

---

# COMUNE DI MUSEI

Provincia di Carbonia Iglesias

---

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

---

OGGETTO

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



#### IL COMUNE

Il Sindaco

#### UFFICIO DEL PIANO

Dott. Ing. Alessandro GIREI  
Geom. Marco SABA

PROGETTAZIONE, PIANIFICAZIONE  
COORDINAMENTO DELL'UFFICIO  
DEL PIANO E DEI CONSULENTI

TEXNH S.R.L.  
Project & Consulting

Via Maglias, 31 09122 Cagliari  
ph/fax +39.070.273698  
e.mail: info@texnh.191.it

#### Consulenti per il riordino delle conoscenze

Dott. Archeol.	Lucio DERIU	Assetto storico - culturale
Dott. Archeol.	Emanuela ATZENI	Assetto storico - culturale
Dott. Geol.	Gianfranco PIRAS	Assetto ambientale
Dott. Agron.	Massimo CUCCU	Assetto ambientale
Dott. Ing.	Gianni CONCAS	Assetto ambientale
Dott.ssa	Micòl VASCELLARI	Assetto ambientale
Dott. Ing.	Paolo DESOGUS	Sistemi Informativi Territoriali



**Amministratore Unico**  
Marco PIRAS

Dott. Ing. Maura STOCHINO  
Dott. Arch. Marcella LAGOMARSINO  
Dott. Arch. Giuseppina SOLINAS

rev	data				
		Adozione C.C.	Delibera	n. _____	del ____/____/____
		Approvazione definitiva C.C.	Delibera	n. _____	del ____/____/____
		Verifica di coerenza	Determinazione	n. _____	del ____/____/____
		Publicato nel B.U.R.A.S.		n. _____	del ____/____/____



PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI .....	8
ART. 1 – FINALITA' .....	8
ART.2 – CONTENUTI .....	8
ART.3 – PRINCIPI .....	9
ART. 4 – EFFICACIA E AMBITO DI APPLICAZIONE.....	10
ART.5 – ELEMENTI COSTITUTIVI.....	10
ART.6 – STRUMENTI LEGISLATIVI DI RIFERIMENTO .....	12
PARTE II – DISCIPLINA .....	13
CAPITOLO I – NORME DI CARATTERE GENERALE .....	13
ART.7 – MODALITA' DI INTERVENTO .....	13
ART.8 – INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO .....	13
ART.9 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO .....	14
ART.10 – PERMESSO DI COSTRUIRE E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' .....	18
ART.11 – ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA .....	20
ART.12 – CALCOLO DEI VOLUMI .....	21
CAPITOLO II – ASSETTO AMBIENTALE.....	23
ART.13 – GENERALITA' .....	23
ART.13.1 – AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA .....	23
ART.13.1.1 – DEFINIZIONI.....	23
ART.13.1.2 – PRESCRIZIONI.....	24
ART.13.2 – BENI PAESAGGISTICI TIPIZZATI DI CUI AGLI ARTT. 17 E 31 DEL PPR.....	24
ART.13.2.1 – DEFINIZIONI.....	24
ART.13.2.2 – PRESCRIZIONI.....	25
ART.13.3 – AREE NATURALI E SUBNATURALI DI CUI ALL'ART. 22 DEL PPR .....	25
ART.13.3.1 – DEFINIZIONI.....	25
ART.13.3.2 – PRESCRIZIONI.....	25
ART.13.4 – AREE SEMINATURALI DI CUI ALL'ART. 25 DEL PPR .....	25
ART.13.4.1 – DEFINIZIONI .....	25
ART.13.4.2 – PRESCRIZIONI.....	26

