



Comune di **Monastir**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VARIANTE N. 1

Approvato con delibera C.C. n. -----

P_SUDSAR - P_SUDSAR - 1 - 2024-12-31 - 0036955

INDICE

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

Articolo 23 - Classificazione del territorio	17
--	----

CAPO II - Disciplina urbanistica 18

Articolo 24 - Zona A - Centro storico	18
Articolo 25 - Zona B - Completamento residenziale	20
Articolo 26 - Sottozona B1 - Tessuto urbano originario consolidato	21
Articolo 27 - Sottozona B2 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione.....	23
Articolo 28 - Zona C - Espansione residenziale	25
Articolo 29 - Sottozona C1 Espansioni pianificate	25
Articolo 30 - Sottozona C2 Edificato spontaneo consolidato	27
Articolo 31 - Sottozona C3 Espansioni in programma	27
Articolo 32 - Zona D - Industriale, artigianale e commerciale	30
Articolo 33 - Sottozona D1 – Aree industriali.....	31
Articolo 34 - Sottozona D2 - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali	31
Articolo 35 - Sottozona D3 – Aree commerciali e polifunzionali	34
Articolo 36 - Sottozona D4 - Aree estrattive di seconda categoria	36
Articolo 37 - Zone E - Agricole.....	37
Articolo 38 - Attività complementari all'attività agricola	39
Articolo 39 - Sottozona E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.....	40
Articolo 40 - Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva	42
Articolo 41 - Sottozona E5 - Aree marginali per l'attività agricola	43
Articolo 42 - Zone G - Servizi generali	44
Articolo 43 - Sottozona G1 Attrezzature di servizio urbano e territoriale	45
Articolo 44 - Sottozona G2 Parchi urbani e territoriali e attrezzature per il tempo libero	46
Articolo 45 - Sottozona G3 Presidi di pubblica sicurezza.....	50
Articolo 46 - Sottozona G4 Infrastrutture tecnologiche e d'area vasta.....	52
Articolo 47 - Zone H - Salvaguardia	54
Articolo 48 - Sottozona H1. Salvaguardia storico culturale.....	54
Articolo 49 - Sottozona H2 Salvaguardia paesaggistico ambientale	55
Articolo 50 - Sottozona H3 Aree di pertinenza delle infrastrutture viarie	57
Articolo 51 - Aree S – Servizi pubblici	57
Articolo 52 - S1 Aree per l'istruzione.....	57
Articolo 53 - S2 Aree per attrezzature di interesse comune.....	58
Articolo 54 - S3 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	59
Articolo 55 - S4 Aree per parcheggi pubblici	60
Articolo 56 - Modalità di acquisizione delle zone aree S per servizi e spazi pubblici.....	61

Articolo 57 - Corridoio infrastrutturale della Carlo Felice	61
CAPO III - Indirizzi per la riqualificazione paesaggistica ed il recupero degli elementi identitari	62
Articolo 58 - Ambiti locali di paesaggio	62
Articolo 59 - Norme e indirizzi per il recupero degli edifici tipici.....	62
Articolo 60 - Elementi costruttivi dei fabbricati tradizionali	63
CAPO IV - Indirizzi a favore della sostenibilità ambientale degli interventi	65
Articolo 61 - Materiali ecosostenibili	65
Articolo 62 - Contenimento dei consumi idrici	65
Articolo 63 - Contenimento del consumo energetico	65
TITOLO QUINTO - VINCOLI, TUTELE E AREE DI RISPETTO	67
CAPO I - Salvaguardia paesaggistica e storico culturale	67
Articolo 64 - Beni paesaggistici	67
Articolo 64 bis - Beni culturali	
Articolo 64 ter - Aree gravate da usi civici	
Articolo 65 - Componenti di paesaggio con valenza ambientale.....	68
Articolo 66 - Area di rispetto dei beni di interesse storico culturale	69
CAPO II - Salvaguardia tecnico amministrativa	71
Articolo 67 - Area di rispetto cimiteriale.....	71
Articolo 68 - Area di rispetto stradale.....	71
Articolo 69 - Aree di rispetto degli impianti tecnologici	73
CAPO III - Salvaguardia idrogeologica	74
Articolo 70 - Aree a pericolosità idraulica.....	74
Articolo 71 - Fasce di tutela dei corpi idrici.....	74
Articolo 71 bis - Invarianza idraulica	
Articolo 72 - Aree a pericolosità da frana.....	75
TITOLO SESTO - NORME TRANSITORIE E FINALI.....	76
Articolo 73 - Norme di salvaguardia.....	76
Articolo 74 - Condizioni di ammissibilità per gli interventi edilizi	76
Articolo 75 - Piani attuativi e titoli abilitativi.....	76
Articolo 76 - Situazioni preesistenti	76
Articolo 77 - Normativa sovraordinata.....	77
Articolo 78 - Deroghe	77

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - Contenuti ed elaborati del Piano Urbanistico Comunale

Articolo 1 - Contenuti e finalità

1. Il presente strumento costituisce il Piano Urbanistico Comunale di Monastir, ai sensi del Titolo IV della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45, "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" e ss. mm. e ii.. Di seguito si utilizzerà la dicitura abbreviata PUC in luogo di quella estesa "Piano Urbanistico Comunale".

2. Il PUC promuove, coordina e governa i processi di riqualificazione e trasformazione del territorio e dei suoi diversi usi perseguendo le finalità di cui all'art. 1 della L.R. 45/1989.

Articolo 2 - Elaborati del PUC

1. Il Piano Urbanistico Comunale di Monastir è costituito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, per brevità definite NTA o semplicemente Norme, dagli elaborati testuali e cartografici di indagine conoscitiva, interpretativa e dalla disciplina generale del territorio.

2. Il Piano risulta articolato come segue:

- Documenti illustrativi, conoscitivi e argomentativi
- Documenti interpretativi e di indirizzo progettuale
- Documenti prescrittivi

Articolo 3 - Documenti illustrativi, conoscitivi e argomentativi

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

Elaborati testuali illustrativi

- 1. Relazione illustrativa
- 1.1 Assetto ambientale
 - 1.1.a Aspetti abiotici e geologico ambientali
 - 1.1.b Aspetti biotici e agronomici
- 1.2 Assetto storico culturale
- 1.3 Assetto insediativo
- 1.4 Quadro socio economico e demografico
 - 1.4.a Il Processo di Partecipazione: materiali

Assetti territoriali: Elaborati cartografici di riordino delle conoscenze

1.1 Assetto ambientale

- 1.1.1 Geolitologia (scala 1: 10.000)
- 1.1.2 Caratteri geologico tecnici (scala 1: 10.000)
- 1.1.3 Geomorfologia (scala 1: 10.000)
- 1.1.4 Idrogeologia (scala 1: 10.000)
- 1.1.5 Acclività (scala 1:10.000)
- 1.1.6 Uso del suolo (scala 1:10.000)
- 1.1.7 Copertura vegetale (scala 1:10.000)

- 1.1.8 Unità delle terre (scala 1:10.000)
- 1.1.9 Capacità d'uso dei suoli (scala 1:10.000)
- 1.1.10 Suscettività d'uso al pascolo (scala 1:10.000)
- 1.1.11 Suscettività d'uso all'orticoltura (scala 1:10.000)
- 1.1.12 Suscettività d'uso alla viticoltura (scala 1:10.000)
- 1.1.13 Naturalità e tutele ambientali e paesaggistiche (scala 1:10.000)

1.2 Assetto storico culturale

- 1.2.1 Beni di interesse paesaggistico e identitario: Territorio comunale (scala 1:10.000)
- 1.2.2 Beni di interesse paesaggistico e identitario: Ambito urbano (scala 2.000)
- 1.2.3 Beni di interesse paesaggistico e identitario: Territorio comunale – ortofoto (scala 1:10.000)
- 1.2.4 Beni di interesse paesaggistico e identitario: Ambito urbano - ortofoto (scala 2.000)
- 1.2.5 Beni culturali: Territorio comunale (scala 1:10.000)
- 1.2.6 Beni culturali: Ambito urbano (scala 2.000)
- 1.2.7 Beni culturali: Territorio comunale - ortofoto (scala 1:10.000)
- 1.2.8 Beni culturali: Ambito urbano - ortofoto (scala 2.000)

1.3 Assetto insediativo

- 1.3.1 Sistema insediativo e infrastrutturale (scala 1:10.000)
- 1.3.2 Pianificazione urbanistica vigente - territorio comunale (scala 1:10.000)
- 1.3.3 Pianificazione urbanistica vigente - Ambito urbano (scala 1:2.000)
- 1.3.4 Rilevazione della pianificazione attuativa - ambito urbano (scala 1:2.000)
- 1.3.5 Rilevazione della pianificazione attuativa - ambito extraurbano (scala 1:5.000)
- 1.3.6 Rilevazione delle aree per Servizi pubblici a Standard nelle Zone A e B, C (scala 1:2.000)

Articolo 4 - Documenti interpretativi e di indirizzo progettuale

1. Costituiscono documenti interpretativi e di indirizzo progettuale del Piano Urbanistico Comunale i seguenti elaborati:

2. Caratteri del paesaggio locale

- 2.1 Componenti di paesaggio con valenza ambientale (scala 1: 10.000)
- 2.2 Ambiti locali di paesaggio (scala 1:10.000)
- 2.3 Repertorio degli Ambiti locali di paesaggio

Articolo 5 - Documenti prescrittivi

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

3 Disciplina urbanistica del territorio

- 3.1 Norme Tecniche di Attuazione
- 3.2 Disciplina urbanistica del territorio, composta dalla seguente cartografia:
 - 3.2.1 Disciplina Urbanistica - Territorio comunale (scala 1:10.000)
 - 3.2.2 Disciplina Urbanistica - Ambito Urbano (scala 1:2.000)

- 3.2.3 Disciplina urbanistica e pericolosità idrogeologica (scala 1:10.000)
 - 3.3 Repertorio dei Progetti Norma
2. La modifica delle Norme Tecniche di Attuazione e degli elaborati grafici come sopra elencati, costituisce variante al Piano Urbanistico Comunale e segue le procedure di legge.
 3. La modifica del Repertorio dei Progetti Norma è di competenza dell'Amministrazione Comunale che può modificarli mediante semplice deliberazione consiliare qualora la stessa non incida sui parametri urbanistici ed edilizi e sulla dotazione complessiva delle aree per servizi.
 4. La modifica dei parametri urbanistici ed edilizi dei Progetti Norma costituisce Variante sostanziale al Piano Urbanistico Comunale ed è soggetta a procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

CAPO II - Ambito di applicazione del Piano Urbanistico Comunale

Articolo 6 - Ambito di applicazione

1. La disciplina del PUC si applica all'intero territorio comunale. Ad esso si riferiscono le previsioni e le indicazioni contenute negli elaborati di cui all'articolo 5 - delle presenti Norme.

Articolo 7 - Validità ed efficacia

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

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

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

Articolo 8 - Principi interpretativi

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

CAPO III - Quadro di riferimento normativo

Articolo 9 - Normativa nazionale

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

- L. 17 agosto 1942 n. 1150, "Legge urbanistica";
- L. 18/04/1962 n. 167, "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare";
- L. 06 agosto 1967 n. 765, "Modificazioni ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150" (*Legge ponte urbanistica*);

- L. 22 ottobre 1971 n. 865, "Programmi e coordinamento dell'ERP; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle Leggi n. 1150/1942, n. 167/1962; n. 847/1964; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata;
- L. 28 gennaio 1977 n. 10, "Norme per la edificabilità dei suoli" (*Legge Bucalossi*);
- L. 05 agosto 1978 n. 457, "Norme per l'edilizia residenziale";
- L. 28/02/1985 n. 47, "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia";
- D.Lgs. 31 aprile 1998 n. 114, "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59";
- D.L. 18 agosto 2000 n. 167, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL.";
- D.P.C.M. 06/10/2000 "Intervento sostitutivo nei confronti della Regione Sardegna, per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite dal Decreto Legislativo 31/03/1998 n. 114, art. 31, comma 1;
- Deliberazione della G.R n. 55/108 del 29.12.2000.

Articolo 10 - Normativa regionale

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

- D.A. 20 dicembre 1983 n. 2266/U, "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna" (Decreto Floris);
- Legge Regionale 11 ottobre 1985, n. 23 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative";
- Legge Regionale 7 giugno 1989 n. 31, "Norme per l'istituzione e la gestione dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali, nonché delle aree di particolare rilevanza naturalistica ed ambientale";
- Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45, "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" e successive modificazioni e integrazioni;
- D.P.G.R. 03 agosto 1994 n. 228, "Direttive per le zone agricole";
- Legge Regionale 25 novembre 2004 n.8, "Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale";
- Legge Regionale 4 agosto 2008, n. 13, "Norme urgenti in materia di beni paesaggistici e delimitazione dei centri storici e dei perimetri cautelari dei beni paesaggistici e identitari";
- Legge Regionale 21 novembre 2011, n. 21, "Modifiche e integrazioni alla legge regionale n. 4 del 2009, alla legge regionale n. 19 del 2011, alla legge regionale n. 28 del 1998 e alla legge regionale n. 22 del 1984, ed altre norme di carattere urbanistico".
- Legge Regionale 23 aprile 2015, n.8, "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio";
- Legge Regionale 11 gennaio 2019, n. 1, "Legge di semplificazione 2018".

Articolo 11 - Normativa ambientale e di salvaguardia paesaggistica

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

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

- R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267, " Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani";
- L. 08 agosto 1985 n. 431, "Conversione in legge con modificazioni del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale" (Legge Galasso);
- Legge 16 aprile 1987 n. 183, "Coordinamento delle politiche riguardanti l'appartenenza dell'Italia alle comunità europee ed adeguamento dell'ordinamento interno agli atti normativi comunitari";
- Legge 6 dicembre 1991, n. 394 "Legge Quadro sulle Aree Protette";
- Legge del 26 ottobre 1995 n.447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico";
- D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e ss.mm.ii.;
- D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152, "Norme in materia ambientale" , e ss.mm.ii.

TITOLO SECONDO - DEFINIZIONI E LINGUAGGIO DEL PIANO

Articolo 12 - Termini di uso corrente

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

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

3. Quadro delle definizioni uniformi:

Superficie territoriale (ST)

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

Superficie fondiaria (SF)

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

Indice di edificabilità territoriale (IT)

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

Indice di edificabilità fondiaria (IF)

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

Carico urbanistico (CU)

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

Dotazioni Territoriali (DT)

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

Sedime

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

Superficie permeabile (SP)

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

Indice di permeabilità (IPT / IPF)

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

Indice di copertura (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, definito nelle presenti norme anche Rapporto di copertura.

Superficie lorda (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Superficie utile (SU)

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

Piano fuori terra

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

Piano seminterrato

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

Piano interrato

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

Numero dei piani

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

Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Distanze

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

Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente

indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Pertinenza

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

Articolo 13 - Termini specifici del Piano

Unità cartografica

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

Indice di utilizzazione territoriale (UT)

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

Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

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

Superficie per dotazioni a parcheggi (SP)

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

La superficie per le dotazioni di parcheggio sono definite in funzione del carico urbanistico ed in relazione agli usi definiti Articolo 21 - .

TITOLO TERZO - ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I - Tipologie di intervento e modalità attuative

Articolo 14 - Tipologie di intervento

1. Le tipologie di intervento edilizio sono quelle disciplinate dal D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e sue modifiche e integrazioni.
2. Gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, il mutamento della destinazione d'uso.
3. Gli interventi di modificazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova realizzazione, sono la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento o sopraelevazione, la demolizione con o senza ricostruzione, la nuova edificazione, i frazionamenti, il mutamento della destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici.
4. Sono interventi che interessano esclusivamente gli spazi aperti gli Interventi relativi al verde, la posa in opera di manufatti temporanei e stagionali, gli interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori soggette a procedure particolari.
5. Gli interventi edilizi disciplinati dal Piano sono qualificati come segue:

Manutenzione ordinaria (Mo)

Gli interventi di manutenzione ordinaria "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" (Art. 3, comma 1, lettera a) DPR 380/2001).

Manutenzione straordinaria (Ms)

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli necessari "per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso" (Art. 3, comma 1, lettera b) DPR 380/2001), riguardanti sia i fabbricati sia gli spazi aperti

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Restauro e risanamento conservativo (Rs)

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli "rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio" (Art. 3, comma 1, lettera c) DPR 380/2001).

Ristrutturazione edilizia (Re)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono 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 modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti" (Art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001).

La Ristrutturazione edilizia interna (Rei) costituisce una sottocategoria della Ristrutturazione edilizia, da eseguire senza svuotamento dell'involucro edilizio e senza significative variazioni dimensionali, tipologiche e di quota delle parti strutturali, mantenendo immutate sagome, altezze, SLP complessiva e senza alterazioni dei caratteri originali dei prospetti.

Nuova costruzione (Nc)

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli che "comportano la trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, non ricompresi nelle categorie precedenti" (Art. 3, comma 1, lettera e) DPR 380/2001). Sono comunque da considerarsi interventi di nuova costruzione:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati;
- l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, in elevazione o in aderenza;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

Mutamento della destinazione d'uso (Mdu)

Costituisce mutamento della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale.

In assenza di esecuzione di opere si ha un mutamento definito meramente "funzionale". In presenza di opere edilizie rientranti nelle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo ovvero della ristrutturazione edilizia, la Mutazione è soggetta al titolo abilitativo previsto per l'intervento al quale è connesso.

Demolizione (De)

Gli interventi di Demolizione sono quelli volti a rimuovere, in tutto o in parte, fabbricati esistenti.

Articolo 15 - Modalità attuative dirette

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

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

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

Articolo 16 - Modalità attuative indirette

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

- Piano Particolareggiati (PP), di cui alla L. n. 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni;
- Piano di Lottizzazione convenzionata (PdL), di cui alla L. n. 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni;
- Piano per gli Insempiamenti Produttivi (PIP), di cui alla L. n. 865/1971 e successive modifiche e integrazioni;
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui alla L. n. 167/1962 e successive modifiche e integrazioni;
- Piano di Recupero (PRe), di cui alla L. 457/78 e successive modifiche e integrazioni;

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

- Permesso di Costruire Convenzionato (PdC).
- Progetto Unitario Convenzionato (PU)
- Piano Aziendale (PA).

CAPO II - Modalità e strumenti specifici di attuazione del Piano

Articolo 17 - Compensazione urbanistica

1. La Compensazione urbanistica costituisce un istituto giuridico di attuazione del Piano, mediante il quale viene consentito ai proprietari di aree ed immobili destinati a servizi pubblici e/o viabilità di recuperare adeguata capacità edificatoria, nella forma di Crediti edilizi compensativi, realizzabile su altre aree di proprietà pubblica o privata.