ART.13.5 – AREE AD UTILIZZAZIONE AGROFORESTALE DI CUI ALL’ART. 28 DEL PPR.....	26
ART.13.5.1 – DEFINIZIONI.....	26
ART.13.5.2 – PRESCRIZIONI.....	26
CAPITOLO III – ASSETTO STORICO CULTURALE .....	27
ART.14 – GENERALITA’ .....	27
ART.14.1 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.47-59 delle NTA del PPR).....	27
ART.14.2 – DEFINIZIONI.....	27
ART.14.3 – CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE E ZONE IMMEDIATAMENTE CONTIGUE- ZONA OMOGENEA “A2 ” e ZONA OMOGENEA “B1*” .....	27
ART.14.3.1 – DEFINIZIONI .....	27
ART.14.3.2 – PRESCRIZIONI.....	29
ART.14.4– AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO PREORDINATO ED AREE CARATTERIZZATE DA EDIFICI E MANUFATTI DI VALENZA STORICO CULTURALE .....	32
ART.14.4.1 – DEFINIZIONI .....	32
ART.14.4.2 – PRESCRIZIONI.....	32
ART. 14.5 – AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.....	33
ART.14.5.1 – DEFINIZIONI .....	33
ART.14.5.2 – PRESCRIZIONI.....	33
ART. 14.6 – RETI ED ELEMENTI CONNETTIVI.....	33
ART. 14.6.1 – DEFINIZIONI .....	33
ART. 14.6.2 – PRESCRIZIONI.....	33
ART.14.7 – SISTEMAZIONI AGRARIE STORICHE.....	34
ART.14.7.1 – DEFINIZIONI .....	34
ART.14.7.2 – PRESCRIZIONI.....	34
CAPITOLO IV – ASSETTO INSEDIATIVO .....	35
ART.15 – GENERALITA’ .....	35
ART.16 – EDIFICATO URBANO .....	35
ART.16.1 – DEFINIZIONI.....	35
ART.17 – ZONA “B” – completamento .....	36

ART.17.1.SOTTOZONE "B1" – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI Espansioni compiute fino agli anni Cinquanta. NORME GENERALI .....	36
ART.17.1.1 – DEFINIZIONI.....	36
ART.17.1.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.67,691 delle NTA del PPR) .....	36
ART.17.1.3 – PRESCRIZIONI.....	37
ART.17.2.SOTTOZONE "B2" – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI (Completamento residenziale). NORME GENERALI .....	40
ART.17.2.1 – DEFINIZIONI.....	40
ART.17.2.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.70, 71 delle NTA del PPR) .....	40
ART.17.2.3 – PRESCRIZIONI.....	40
ART.18 – ZONE "S" – STANDARDS, SPAZI PUBBLICI PER ATTIVITA' COLLETTIVE, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI.....	43
ART.18.1 – DEFINIZIONI.....	43
ART.18.2 – PRESCRIZIONI .....	44
ART.18.2.1 – NUOVA EDIFICAZIONE.....	44
ART.18.2.2 – EDIFICI ESISTENTI NELLE ZONE "S" .....	45
ART.19 - ZONA "C" – ESPANSIONE.....	45
ART.19.1 - SOTTOZONE "C1" – Espansioni pianificate con P. DI L . approvati o in corso di attuazione.....	45
ART.19.1.1 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.73, 74,75 delle NTA del PPR) .....	45
ART.19.1.2– DEFINIZIONI.....	45
ART.19.1.3– PRESCRIZIONI.....	46
ART.19.1.4– Sottozona C11 – P. di L. "SAMURA".....	46
ART.19.1.5– Sottozona C12 - PEEP "Zona 167 " .....	46
ART.19.1.6– Sottozona C13 - PEEP "SU MULLONI " .....	47
ART.19.1.7– Sottozona C14 - P. di L. "IS FORADAS" .....	47
ART.19.1.8– Sottozona C15 – PRU "SU CANALI".....	47
ART.19.1.9– Sottozona C16 - P. di L. "MURTAS - MURTAS" .....	47
ART.19.1.10– Sottozona C17 - P. di L. "FRATELLI FLORE"" .....	47
ART.19.1.11– Sottozona C18 - P. di L. "SU CANALI (PARTE)"" .....	47

ART.19.2 - SOTTOZONE "C3" – Prescrizioni valide per tutte le sottozone C qualora vengano assoggettate a nuovo piano attuativo.....	47
ART.19.2.1 – SOTTOZONE "C3" – PRESCRIZIONI per nuovi piani attuativi.....	48
ART.20 – ZONE "D" – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI .....	51
ART.20.1 – DEFINIZIONI.....	51
ART.20.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt. 91, 92, 93 delle NTA del PPR).....	51
ART.20.3 – PRESCRIZIONI .....	51
ART.21 – ZONE "E" – USO AGRICOLO .....	52
ART.21.1 – DEFINIZIONI.....	52
ART.20.2 – RAPPORTI CON IL PPR E NORMATIVA SOPRAORDINATA (artt. 79,80,82,83,84 delle NTA del PPR) .....	53
ART.21.3 – PRESCRIZIONI .....	53
ART.21.3.1 - EDIFICATO ESISTENTE .....	53
ART.21.3.2 - NUOVA EDIFICAZIONE .....	56
ART.21.3.3 – AUTORIZZAZIONI .....	62
ART.21.3.4 - VIABILITA' NELLE ZONE AGRICOLE .....	62
ART.21.3.5 - SMALTIMENTO DEI REFLUI .....	63
ART.21.3.6 - AGRITURISMO .....	63
ART.21.3.7 - PUNTI DI RISTORO .....	63
ART.21.3.8 - TURISMO RURALE.....	64
ART.22 – ZONE "F4" – NUOVE ZONE TURISTICHE.....	64
ART.22.1 – DEFINIZIONI.....	64
ART.22.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt. 88, 89, 90 delle NTA del PPR).....	64
ART.22.3 – PRESCRIZIONI .....	65
ART.23 – ZONE "G" – SERVIZI GENERALI .....	66
ART.23.1 – DEFINIZIONI.....	66
ART.23.2 – PRESCRIZIONI .....	66
ART.23.2.1 – SOTTOZONA "G1"- ambiti destinati ad attrezzature di servizio.....	66
ART.23.2.2 – SOTTOZONA "G2"- ambiti destinati a parchi urbani e verde attrezzato .....	66
ART.24 –ZONE "H" –AREE SENSIBILI .....	69

ART.24.1 – DEFINIZIONI.....	69
ART.24.2 –PRESCRIZIONI: SOTTOZONA“H1” – aree archeologiche .....	69

## PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1 – FINALITA'

Il PUC in conformità agli indirizzi del PPR persegue le seguenti finalità:

- preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio di Musei;
- proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità;
- assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne le qualità.

Il PUC, al fine della protezione del territorio dai fenomeni di rischio, ai termini dell'art 8, comma 2 delle NA del PAI, assume gli esiti dello studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica riferito all'intero territorio comunale predisposto dalla Amministrazione Comunale, ed adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 22 luglio 2015, le cui valutazioni costituiscono corredo conoscitivo e di indirizzo della pianificazione comunale.

### ART.2 – CONTENUTI

Il PUC contiene:

- l'analisi delle caratteristiche ambientali, storico-culturali e insediative dell'intero territorio comunale nelle loro reciproche interrelazioni;
- l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio attraverso l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio, nonché la comparazione con gli altri atti di programmazione, di pianificazione e di difesa del suolo (PPR, PAI);
- la determinazione delle misure per la conservazione dei caratteri connotativi e dei criteri di gestione degli interventi di valorizzazione paesaggistica degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico e delle aree tutelate per legge;
- l'individuazione ai sensi degli artt. 134, 136, 142 e 143, comma 1 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, come modificato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157, delle categorie di immobili e di aree da sottoporre a specifiche misure di salvaguardia, di gestione e di utilizzazione, in quanto beni paesaggistici;



- l'individuazione di categorie di aree ed immobili costitutivi dell'identità sarda, qualificati come beni identitari;
- la previsione degli interventi di recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree significativamente compromessi o degradati;
- la previsione delle misure necessarie al corretto inserimento degli interventi di trasformazione del territorio nel contesto paesaggistico, cui devono attenersi le azioni e gli investimenti finalizzati allo sviluppo sostenibile.