2. Tali diritti edificatori (Crediti edilizi compensativi) si riconoscono a favore dei privati proprietari delle aree destinate dal Piano alla realizzazione di servizi e/o viabilità pubblica, previa cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle suddette aree.

3. La Compensazione urbanistica si realizza secondo le indicazioni contenute nelle presenti Norme. A tal fine il Piano identifica, negli ambiti oggetto di interventi di trasformazione urbanistica (Sottozona C3), una quota parte di volumetria edificabile destinata al trasferimento dei Crediti edilizi compensativi e ad altri interventi di interesse pubblico.

Articolo 18 - Progetto Unitario Convenzionato (PU)

1. Il Progetto Unitario Convenzionato (PU) rappresenta uno strumento di attuazione del PUC di Monastir e risponde alla necessità di prevedere che la trasformazione di determinate aree avvenga in modo unitario e coordinato.

2. Il Progetto Unitario Convenzionato consiste in uno studio particolareggiato dell'area in esame e del suo intorno, redatto e firmato da un tecnico laureato in ingegneria o in architettura.

3. Il Progetto Unitario Convenzionato è composto da uno studio planimetrico dettagliato alla scala di rappresentazione non inferiore a 1:500, debitamente quotato con curve di livello equidistanti m 1, contenente lo studio di sistemazione della zona interessata dall'intervento, le previsioni planivolumetriche, l'illustrazione delle soluzioni tecnico progettuali adottate, gli indici di edificabilità e la relativa distribuzione volumetrica, le tipologie e le caratteristiche costruttive per gli interventi di nuova edificazione, le destinazioni d'uso previste.

4. Negli elaborati devono essere rappresentate e documentate le aree di cessione per servizi e verde pubblico, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti Norme per le singole Sottozone o Subzone urbanistiche, la nuova viabilità, se necessaria, i parcheggi e quant'altro il Comune intenda richiedere nell'interesse della qualità urbana dell'ambito di riferimento.

5. Il Progetto Unitario Convenzionato, redatto per iniziativa pubblica o privata, è approvato mediante semplice deliberazione del Consiglio comunale.

6. Approvato e convenzionato il Progetto Unitario e cedute le aree all'Amministrazione comunale, lo studio di sistemazione planivolumetrica costituisce il riferimento per la richiesta dei titoli abilitativi per gli interventi da realizzare nell'area interessata.

Articolo 19 - Comparto edificatorio

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

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

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

4. I proprietari partecipano alla composizione del comparto edificatorio in relazione alla superficie posseduta e con la volumetria assegnata dalle presenti NTA per le singole sottozone. Coerentemente con tale principio le cessioni per servizi o urbanizzazioni primarie sono ripartite in quota parte fra le diverse aree in trasformazione comprese all'interno del comparto edificatorio, a prescindere dalla specifica destinazione di zona.

5. Qualora non sussista l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nell'ambito di intervento, l'attuazione delle aree di trasformazione può essere realizzata anche solo da una parte dei proprietari, singoli o associati, di immobili inclusi nei comparti di attuazione purché rappresentino almeno il 51% delle superfici catastali ed almeno il 75% dell'imponibile catastale delle aree interessate. Le aree di proprietà pubblica possono concorrere alla formazione di tale quota percentuale; in questo caso dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per la trasformazione dell'area.

Articolo 20 - Piano Aziendale

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

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

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

4. Il Piano Aziendale può essere presentato dal proprietario, dal conduttore dell'azienda agricola, dal legale rappresentante di cooperative agricole e/o di associazioni di imprenditori o società cooperative con finalità di gestione agricola del fondo, in conformità con quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale e dal Regolamento Edilizio Comunale.

5. La dimensione minima di ciascun Piano Aziendale è stabilita in funzione della Sottozona urbanistica di riferimento.

6. Il Piano Aziendale deve contenere almeno le seguenti elaborazioni:

- Relazione agronomica, contenente la descrizione dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici e paesaggistici del sito, delle caratteristiche fisiche prevalenti (giacitura, esposizione, altimetria), dell'uso suolo e dell'ordinamento colturale in atto, delle potenzialità agronomiche e agropedologiche;
- Studio dell'attività aziendale, contenente l'illustrazione della consistenza, del regime fondiario e delle relazioni tra i diversi corpi aziendali, l'esame e la valutazione delle attività produttive agricole e/o zootecniche e della situazione in atto (anche sotto l'aspetto economico finanziario);
- Programma degli interventi per lo sviluppo agricolo del fondo, corredato dai seguenti elaborati descrittivi e di progetto:
 - inquadramento territoriale ed urbanistico dell'area di intervento, con l'indicazione delle aree di rispetto o salvaguardia paesaggistica, ambientale o idrogeologica;
 - interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e di quelle complementari, l'identificazione della viabilità di accesso, la distribuzione volumetrica proposta ed i relativi indici di edificabilità di progetto, le modalità di approvvigionamento idrico e depurazione in relazione alle esigenze aziendali;
 - descrizione delle soluzioni tecnico progettuali adottate con l'identificazione dei fabbricati esistenti da recuperare o di nuova edificazione, la descrizione delle caratteristiche costruttive e tipologiche e delle destinazione d'uso attuali e future;
 - illustrazione degli indirizzi produttivi e dell'ordinamento colturale proposto, con descrizione dettagliata della connessione tra le opere di miglioramento fondiario e le esigenze aziendali e abitative;
 - definizione dei tempi e delle fasi di realizzazione degli interventi e la descrizione della situazione a piano ultimato.
- Schema di inserimento paesaggistico, a supporto della valutazione dell'intervento rispetto al sistema paesaggistico ambientale, alle preesistenze ed al suo impatto visivo nel contesto.
- Studio di compatibilità agro-ambientale, contenente l'analisi delle modificazioni agronomiche e pedologiche e la valutazione della compatibilità dell'indirizzo produttivo e dell'ordinamento colturale proposto rispetto alle potenzialità agronomiche del contesto
- Piano tecnico-finanziario, contenente l'illustrazione degli obiettivi e delle opportunità connesse alla realizzazione del progetto di sviluppo agricolo, la quantificazione degli interventi, la descrizione del processo di produzione a regime con indicazione delle innovazioni di processo e di prodotto, gli impegni finanziari, i risultati attesi e le ricadute economico-sociali degli interventi.

7. Gli interventi previsti dal Piano Aziendale si attuano in un arco temporale non superiore a 5 anni dalla sua approvazione consiliare, previo rilascio dei necessari titoli abilitativi.

8. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli eventuali fabbricati residenziali è subordinata alla completa realizzazione delle opere di miglioramento fondiario, da attestare

mediante presentazione di idonea perizia da parte del Direttore dei Lavori, corredata di adeguata documentazione fotografica.

CAPO III - Usi del territorio

Articolo 21 - Classificazione degli usi

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

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

3. Le destinazioni d'uso disciplinate dal Piano sono articolate secondo le seguenti categorie funzionali indicate con la dicitura Du seguita da una lettera:

- Du_A - Residenziale
- Du_B - Turistico - ricettiva
- Du_C - Artigianale e industriale
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria
- Du_E - Agricolo-zootecnica

4. Le 5 categorie funzionali sono così ulteriormente articolate:

Du_A. Residenziale

- Du_A.1 - Residenze: abitazioni permanenti e temporanee
- Du_A.2 - Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi
- Du_A.3 - Servizi strettamente connessi alla residenza (negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde)
- Du_A.4 - Parcheggi di pertinenza delle unità abitative

Du_B. Turistico - ricettiva

- Du_B.1 - Alberghi (compresi villaggi albergo, albergo diffuso e motel)
- Du_B.2 - Alberghi residenziali
- Du_B.3 - Esercizi di affittacamere
- Du_B.4 - Case per ferie
- Du_B.5 - Case, appartamenti per vacanze
- Du_B.6 - Residence
- Du_B.7 - Ostelli per la gioventù
- Du_B.8 - Villaggi turistici e campeggi
- Du_B.10 - Alberghi rurali
- Du_B.11 - Punti di ristoro

Du_C - Artigianale e industriale

- Du_C .1 - Artigianato di servizio (servizi connessi con la cura della persona, manutenzione beni di consumo e degli edifici, artigianato artistico)
- Du_C .2 - Artigianato produttivo

- Du_C.3 - Attività industriali
- Du_C.4 - Impianti produttivi agro-industriali

Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria

- Du_D.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
- Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
- Du_D.3 - Uffici e studi professionali (qualora occupino l'intero edificio)
- Du_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
- Du_D.5 - Attività commerciali al dettaglio: medie strutture di vendita - esercizi singoli
- Du_D.6 - Attività commerciali al dettaglio: grandi strutture di vendita - centri commerciali
- Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
- Du_D.8 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
- Du_D.9 - Attrezzature per il trasporto pubblico
- Du_D.10 - Attrezzature scolastiche per l'infanzia
- Du_D.11 - Attrezzature per l'istruzione inferiore e superiore
- Du_D.12 - Attrezzature universitarie
- Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali
- Du_D.14 - Locali per lo spettacolo ed il tempo libero
- Du_D.15 - Luoghi di culto e di aggregazione sociale
- Du_D.16 - Attrezzature per attività sportive
- Du_D.17 - Strutture socio sanitarie
- Du_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico
- Du_D.19 - Impianti tecnici di scala urbana
- Du_D.20 - Cimiteri e impianti di servizio

Du_E - Agricolo-zootecnica

- Du_E.1 - Abitazioni agricole
- Du_E.2 - Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo
- Du_E.3 - Serre
- Du_E.4 - Fabbricati ed impianti connessi all'allevamento zootecnico intensivo
- Du_E.5 - Fabbricati ed impianti connessi alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali
- Du_E.6 - Fabbricati funzionali alle attività di forestazione produttiva
- Du_E.7 - Agriturismi

Articolo 22 - Carico urbanistico

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

- carico urbanistico nullo: non sono previsti parcheggi di dotazione
- carico urbanistico basso: 1 mq ogni 10 mc di costruzione;

- carico urbanistico medio: 1,5 mq ogni 10 mc di costruzione;
- carico urbanistico alto: 3 mq ogni 10 mc di costruzione; nelle zone omogenee C, D e G per le destinazioni Du_5 e Du_6 la dotazione di aree destinate a parcheggi non deve essere comunque inferiore a 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

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

2. Destinazioni funzionali e carico urbanistico:

- Du_A. Residenziale

Carico urbanistico: basso per tutte le sottocategorie funzionali, fatto salvo la categoria per la funzione Du_A4 per la quale è nullo;

- Du_B. Turistico – ricettiva

Carico urbanistico: basso per tutte le sottocategorie; per la categoria Du_B.8 n. 1 posto auto per piazzuola;

- Du_C - Artigianale e industriale

Carico urbanistico: basso per tutte le sottocategorie

- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria

Carico urbanistico:

- nullo per le sottocategorie: Du_D.1, Du_D.8, Du_D.9, Du_D.10, Du_D.11, Du_D.12, Du_D.13, Du_D.15, Du_D.16, Du_D.19, Du_D.20 ;
- basso per le sottocategorie: Du_D.2, Du_D.3, Du_D.4, Du_D.7;
- alto per la sottocategoria Du_D.5, Du_D.6, Du_D.14, Du_D.17, Du_D.18 ;

Per le attività commerciali si applicano le disposizioni di cui alla Delibera 55/108/2000 e dell'art. 8 del D.A. n. 2266/U/83;

- Du_E - Agricolo-zootecnica

Carico urbanistico: nullo per tutte le sottocategorie.

TITOLO QUARTO - DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I - Zone territoriali omogenee

Articolo 23 - Classificazione del territorio

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

- Zona A - Centro Storico
 - Sottozona A1 - Tessuti urbani con impianto urbanistico e architettonico conservato
 - Sottozona A2 - Tessuti urbani originari alterati da riqualificare
- Zona B - Completamento residenziale
 - Sottozona B1 - Tessuto urbano originario consolidato
 - Sottozona B2 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione
- Zona C - Espansione residenziale
 - Sottozona C1 - Espansioni pianificate
 - Sottozona C2 - Edificato spontaneo consolidato
 - Sottozona C3 - Espansioni in programma
- Zona D - Industriali, artigianali e commerciali
 - Sottozona D1 – Aree industriali
 - Sottozona D2 - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali
 - Sottozona D3 – Aree commerciali / Polifunzionali
 - Sottozona D4 - Aree estrattive di seconda categoria
- Zona E - Agricola
 - Sottozona E1 - aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata
 - Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo–produttiva
 - Sottozona E5 - Aree marginali per attività agricola
- Zona G - Servizi generali
 - Sottozona G1 - Attrezzature di servizio urbano
 - Sottozona G2 - Parchi urbani e territoriali e attrezzature per il tempo libero
 - Sottozona G3 - Presidi di pubblica sicurezza
 - Sottozona G4 - Infrastrutture tecnologiche e d'area vasta
- Zona H - Salvaguardia
 - Sottozona H1 Salvaguardia storico culturale
 - Sottozona H2 Salvaguardia paesaggistico ambientale
 - Sottozona H3 Aree di pertinenza delle infrastrutture viarie
- Aree S - Spazi pubblici
 - S1 - Aree per l'istruzione
 - S2 - Aree per attrezzature di interesse comune
 - S3 - Aree per spazi pubblici
 - S4 - Aree per parcheggi pubblici

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

CAPO II - Disciplina urbanistica

Articolo 24 - Zona A - Centro storico

1. La Zona A - Centro Storico identifica le parti dell'insediamento interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale o tradizionale.

2. La Zona A è interamente compresa all'interno il Centro di antica e prima formazione, bene paesaggistico d'insieme identificato e disciplinato dal Piano Paesaggistico Regionale e verificato con atto ricognitivo alla scala comunale nei termini indicati nella Deliberazione consiliare n. 48 del 8 ottobre 2007 e nella Determinazione della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza edilizia n. 217/DG del 12 febbraio 2008.

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

- Sottozona A1 - Tessuti urbani con impianto urbanistico e architettonico conservato
- Sottozona A2 - Tessuti urbani originari alterati da riqualificare

4. Il Piano si attua nel rispetto della disciplina del Piano Particolareggiato esteso all'intera Zona A, redatto nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti agli artt. 52 e 53 delle NTA del PPR.

5. Il Piano Particolareggiato ha la funzione di disciplinare gli interventi di conservazione, recupero e riuso del patrimonio architettonico storico tradizionale nonché gli interventi di riqualificazione dei manufatti in contrasto con il contesto urbano di riferimento, disciplinando le trasformazioni e le eventuali nuove edificazioni. Il Piano Particolareggiato ha inoltre il compito di:

- riconoscere e valorizzare gli apporti di tutte le fasi della storia che hanno inciso sulla forma urbana;
- valorizzare e riqualificare gli spazi pubblici urbani e gli assi viari originari, con specifico riguardo per i percorsi storici.

5.1. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano Particolareggiato, valgono le seguenti prescrizioni:

- l'indice fondiario non può superare quello medio dell'isolato di riferimento, computato senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;
- l'altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti, aventi carattere storico-artistico o di interesse ambientale;
- 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 o ambientale.

5.2. Il Piano Particolareggiato deve favorire il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali e delle attività compatibili connesse alla funzione abitativa, necessarie a favorire la vitalità economica e sociale del Centro Storico, ed incentiva lo svolgimento di attività artigianali compatibili e di offerta di servizi pubblici e privati, di attività culturali, turistiche e direzionali.

5.3. Il Piano Particolareggiato del Centro Storico disciplina inoltre l'installazione degli impianti fotovoltaici, il miglioramento dell'efficienza energetica ed il comfort acustico ambientale degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela del contesto paesaggistico.

6. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_A. Residenziale, tutte le categorie funzionali;

- Du_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_B.1 – Alberghi e alberghi diffusi
 - Du_B.2 - Alberghi residenziali
 - Du_B.3 - Esercizi di affittacamere
 - Du_B.4 - Case per ferie
 - Du_B.5 - Case, appartamenti per vacanze
- Du_C - Artigianale e industriale, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_C .1 - Artigianato di servizio
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
 - Du_D.3 - Uffici e studi professionali (qualora occupino l'intero edificio)
 - Du_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
 - Du_D.7 - Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.10 - Attrezzature scolastiche per l'infanzia
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali
 - Du_D.14 - Locali per lo spettacolo ed il tempo libero
 - Du_D.17 - Strutture socio sanitarie
 - Du_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico

6.1 Sono inoltre ammesse piccole attività artigianali non moleste e non inquinati, luoghi di aggregazione sociale e attrezzature per attività ginnico sportive compatibili con il patrimonio edilizio esistente e con il contesto storico residenziale.

6.2 Sono fatte salve le attività commerciali esistenti e le relative superfici acquisite, sino alla chiusura e/o cessazione dell'azienda. È consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento, esclusivamente di Esercizi di Vicinato con la limitazione di superficie di vendita massima pari a:

- 100 mq. per gli esercizi esclusivamente alimentari e quelli non alimentari;
- 150 mq. per gli esercizi misti (alimentare e non alimentare) e quelli non alimentari.

7. Negli interventi di recupero è obbligatorio utilizzare materiali, tecniche e procedimenti costruttivi adeguati al manufatto e coerenti con la tradizione costruttiva locale.

Sottozona A1 - Tessuti urbani con impianto storico urbanistico e architettonico conservato

1. Identifica il tessuto urbano di Monastir con impianto storico urbanistico e architettonico conservato e di elevato valore storico.

2. La Sottozona A1 coincide con il perimetro del Centro Storico identificato dal previgente strumento urbanistico generale e risulta disciplinato dal Piano particolareggiato approvato con deliberazione CC n. 48 del 10 novembre 2008, oggetto di verifica di conformità al PPR con esito positivo, di cui alla Det. n. 1641/DG del 20/07/2009 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica.

3. L'attuazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni formulate dal Servizio tutela paesaggistica per le province di Cagliari e Carbonia Iglesias con Determinazione del Direttore del Servizio n. 707/TP-CA CI del 14/05/2010.

4. Le varianti al Piano Particolareggiato del Centro Storico dovranno conformarsi agli indirizzi ed alla prescrizioni delle Norme di cui al precedente comma 5.

Sottozona A2 - Tessuti urbani originari alterati da riqualificare

1. Identifica il tessuto urbano originario di Monastir, contiguo alla Sottozona A1, nel quale l'impianto fondiario ed i caratteri tipologici e costruttivi sono stati alterati in tempi relativamente recenti, pertanto è riconducibile ai dettati del comma 5 dell'art. 52 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale.

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

3. L'attuazione è subordinata all'approvazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, redatto nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti agli artt. 52 e 53 delle NTA del PPR ed al precedente comma 5.

4. Gli interventi disciplinati dal Piano Particolareggiato devono essere orientati alla riqualificazione dei tessuti modificati e alterati ed alla conservazione ed al recupero degli elementi identitari superstiti. In particolare, per le unità edilizie ed i tessuti sostituiti in tempi recenti, dovranno prevedersi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze.