Il PUC inoltre detta indirizzi e prescrizioni per la conservazione e il mantenimento degli aspetti significativi o caratteristici del paesaggio e individua le azioni necessarie al fine di orientare e armonizzare le sue trasformazioni in una prospettiva di sviluppo sostenibile. Indica il quadro delle azioni strategiche da attuare e dei relativi strumenti da utilizzare per il perseguimento dei fini di tutela paesaggistica e sviluppo compatibile.

Il PUC adegua e precisa in patrimonio conoscitivo del Sistema Informativo Territoriale Regionale (SITR) con riferimento allo specifico territorio comunale.

### **ART.3 – PRINCIPI**

Il PUC assume a base della pianificazione i seguenti principi:

- il controllo dell'espansione dell'insediamento urbano;
- la gestione dell'ecosistema urbano secondo il principio di precauzione;
- la conservazione e sviluppo del patrimonio naturale e culturale;
- l'alleggerimento della eccessiva pressione urbanistica;
- le politiche settoriali nel rispetto della conservazione della diversità biologica;
- le strategie territoriali integrate per le zone ecologicamente sensibili;
- la protezione del suolo con la riduzione di erosioni;
- la conservazione e gestione di paesaggi di interesse culturale, storico, estetico ed ecologico;
- una più adeguata compatibilità delle misure di sviluppo che incidano sui paesaggi;
- il recupero di paesaggi degradati da attività umane.

## ART. 4 – EFFICACIA E AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme hanno valore su tutto il territorio comunale, ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

L'uso del suolo e/o qualsiasi iniziativa che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie è subordinata alla disciplina delle presenti Norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali per quanto non in contrasto con le presenti Norme.

Fanno parte integrante del Piano Urbanistico Comunale, oltre alle presenti Norme, le planimetrie e i documenti allegati.

## ART.5 – ELEMENTI COSTITUTIVI

### Assetto ambientale

TAV. 1	Carta geologica. Scala 1:10.000
TAV. 2	Carta geomorfologica. Scala 1:10.000
TAV. 3	Carta geologica-tecnica. Scala 1:10.000
TAV. 4	Carta idrologica. Scala 1:10.000
TAV. 5a	Carta delle prescrizioni normative del Piano di Assetto Idrogeologico Scala 1:10.000
TAV. 5b	Carta delle fasce di tutela corsi d'acqua, Art. 8 NA del PAI. Scala 1:10.000
TAV. 6	Carta della vegetazione. Scala 1:10.000
TAV. 7	Carta dell'uso del suolo. Scala 1:10.000
TAV. 8	Carta delle unità di terre. Scala 1:10.000
TAV. 9	Carta della capacità uso suoli. Scala 1:10.000
TAV. 10	Carta della suscettività all'uso agricolo. Scala 1:10.000
TAV. 11	Carta della suscettività all'uso al pascolo. Scala 1:10.000
TAV. 12	Carta dei livelli di naturalità. Scala 1:10.000
TAV. 12a	Carta degli ecosistemi ambientali. Scala 1:10.000
TAV. 13	Carta delle pendenze. Scala 1:10.000
TAV. 14	Carta delle aree di tutela ambientale e paesaggistica. Scala 1:10.000

### Assetto storico culturale

TAV. 15	Carta dei siti storico-culturali. Individuazione dei perimetri di tutela paesaggistica , artt. 47-50 delle NTA del PPR. Scala 1:10.000
TAV. 16	Carta di Analisi storica dell'ambito urbano. Individuazione del centro di antica e prima formazione, artt. 51-52 delle NTA del PPR. . Scale varie

TAV. 17 Carta dello stato di conservazione dei caratteri originari. Integrità e manomissione. Scala 1:2.000