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

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

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

5.2 La demolizione totale o parziale è ammessa unicamente per gravi motivi di sicurezza e/o incolumità pubblica, subordinata alla dimostrazione dell'impossibilità di intervenire per il recupero del manufatto. La ricostruzione non è ammessa in assenza di Piano Particolareggiato.

5.3 Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, fino all'approvazione del Piano Particolareggiato redatto in adeguamento al PPR, valgono le prescrizioni di cui all'Articolo 59 - e Articolo 60 - delle presenti Norme, con esclusione degli interventi di ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione.

Articolo 25 - Zona B - Completamento residenziale

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

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

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

- Sottozona B1 - Tessuto urbano consolidato;
 - Sottozona B2 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione.
4. Destinazioni d'uso consentite:
- Du_A. Residenziale, tutte le categorie funzionali;
 - Du_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_B.1 - Alberghi (compresi villaggi albergo, albergo diffuso e motel)
 - Du_B.2 - Alberghi residenziali
 - Du_B.3 - Esercizi di affittacamere
 - Du_B.4 - Case per ferie
 - Du_B.5 - Case, appartamenti per vacanze
 - Du_B.6 - Residence
 - Du_B.7 - Ostelli per la gioventù
 - Du_C - Artigianale e industriale, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_C .1 - Artigianato di servizio
 - Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
 - Du_D.3 - Uffici e studi professionali (qualora occupino l'intero edificio)
 - Du_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato (limitazioni per la Sottozona B1: superficie massima di vendita pari a 100 mq. per gli esercizi esclusivamente alimentari e di mq. 150 per gli esercizi misti, alimentare e non alimentare, e non alimentare)
 - Du_D.5 - Attività commerciali al dettaglio: medie strutture di vendita - esercizi singoli
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.8 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
 - Du_D.9 - Attrezzature per il trasporto pubblico
 - Du_D.10 - Attrezzature scolastiche per l'infanzia
 - Du_D.12 - Attrezzature universitarie
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali
 - Du_D.14 - Locali per lo spettacolo ed il tempo libero
 - Du_D.16 - Attrezzature per attività sportive, limitatamente a palestre per attività ginnica
 - Du_D.17 - Strutture socio sanitarie
 - Du_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico

Articolo 26 - Sottozona B1 - Tessuto urbano consolidato

1. Identifica le parti del tessuto urbano di completamento residenziale, consolidate a partire da una matrice urbana originaria, all'interno del quale si registra la presenza di edificazione recente ed edificazione appartenente alla tradizione costruttiva locale.

2. Sono tuttora riconoscibili aggregati edilizi ed edifici coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva locale, dove permangono elementi architettonici o costruttivi originari.

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

- Parametri urbanistici di base
 - Indice di edificabilità fondiaria: 3,00 mc/mq
 - Superficie minima del lotto: $S_m \geq 200$ mq
 - Parametri edilizi di base
 - Altezza massima $H = 7,50$ ml, corrispondente a due piani fuori terra, ma comunque non superiore all'altezza media degli edifici circostanti;
 - Dimensione minima degli alloggi di nuova realizzazione: superficie utile 60 mq
 - Distanze:
 - distanza tra edifici $\geq 8,0$ ml (con pareti finestrate), è tuttavia consentita una distanza non inferiore a 4,0 metri fra edifici con pareti non finestrate;
 - distanza dal confine $\geq 4,0$ ml;
 - è consentita l'edificazione in aderenza nei seguenti casi:
 - demolizione e ricostruzione di edifici in aderenza;
 - nelle nuove costruzioni o ampliamenti qualora gli edifici contermini siano già edificati in aderenza;
 - previa convenzione con la proprietà confinante, nel caso in cui gli edifici contermini siano ad una distanza maggiore a m. 8.00 dal confine e quando si tratti di lotti ineditati.
- Sono comunque fatti salvi gli allineamenti dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito;
- Rapporto di copertura massimo pari a 0,60
 - Indice permeabilità $\geq 20\%$ Sf

3.1 Non è consentita la realizzazione di piani interrati; è consentita la realizzazione di seminterrati unicamente per assecondare l'orografia naturale del terreno;

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

4. È prescritto il recupero degli edifici originari, coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva locale, e la salvaguardia ed il ripristino degli elementi architettonici tipici, nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni di cui all'Articolo 59 - e Articolo 60 - delle presenti Norme. Presentando valori storico - ambientali da salvaguardare, tali manufatti necessitano di interventi organici di riqualificazione e adeguamento statico, igienico e tipologico.

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

5.1 È fatto obbligo conservare l'allineamento su fronte strada dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito e consolidato. L'individuazione di tali tratti spetta all'Amministrazione Comunale.

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

5.3 La recinzione del lotto deve essere realizzata con muratura piena per un'altezza minima di mt. 2,00 e massima di mt. 2,50, priva di aperture se non per il portale d'accesso, intonacata o in pietra faccia a vista secondo la tradizione locale.

5.4. Le coperture devono essere realizzate a falde inclinate con una pendenza massima del 35%, di foggia tradizionale, protette con tegole laterizie tipo coppo o portoghesi. Nel caso di coperture piane, di tetti in eternit o materiali estranei alla tradizione per interventi di manutenzione straordinaria che interessino le coperture, queste dovranno essere adeguate a tale norma.

5.5 Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quella sopraindicata, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

5.6 È ammessa la costruzione di edifici in aderenza, solo quando esiste specifico accordo scritto tra i proprietari confinanti, registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, contenente le posizioni dei fabbricati ed i distacchi relativi. Tale convenzione impegna per tutte le successive edificazioni e condiziona i futuri atti di assenso nei lotti interessati. Copia autentica della convenzione sarà allegata agli atti depositati nel Comune.

5.7 Non sono assentibili interventi edificatori che pregiudichino o rendano eccessivamente difficoltosa l'edificazione nei lotti confinanti.

5.8 Sono vietati rivestimenti estranei alla tradizione locale, quali lastre in pietra, ceramica, intonaci graffiati o simili; sono consentite le murature con pietra locale faccia a vista o intonacate e tinteggiate. Per gli edifici tipici le colorazioni devono essere sottoposte all'approvazione dell'Ufficio tecnico comunale.

5.9 Gli elementi costruttivi quali serramenti, grate, persiane, dovranno essere realizzati con materiali e disegni coerenti con i caratteri dell'organismo storico. E' vietato l'utilizzo di alluminio naturale, bronzato, dorato, o comunque trattato con finiture brillanti e vistose così pure dell'acciaio lavorato e colorato con forme e colori non adeguati al contesto.

Sono consentiti serramenti di alluminio elettrocolorato, di lamierino d'acciaio zincato verniciato, o di materiale plastico rigido, purché le tinte siano intonate al contesto (nero, con le varie tonalità del marrone, grigio o verde scuro).

Articolo 27 - Sottozona B2 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione

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

2. Sono tuttora riconoscibili singoli edifici coerenti alla tradizione tipologica e costruttiva locale, dove permangono parti o elementi architettonici o costruttivi originari.

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

- Parametri urbanistici di base:
 - Indice di edificabilità fondiaria: 3,00 mc/mq
 - Superficie minima del lotto: $S_m \geq 250$ mq
- Parametri edilizi di base:
 - Altezza massima $H = 9,50$ ml, corrispondente a tre piani fuori terra, ma comunque non superiore all'altezza media degli edifici circostanti;
 - Dimensione minima degli alloggi di nuova realizzazione: superficie utile 60 mq
 - Distanze:
 - distanza tra edifici $\geq 8,0$ ml (con pareti finestrate), è tuttavia consentita una distanza non inferiore a 4,0 metri fra edifici con pareti non finestrate;
 - distanza dal confine $\geq 4,0$ ml;
 - è consentita l'edificazione in aderenza nei seguenti casi:

- demolizione e ricostruzione di edifici in aderenza;
 - nelle nuove costruzioni o ampliamenti qualora gli edifici contermini siano già edificati in aderenza;
 - previa convenzione con la proprietà confinante, nel caso in cui gli edifici contermini siano ad una distanza maggiore a m. 8.00 dal confine e quando si tratti di lotti ineditati.
- Rapporto di copertura massimo pari a 0,60
 - Indice permeabilità $\geq 25\%$ Sf

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

4. È prescritto il recupero degli edifici originari, coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva locale, e la salvaguardia ed il ripristino degli elementi architettonici tipici, nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni di cui all'Articolo 59 - e Articolo 60 - delle presenti Norme. Presentando valori storico - ambientali da salvaguardare, tali manufatti necessitano di interventi organici di riqualificazione e adeguamento statico, igienico e tipologico.

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

6. È consentita la realizzazione di coperture piane o a falde inclinate con una pendenza massima del 35%.

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

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

9. Le facciate degli edifici prospicienti la Zona A e la Sottozona B1, dovranno rispettare le caratteristiche tipiche dell'edilizia tradizionale, secondo quanto indicato all'Articolo 26 - commi 5.3, 5.8, 5.9.

10. Nel caso di edifici recenti o di nuova costruzione, nei casi non previsti al precedente comma 9, la recinzione a filo strada può essere realizzata in muratura piena per un'altezza di 1,00 ml dal piano strada o del marciapiede ove esistente e la restante altezza a giorno per un'altezza complessiva non superiore a 2,00 ml.

11. La recinzione a confine deve essere realizzata in muratura piena, di altezza inferiore a 2,50 ml, salvo diversi accordi con i confinanti.

12. Il Tessuto urbano consolidato di recente formazione identificato con la sigla B2* identifica le parti del tessuto nelle quali si ravvisa la necessità di evitare potenziali interferenze tra la falda freatica e i manufatti edilizi.

12.1 In tali aree valgono integralmente le norme per la Zona B2 ma è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

13. La disciplina urbanistica del Piano identifica nella Tav. 3.2.2 gli ambiti per i quali è necessaria l'attuazione mediante Progetto unitario convenzionato.

14. La Sottozona B2** identifica l'edificio ubicato in prossimità della chiesa di Sant'Antonio, per il quale sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia interna. È consentita la demolizione del fabbricato esistente, il ripristino delle aree e la cessione delle stesse all'Amministrazione comunale a fronte del riconoscimento di un credito edilizio pari al volume legittimamente realizzato incrementato del 40%. Il credito edilizio potrà essere utilizzato ricorrendo alle volumetrie compensative ed

alle relative superfici fondiarie acquisite dall'Amministrazione comunale negli Ambiti di trasformazione urbanistica disciplinati da Progetto Norma.

Articolo 28 - Zona C - Espansione residenziale

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

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

- Sottozona C1 - Espansioni pianificate
- Sottozona C2* - Edificazione diretta consolidata
- Sottozona C3 - Espansioni in programma

Articolo 29 - Sottozona C1 Espansioni pianificate

1. Identifica le parti del tessuto urbano interessate da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.

2. Il Piano identifica le seguenti Subzone:

- Subzona C1.a Piani di lottizzazione attuati o in corso di realizzazione;
- Subzona C1.b Insediamenti di edilizia residenziale pubblica o sociale.

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

1. La Subzona C1.a comprende le aree di espansione residenziale interessate da piani di lottizzazione di iniziativa privata, attuati o in corso di attuazione. Per esigenze di rappresentazione dell'assetto urbano, nelle tavole della disciplina del PUC la Subzona C1.a è stata rappresentata con campitura piena limitatamente alla superficie fondiaria; le tavole di Piano riportano il perimetro del piano di lottizzazione che ha definito l'assetto urbano, che ricomprende le superfici fondiarie, le aree di cessione per servizi, la viabilità. Gli indici di edificabilità territoriale si applicano sulla superficie del piano di lottizzazione.

2. Le aree di cessione a standard sono identificate nelle tavole di Piano come Area S e distinte in S1, S2, S3, S4, in riferimento alle differenti destinazioni d'uso. Nel caso in cui il PUC modifichi le destinazioni d'uso delle aree di cessione a standard, nel rispetto della dotazione complessiva di aree per servizi, le prescrizioni del PUC prevalgono sulle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi, che a tal fine dovranno essere oggetto di specifica variante ai sensi dell'art.21 della L.R. n. 45/89.

3. Sono fatti salvi gli strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati alla data di adozione del PUC da parte del Consiglio Comunale, come da elenco seguente:

- Lottizzazione "Tola e piu'
- Lottizzazione "IMCO - Borgo degli ulivi"
- Lottizzazione "DMV – PIBIRI - Eredi Benedetto Serra"
- Lottizzazione "Lilliu - Mandis"
- Lottizzazione "Immobiliare Monastir"
- Lottizzazione "Ballero"
- Lottizzazione "Eredi Binaghi" (Loc. Pedreras)
- Lottizzazione "Manca Mario e piu'" (Loc. Is Argiolas Beccias)

4. In caso di decadenza della convenzione, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione. È consentita la nuova costruzione e l'utilizzo degli indici massimi stabiliti dal piano attuativo qualora siano stati rispettati integralmente i contenuti della convenzione.

5. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_A. Residenziale, tutte le categorie funzionali
- Du_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_B.1 - Alberghi (compresi alberghi diffusi)
 - Du_B.2 - Alberghi residenziali
 - Du_B.3 - Esercizi di affittacamere
 - Du_B.4 - Case per ferie
 - Du_B.5 - Case, appartamenti per vacanze
 - Du_B.6 - Residence
 - Du_B.7 - Ostelli per la gioventù
- Du_C - Artigianale e industriale, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_C .1 - Artigianato di servizio
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, le seguenti categorie funzionali
 - Du_D.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
 - Du_D.3 - Uffici e studi professionali (qualora occupino l'intero edificio)
 - Du_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato (*superficie massima di vendita pari a 100 mq. per gli esercizi esclusivamente alimentari e di 150 mq. per gli esercizi misti, alimentare e non alimentare, e non alimentare*)
 - Du_D.5 - Attività commerciali al dettaglio: medie strutture di vendita - esercizi singoli (*superficie massima di vendita pari a 400 mq. per gli esercizi esclusivamente alimentari e di 800 mq. per gli esercizi misti, alimentare e non alimentare, e non alimentari*)
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.9 - Attrezzature per il trasporto pubblico
 - Du_D.10 - Attrezzature scolastiche per l'infanzia
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali
 - Du_D.14 - Locali per lo spettacolo ed il tempo libero
 - Du_D.15 - Luoghi di culto e di aggregazione sociale
 - Du_D.16 - Attrezzature per attività sportive
 - Du_D.17 - Strutture socio sanitarie
 - Du_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico

5.1 Alla destinazione d'uso *Du_A.1 - Residenze: abitazioni permanenti e temporanee*, deve essere riservata una quota non inferiore al 50% dei volumi complessivamente insediabili.

Subzona C1.b Insediamenti di edilizia residenziale pubblica o sociale

1. La Subzona C1.b identifica le aree interessate da interventi di edilizia economica e popolare e di edilizia convenzionata, di iniziativa pubblica e privata:

- Piano di Edilizia Economica Popolare – PEEP di “Cungiau De Dommu”
- IACP 2° intervento
- IACP 3° intervento (Via Einaudi)
- COOP Monastir UNO 2° int (Via San Sperate)
- COOP Monastir UNO 3° int (Loc. Sa Noedda)
- COOP Monastir UNO 4° int (Loc. Is Argiolas Beccias)

2. Sono fatte salve le previsioni edilizie e urbanistiche disciplinate dagli strumenti urbanistici attuativi, approvati precedentemente alla data di adozione del PUC da parte del Consiglio Comunale. Per quanto riguarda il PEEP Congiau de Domu e I.A.C.P. - 3° Intervento (Via San Sperate) il Piano consente unicamente l'edificazione dei lotti ancora liberi, secondo i parametri previsti dagli strumenti urbanistici attuativi; non sono consentiti incrementi delle volumetrie autorizzate e già edificate, pertanto è necessario procedere all'approvazione delle varianti urbanistiche ai relativi strumenti urbanistici attuativi.

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

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

5. Destinazioni d'uso consentite: sono consentite unicamente le funzioni previste dallo strumento urbanistico attuativo.

Articolo 30 - Sottozona C2* Edificazione diretta consolidata

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

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

3. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

4. Mediante Progetto Unitario Convenzionato, è consentita la demolizione e ricostruzione nonché il cambio di destinazione d'uso nel rispetto di quelle consentite per la sottozona C3. Deve inoltre essere garantita la dotazione di aree per servizi a Standard nella misura di 12 mq ogni 100 mc edificati, scomputando eventuali aree già cedute in sede di rilascio del titolo abilitativo.

Articolo 31 - Sottozona C3 Espansioni in programma

1. Identifica le aree destinate a nuova espansione residenziale, previste dal presente Piano Urbanistico Comunale.

2. Gli interventi si attuano mediante strumenti urbanistici attuativi (piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa pubblica o privata), in conformità alle disposizioni contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione.

3. L'attuazione della Sottozona avviene per comparti minimi di intervento, definiti Ambiti di Trasformazione Urbanistica - AT, nel rispetto delle prescrizioni e indicazioni delle presenti Norme e di quanto specificato nelle schede riportate nel Repertorio dei Progetti norma.

4. Il Piano identifica quattro distinti Ambiti di Trasformazione Urbanistica:

- AT_01 - Stell'è Mari
- AT_02 - Gutturu su Para
- AT_03 - Argiolas Beccias I
- AT_04 - Argiolas Beccias II

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

- Parametri urbanistici di base: secondo quanto indicato nelle rispettive schede dei Progetti Norma;
- Parametri edilizi di base
 - Parametro mc/abitante insediabile: 100 mc
 - Altezza massima H = 7,50 ml
 - Superficie minima del lotto: 220 mq
 - Distanze: distanza tra edifici \geq 8,0 ml; distanza dal confine \geq 4,0 ml.
 - Rapporto di copertura massimo pari a 40%
 - Indice permeabilità \geq 30% SF

6. Ripartizione volumi:

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

6.1 La volumetria complessivamente realizzabile (a destinazione residenziale e per servizi connessi con la residenza) si concentra nelle aree non destinate a servizi pubblici ed aree verdi come identificate nelle singole schede dei Progetti norma.

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

6.3 Non è comunque consentita la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

7. Le volumetrie derivanti dall'applicazione dell'indice territoriale per utilizzazione pubblica e/o per crediti compensativi, devono essere obbligatoriamente destinate al trasferimento delle volumetrie derivanti da Crediti edilizi compensativi di cui alle presenti norme e alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica o Sociale. Tali volumi devono essere localizzati all'interno delle superfici fondiari che saranno individuate nello strumento urbanistico attuativo.

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

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

9. I singoli proprietari delle aree comprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione Urbana partecipano pro-quota all'edificabilità complessiva, vale a dire proporzionalmente alle proprietà possedute, secondo quanto stabilito dai parametri urbanistici ed edilizi; lo stesso principio perequativo è applicato alle cessioni di aree per uso pubblico.

10. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_A. Residenziale, tutte le categorie funzionali;
- Du_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_B.1 - Alberghi (compresi villaggi albergo, albergo diffuso e motel)
 - Du_B.2 - Alberghi residenziali
 - Du_B.3 - Esercizi di affittacamere
 - Du_B.4 - Case per ferie
 - Du_B.5 - Case, appartamenti per vacanze
 - Du_B.6 - Residence
 - Du_B.7 - Ostelli per la gioventù
- Du_C - Artigianale e industriale, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_C .1 - Artigianato di servizio
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, le seguenti categorie funzionali
 - Du_D.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
 - Du_D.3 - Uffici e studi professionali (qualora occupino l'intero edificio)
 - Du_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
 - Du_D.5 - Attività commerciali al dettaglio: medie strutture di vendita - esercizi singoli (*superficie massima di vendita pari a 400 mq. per gli esercizi esclusivamente alimentari e di 800 mq. per gli esercizi misti, alimentare e non alimentare, e non alimentari*)
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.9 - Attrezzature per il trasporto pubblico
 - Du_D.10 - Attrezzature scolastiche per l'infanzia
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali
 - Du_D.14 - Locali per lo spettacolo ed il tempo libero
 - Du_D.15 - Luoghi di culto e di aggregazione sociale
 - Du_D.16 - Attrezzature per attività sportive
 - Du_D.17 - Strutture socio sanitarie
 - Du_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico

10.1 Alla destinazione d'uso *Du_A.1 - Residenze: abitazioni permanenti e temporanee*, deve essere riservata una quota non inferiore al 50% dei volumi complessivamente insediabili.

11. Attuazione. Ogni Ambito di trasformazione deve costituire oggetto di un unico strumento urbanistico attuativo che interessi l'intera superficie territoriale, anche mediante il ricorso al Comparto edificatorio di cui all'Articolo 19 - delle presenti norme.

11.1 L'Attuazione per stralci è consentita qualora prevista nello strumento urbanistico attuativo nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimensione minima dello stralcio ≥ 10.000 mq; per l'ambito AT_04 ≥ 25.000 mq

- siano rispettati i parametri urbanistici ed edilizi delle presenti Norme e le prescrizioni ed indicazioni contenute nel repertorio dei Progetti Norma, proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
- gli operatori provvedano alla cessione pro-quota delle superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche, delle volumetrie e delle relative superfici fondiari destinate a interventi compensativi;
- realizzazione delle strade e delle opere di allacciamento ai pubblici servizi di competenza;
- corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici nel rispetto delle indicazioni del Progetto Norma.

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

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

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

11.4 Dovrà essere garantita la successiva possibilità di intervento per i soggetti coinvolti dalle indicazioni per l'ambito di intervento stesso, anche se non proponenti l'eventuale stralcio attuativo.

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

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

Articolo 32 - Zona D - Industriale, artigianale e commerciale

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

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

- Sottozona D1 - Aree industriali
- Sottozona D2 - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali
- Sottozona D3 - Aree commerciali e polifunzionali
- Sottozona D4 - Aree estrattive di seconda categoria

3. Gli interventi sul patrimonio edilizio e di nuova edificazione devono essere accompagnati da opportuni interventi di riqualificazione e sistemazione ambientale delle aree libere da edificazione, mediante utilizzo di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, atti a minimizzare gli impatti sul contesto paesaggistico ambientale di riferimento. Devono inoltre essere previste adeguate misure per il contenimento dei consumi idrici ed energetici di cui all'Articolo 62 - e all'Articolo 63 - presenti Norme.

4. Negli strumenti urbanistici attuativi o nelle loro varianti, devono essere previsti organici interventi di inserimento o riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'insediamento produttivo al fine di minimizzare gli impatti sul contesto. Devono inoltre essere previste adeguate misure per il contenimento dei consumi idrici ed energetici di cui al comma 4 dell'art. 62 e comma 7 dell'art. 63 delle presenti Norme.

Articolo 33 - Sottozona D1 – Aree industriali

1. Identifica le parti del territorio comunale interessate da insediamenti a carattere industriale realizzati mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata (aree classificate Zona D3 dal precedente strumento urbanistico).

2. Sono fatte salve le previsioni edilizie e urbanistiche disciplinate dallo strumento urbanistico attuativo, approvato in data anteriore all'adozione del PUC da parte del Consiglio Comunale.

3. È consentita la nuova costruzione e l'utilizzo degli indici massimi stabiliti dal piano attuativo, qualora siano stati rispettati integralmente i contenuti della convenzione nonché realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione. In caso di decadenza della convenzione senza che siano stati rispettati integralmente i suoi contenuti, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione. È tuttavia consentita l'approvazione ed il convenzionamento di un nuovo strumento urbanistico attuativo.

4. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_A. Residenziale, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_A.1 - Residenze: abitazioni permanenti e temporanee, destinate unicamente al personale di custodia per una superficie utile massima di 75 mq per unità produttiva; tali abitazioni sono consentite a condizione che sia costituito un vincolo pertinenziale rispetto agli impianti e ai fabbricati produttivi.
- Du_C - Artigianale e industriale, le seguenti categorie funzionali:
 - Du_C .2 - Artigianato produttivo
 - Du_C.3 - Attività industriali

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

Articolo 34 - Sottozona D2 - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali

1. Identifica le parti del territorio comunale interessate da insediamenti produttivi, artigianali e commerciali realizzati mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

2. Il Piano identifica le seguenti Subzone omogenee:

- Subzona D2.a - Piano per gli Insediamenti Produttivi - PIP
- Subzona D2.b - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali pianificati
- Subzona D2.c - Nuove aree produttive, artigianali e commerciali

Sottozona D2.a - Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP)

1. La sottozona identifica le aree interessate dal Piano per gli Insediamenti Produttivi, approvato e attuato ai sensi dell'art. 27 della L. 22 ottobre 1971 n. 865, destinate ad attività a carattere artigianale (area classificate Zona D4 dal precedente strumento urbanistico).

2. Sono fatte salve le previsioni edilizie e urbanistiche disciplinate dallo strumento urbanistico attuativo, approvato in data anteriore all'adozione del PUC da parte del Consiglio Comunale.

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

4. Eventuali varianti al PIP, redatte su iniziativa pubblica e approvate in riferimento all'art. 21 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45 e ss.mm.ii., potranno modificare le quantità urbanistiche fondamentali (indice territoriale ed estensione delle cessioni pubbliche), l'assetto complessivo dell'insediamento e le destinazioni d'uso consentite.

5. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_A. Residenziale, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_A.1 - Residenze: abitazioni permanenti e temporanee, destinate unicamente al personale di custodia per una superficie utile massima di 75 mq per unità produttiva; tali abitazioni sono consentite a condizione che sia costituito un vincolo pertinenziale rispetto agli impianti e ai fabbricati produttivi.
- Du_C - Artigianale e industriale
 - Du_C.1 - Artigianato di servizio (servizi connessi con la cura della persona, manutenzione beni di consumo e degli edifici, artigianato artistico)
 - Du_C.2 - Artigianato produttivo
 - Du_C.3 - Industriale
 - Du_C.4 - Impianti produttivi agro-industriali
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
 - Du_D.5 - Attività commerciali al dettaglio: medie strutture di vendita esercizi singoli

Sottozona D2.b - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali pianificati

1. Identifica le aree del territorio interessate da insediamenti per impianti industriali, artigianali e commerciali, realizzati a seguito di Piano di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata (aree classificate Zona D2/Dcia dal precedente strumento urbanistico).

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

3. In caso di decadenza della convenzione senza che siano stati rispettati integralmente i suoi contenuti, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione. È consentita la nuova costruzione e l'utilizzo degli indici massimi stabiliti dal piano attuativo, qualora siano stati rispettati integralmente i contenuti della convenzione, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione. È tuttavia consentita l'approvazione ed il convenzionamento di un nuovo strumento urbanistico attuativo nel rispetto dei parametri di cui alla Subzona D2.c.

4. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_A. Residenziale, unicamente le categorie funzionali:

- Du_A.1 - Residenze: abitazioni permanenti e temporanee, destinate unicamente al personale di custodia per una superficie utile massima di 75 mq per unità produttiva; tali abitazioni sono consentite a condizione che sia costituito un vincolo pertinenziale rispetto agli impianti e ai fabbricati produttivi.
- Du_C - Artigianale e industriale
 - Du_C.1 - Artigianato di servizio (servizi connessi con la cura della persona, manutenzione beni di consumo e degli edifici, artigianato artistico)
 - Du_C .2 - Artigianato produttivo
 - Du_C.4 - Impianti produttivi agro-industriali
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
 - Du_D.5 - Attività commerciali al dettaglio: medie strutture di vendita - esercizi singoli
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.8 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
 - Du_D.9 - Attrezzature per il trasporto pubblico
 - Du_D.16 - Attrezzature per attività sportive
 - Du_D.19 - Impianti tecnici di scala urbana

4.1 Le destinazioni d'uso Du_D non possono superare complessivamente la quota massima del 30% della superficie fondiaria dell'insediamento. Non concorre al raggiungimento di tale quota la destinazione *Du_D.5 - Attività commerciali al dettaglio* in quanto liberamente insediabile.

Subzona D2.c - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali di nuovo impianto

1. Identifica le aree destinate all'insediamento di nuove attività produttive, artigianali e commerciali.

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

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

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

- Parametri urbanistici di base
 - Indice di utilizzazione fondiaria: 1,00 mq/mq
 - Superficie coperta: 50% superficie fondiaria
 - Quantità di aree destinate a servizi (%): 15%
- Parametri edilizi di base
 - Altezza massima = 10,00 ml; è consentito raggiungere una altezza non superiore a 20 ml unicamente per volumetrie tecniche e impianti particolari non diversamente realizzabili (antenne, impianti meccanizzati a torre, ecc.).
 - distacco dai confini: 8,00 ml, nel rispetto del Nuovo Codice della strada
 - distacco tra i fabbricati: 16,00 ml (sono ammesse le costruzioni in aderenza)

- parcheggi di pertinenza: 1 mq/10 mc. di costruzione
- Indice di permeabilità: 20% superficie fondiaria

5. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_A. Residenziale, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_A.1 - Residenze: abitazioni permanenti e temporanee, destinate unicamente al personale di custodia per una superficie utile massima di 75 mq per unità produttiva; tali abitazioni sono consentite a condizione che sia costituito un vincolo pertinenziale rispetto agli impianti e ai fabbricati produttivi.
- Du_C - Artigianale e industriale
 - Du_C .1 - Artigianato di servizio (servizi connessi con la cura della persona, manutenzione beni di consumo e degli edifici, artigianato artistico)
 - Du_C .2 - Artigianato produttivo
 - Du_C.4 - Impianti produttivi agro-industriali
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
 - Du_D.5 - Attività commerciali al dettaglio: medie strutture di vendita - esercizi singoli
 - Du_D.7 - Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.8 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
 - Du_D.9 - Attrezzature per il trasporto pubblico
 - Du_D.19 - Impianti tecnici di scala urbana

5.1 Sono ammessi uffici, laboratori, mense, magazzini ed attrezzature di servizio funzionali all'esercizio dell'attività nella misura Max del 20% della Sc.

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

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

5.4 Le destinazioni d'uso Du_D non possono superare complessivamente la quota massima del 30% della superficie fondiaria dell'insediamento. Non concorre al raggiungimento di tale quota la destinazione *Du_D.5 - Attività commerciali al dettaglio* in quanto liberamente insediabile.

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

5.6 Per le Subzona D2.c identificate nella classificazione urbanistica di Piano a seguito dell'accoglimento da parte del Consiglio Comunale di specifiche osservazioni, lo strumento urbanistico attuativo (o altro strumento equipollente) dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale entro e non oltre 5 anni dalla vigenza del Piano, pena decadenza dell'attuale previsione e retrocessione a zona agricola.

Articolo 35 - Sottozona D3 – Aree commerciali e polifunzionali

1. Identifica le parti del territorio comunale interessate da insediamenti commerciali e polifunzionali realizzati mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata o mediante intervento edilizio diretto.

2. Il Piano identifica le seguenti Subzone omogenee

- Subzona D3.a - Insediamenti commerciali e polifunzionali d'area vasta
- Subzona D3.b - Aree commerciali e polifunzionali in ambito urbano

Subzona D3.a Insediamenti commerciali e polifunzionali d'area vasta

1. Identifica le aree del territorio destinate ad insediamenti commerciali e polifunzionali di interesse sovralocale, realizzati o in corso di realizzazione a seguito di Piano di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata (aree classificate Zona DG dal precedente strumento urbanistico).

2. Il Piano conferma le previsioni edilizie e urbanistiche disciplinate dallo strumento urbanistico attuativo, approvato in data anteriore all'adozione del PUC da parte del Consiglio Comunale.

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

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

4. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_C - Artigianale e industriale
 - Du_C.1 - Artigianato di servizio (servizi connessi con la cura della persona, manutenzione beni di consumo e degli edifici, artigianato artistico)
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
 - Du_D.5 - Attività commerciali al dettaglio: medie strutture di vendita - esercizi singoli

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

Subzona D3.b - Aree commerciali e polifunzionali in ambito urbano

1. Identifica le aree commerciali e polifunzionali esistenti all'interno del perimetro urbano.

2. Mediante intervento edilizio diretto, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, attraverso manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

3. La nuova costruzione, la ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione, il cambio di destinazione d'uso è consentita mediante Progetto Unitario Convenzionato.

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

- Parametri urbanistici di base
 - Indice di utilizzazione fondiaria: 0,75 mq/mq (valido unicamente per gli ambiti sottoposti a Piano di Utilizzo convenzionato);
 - Indice di edificabilità fondiaria: 3,00 mc/mq;
 - Superficie coperta: 50% superficie fondiaria
 - Quantità di aree oggetto di cessione (%): 20% ST
- Parametri edilizi di base

- Altezza massima = 10,50 ml
- Indice di permeabilità: 20% superficie fondiaria
- Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml; sono tuttavia fatti salvi allineamenti e distanze preesistenti.

5. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_C - Artigianale e industriale, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_C .1 - Artigianato di servizio
 - Du_C .2 - Artigianato produttivo
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
 - Du_D.3 - Uffici e studi professionali
 - Du_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
 - Du_D.5 - Attività commerciali al dettaglio: medie strutture di vendita - esercizi singoli
 - Du_D.7 - Attività di ristorazione e pubblici esercizi

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

5.2 Le destinazioni d'uso Du_D non possono superare complessivamente la quota massima del 30% della superficie fondiaria dell'insediamento. Non concorre al raggiungimento di tale quota la destinazione *Du_D.5 - Attività commerciali al dettaglio* in quanto liberamente insediabile.

Articolo 36 - Sottozona D4 - Aree estrattive di seconda categoria

1. Identifica le aree interessate da attività di coltivazione e lavorazione di inerti e minerali di 2° categoria per il settore delle costruzioni e per uso industriale.

2. Le cave individuate sono soggette alla normativa regionale in materia ed alla disciplina delle presenti Norme.

3. Ai fini del prosieguo amministrativo e giuridico, la società titolare è tenuta a redigere e depositare preventivamente presso il Comune, un Piano di Intervento generale contenente l'indicazione planimetrica delle aree di intervento, la consistenza dell'area di sfruttamento, le modalità operative e le fasi di lavorazione e ripristino ambientale.

4. Il Piano di Intervento generale dovrà inoltre essere corredato da piano di sostenibilità delle attività, giustificativo delle esigenze di mercato, di mitigazione degli impatti durante l'esercizio e contenente il piano di riqualificazione d'uso delle aree estrattive correlate al programma di durata dell'attività di estrazione.

5. La documentazione di progetto dovrà essere accompagnata dal progetto di ripristino ambientale e da idonea garanzia fideiussoria commisurata al costo degli interventi recupero ambientale, nonché prevedere la realizzazione di interventi volti alla riconversione e ripristino ambientale delle aree dismesse dalle attività estrattive.

6. L'edificazione è consentita solo per locali attinenti alla attività estrattiva (uffici, servizi e simili), aventi caratteri di precarietà ed amovibilità, per la sola durata dell'attività in esercizio. Sono da escludere le attività classificabili come industriali (segherie, ecc.) e la residenza. E' ammesso un rapporto di copertura massimo pari all' 1% della superficie in concessione.

I fabbricati realizzati al servizio delle cave dovranno entrare nel piano di recupero dell'area che potrà prevederne la demolizione se incongrui con gli assetti paesaggistici dei luoghi o il reimpiego per finalità coerenti con la tutela dell'ambiente, laddove possibile.

7. L'A.C. si riserva di monitorare in qualsiasi momento la puntuale attuazione di quanto prescritto, anche in contraddittorio con la stessa società titolare; in nessun caso la società titolare potrà opporsi a viste di controllo, ispezioni etc. da parte degli organi del Comune e/o dei suoi uffici e/o dei suoi consulenti, al fine di esercitare il controllo di quanto previsto e per le finalità richiamate nella stessa delibera

8. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato, strettamente connessi all'attività estrattiva in essere

Articolo 37 - Zone E - Agricole

1. Identifica le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alle attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno. Il territorio di Monastir è caratterizzato dalla presenza di un ampio comparto agricolo con notevoli potenzialità produttive - corrispondente al 69% del territorio comunale - che costituisce un patrimonio di interesse culturale e ambientale.

2. Le presenti NTA sono redatte in conformità alle indicazioni del DPGR 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole", emanate in attuazione degli articoli 5 e 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45. Negli ambiti vincolati dal punto di vista paesaggistico, quindi soggette all'applicazione delle disposizioni della parte III del D.Lgs. 42/2004, ai sensi dell'art. 4, comma 5, delle NTA del PPR e dell'art. 26, comma 1, della L.R. 8/2015, troveranno applicazione le disposizioni dettate in merito dalle NTA del PPR.

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

- Sottozona E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata
- Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva;
- Sottozona E5 - Aree marginali per attività agricola.

4. Il Piano tutela e valorizza il comparto agricolo, mantenendo e incentivando le attività produttive anche come elemento di manutenzione e conservazione delle forme caratteristiche del paesaggio agrario, degli orti e dei frutteti. Il Piano promuove strategie orientate alla qualificazione ed alla sostenibilità delle attività agricole tradizionali e persegue le seguenti finalità:

- tutelare le parti di territorio a vocazione agricola;
- valorizzare le vocazioni produttive e di sviluppo economico delle zone agricole;
- favorire l'uso di tecniche agronomiche coerenti con le risorse pedologiche del territorio;
- salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
- porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica;
- contenere la diffusione dell'insediamento ed i processi di parcellizzazione fondiaria, salvaguardando la funzione agricola dei fondi;
- incentivare forme di conduzione multifunzionale delle aziende agricole;
- favorire prioritariamente il recupero funzionale ed architettonica del patrimonio edilizio esistente, sia per l'utilizzo aziendale sia per quello abitativo;
- orientare gli interventi di nuova costruzione alla massima coerenza e compatibilità con il contesto ambientale e storico tradizionale, per quanto attiene alle caratteristiche tipologiche costruttive, formali e compositive;

- conservare, tutelare e riqualificare gli elementi del paesaggio agrario.