### **Assetto insediativo**

TAV. 18 Carta di analisi dello stato giuridico, d'uso e delle destinazioni dell'edificato urbano Scala 1:2.000  
TAV. 19 Carta della Zonizzazione della pianificazione vigente (Urbano). Scala 1:2.000  
TAV. 20 Carta della Zonizzazione della pianificazione vigente (Territorio). Scala 1:10.000  
TAV. 21 Carta del grado di attuazione della pianificazione vigente (Territorio). Scala 1:10.000  
TAV. 22 Carta di sintesi dell'assetto insediativo. Scala 1:10.000  
TAV. 23 Sintesi dell'adeguamento delle conoscenze secondo i tematismi del PPR. Scala 1:10.000

### **Progetto del PUC**

TAV. 24 Carta della Zonizzazione urbanistica ambito urbano. Scala 1:2.000  
TAV.25 Carta della Zonizzazione urbanistica ambito extraurbano. Scala 1:10.000  
TAV.26 Carta della Zonizzazione delle Aree Agricole. Scala 1:10.000  
TAV 27A Carta della sovrapposizione delle previsioni urbanistiche con le perimetrazioni del PAI Pericolo da frana e Fasce di Tutela corpi idrici Scala 1:10.000  
TAV.27B Carta della sovrapposizione delle previsioni urbanistiche con le perimetrazioni del PAI Rischio da frana Scala 1:10.000

Relazione Generale  
Relazione Geologica  
Relazione Pedo-Agro-Ambientale  
Relazione storico culturale e archeologica  
Norme Tecniche di Attuazione

## ART.6 – STRUMENTI LEGISLATIVI DI RIFERIMENTO

Il Comune per l'attuazione del P.U.C. si avvarrà principalmente dei seguenti strumenti legislativi comprese eventuali successive modificazioni e integrazioni:

- Legge 17 Agosto 1942 n° 1150;
- Legge 18 Aprile 1962 n° 167;
- Legge 22 Ottobre 1971 n° 865;
- Legge 27 Gennaio 1977 n° 10;
- Legge 03 Gennaio 1978 n° 1;
- Legge 05 Agosto 1978 n° 457;
- Legge 28 Febbraio 1985 n° 47;
- Legge 08 Agosto 1985 n° 431;
- DPR 6 giugno 2001 n° 380 e ss.mm.ii
- D. Lgs . n. 42/2004 e ss.mm.ii;
  
- D.A. EE.LL. Finanze e Urbanistica 20 Dicembre 1983 n.2266/U;
- L. R. 11 Ottobre 1985 n° 23;
- L. R. 19 febbraio 1986 n° 21;
- L. R. 07 Giugno 1989 n° 30;
- L. R. 07 Giugno 1989 n° 31;
- L. R. 22 Dicembre 1989 n. 45;
- L. R. 1 Luglio 1991 n. 20;
- L. R. 7 Maggio 1993, n. 23
- L. R. n. 3/2003;
- L. R. 16.05.2003 n. 5.
- L.R. n. 12/1994
- Delibera G.R. n. 55/108 – 2000
- L. R. n. 8/2004
- DPGR n. 228/1994
- D.L.von. 42, 22 gennaio 2004
- L.R. n. 5, del 18 maggio 2006
- DPGR n. 82/2006 – Piano Paesaggistico Regionale – Piano Ambito Omogeneo
- L.R. 23 Ottobre 2009, n. 4
- L.R. 21 Novembre 2011, n. 21
- L.R. 23 Aprile 2015, n. 8

## **PARTE II – DISCIPLINA**

### **CAPITOLO I – NORME DI CARATTERE GENERALE**

#### **ART.7 – MODALITA' DI INTERVENTO**

Il PUC di cui alle presenti Norme si attua per mezzo dell'intervento urbanistico preventivo e dell'intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo si attua per mezzo dei Piani Particolareggiati, dei Piani di Recupero e dei Piani di Zona predisposti dal Comune e dai Piani di Lottizzazione convenzionati di iniziativa privata o pubblica.

L'intervento edilizio diretto si attua attraverso il rilascio di Concessioni Edilizie per singoli fabbricati quando ricorrano i presupposti dovuti ai sensi delle Leggi vigenti e nel rispetto delle presenti Norme di Attuazione.

#### **ART.8 – INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO**

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle Zone di espansione residenziale, artigianale e industriale, etc. (Zone C, D e G).

Nelle Zone B, nel caso in cui si intenda procedere alla realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici o di trasformazioni urbanistiche sia mediante il frazionamento e la vendita a terzi dei propri terreni, è necessario altresì l'intervento urbanistico attuativo preventivo.

Le azioni di trasformazione del territorio soggette a pianificazione attuativa, dovranno assicurare il perseguimento di un grado elevato di qualità paesaggistica, attraverso il conseguimento dei seguenti obiettivi:

- mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;
- previsione di linee di sviluppo compatibili con i diversi livelli di valori riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
- riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.

## **ART.9 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

L'attuazione del PUC, avverrà mediante singoli progetti corredati dalla documentazione prevista nel Regolamento Edilizio, previo accertamento della loro conformità alle prescrizioni di zona, alle Norme dello stesso Regolamento Edilizio, degli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti, dei regolamenti comunali e locali.

**Ai termini del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla L. 164/2014, di seguito si richiama la definizione degli interventi edilizi**

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. 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;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi 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;
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di

edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le definizioni di cui sopra prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro ai sensi dell'art. 29 comma 3 del D. Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.

“ Per **restauro** si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale”

Ai sensi dell'art. 3-bis. Del D.P.R. 380/2001, lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. **Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.**

Ad integrazione di quanto previsto nel Regolamento Edilizio di seguito si definiscono le categorie operative edilizie sugli immobili, sui complessi edilizi e/o sulle aree nell'ambito del territorio comunale di Musei:

#### **Restauro Conservativo (R)**

Prevede la conservazione integrale dell'edificio nella sua articolazione degli spazi distributivi e degli elementi architettonici, strutturali e/o decorativi interni ed esterni. Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei caratteri storici e degli elementi formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, compatibilmente con i caratteri storici e documentali, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio

#### **Risanamento conservativo (Rc)**

Prevede la conservazione integrale delle sole parti che rivestono interesse architettonico, storico-artistico e/o inserite in prossimità degli organismi di cui al punto a). Per le parti rimanenti sono consentiti adeguamenti, anche strutturali, ma con vincolo di conservazione dell'assetto volumetrico già definito e con eventuali e limitate dotazioni di elementi accessori e impianti per l'adeguamento alle destinazioni d'uso previste in progetto e compatibili con quelle originarie e della zona omogenea interessata.

#### **Manutenzione ordinaria (Mo):**



Riguarda le opere di riparazione, delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

#### **Manutenzione straordinaria (Ms):**

Riguarda le opere o le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché, per realizzare e integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

#### **Ristrutturazione (Rs):**

Sono le opere rivolte a trasformare l'edificio mediante una serie di interventi che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi tendenti a migliorare le condizioni igieniche, statiche, d'uso e per conferire compiutezza organica formale, comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

#### **Demolizione con ricostruzione (Dr):**

Nei Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata saranno previsti particolari vincoli alla densità e agli indici di edificazione in rapporto alle singole destinazioni d'uso. Nelle zone omogenee non sottoposte a Piani attuativi, la demolizione con ricostruzione verrà valutata dalla Ufficio Tecnico Comunale, sulla scorta del progetto esecutivo corredato di documentazione fotografica ed elaborati grafici dettagliati.

#### **Demolizione senza ricostruzione (D):**

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione saranno verificati in fase di redazione dei singoli piani attuativi di cui alle presenti Norme. Nelle zone omogenee non sottoposte a Piani attuativi, la demolizione senza ricostruzione verrà valutata, di volta in volta, dall'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base del progetto esecutivo corredato di documentazione fotografica ed elaborati grafici.