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

5. L'edificazione in zona agricola è consentita unicamente per esigenze produttive aziendali ad imprenditori agricoli professionali (IAP) singoli o associati, così come identificati ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, regolarmente iscritti nei relativi ruoli previdenziali, che dedicano alle attività agricole, di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e ricavano dalle attività medesime almeno il 50% del proprio reddito globale.

5.1 All'atto del rilascio della concessione il responsabile unico del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente o dei familiari di cui all'art. 230 bis del codice civile.

6. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva redazione ed approvazione di un Piano Aziendale, esteso all'intero comparto agricolo produttivo interessato. Il Piano Aziendale è uno specifico strumento di attuazione del Piano Urbanistico Comunale per il territorio extraurbano, di cui all'Articolo 20 - delle presenti Norme.

7. Ai fini edificatori, la superficie minima di intervento è riferita alla specifica Sottozona o Subzona urbanistica omogenea.

8. Nel caso di aziende organizzate su appezzamenti in cui siano presenti diverse Sottozone urbanistiche, la superficie minima di intervento è riferita alla Sottozona prevalente, corrispondente ad almeno il 75% della superficie fondiaria complessiva.

9. Al solo fine del computo della superficie minima di intervento a carattere non residenziale, è ammissibile utilizzare più corpi aziendali anche non contigui, ma che siano al servizio del corpo aziendale principale. Il volume realizzabile è, in ogni caso, computato esclusivamente sulla superficie effettiva del fondo sul quale si edifica.

9.1 All'istanza di permesso di costruire deve essere allegato relativo atto di vincolo dei terreni interessati dall'intervento mediante Atto pubblico registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura e spese dei richiedenti, da registrarsi presso apposito registro istituito presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

10. Nelle aree in cui la pendenza è superiore al 40% è vietata l'edificazione, così come nelle aree a pericolosità idrogeologica di valore pari o superiore a Hi3 e Hg3 ed entro il limite di 150 m dal bordo delle acque pubbliche, come identificato dagli argini o sponde. Tali superfici possono tuttavia essere utilizzate ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e della relativa volumetria realizzabile per costruzioni da localizzare al di fuori di tali aree.

11. Non sono consentiti né scavi né movimenti di terra tali da modificare in modo rilevante lo stato dei luoghi. Nella realizzazione di fabbricati residenziali non sono ammessi volumi totalmente o parzialmente interrati e la realizzazione di sbancamenti deve essere limitata a quanto strettamente necessario per la realizzazione del fabbricato.

12. Per gli edifici esistenti in zona agricola, sono consentite le destinazioni d'uso presenti alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale, sebbene difformi da quanto disposto dalle presenti norme o che insistono su lotti di dimensione inferiore a quelle minime prescritte. Per tali edifici sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna, senza incremento di volume e di unità abitative.

12.1 Per gli edifici esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, le destinazioni d'uso consentite sono quelle disciplinate dalle presenti Norme per le singole Sottozone omogenee.

13. I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del PUC costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme. Al fine di non compromettere la produttività del sistema agricolo territoriale è vietato il frazionamento di corpi catastali di superficie inferiore alla superficie minima di intervento di 1,00 Ha.

Articolo 38 - Attività complementari all'attività agricola

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

- favorire il mantenimento delle attività umane nelle aree rurali;
- tutelare, qualificare e valorizzare le risorse del territorio;
- differenziare, integrare e incrementare il reddito dell'impresa agricole;
- recuperare il patrimonio edilizio rurale tutelando le peculiarità paesaggistiche;
- sostenere e incentivare le produzioni tipiche, le produzioni di qualità locali e a filiera corta e le tradizioni enogastronomiche locali;
- diffondere la cultura rurale, i suoi usi e le sue tradizioni;
- sviluppare servizi innovativi rivolti all'inclusione sociale e al reinserimento lavorativo di soggetti svantaggiati, all'assistenza e alla riabilitazione delle persone in condizione di disagio, al supporto alla famiglia e alle istituzioni didattiche.

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

2.1 Agriturismo. Consiste nell'attività di ricezione e ospitalità esercitata dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione della propria azienda. Nelle Zone E1, E2 ed E5 è consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica, nel rispetto della normativa regionale e nazionale in materia.

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

Per ogni posto letto può essere computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività.

Il concessionario, con Atto pubblico registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari da accludere alla richiesta di permesso di costruire, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a mantenere la destinazione agrituristica o turistico-agraria dei posti letto ed a non frazionare la superficie aziendale per un periodo non inferiore a 10 anni.

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti connessi alla conduzione agricola del fondo, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto. La realizzazione e la ristrutturazione ed il riuso dei fabbricati agrituristici deve avvenire in coerenza con il contesto paesaggistico ambientale.

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

2.3 Alberghi rurali. Sono strutture ricettive alberghiere ubicate in fabbricati rurali e complessi immobiliari rurali esistenti, o in strutture di nuova realizzazione nelle quali siano offerti vitto ed altri servizi di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di

ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.

Gli alberghi rurali di nuova realizzazione devono essere localizzati in corpi aziendali di superficie non inferiore a 25 ettari e possono avere una ricettività non superiore a 70 posti letto.

Gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, devono essere effettuati nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi della tradizione rurale locale, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici.

La norma deve essere applicata nel rispetto delle disposizioni di cui alla Deliberazione GR n. 19-39 del 01.06.2023.

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

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

Articolo 39 - Sottozona E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata

1. La Sottozona E1 identifica le aree del territorio comunale caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, anche in relazione alle caratteristiche geopedologiche ed agronomiche dei suoli.

La sottozona interessa prevalentemente gli ambiti delle alluvioni recenti del Riu Mannu, caratterizzati dal sistema degli orti giardino e sistemi di frangiventatura a cipresso e latifoglie che costituisce un elemento di grande valore paesaggistico-ambientale e identitario del sistema territoriale.

2. L'ambito è caratterizzato da paesaggi dell'orticoltura e della frutticoltura tipica e specializzata ed interessa una superficie di circa 852 ettari, corrispondente al 39% del territorio agricolo produttivo ed al 27% del territorio comunale.

3. Il Piano promuove gli interventi di miglioramento produttivo compatibili con la salvaguardia della risorsa pedologica ed agronomica e del paesaggio.

4. Attività compatibili:

- Frutticoltura e viticoltura da tavola
- Viticoltura da vino
- Colture protette
- Colture ortive da pieno campo
- Arboricoltura da legno

5. Destinazioni d'uso consentite:

Du_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:

- Du_B.10 - Alberghi rurali, unicamente mediante recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente;
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:

- Du_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico
- Du_E - Agricolo-zootecnica, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_E.1 - Abitazioni agricole
 - Du_E.2 - Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo
 - Du_E.3 - Serre
 - Du_E.5 - Fabbricati ed impianti connessi alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali
 - Du_E.7 - Agriturismi, come disciplinato nelle *Attività complementari all'attività agricola*, di cui alla norma generale per le Zone E;

5.1 Sono inoltre consentite le attività multifunzionali delle imprese agricole, quali Fattorie didattiche e sociali, di cui alla LR 11 maggio 2015, n.11.

6. Parametri edilizi e urbanistici

- Superficie minima del lotto:
 - 0,50 Ha per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici;
 - 1,50 Ha per vigneti e oliveti;
 - 1,50 Ha per colture arboree da frutto;
 - 2,50 Ha per le colture erbacee e per i seminativi a rotazione.
- Altezza
 - Residenze: $H \leq 3,75$ m corrispondente a un piano fuori terra
 - Fabbricati connessi alla conduzione agricola del fondo: $H \leq 7,00$ m
- Distanze: distanza tra edifici $\geq 12,0$ m; distanza dal confine $\geq 6,0$ m;
- Distanza dal limite delle zone territoriali A, B, C, G e S per annessi rustici, allevamenti zootecnici e relative aree a pascolo di pertinenza,:
 - Allevamento di suini: ≥ 500 m
 - Allevamento avicunicoli: ≥ 300 m
 - Allevamento di bovini, ovicapri ed equini: ≥ 100 m
- Rapporto di copertura: per le serre fisse o mobili (prive di strutture fuori terra e facilmente amovibili) non superiore al 50% del fondo;

6.1. Per la realizzazione di volumi residenziali la superficie minima di intervento non potrà comunque essere inferiore a 3,00 Ha, salvo diversa prescrizione.

6.2. Indice di edificabilità fondiaria (If)

- residenze connesse alla conduzione dei fondi: $If \leq 0,03$ mc/mq, per una cubatura massima complessiva realizzabile non superiore a 600 mc;
- impianti connessi alla conduzione agricola del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali: $If \leq 0,20$ mc/mq;
- fabbricati per agriturismo: come disciplinato nelle *Attività complementari all'attività agricola*, di cui alla norma generale per le Zone E;
- strutture di recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale: $If \leq 0,10$ mc/mq.

Articolo 40 - Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva

1. La Sottozona E2 identifica le aree del territorio comunale di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

La sottozona interessa prevalentemente gli ambiti delle alluvioni antiche del Riu Mannu, a nord del territorio comunale, ed due settori in località Sa Gora de Arriali e di in località Su Fraigu/Basigna.

2. L'ambito è caratterizzato da paesaggi dell'agricoltura di pianura ed interessa una superficie di circa 1.205 ettari, corrispondente al 55% del territorio agricolo produttivo ed al 38% del territorio comunale.

3. Il Piano promuove gli interventi di miglioramento del processo produttivo a lungo termine, completando l'infrastrutturazione irrigua, razionalizzando le sistemazioni idraulico agrarie e i sistemi di irrigazione a ridotto consumo idrico.

4. Attività compatibili:

- Frutticoltura e viticoltura da tavola
- Viticoltura da vino
- Colture erbacee, arboree ed industriali
- Colture protette
- Colture ortive da pieno campo
- Arboricoltura da legno
- Allevamenti intensivi (previa adozione di cautele per evitare inquinamenti della falda)

5. Destinazioni d'uso consentite:

Du_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:

- Du_B.8 - Villaggi turistici e campeggi, limitatamente agli Agricampeggi come disciplinati dal LR 11 maggio 2015, n.11 e dalle Attività complementari all'attività agricola, di cui alla norma generale per le Zone E;
- Du_B.10 - Alberghi rurali, unicamente mediante recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente;
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico
- Du_E - Agricolo-zootecnica, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_E.1 - Abitazioni agricole
 - Du_E.2 - Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo
 - Du_E.3 - Serre
 - Du_E.4 - Fabbricati ed impianti connessi all'allevamento zootecnico intensivo
 - Du_E.5 - Fabbricati ed impianti connessi alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali
 - Du_E.7 - Agriturismi, come disciplinato nelle *Attività complementari all'attività agricola*, di cui alla norma generale per le Zone E

5.1 Sono inoltre consentite le attività multifunzionali delle imprese agricole, quali Fattorie didattiche e sociali, di cui alla LR 11 maggio 2015, n.11.

6. Parametri edilizi e urbanistici

- Superficie minima del lotto:
 - 0,50 Ha per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici;
 - 1,50 Ha per vigneti e oliveti;
 - 1,50 Ha per colture arboree da frutto (mandorleti, noceti, ...);
 - 2,50 Ha per le colture erbacee e per i seminativi a rotazione.
- Altezza
 - Residenze: $H \leq 3,75$ m corrispondente a un piano fuori terra
 - Fabbricati connessi alla conduzione agricola del fondo: $H \leq 7,00$ m
- Distanze: distanza tra edifici $\geq 12,0$ m; distanza dal confine $\geq 6,0$ m;
- Rapporto di copertura: per le serre fisse o mobili (prive di strutture fuori terra e facilmente amovibili) e per i fabbricati per allevamenti zootecnico intensivi, non superiore al 50% del fondo;

6.1. Per la realizzazione di volumi residenziali la superficie minima di intervento non potrà comunque essere inferiore a 3,00 Ha.

6.2. Indice di edificabilità fondiaria (If)

- residenze connesse alla conduzione dei fondi: $If \leq 0,03$ mc/mq, per una cubatura massima complessiva realizzabile non superiore a 600 mc;
- impianti connessi alla conduzione agricola del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali: $If \leq 0,20$ mc/mq;
- fabbricati per agriturismo: come disciplinato nelle Attività complementari all'attività agricola, di cui alla norma generale per le Zone E;
- strutture di recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale: $If \leq 0,10$ mc/mq.

Articolo 41 - Sottozona E5 - Aree marginali per l'attività agricola

1. La Sottozona E5 identifica le aree del territorio comunale marginali per l'attività agricola, per le caratteristiche geopedologiche ed agronomiche dei suoli.

La sottozona interessa il sistema delle colture poste sui versanti collinari di Pedrera - Monte Zara, in particolare nel settore a Sud del Flumineddu.

2. L'ambito è caratterizzato dai paesaggi delle colline andesitiche e dell'agricoltura di versante ed interessa una superficie di circa 124 ettari, corrispondente al 6% del territorio agricolo produttivo ed al 4% del territorio comunale.

3. Il Piano ravvisa l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale e conservazione della vegetazione esistente, in relazione ai caratteri morfologici e pedologici. In tali aree il pascolo e le attività agricole devono diventare fattori di integrazione e di supporto della strategia di salvaguardia e di controllo ambientale, favorendo la permanenza di attività agricole a basso impatto ambientale, anche attraverso il contenimento del carico di bestiame e l'eliminazione graduale nelle zone più vulnerabili.

4. Attività compatibili:

- colture legnose (vite, olivo, fruttiferi) nelle zone a morfologia più dolce, purché siano garantiti gli interventi per la conservazione del suolo;
- pascolo non intensivo e ricostituzione boschiva con specie idonee all'ambiente pedoclimatico, nelle aree a pendenze moderate (<35%), purché siano garantiti gli interventi per la conservazione del suolo;

- attività finalizzate ad un uso sostenibile della risorsa "ambiente": manutenzione selvicolturale, osservatori e percorsi naturalistici, sviluppo del turismo archeologico;
- attività agroforestali finalizzate alla valorizzazione delle risorse naturalistiche e agricole tradizionali: aziende agrituristiche, apicoltura, eventuali allevamenti faunistici estensivi di ripopolamento nei limiti di compatibilità degli aspetti produttivi e con le esigenze di stabilità ambientale.

5. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_B.10 - Alberghi rurali, unicamente mediante recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente;
 - Du_B.11 - Punti di ristoro
- Du_E - Agricolo-zootecnica, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_E.1 - Abitazioni agricole, unicamente mediante recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente;
 - Du_E.2 - Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo
 - Du_E.6 - Fabbricati funzionali alle attività di forestazione produttiva
 - Du_E.7 - Agriturismi, come disciplinato nelle *Attività complementari all'attività agricola*, di cui alla norma generale per le Zone E;

6. Parametri urbanistici ed edilizi:

- Superficie minima del lotto: 5,00 Ha
- Indici di edificabilità fondiaria:
 - impianti connessi alla conduzione agricola del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali: $I_f \leq 0,05$ mc/mq;
 - fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): $I_f \leq 0,01$ mc/mq;
 - strutture per l'agriturismo (Du_E7): secondo quanto disciplinato nelle *Attività complementari all'attività - agricola*, di cui alla norma generale per le Zone E;
 - punti di ristoro (Du_B.11): 0,05 mc/mq, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.
- Parametri edilizi di base:
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 6,0$ ml;
 - Du_E.2 - Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo
 - Du_E.6 - Fabbricati funzionali alle attività di forestazione produttiva

6.1 Non è consentita la realizzazione di nuovi volumi a destinazione residenziale.

Articolo 42 - Zone G - Servizi generali

1. Identifica le parti del territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale, pubblici e privati, a servizio della popolazione residente nel territorio comunale e d'area vasta.

2. La Zona G identifica un complesso di funzioni e destinazioni d'uso molto articolata, che comprende le principali attrezzature pubbliche e infrastrutture urbane e territoriali.

3. Il PUC prevede la suddivisione della Zona G per Servizi generali, in funzione delle diverse destinazioni d'uso ammesse nelle seguenti:

- Sottozona G1 - Attrezzature di servizio urbano e territoriale;
- Sottozona G2 - Parchi urbani e territoriali e attrezzature per il tempo libero;
- Sottozona G3 - Presidi di pubblica sicurezza;
- Sottozona G4 - Infrastrutture tecnologiche e d'area vasta

4. Gli interventi si attuano di norma mediante strumenti urbanistici attuativi o mediante specifici strumenti di pianificazione previsti per gli ambiti a gestione speciale o mediante progetto di opera pubblica, secondo quanto disciplinato dalle presenti Norme.

5. Le presenti Norme identificano tuttavia aree e manufatti edilizi, localizzati all'interno del tessuto urbano consolidato e/o dotati delle necessarie opere di urbanizzazione, in cui gli strumenti urbanistici attuativi non costituiscono presupposto per l'edificazione e quindi sono realizzabili mediante intervento edilizio diretto.

Articolo 43 - Sottozona G1 Attrezzature di servizio urbano e territoriale

1. Identifica le parti del territorio comunale destinate alle strutture direzionali, ai servizi e alle attività culturali, alla ricerca e la sanità.

2. Tali aree costituiscono servizi e infrastrutture in parte già operative, realizzati a seguito di singoli interventi assentiti in regime di concessione diretta.

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

- Subzona G1.a - Attrezzature direzionali e amministrative (Telecom)
- Subzona G1.b - Attrezzature sanitarie e di recupero e riabilitazione

Subzona G1.a - Attrezzature direzionali e amministrative

1. Identifica le attrezzature interne al centro abitato e dotate delle necessarie opere di urbanizzazione, interessate dalla presenza della sede Telecom e dalle relative pertinenze.

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

- Parametri urbanistici di base:
 - Indice di edificabilità territoriale: 3,00 mc/mq
- Parametri edilizi di base:
 - Altezza: 7,50 ml
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml; sono tuttavia fatti salvi allineamenti e distanze preesistenti;
 - Rapporto copertura: 60% della superficie fondiaria
 - Permeabilità: 20% della superficie fondiaria

3. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
 - Du_D.19 - Impianti tecnici di scala urbana

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

Subzona G1.b - Attrezzature sanitarie e di recupero e riabilitazione

1. Identifica le aree destinate ad attrezzature sanitarie di recupero e riabilitazione funzionale.

2. Il Piano si attua mediante strumento urbanistico attuativo convenzionato nel rispetto dei seguenti parametri:

- Parametri urbanistici di base:
 - Indice di edificabilità territoriale: 0,60 mc/mq
- Parametri edilizi di base:
 - Altezza: 7,50 ml
 - Distanze:
 - distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml;
 - distanza dal confine $\geq 10,0$ ml;
 - distanza dalle strade: Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada";
 - Rapporto copertura: 25% della superficie territoriale
 - Permeabilità: 50% della superficie territoriale

3. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_B. Turistico - ricettiva
 - Du_B.6 - Residence
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
 - Du_D.15 - Luoghi di culto e di aggregazione sociale
 - Du_D.16 - Attrezzature per attività sportive
 - Du_D.17 - Strutture socio sanitarie
 - Du_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico

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

Articolo 44 - Sottozona G2 Parchi urbani e territoriali e attrezzature per il tempo libero

1. La Sottozona G2 identifica le aree urbane attrezzate destinate al tempo libero e al miglioramento della qualità ambientale dei centri abitati.

2. Costituiscono parte del patrimonio di aree e servizi esistenti e funzionanti del territorio di Monastir, realizzati a seguito di strumenti urbanistici attuativi o realizzati a seguito di singoli interventi assentiti in regime di concessione diretta.

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

- G2.a - Parco di Santa Lucia
- G2.b - Parco territoriale delle cave
- G2.c - Servizi e attrezzature sportive
- G2.d - Ambiti di riqualificazione ambientale e per la fruizione naturalistica e sociale

- G2.e - Servizi e attrezzature per avioturismo

Subzona G2.a – Parco di Santa Lucia

1. Individua l'area destinata ad attività ricreative e verde attrezzato comprendente la chiesa campestre di Santa Lucia.
2. È consentita l'edificazione di attrezzature coperte rimovibili, chioschi, edicole, piccoli magazzini di ricovero degli attrezzi.
3. Destinazioni d'uso consentite:
 - Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.8 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali
 - Du_D.15 - Luoghi di culto e di aggregazione sociale
4. Parametri urbanistici di base:
 - Indice di edificabilità territoriale: 0,01 mc/mq, elevabile sino a 0,05 mc/mq a seguito di piano di iniziativa pubblica, esteso all'intera unità cartografica.
5. Il Piano si attua mediante strumenti urbanistici attuativi o mediante progetto di opera pubblica esteso all'intera unità cartografica di riferimento (Subzona urbanistica omogenea).
6. La progettazione del verde dovrà privilegiare l'utilizzo di ecotipi locali e coerenti con il contesto vegetazionale. Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico).

Subzona G2.b - Parco territoriale delle cave

1. Identifica le aree interessate da pregresse attività di coltivazione e lavorazione di materiali di cava per il settore delle costruzioni.
2. Mediante predisposizione e approvazione di un Piano di riqualificazione d'uso delle aree estrattive, sono consentiti interventi di riconversione, riuso e valorizzazione delle aree di cava dismesse per finalità e attrezzature di valenza territoriale con funzione ricreativa, sportiva, culturale e di protezione naturalistica.
3. Il Piano di riqualificazione d'uso delle aree estrattive, esteso all'intera Subzona urbanistica, assume i contenuti di uno strumento urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica o privata.
4. Il Piano di riqualificazione dovrà prevedere gli interventi atti a garantire la messa in sicurezza dell'ambito estrattivo e dei fronti di cava, il controllo delle acque superficiali, il miglioramento delle condizioni di stabilità superficiali anche attraverso una rimodellazione del sito mediante riutilizzo di eventuali residui di cava.
5. La progettazione delle attrezzature non dovrà interferire con l'ecologia del sistema di riferimento, sia per quanto concerne gli aspetti idrici che ecologici; le piantumazioni utilizzate dovranno provenire da ecotipi locali evitando varietà tipicamente ornamentali, in quanto non coerenti con il contesto vegetazionale locale.
6. I fabbricati realizzati al servizio delle cave dovranno entrare nel piano di recupero dell'area che potrà prevederne la demolizione se incongrui con gli assetti paesaggistici dei luoghi o il reimpiego per finalità coerenti con il progetto di riconversione, riuso e valorizzazione.
7. È consentita la realizzazione di attrezzature coperte fisse e smontabili, chioschi, edicole, piccoli magazzini di ricovero degli attrezzi, sentieri pedonali e percorsi salute. È prevista altresì la presenza di servizi come bar e punti di ristoro. Il rapporto di copertura massimo di tali edifici è pari a 0,2% della superficie di intervento.

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

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

- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le seguenti destinazioni:
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.8 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali
 - Du_D.14 - Locali per lo spettacolo ed il tempo libero
 - Du_D.16 - Attrezzature per attività sportive
 - Du_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico

10. Parametri urbanistici ed edilizi:

- Parametri urbanistici di base:
 - Indici di utilizzazione fondiario: 0,03 mq/mq
 - Indice di edificabilità territoriale: 0,01 mc/mq
- Parametri edilizi di base:
 - Altezza: 4,50
- Distanze: 10,0 m dai confini;

G2.c - Servizi e attrezzature sportive

1. Identifica le aree destinate all'organizzazione di servizi e attrezzature a carattere sportivo, ricreativo e per la fruizione ambientale.

2. Il Piano si attua mediante strumento urbanistico attuativo convenzionato di iniziativa privata, esteso all'intera Subzona urbanistica. Prioritariamente devono essere recuperati gli edifici esistenti.

2.bis Nelle aree già antropizzate alla data di vigenza del presente PUC, con destinazioni d'uso coerenti con quelle consentite nel successivo paragrafo 3, gli interventi edilizi sono realizzati in permesso di costruire diretto, senza quindi pianificazione attuativa.

Parametri urbanistici ed edilizi di base:

- **Indice di edificabilità fondiario: 0,70 mc/mq**
- **Distanze: distanze dal confine $\geq 10,0$ ml; sono fatte salve eventuali situazioni preesistenti;**
- **Altezza: $H \leq 4,00$ m corrispondente a un piano fuori terra**

3. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_B.1 - Alberghi (quale attività complementare alle attrezzature sportive)
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali
 - Du_D.14 - Locali per lo spettacolo ed il tempo libero
 - Du_D.16 - Attrezzature per attività sportive esclusivamente all'aria aperta

4. Parametri urbanistici ed edilizi di base:

- Indice di edificabilità territoriale: 0,10 mc/mq
- Distanze: distanze dal confine $\geq 10,0$ ml; sono fatte salve eventuali situazioni preesistenti;
- Altezza: $H \leq 4,00$ m corrispondente a un piano fuori terra

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

G2.d - Ambiti di riqualificazione ambientale e per la fruizione naturalistica e sociale

1. Il Piano identifica le aree e le infrastrutture dismesse comunali per le quali sono previsti interventi di riqualificazione ambientale e riuso per attività sociali all'aria aperta.

2. Il Piano identifica le seguenti aree:

- ex depuratore: da riqualificare e destinare ad orti urbani e servizi connessi;
- ex macello da destinare ad interventi di riqualificazione ambientale e naturalistica.

3. Il Piano prevede interventi di demolizione degli edifici e degli impianti dismessi, interventi di riqualificazione ambientale e naturalistica per attività ricreative e per il tempo libero.

3.1 Nell'area dell'ex depuratore è consentita l'organizzazione degli spazi a supporto della attività agricola per auto consumo, quali giardini e orti urbani e sociali.

4. Il Piano si attua mediante progetto di opera pubblica in quanto area pubblica per la quale non sono necessarie opere di urbanizzazione.

5. Nell'area dell'ex depuratore è consentita la realizzazione di piccoli fabbricati coperti per il ricovero degli attrezzi, interamente rimovibili, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di base:

- Indice di edificabilità territoriale: 0,03 mc/mq

6. Destinazioni d'uso consentite nell'area dell'ex depuratore:

- Du_E - Agricolo-zootecnica
 - Du_E.2 - Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo
 - Du_E.3 - Serre

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

G2.e - Servizi e attrezzature per avioturismo

1. Identifica le aree destinate all'organizzazione di servizi e attrezzature per avioturismo.

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

3. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali complementari alle attrezzature sportive avioturistiche:
 - Du_B.1 - Alberghi
 - Du_B.2 - Alberghi residenziali
 - Du_B.10 - Alberghi rurali

- Du_C - Artigianale e industriale, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_C.2 - Artigianato produttivo, unicamente per esigenze di manutenzione e ricovero degli aeromobili;
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.16 - Attrezzature per attività sportive esclusivamente all'aria aperta

4. Parametri urbanistici ed edilizi di base:

- Indice di edificabilità territoriale: 0,025 mc/mq
- Volumetria complessiva realizzabile: 1.800 mc (destinazioni funzionali Du_B.10 e Du_D.7)
- Superficie edificabile per volumi destinati alla manutenzione e ricovero aeromobili: 400 mq (destinazione funzionale Du_C .2)
- Distanze: distanze dal confine $\geq 10,0$ ml; sono fatte salve eventuali situazioni preesistenti;
- Altezza:
 - $H \leq 4,00$ m corrispondente a un piano fuori terra (destinazioni funzionali Du_B.10 e Du_D.7);
 - $H \leq 6,00$ m (destinazione funzionale Du_C .2)

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

6. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale entro e non oltre 5 anni dalla vigenza del Piano, pena decadenza dell'attuale previsione e retrocessione a zona agricola.

Articolo 45 - Sottozona G3 Presidi di pubblica sicurezza

1. La Sottozona G3 identifica i presidi urbani e territoriali destinati alla sicurezza della popolazione e delle attività insediate.
2. Costituiscono parte del patrimonio di servizi esistenti e operativi nel territorio di Monastir, realizzati a seguito di strumenti urbanistici attuativi o realizzati a seguito di singoli interventi di opera pubblica.
3. Il Piano Urbanistico Comunale identifica la seguente articolazione per Subzone funzionali:
 - G3.a - Scuola di formazione personale penitenziario
 - G3.b - Comando dei Carabinieri
 - G3.c - Deposito Vigile del Fuoco

Subzona G3.a - Scuola di formazione personale penitenziario

1. La Sottozona G3, Subzona G3.a, identifica le aree e gli edifici destinati alla Scuola di formazione personale penitenziario del Ministero della Giustizia - Dipartimento dell'amministrazione penitenziaria.
2. Il Piano si attua mediante strumento urbanistico attuativo, di cui alle presenti Norme, o mediante progetto di opera pubblica (in quanto area pubblica dotata delle necessarie opere di urbanizzazione) nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Parametri urbanistici di base:

- Indici di utilizzazione territoriale: 0,30 mq/mq
- Indice di edificabilità territoriale: 1,00 mc/mq
- Parametri edilizi di base:
 - Altezza: 10,50 ml
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml;
 - Rapporto copertura: 40% della superficie fondiaria
 - Permeabilità: 30% della superficie fondiaria

3. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_A. Residenziale, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_A.1 - Residenze: abitazioni permanenti e temporanee
 - Du_A.2 - Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi
 - Du_A.4 - Parcheggi di pertinenza delle unità abitative
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
 - Du_D.7 - Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.11 - Attrezzature per l'istruzione superiore
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali
 - Du_D.16 - Attrezzature per attività sportive

Subzona G3.b - Comando dei Carabinieri

1. La Sottozona G3.b, Subzona G3.b, identifica le aree e gli edifici destinati al presidio del territorio ed alla sicurezza delle persone e delle attività economiche.

2. Il Piano si attua mediante progetto di opera pubblica, in quanto area dotata delle necessarie opere di urbanizzazione, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Parametri urbanistici di base:
 - Indici di utilizzazione territoriale: 1,00 mq/mq
 - Indice di edificabilità territoriale: 3,00 mc/mq
- Parametri edilizi di base:
 - Altezza: 10,50 ml
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml;
 - Rapporto copertura: 50% della superficie fondiaria
 - Permeabilità: 20% della superficie fondiaria

3. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_A. Residenziale, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_A.1 - Residenze: abitazioni permanenti e temporanee
 - Du_A.2 - Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi
 - Du_A.4 - Parcheggi di pertinenza delle unità abitative
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:

- Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
- Du_D.7 - Attività di ristorazione e pubblici esercizi

Subzona G3.c – Deposito Vigile del Fuoco

1. La Sottozona G3, Subzona G3.b, identifica le aree e gli edifici destinati a deposito e servizi connessi dei Vigili del Fuoco.

2. Il Piano si attua mediante strumento urbanistico attuativo, di cui alle presenti Norme, o mediante progetto di opera pubblica (in quanto area pubblica dotata delle necessarie opere di urbanizzazione) nel rispetto dei seguenti parametri:

- Parametri urbanistici di base:
 - Indici di utilizzazione territoriale: 0,20 mq/mq
 - Indice di edificabilità territoriale: 0,60 mc/mq
- Parametri edilizi di base:
 - Altezza: 10,50 ml
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml;
 - Rapporto copertura: 25% della superficie fondiaria
 - Permeabilità: 40% della superficie fondiaria

3. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_A. Residenziale, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_A.2 - Abitazioni collettive
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente per le categorie funzionali:
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
 - Du_D.19 - Impianti tecnici di scala urbana

Articolo 46 - Sottozona G4 Infrastrutture tecnologiche e d'area vasta

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

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

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

- Subzona G4.a - Cimitero
- Subzona G4.b - Impianti tecnologici
- Subzona G4.c - Stazioni di servizio e distribuzione carburanti

Subzona G4.a - Cimitero

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

2. Il Piano si attua mediante intervento di opera pubblica previa approvazione del Piano cimiteriale.

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

4. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.15 - Luoghi di culto e di aggregazione sociale
 - Du_D.20 - Cimiteri e impianti di servizio

Subzona G4.b - Impianti tecnologici

1. Identifica le aree e gli impianti destinati ad attrezzature tecnologiche relative al ciclo integrato dell'acqua e dei rifiuti, in parte già esistenti e funzionanti, realizzati a seguito di strumenti urbanistici attuativi, singoli interventi assentiti in regime di concessione diretta o facenti parte del patrimonio di servizi e infrastrutture di Monastir.

2. Il Piano identifica le seguenti categorie funzionali:

- Impianti di approvvigionamento e distribuzione idrica
- Impianti di depurazione acque reflue
- Impianti tecnici ENAS
- Deposito ANAS
- Deposito del gas

3 Destinazioni d'uso consentite:

- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente per le categorie funzionali:
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
 - Du_D.19 - Impianti tecnici di scala urbana

4. Il Piano si attua mediante intervento diretto di iniziativa pubblica o privata (in quanto aree dotate delle necessarie opere di urbanizzazione), nel rispetto dei seguenti parametri:

- Parametri urbanistici di base:
 - Indici di utilizzazione territoriale: 0,10 mq/mq
 - Indice di edificabilità territoriale: 0,30 mc/mq
- Parametri edilizi di base:
 - Altezza: 4,50 ml
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml;

5. In relazione alla natura degli impianti tecnologici potranno essere stabilite fasce di rispetto inedificabili.

Subzona G4.c - Stazioni di servizio e distribuzione carburanti

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

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

3. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente per le categorie funzionali:

- Du_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: strettamente attinenti l'attività di servizio e distribuzione carburanti (slp ≤ 150 mq)
- Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
- Du_D.19 - Impianti tecnici di scala urbana

4. Il Piano si attua mediante intervento diretto, in quanto area dotata delle necessarie opere di urbanizzazione, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

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

Articolo 47 - Zone H - Salvaguardia

1. Identifica le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, storico culturale, paesaggistico o di specifico interesse per la collettività.

2. La Zona H di Salvaguardia è articolata nelle seguenti Zone omogenee:

- Sottozona H1 - Salvaguardia storico culturale
- Sottozona H2 - Salvaguardia paesaggistico ambientale
- Sottozona H3 - Aree di pertinenza delle infrastrutture viarie

Articolo 48 - Sottozona H1. Salvaguardia storico culturale

1. Identifica le aree interessate dalla presenza di beni di interesse storico-culturale, costituiti dal patrimonio archeologico e dal patrimonio edilizio di interesse architettonico e storico-culturale. Tali beni assumono, nel contesto territoriale, un ruolo fondamentale come fattori di caratterizzazione del paesaggio ed elementi della memoria collettiva.

2. Tali aree sono destinate alla fruizione culturale che comprende l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, delle zone archeologiche e dei beni culturali in genere e sono sottoposte a tutela anche con l'eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione e fruizione del bene o del complesso di beni.

3. Gli interventi in tali zone devono garantire la sostanziale integrità dei beni di interesse storico-culturale. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di interventi di riqualificazione o di sostituzione edilizia da attuarsi attraverso procedure atte a garantire la massima compatibilità e coerenza degli interventi rispetto all'interesse superiore di conservazione e tutela del bene.

4. La zona H1 di salvaguardia storico culturale è articolata nelle seguenti sottozone:

- Subzona H1.a - Aree di interesse archeologico
- Subzona H1.b - Emergenze architettoniche

4. Subzona H1.a Aree di interesse archeologico

4.1 La Subzona H1.a identifica le aree interessate dalla presenza di complessi archeologici o monumentali.

4.2 La perimetrazione della singola zona individua l'areale del sito, comprendente sia il sedime del bene monumentale sia l'immediato contesto rilevante per la presenza di reperti, vestigia e manufatti ad esso correlato, e talvolta, coinvolge più beni monumentali.

4.3 Per le Sottozone H1.a devono essere incentivati lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche, soprasuolo e sottosuolo. È altresì ammesso ogni intervento di ricerca stratigrafica rivolto all'individuazione del bene archeologico interrato e a tal fine è concessa

la facoltà di operare modifiche superficiali del terreno e la costruzione strutture mobili accessorie alle attività di ricerca.

4.4 Sono consentiti esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni ambientali e sono ammessi tali interventi solo se volti alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico-culturale. Al fine di agevolare una fruizione pubblica consapevole è consentita la posa in opera di pannelli esplicativi che mettano in luce le peculiarità (storiche, architettoniche) del bene, purché di forme sobrie, dimensioni e localizzazione tale da non interferire con la percezione integrale del bene e del suo contesto.

4.5 Nelle Subzone H1.a è vietato qualsiasi intervento di nuova edificazione o di trasformazione dei luoghi nonché:

- la ricerca mineraria, l'apertura di cave o l'estrazione di materiale;
- la costruzione di manufatti di qualsiasi tipo;
- la discarica o il deposito di materiali di qualsiasi tipo.

4.6 Gli interventi che comportano modifiche del suolo non edificato, mediante movimenti di terreno, sono subordinati alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza archeologica; nel territorio rurale è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni previa autorizzazione della Soprintendenza archeologica che definisce le limitazioni all'uso agricolo del territorio, relativamente alla profondità di interesse, per le piantumazioni e le arature.