#### **Interventi di nuova edificazione (Ne):**

Questi interventi sono previsti nelle zone omogenee individuate dal PUC. La densità e gli indici di edificazione sono prescritti nelle presenti Norme.

Al fine di assicurare il miglior decoro urbano e il rispetto dei principi generali dal PPR, all'atto della richiesta della concessione ad edificare, il richiedente sottoscrive un apposito atto unilaterale d'obbligo a garanzia del completamento delle opere oggetto della richiesta e segnatamente, delle finiture esterne degli immobili. In caso di inadempimento il Comune non può rilasciare sullo stesso

immobile e per un periodo di venti anni rinnovi o nuove concessioni edilizie, e può eventualmente provvedere al completamento delle finiture e/o parziali demolizioni , in danno al concessionario.

#### **ART.10 – PERMESSO DI COSTRUIRE E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'**

Sia nelle zone dove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, sia nelle rimanenti zone, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo le eccezioni disposte dalla L.R. 23/1985 e ss.mm.ii, è subordinata al rilascio del permesso di costruire, previa acquisizione dei pareri e/o autorizzazioni necessari ai sensi della normativa vigente e della corresponsione degli oneri relativi previsti dalle vigenti norme.

Il permesso di costruire è rilasciato per l'esecuzione di opere che comportano modifica edilizia ed urbanistica del territorio, nei casi in cui tale esecuzione sia assentibile nel rispetto delle leggi e in conformità agli strumenti urbanistici.

In conformità all'art. 10bis della L.R. n.23/1985 come modificata dalla L.R. n. 8/2015, sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione straordinaria;
- b) opere di restauro non comportanti interventi ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge regionale 2 agosto 2013, n. 19 (Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici) e di risanamento conservativo;
- c) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- e) opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice civile;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- h) opere oggettivamente precarie, tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità, dirette a soddisfare obiettive esigenze di carattere non ordinario e temporalmente definite;
- i) serre provviste di strutture in muratura e serre fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

j) tettoie di copertura, anche dotate di pannelli per la produzione di energia elettrica.

La SCIA è accompagnata dalla documentazione prevista dai regolamenti edilizi comunali e da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto delle leggi di settore con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, sicurezza stradale, barriere architettoniche.

L'avvio dei lavori è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore, da acquisire per il tramite dello Sportello unico per l'edilizia, ove costituito.

Nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), e), g), h), i) e j), i lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori, che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione. Il mancato invio della dichiarazione di fine lavori comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500 a carico del direttore dei lavori.

Nei casi di cui al comma 1, lettera g), la SCIA è presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori oggetto del permesso di costruire.

Al fine di assicurare il miglior decoro urbano e il rispetto dei principi generali prescritti dal PPR (art. 61 comma 2), all'atto della presentazione della SCIA o del permesso di costruire il Richiedente sottoscrive un apposito atto unilaterale d'obbligo, a garanzia del completamento delle opere oggetto della richiesta e, segnatamente, delle finiture esterne degli immobili.

In caso di inadempimento il Comune non può rilasciare sullo stesso immobile, per un periodo di venti anni, nuovi permessi di costruire e/o autorizzazioni, e può eventualmente provvedere al completamento delle finiture e/o parziali demolizioni, in danno al Richiedente.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, ricadenti su tutto il territorio comunale deve essere predisposta una dettagliata documentazione (grafica, fotografica e "storica") del contesto in cui è inserito, atta ad evidenziare lo stato attuale e le trasformazioni indotte con simulazioni fotografiche.

I progetti presentati per la richiesta del permesso di costruire o per la SCIA, dovranno garantire specifica documentazione che contenga indicazioni relative al miglioramento qualitativo del manufatto edilizio, alle tecniche e ai materiali da impiegare in relazione al contesto, nel rispetto delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, sul risparmio energetico, sui requisiti di comfort interno.