5. Subzona H1.b Emergenze architettoniche

5.1 La Subzona H1.b identifica manufatti e complessi edilizi di interesse artistico, storico, architettonico, culturale o che, per la loro configurazione compositiva, hanno valore etnografico o, comunque, testimoniano il processo evolutivo rappresentativo dell'epoca in cui furono realizzati.

5.2 Sono perimetrare per tale zona le aree di sedime dell'emergenza architettonica, considerata nel complesso dei manufatti o edifici, e le aree di immediato contesto tali da consentire l'integrità e la tutela del bene.

5.3. Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché il cambio di destinazione d'uso con funzioni compatibili con i caratteri tipologici, dimensionali, funzionali e storici dell'organismo architettonico. È consentita inoltre la demolizione, delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario o prevalente.

5.4 Gli interventi nelle Sottozone H1.b dovranno prevedere l'analisi della documentazione storica relativa al sito, all'organismo architettonico e al suo intorno, per comprenderne e valutarne le relazioni; la documentazione di progetto, anche se l'intervento sarà limitato alla manutenzione o al restauro di una parte del complesso, dovrà essere estesa all'intero ambito compreso nel perimetro della zona, costruito e non.

5.5 Destinazioni d'uso consentite:

- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali
 - Du_D.15 - Luoghi di culto e di aggregazione sociale

Articolo 49 - Sottozona H2 Salvaguardia paesaggistico ambientale

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

Il Piano identifica due principali sistemi ambientali:

- H2.a Sistema orografico di Monte Zara – Monte Olladiri
- H2.b Corridoi fluviali e ripariali

2. H2.a Sistema orografico di Monte Zara – Monte Olladiri

2.1 La Zona H2 identifica il sistema naturalistico ambientale dei rilievi andesitici di Monte Zara - Monte Olladiri interessati dalla presenza di ecosistemi a macchia mediterranea e roverella. L'ambito è destinata alla funzione prioritaria di tutela nella quale deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri ambientali, naturalistici, paesaggistici, morfologici e dei rispettivi insiemi; non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.

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

2.3 Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione senza ricostruzione. Per la realizzazione di nuove costruzioni è previsto un indice di edificabilità territoriale massimo di 0,0005 mc/mq.

2.4 Destinazioni d'uso consentite a supporto della fruizione e conservazione naturalistica della risorsa:

- Du_B. Turistico – ricettiva, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_B.10 – Alberghi rurali
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali
 - Du_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico
- Du_E - Agricolo-zootecnica, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_E.1 - Abitazioni agricole

2.5 Qualunque trasformazione che interessi aree nelle quali sussiste un vincolo paesaggistico di cui alla parte III del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm. e ii., fatto salvo l'art. 149 del medesimo decreto legislativo, è soggetta ad autorizzazione paesaggistica ex art. 146 D.Lgs. 42/2004.

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

3. H2.b Corridoi fluviali e ripariali

3.1 Identifica i tratti di corridoio fluviale e le aree ripariali del Rio Mannu di San Sperate, del Flumineddu e dei canali ripartitori, interessati dalla presenza di formazioni ripariali arboree e/o alto-arbustive ad elevata idoneità per specie faunistiche e floristiche. Tale sistema rappresenta un importante corridoio ecologico fluviale di connessione fra ambiti rurali e tessuto urbanizzato.

3.2 Gli interventi devono essere finalizzati al recupero ed al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie, in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e deflusso idrico. In particolare:

- Mantenimento dell'efficienza del sistema idraulico;

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

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

Articolo 50 - Sottozona H3 Aree di pertinenza delle infrastrutture viarie

1. Identifica ambiti limitrofi all'infrastruttura viaria della Strada Statale Carlo Felice (SS131).
2. Per tali aree sono previsti unicamente interventi di rinaturalizzazione attraverso opere di rinverdimento mediante elementi arborei e floristici coerenti con l'assetto biotico del settore, anche in un ottica di stabilizzazione delle scarpate.

Articolo 51 - Aree S – Servizi pubblici

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

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

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

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

4. Previa deliberazione del Consiglio Comunale, l'Amministrazione comunale può autorizzare una differente utilizzazione dei diversi servizi pubblici previsti dal presente articolo (S1, S2, S3, S4), purché all'interno della medesima categoria funzionale di cui all'art. 21 delle presenti Norme, senza modificare la specifica classificazione urbanistica. La modifica degli usi delle aree per servizi può determinare la necessità di procedere con una Variante sostanziale o non sostanziale al Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20, commi 22 e seguenti, della LR 45/89.

Articolo 52 - S1 Aree per l'istruzione

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

2. Modalità attuativa: progetto di opera pubblica.

3. Destinazioni d'uso consentite:

3.1 Destinazioni d'uso principali:

- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.10 - Attrezzature scolastiche per l'infanzia
 - Du_D.11 - Attrezzature per l'istruzione inferiore e superiore

3.2 Destinazioni d'uso complementari, non superiori al 30% della volumetria realizzabile:

- Du_A. Residenziale, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_A.2 - Abitazioni collettive: collegi, convitti
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi (unicamente mense scolastiche e bar)
 - Du_D.8 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
 - Du_D.14 - Locali per lo spettacolo ed il tempo libero
 - Du_D.16 - Attrezzature per attività sportive

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

- Parametri urbanistici di base:
 - Indici di utilizzazione fondiaria: 1,00 mq/mq
 - Indice di edificabilità fondiaria: 3,00 mc/mq
- Parametri edilizi di base:
 - Altezza: 8,50 ml, con la sola eccezione degli impianti edilizi destinati ad attività sportive, per i quali si rimanda alla normativa tecnica specifica emanata dagli organismi competenti;
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine o dal ciglio della strada $\geq 5,0$ ml; sono tuttavia fatti salvi allineamenti e distanze preesistenti;
 - Rapporto copertura: 50% della superficie fondiaria
 - Permeabilità: 30% della superficie fondiaria

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

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

Articolo 53 - S2 Aree per attrezzature di interesse comune

1. La S2 identifica le aree destinate a servizi sociali, attrezzature religiose e servizi civici.

2. La S2 risulta così articolata:

- servizi sociali, comprendenti le attrezzature pubbliche o private ad uso collettivo, a carattere socio-sanitario ed assistenziale (unità dei servizi sanitari, dei servizi assistenziali per gli anziani e per i giovani, le attività associative ecc.);
- attrezzature religiose, comprendenti gli edifici per il culto, le opere parrocchiali e gli istituti religiosi;

- servizi civici, comprendenti le attrezzature pubbliche o private destinate alla vita collettiva, alle attività culturali e ricreative, alla partecipazione democratica ed all'esercizio dei diritti civili.

3. Modalità attuativa: progetto di opera pubblica.

4. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_A. Residenziale, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_A.2 - Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.8 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali
 - Du_D.14 - Locali per lo spettacolo ed il tempo libero
 - Du_D.15 - Luoghi di culto e di aggregazione sociale
 - Du_D.17 - Strutture socio sanitarie
 - Du_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico

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

- Parametri urbanistici di base:
 - Indici di utilizzazione fondiaria: 0,70 mq/mq
 - Indice di edificabilità fondiaria: 2,10 mc/mq
- Parametri edilizi di base:
 - Altezza: 8,50 ml
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml; sono tuttavia fatti salvi allineamenti e distanze preesistenti;
 - Rapporto copertura: 50% della superficie fondiaria
 - Permeabilità: 30% della superficie fondiaria con esclusione delle attrezzature interne al Centro di antica e prima formazione per le quali non è prescritto alcun parametro

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

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

Articolo 54 - S3 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

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

2. Modalità attuativa: progetto di opera pubblica.

3. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.8 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali
 - Du_D.14 - Locali per lo spettacolo ed il tempo libero
 - Du_D.16 - Attrezzature per attività sportive
 - Du_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico

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

- Parametri urbanistici di base:
 - Indici di utilizzazione fondiaria: 0,10 mq/mq
 - Indice di edificabilità fondiaria: 0,30 mc/mq
- Parametri edilizi di base:
 - Altezza: 4,50 ml, con la sola eccezione degli impianti edilizi destinati ad attività sportive, per i quali si rimanda alla normativa tecnica specifica emanata dagli organismi competenti;
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml;
 - Permeabilità: 60% della superficie fondiaria

5. Devono essere curate le alberature esistenti, garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione e, più in generale, sviluppato l'impianto del verde con i relativi servizi.

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

7. Al fine di compensare la carenza di S4 Aree per parcheggi pubblici a disposizione delle Zone A e B, nelle Aree S3 è prevista la realizzazione di una quota di parcheggi pubblici pari al 6,5% della superficie territoriale; tale prescrizione non si applica alle aree di cessione delle Zone C.

Articolo 55 - S4 Aree per parcheggi pubblici

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

2. I parcheggi pubblici dovranno essere alberati con essenze appartenenti alla vegetazione autoctona.

3. Modalità attuativa: progetto di opera pubblica.

4. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.8 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
 - Du_D.9 - Attrezzature per il trasporto pubblico

5. Parametri edilizi di base:

- Permeabilità: 50% della superficie complessiva
- Parametro di densità arborea: > 1 albero ogni 100 mq di superficie a parcheggio.

6. Le aree identificate con la sigla S4* identificano i parcheggi a servizio del cimitero che non concorrono al conseguimento delle aree a standard.

Articolo 56 - Modalità di acquisizione delle aree S per servizi e spazi pubblici

1. Le aree per servizi identificate con la sigla S posta tra parentesi tonde non sono di proprietà comunale e devono essere da questa acquisite. Per tali aree trovano applicazione le disposizioni dell'Articolo 17 - in materia di compensazione urbanistica. A tale fine a dette aree viene assegnato un indice compensativo pari a 0,20 mc/mq per le aree comprese all'interno di Ambiti di trasformazione e di 0,15 mc/mq per le aree esterne.

2. Qualora l'amministrazione comunale proceda all'acquisizione delle aree per servizi identificate con la sigla S posta tra parentesi tonde, mediante dichiarazione di pubblica utilità di opere da realizzare e avvio del procedimento espropriativo, essa acquisisce i relativi diritti edificatori come sopra definiti.

3. In alternativa a quanto disposto ai precedenti commi 1 e 2, potrà essere proposta dai proprietari o aventi titolo la realizzazione delle attrezzature stesse secondo la classificazione definita dal PUC, previa sottoscrizione di specifica convenzione con l'Amministrazione comunale.

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

Articolo 57 - Corridoio infrastrutturale della Carlo Felice

1. Identifica l'infrastruttura viaria della Strada Statale 131 Carlo Felice, che attraversa il territorio comunale in direzione Nord-Sud, comprendente il sistema degli svincoli e dei controviali di servizio e distribuzione locale dei flussi di traffico veicolare.

2. Per il Corridoio infrastrutturale della Carlo Felice valgono le disposizioni contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione di interesse regionale.

CAPO III - Indirizzi per la riqualificazione paesaggistica ed il recupero degli elementi identitari

Articolo 58 - Ambiti locali di paesaggio

1. Gli Ambiti locali di paesaggio identificano parti di territorio per le quali la morfologia ed i processi territoriali determinano, pur nella complessità degli elementi e delle componenti costitutive, un funzionamento unitario.

2. Identificati a partire dal riconoscimento di una specifica interazione tra dimensione ambientale, insediativa e storico-culturale, costituiscono un approfondimento degli Ambiti di Paesaggio definiti dal PPR e rappresentano il contesto di riferimento per il progetto territoriale.

2.1 Il Piano Urbanistico Comunale identifica nel territorio di Monastir 4 distinti Ambiti locali di paesaggio, descritti negli elaborati Tav. 2.2 Ambiti locali di paesaggio (scala 1:10.000) e 2.3 Repertorio degli Ambiti locali di paesaggio.

3. I Sub-ambiti locali di paesaggio identificano invece porzioni più minute del territorio o singolarità funzionali sostanzialmente omogenee, rappresentative della struttura costitutiva degli Ambiti locali di paesaggio.

4. Gli Ambiti ed i Sub-ambiti costituiscono la dimensione strutturale del Piano che assume una valenza strategica di lunga durata nell'orientare il progetto territoriale in coerenza con le specificità ed i caratteri paesaggistici riconosciuti.

Articolo 59 - Norme e indirizzi per il recupero degli edifici tipici

1. Il Piano persegue il recupero ed il riuso degli edifici che presentano caratteri tipologici, architettonici e costruttivi originari e coerenti con la tradizione e cultura locale, localizzati nell'intero territorio comunale, comunque classificati dalle presenti Norme.

2. Gli interventi su tali manufatti edilizi devono pertanto essere indirizzati al recupero o sostituzione degli elementi costruttivi tipici degradati, al riutilizzo di materiali e procedimenti costruttivi adeguati all'edificio, alla riorganizzazione distributiva ed al ripristino dell'originaria integrità costruttiva e tipologica, rigorosamente documentata e con la demolizione di parti improprie e superfetazioni.

3. Qualora consentito dalle presenti Norme, gli ampliamenti e le sopraelevazioni devono essere realizzati in coerenza tipologica dell'edificio e in modo compatibile con la tradizione costruttiva locale.

4. Le demolizioni totali di edifici tipici o parziali di elementi architettonici tipici, sono ammesse soltanto per comprovati gravi motivi di sicurezza con dimostrazione dell'impossibilità di recupero e con la documentazione ampia ed esauriente sui dissesti ed il rilievo grafico e fotografico completo dell'edificio di cui è richiesta la demolizione.

4.1 Nel caso di demolizioni totali o parziali la ricostruzione dovrà avvenire, fatta eccezione delle eventuali superfetazioni, solo con l'adozione degli stessi materiali tipici, forme e dimensioni e posizione originaria e con l'eventuale recupero dei materiali in buono stato.

5. Le murature, quando non realizzate in pietrame faccia a vista dovranno essere intonacate e tinteggiate con tonalità armonizzate con quelle tradizionali esistenti al contorno, in ogni caso preferendo colori in accordo con la gamma cromatica delle terre.

5.1 Sono vietati gli intonaci plastici tipo graffiato, bucciato e simili. Le tinteggiature debbono avere colori che non deturpano l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano ed il loro paesaggio, e che rispettino i colori tradizionali. È vietato qualsiasi tipo di placcaggio.

6. Per i fabbricati tipici è consentita l'apertura di finestre e porte finestre per riportare l'edificio ad una situazione preesistente, documentata; le nuove aperture dovranno mantenere forme e dimensioni di quelle originariamente preesistenti.

6.1 Sono consentite nuove aperture anche per comprovati motivi igienici quando queste non contrastino con le forme architettoniche e tipologiche degli edifici tipici e siano inserite armoniosamente con il resto delle aperture.

6.2 È consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette, a distanze dai confini inferiori a quelle prescritte dalle norme di zona unicamente per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati purché nel rispetto delle disposizioni dal Codice Civile.

6.3 Gli elementi costruttivi quali serramenti, grate, persiane, quando sostituiti o di nuova realizzazione, dovranno essere realizzati con materiali, disegni e dimensioni analoghi a quelli preesistenti o intonati e coerenti con i caratteri propri della tradizione costruttiva locale.

6.4 I serramenti, quando non realizzati in legno, sono consentiti, con portelloni o scurini o persiane, in alluminio elettrocolorato, in lamierino d'acciaio zincato verniciato, o di materiale plastico rigido, purché le tinte siano intonate all'ambiente con l'esclusione dell'alluminio naturale, bronzato, dorato, o comunque trattato con finiture brillanti e vistose estranee alla tradizione.

7. L'inserimento di nuove scale negli edifici tipici dovrà avvenire di norma all'interno del corpo di fabbrica. Qualora per comprovati motivi di difficoltà nello sfruttamento degli spazi interni o per motivi di sicurezza non è possibile realizzare la scala internamente, questa potrà attestarsi solo su pareti prospettanti verso l'interno del lotto e mai su quelle prospicienti la strada; la scala dovrà essere contenuta in un involucro chiuso e non potrà emergere dalla copertura dell'edificio.

8. È inoltre fatto obbligo di rimuovere tutti gli elementi costruttivi, le decorazioni e le finiture impropri ed incoerenti per forme e materiali ed in contrasto con l'ambiente circostante. Tale disposizione riguarda anche i cartelli, i corpi illuminanti, insegne pubblicitarie etc. quando in contrasto con l'ambiente architettonico tradizionale.

Articolo 60 - Elementi costruttivi dei fabbricati tradizionali

1. Il Piano persegue il ripristino e la salvaguardia degli elementi architettonici tipici originali degli edifici localizzati nell'intero territorio comunale, comunque classificati dalle presenti Norme.

2. Sono riconosciuti e definiti dal Piano "tipici", gli elementi architettonici di seguito riportati:

2.1 Portali archi voltati, con stipiti ed arco in blocchi di pietra o mattoni pieni con stemmi o fregi sulla chiave di volta, intonacati o in pietrame faccia vista; con portone in legno con passo d'uomo aperto verso l'interno; copertura di tegole curve e struttura in legno; aperto sul cortile interno o inserito nel corpo di fabbrica.

2.2 Portali architravati, con caratteristiche analoghe ai portali archivoltati ma realizzati con architrave in legno o in pietra a sostegno della copertura in tegole.

2.3 Muri di recinzione, realizzati a chiusura dei cortili con murature in pietrame faccia vista o mattoni di terra cruda intonacati, alti tra i 2,5 e 3 metri, privi di aperture ad esclusione del portale.

2.4 Coperture, a doppia falda o padiglione, in tegole sarde, con il colmo disposto lungo il lato maggiore del corpo di fabbrica, prolungato oltre l'edificio o nascosto da un cornicione di coronamento.

2.5 Finestrature, arretrate rispetto al filo della facciata, posizionate secondo allineamenti imposti dall'uso di murature portanti; di forma rettangolare strette e alte, con architravi in legno o pietra, stipiti in rilievo e serramenti in legno.

2.6 Fregi, cornici e marcapiano. Elementi decorativi realizzati in terracotta o pietra, posti come decori sulla facciata principale, sulle finestre corrispondenza degli stipiti, sui portali o sul cornicione di coronamento.

2.7 Balconi ed inferriate. Balconi con aggetti non superiori ai 40 centimetri realizzati con lastre di pietra su mensole in ferro battuto o pietra con parapetto in ferro lavorato o elementi lavorati ad aria passante.

2.8 Pozzi e fontane, localizzati sulla via pubblica, in rientranze lungo i muri di proprietà.

CAPO IV - Indirizzi a favore della sostenibilità ambientale degli interventi

Articolo 61 - Materiali ecosostenibili

1. Nella realizzazione degli interventi edilizi è raccomandato l'uso di materiali naturali o biocompatibili che garantiscano la qualità dell'aria, la riduzione dell'uso di materie prime, nonché un basso impatto ambientale nell'intero ciclo di vita (fabbricazione, posa in opera, smaltimento finale) che determini complessivamente un ridotto costo ambientale.

2. Per garantire un ridotto impatto ambientale, i prodotti e le tecnologie utilizzate dovranno garantire:

- basso consumo di energia per la loro produzione o produzione da risorse rinnovabili;
- provenienza da processi produttivi a ridotto impatto ambientale;
- vicinanza delle produzioni;
- assenza di emissioni nocive e radioattività;
- igroscopicità e traspirabilità;
- ridotta conducibilità elettrica;
- biodegradabilità o riciclabilità;
- elevata inerzia termica.

2. In fase di progettazione dovranno inoltre essere considerate tecniche costruttive che prevedano la demolizione selettiva delle componenti e la possibilità di riutilizzare o riciclare i materiali.

Articolo 62 - Contenimento dei consumi idrici

1. Nella realizzazione degli interventi edilizi devono essere adottate le migliori soluzioni tecniche atte a ridurre il consumo di risorsa idrica.

2. *Risparmio della risorsa idrica*: in caso di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli impianti è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la riduzione del flusso idrico e per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico

3. *Recupero delle acque piovane*: in caso di interventi di nuova costruzione e ristrutturazione dell'intero organismo edilizio il Piano suggerisce la raccolta delle acque meteoriche per usi irrigui, per la pulizia degli spazi esterni, per l'alimentazione delle cassette di scarico dei wc, per usi tecnologici come fluido termovettore.

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

Articolo 63 - Contenimento del consumo energetico

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

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

3. Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia il Piano suggerisce l'utilizzo di forme di riscaldamento e raffrescamento passive, opportunamente integrate al corpo di fabbrica, per il mantenimento di condizioni di comfort termo igrometrico ottimali.
4. Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia il Piano suggerisce la realizzazione di pareti perimetrali e di chiusura superiore degli ambienti abitabili degli edifici con una massa termica in grado di garantire l'inerzia necessaria a mantenere condizioni di comfort durante il periodo estivo, evitando il surriscaldamento dell'aria grazie alla capacità di accumulare calore e di attenuare e ritardare gli effetti delle variazioni di temperatura esterna.
5. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia e in quelli di manutenzione straordinaria degli impianti, è obbligatoria l'installazione di opportuni sistemi di regolazione dell'apporto termico (valvole termostatiche) nei singoli radiatori di calore, al fine di garantire il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti di calore.
6. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'impiego di caldaie a condensazione, nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale, o altri sistemi di produzione di calore ad alto rendimento, preferibilmente a bassa temperatura del fluido termovettore (temperatura di mandata non ai 55°C).
7. Nella elaborazione degli strumenti urbanistici attuativi o nelle loro varianti, devono essere previsti organici programmi di intervento di valenza urbana atti a contenere il consumo energetico e a favorire la produzione da fonti energetiche rinnovabili.

TITOLO QUINTO - VINCOLI, TUTELE E AREE DI RISPETTO

CAPO I - Salvaguardia paesaggistica e storico culturale

Articolo 64 - Beni paesaggistici

1. Sono Beni paesaggistici, ai sensi del D.Lgs n.42 del 22.1.2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, come previsto nell'art. 135:

- a. gli immobili e le aree indicati all'articolo 136, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- b. le aree indicate all'articolo 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio; nel territorio comunale di Monastir sono presenti le seguenti categorie di beni:
 - Area vulcanica di Monte Zara
 - Boschi e foreste (art. 2, comma 6, D.lgs 227/01), la cui puntuale perimetrazione deve essere comunque verificata in loco con il corpo forestale;
 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche e le relative sponde per una fascia di 150 metri;
 - Laghi, invasi e stagni e le relative sponde per una fascia di 300 metri;
 - le zone gravate da usi civici (lett. h);
 - le zone di interesse archeologico (lett. m).
- c. gli immobili e le aree comunque sottoposti a tutela dal Piano Paesaggistico Regionale, previsti dall'articolo 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio; nel territorio comunale di Monastir sono presenti le seguenti categorie di beni:
 - nucleo di primo impianto e antica formazione, così come ripermetrato con determinazione RAS n. 217/DG del 12.02.2008;
 - Fiumi, torrenti e altri corsi d'acqua e relativa fascia di tutela di 150 m;
 - Laghi naturali, invasi artificiali, stagni lagune e relativa fascia di tutela di 300 m;

2. Per i Beni paesaggistici presenti nel territorio comunale di Monastir, riportati nelle tavole 1.1.13 Naturalità e tutele ambientali e paesaggistiche e 1.2.1/4 Beni di interesse paesaggistico e identitario, valgono le disposizioni contenute nel D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e ss. mm. e ii. e le misure di tutela e valorizzazione previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna.

2.1 Per i Beni paesaggistici di interesse archeologico e per Beni paesaggistici di interesse architettonico, si applica la disciplina di tutela di cui alle Sottozone H1.a e H1.b, anche qualora gli stessi Beni siano classificati con differente Zona urbanistica.

3. Al fine della corretta applicazione della disciplina di salvaguardia dei Beni paesaggistici, può essere richiesta la certificazione di sussistenza del vincolo paesaggistico ex art. 142, del D.Lgs. 42/2004 alla Regione Autonoma della Sardegna, Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, Servizio tutela paesaggistica.

Articolo 64 bis - Beni culturali

1. Sono Beni culturali, ai sensi del D.Lgs n.42 del 22.1.2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", le cose immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, quali testimonianze aventi valore di civiltà.

2. I Beni culturali, individuati nelle tavole 1.2.5, 1.2.6, 1.2.7, e 1.2.8, sono tutelati dalla Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Ogni intervento riferibile a beni culturali è

subordinato a specifica autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 42/2004. Le esigenze di tutela valutate in sede di autorizzazione prevalgono sulla disciplina comunale difforme.

2.1 Per i Beni culturali di interesse archeologico e per Beni culturali di interesse architettonico, si applica la disciplina di tutela di cui alle Sottozone H1.a e H1.b, anche qualora gli stessi Beni siano classificati con differente Zona urbanistica.

3. L'individuazione cartografica dei Beni culturali di cui alle tavole 1.2.5, 1.2.6, 1.2.7, e 1.2.8, ha mero valore ricognitivo, pertanto si rinvia la puntuale verifica agli uffici periferici del MIBACT.

Articolo 64 ter - Aree gravate da usi civici

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

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

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

Articolo 65 - Componenti di paesaggio con valenza ambientale

1. Sono componenti di paesaggio con valenza ambientale, identificate nella Tavola 2.1 del PUC, le aree previste all'art. 21 delle NTA del PPR:

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

2. Aree naturali e sub naturali

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

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

3. Aree seminaturali

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

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

4. Aree a utilizzazione agroforestale

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

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

Articolo 66 - Area di rispetto dei beni di interesse storico culturale

1. Identifica le aree di rispetto paesaggistico, limitrofe alla Zona H1 di Salvaguardia storico culturale, e le aree a rischio archeologico e di presunto rischio archeologico interessate da modesti ritrovamenti. In tali aree non viene modificata la destinazione di Zona e, qualora consentito dalle presenti Norme, è assentibile l'edificazione nel rispetto della presente disciplina.

2. Il Piano identifica tre distinte aree di rispetto:

- Aree di rispetto e rischio archeologico
- Aree di rispetto architettonico
- Aree di presunto rischio archeologico

3. Aree di rispetto e rischio archeologico

3.1 Nelle aree di rispetto archeologico e nelle aree a rischio archeologico interessate da modesti ritrovamenti archeologici in superficie, sono vietate:

- la ricerca mineraria, l'apertura di cave o l'estrazione di materiale;
- il prelievo di oggetti o materiali rinvenibili sull'area;
- la discarica o il deposito di materiali di qualsiasi tipo.

3.2 Sono subordinati all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni archeologici competente:

- qualunque intervento di trasformazione in superficie o nel sottosuolo;
- la demolizione o ristrutturazione dei manufatti esistenti;
- l'aratura di profondità superiore a 30 cm, evitando le direzioni di massima pendenza al fine di contenere i dilavamenti superficiali;
- la costruzione di manufatti di qualsiasi tipo.

3.3 Ogni intervento incidente sul sottosuolo ad una profondità superiore ai 50 cm deve essere comunicato preventivamente alla competente Soprintendenza per i Beni archeologici.

3.4 Sono ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati. Può essere consentito l'uso del suolo per pascolo o per attività agricole compatibilmente con la disciplina ambientale.

3.5. Gli interventi consentiti dalla specifica Zona urbanistica sono subordinati alla autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica, per la verifica di compatibilità delle opere con gli obiettivi di tutela.

3.6 Al fine della corretta applicazione della disciplina di salvaguardia paesaggistica dei beni di interesse archeologico, deve essere richiesta la certificazione di sussistenza del vincolo paesaggistico ex art. 142, del D.Lgs. 42/2004 alla Regione Autonoma della Sardegna, Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, Servizio tutela paesaggistica.

4. Aree di rispetto architettonico

4.1 Nelle aree di rispetto dei beni di interesse architettonico è riconosciuta l'ammissibilità di trasformazioni con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesaggistici ambientali del contesto. Tali interventi devono essere orientati alla riqualificazione degli elementi di degrado, all'eliminazione di superfetazioni, al miglioramento dell'accessibilità pedonale al bene e della fruizione dello stesso con elementi a basso impatto percettivo e strutturale.

4.2 L'eventuale segnalazione del bene deve avvenire con elementi di dimensioni contenute localizzati in modo da rendere percepibile il bene ed il suo contesto paesaggistico senza l'intrusione ottica di cartelli e pannelli esplicativi.

4.3 Ogni intervento incidente sul sottosuolo ad una profondità superiore ai 100 cm deve essere comunicato alla competente Soprintendenza per i Beni architettonici.

4.4 Sono consentiti, in assenza di strumento urbanistico attuativo, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna.

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

5. Aree di presunto rischio archeologico

5.1 In tutto il territorio comunale ogni azione di trasformazione o modificazione del suolo, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi sia riguardante le sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte di natura archeologica. In tali casi, è fatto obbligo, ai sensi dell'art. 90 del D. Lgs. 42/2004, di sospendere i lavori e segnalare tempestivamente il rinvenimento alla Soprintendenza competente.

5.2 In particolare, nelle aree di presunto rischio archeologico, come identificate nelle tavole di Piano, ogni intervento che preveda scavi o movimenti terra superiori ai 50 cm è soggetto alla preventiva comunicazione alla competente Soprintendenza.

CAPO II - Salvaguardia tecnico amministrativa

Articolo 67 - Area di rispetto cimiteriale

1. Sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero nelle quali è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.
2. L'area di rispetto cimiteriale è individuata nelle Tavole 3.2.1 e 3.2.2, così come autorizzata dall'ATS Sardegna - Dipartimento di prevenzione - Servizio Igiene e Sanità Pubblica con nota protocollo PG/2018/396899 del 17 novembre 2018.
3. Sono soggette a vincolo di inedificabilità di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 28 luglio 1934, n. 1265. In esse è consentita la realizzazione (in assenza di specifiche attrezzature fisse) di chioschi per la vendita di fiori in regime precario, l'attività colturale agricola senza la costruzione di impianti, la sistemazione di spazi a verde privato o pubblico, la realizzazione di parcheggi pubblici o d'uso pubblico.
4. Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione senza ricostruzione. Sono consentiti inoltre i cambi di destinazione d'uso.
5. È vietata la realizzazione di nuove costruzioni. Sono tuttavia consentiti gli interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio, alla dotazione di servizi igienici ed ogni altro intervento di adeguamento alla disciplina igienico-sanitaria vigente, anche mediante ampliamento nella percentuale massima del 10% del volume esistente.
6. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono tuttavia concorrere allo sviluppo dell'edificabilità complessiva della zona urbanistica di appartenenza; la localizzazione delle volumetrie dovrà avvenire in aree contigue, esterne alle aree di rispetto.

Articolo 68 - Area di rispetto stradale

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

7. Sono consentiti inoltre:

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

8. Fasce di rispetto stradale

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

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

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

8.3 Le fasce di rispetto inedificabili sono computate come segue:

Classe		Fuori dai centri abitati ¹		
		Edifici	Edifici in zone trasformabili ²	Muri di cinta
B	Strade extraurbane principali	40 m	20 m	5 m
C	Strade extraurbane secondarie	30 m	10 m	3 m
D	Strade urbane di scorrimento	-	-	-
E	Strade urbane di quartiere	-	-	-
F	Strade locali	20 m	0 m	3 m
F	Strade vicinali (poderali)	10 m	0 m	3 m

Classe		All'interno dei centri abitati ¹	
		Edifici	Muri di cinta
D	Strade urbane di scorrimento	20 m	2 m
E	Strade urbane di quartiere	0 m	0 m
F	Strade locali	0 m	0 m

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

¹ Delimitati ai sensi del Nuovo Codice della Strada - D.Lgs. 285/1992, art.4.

² Così come definite nel Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada - DPR 495/1992, art.26.

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

Articolo 69 - Aree di rispetto degli impianti tecnologici

1. Sono le aree limitrofe agli impianti tecnologici, quali depuratori, potabilizzatori, impianti per il trattamento dei rifiuti. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.

2. Le aree di rispetto degli impianti tecnologici sono individuate cartograficamente nelle Tavole 3.2.1 e 3.2.2 di Piano, si sviluppano per una fascia di 100 metri e sono soggette a vincolo di inedificabilità.

3. Sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione senza ricostruzione. Non è consentito inoltre il cambio di destinazione d'uso.

4. È vietata la realizzazione di nuove costruzioni. Sono tuttavia consentiti gli interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio, alla dotazione di servizi igienici ed ogni altro intervento di adeguamento alla disciplina igienico-sanitaria vigente, anche mediante ampliamento nella percentuale massima del 10% del volume esistente, purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'impianto oggetto della salvaguardia e sussista la potenzialità edificatoria del fondo.

...

6. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono tuttavia concorrere allo sviluppo dell'edificabilità complessiva della zona urbanistica di appartenenza; la localizzazione delle volumetrie dovrà avvenire in aree contigue, esterne alle fasce di rispetto.

CAPO III - Salvaguardia idrogeologica

Articolo 70 - Aree a pericolosità idraulica

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

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

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

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

Articolo 71 - Fasce di tutela dei corpi idrici

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

- a. lungo il corso dei fiumi, dei torrenti non arginati, degli stagni e delle aree lagunari per una profondità di 50 ml dalle rive o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale;
- b. lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di 25 ml dagli argini;
- c. lungo i corsi d'acqua all'interno dei centri edificati, per una profondità di 10 ml dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di 25 ml in mancanza di argini.

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

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

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

- a. nuovi depuratori delle acque e impianti di smaltimento di rifiuti di qualunque tipo;
- b. tutte le nuove edificazioni;
- c. ogni nuova copertura di corsi d'acqua affluenti non richiesta da esigenze di protezione civile;
- d. tutti i tagli di vegetazione riparia naturale ad eccezione di quelli richiesti da una corretta manutenzione idraulica;

- e. ogni opera suscettibile di trasformare lo stato dei luoghi ad eccezione degli interventi per eliminare o ridurre i rischi idraulici indicati dal PAI o dal programma triennale di intervento e ad eccezione degli interventi per la salvaguardia dell'incolumità pubblica.

Articolo 71 bis - Invarianza idraulica

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

Articolo 72 - Aree a pericolosità da frana

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

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

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

TITOLO SESTO - NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 73 - Norme di salvaguardia

1. Dall'adozione del Piano Urbanistico Comunale si applicano le norme di salvaguardia, ai sensi dell'Art. 12, comma 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Dalla data di adozione del PUC è sospeso il rilascio di permessi di costruire in contrasto con le nuove previsioni. Sono fatte salve quelle relative a progetti conformi a strumenti attuativi vigenti.

Articolo 74 - Condizioni di ammissibilità per gli interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi sono assentibili, se non in contrasto con le presenti Norme Tecniche di Attuazione:
 - per gli edifici costruiti antecedentemente alla entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967 n. 765 (Legge ponte), essendo il Comune di Monastir privo a tale data di perimetro del centro abitato e di Piano Regolatore Generale;
 - per gli edifici costruiti successivamente alla data di entrata in vigore della Legge 765/1967 a condizione che venga presentata dichiarazione del provvedimento edilizio sulla base del quale l'edificio stesso è stato costruito o, in alternativa, copia dell'istanza di sanatoria.

Articolo 75 - Piani attuativi e titoli abilitativi

1. Nelle aree soggette a strumenti urbanistici attuativi già approvati dal Consiglio comunale alla data di adozione del PUC, tuttora validi e non in contrasto con la normativa paesaggistica, si applicano le disposizioni previste dallo specifico strumento urbanistico attuativo sino alla data di scadenza.
 - 1.1 Il Piano Particolareggiato delle Zona B di completamento residenziale è abrogato contestualmente all'approvazione del presente Piano Urbanistico Comunale.
2. Le opere e gli interventi edilizi diretti assentiti mediante titoli abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano, tuttora validi e non in contrasto con la normativa paesaggistica, si realizzano nelle quantità e con le modalità d'intervento da essi previsti.
3. Dopo la scadenza del termine di validità dei piani attuativi gli interventi previsti dai piani attuativi medesimi ma non ancora eseguiti potranno essere realizzati secondo quanto disciplinato nello stesso piano attuativo solo nel caso in cui risultino regolarmente eseguite le necessarie opere di urbanizzazione, regolarmente collaudate nel rispetto della convenzione; diversamente dovrà essere redatto, approvato e convenzionato un nuovo piano attuativo.

Articolo 76 - Situazioni preesistenti

1. Quando non diversamente specificato nelle presenti Norme, l'utilizzazione di aree in contrasto con le destinazioni d'uso disposte dal PUC, ma legittimamente in atto alla data di adozione del Piano, può mantenersi sino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, o titolo abilitativo, in attuazione del PUC; sino a tale momento sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria funzionali a detta utilizzazione e quelli di messa in sicurezza.
2. Quando non diversamente specificato nelle presenti Norme, le costruzioni in contrasto con le disposizioni del PUC, fatti salvi gli interventi di messa in sicurezza, possono costituire oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria.

Articolo 77 - Normativa sovraordinata

1. In caso di contrasto delle presenti Norme con prevalenti disposizioni di legge statale o regionale o comunque di fonte normativa sovraordinata trovano sola applicazione queste ultime.
2. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione si rinvia alle disposizioni di legge e di regolamenti vigenti, sia nazionali sia regionale, in materia urbanistica, edilizia, paesaggistica e ambientale.

Articolo 78 - Deroghe

1. Le prescrizioni di Piano non ammettono deroghe ad eccezione di quelle specificatamente previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, previa conforme deliberazione consiliare.
2. Sono sempre ammesse le deroghe derivanti dalla legislazione regionale e nazionale.