## **ART.11 – ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA**

Ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23/1985 come sostituito dall'art 9 della L.R. n. 8 del 23 aprile 2015, comma 1, nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, ivi inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni nazionali;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica, artigianale, industriale e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) serre mobili e piccoli loggiati amovibili entrambi sprovvisti di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) interventi finalizzati al posizionamento di tende, pergole, rastrelliere per biciclette;
- g) interventi volti alla realizzazione di semplici recinzioni e di barbecue di minime dimensioni.

Nel rispetto dei presupposti di cui al precedente capoverso, previa comunicazione dell'avvio dei lavori, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a centottanta giorni;
- b) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
- c) elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti;
- d) manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
- e) vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;

f) interventi volti all'efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali;

g) muri di cinta e cancellate.

L'avvio dei lavori per l'esecuzione degli interventi è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, da acquisire per il tramite dello sportello unico per l'edilizia, ove costituito.

Limitatamente agli interventi di cui al secondo capoverso, lettera a) opere oggettivamente precarie, entro dieci giorni dallo scadere della durata del tempo di permanenza delle opere temporanee, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvenuta rimozione delle opere.

## **ART.12 – CALCOLO DEI VOLUMI**

Per il computo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

- il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia approvata dal Comune, in relazione a proprie esigenze tecniche;
- il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete. L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo per questo, dovendo essa computarsi diversamente, secondo i criteri tradizionali, ai fini del rispetto dell'altezza massima prescritta dagli strumenti urbanistici.

Nel caso di corpi sfalsati sia altimetricamente sia planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

Non si tiene conto del volume del tetto che abbia pendenza inferiore al 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte sia a valle.

Per i tetti sfalsati o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, sempre che le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Non si tiene inoltre conto dei volumi interrati e/o seminterrati sottostanti al sopra descritto punto, adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, autorimesse e simili e comunque non adibiti ad abitazione. Qualora detti locali siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di

campagna. Il punto, quota media del piano di campagna in corrispondenza del prospetto a monte, definisce un piano orizzontale ideale, al di sopra del quale il volume va computato.

Può capitare che la copertura del vano seminterrato non coincida con il suddetto piano ideale, ma che questo suddivida in due parti i locali seminterrati. In tal caso i volumi da non computare, sempre che si verifichino le altre condizioni, sono quelli relativi ai vani o meglio alla porzione di vani che si trovano al di sotto del citato piano ideale. Nel caso di tetto con pendenza maggiore 35%, o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio. L'altezza è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di metri 12 di lato.

## **CAPITOLO II – ASSETTO AMBIENTALE**

### **ART.13 – GENERALITA'**

L'assetto ambientale è costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico e abiotico con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali alle emergenze geologiche, al paesaggio forestale e agrario considerati in una visione eco sistemica correlata agli elementi della antropizzazione.

Le tavv.1-14 danno conto delle analisi condotte per l'adeguamento delle conoscenze della banca dati regionali SITR per la definizione dello strumento urbanistico comunale.

Le carte a carattere geologico individuano gli elementi geologici, geomorfologici, litologici e idrogeologici del territorio e i perimetri delle zone di rispetto prescritti dalla normativa vigente in relazione all'assetto idrogeologico e alla presenza dei corsi d'acqua.

Le carte agronomiche individuano la copertura vegetale, l'uso del suolo, le unità di terre, la capacità dei suoli, la suscettività all'uso e i livelli di naturalità.

La sintesi delle conoscenze geologiche, geomorfologiche e agronomiche e il confronto degli esiti delle analisi conoscitive con la disciplina di tutela paesaggistica e ambientale vigente, consentono la costruzione della carta delle aree di tutela ambientale e paesaggistica che individua specifiche porzioni del territorio da assoggettare a una disciplina d'uso che preservi i caratteri di naturalità o specifiche qualità.

Dall'analisi dell'assetto ambientale discendono le seguenti prescrizioni.

### **ART.13.1 – AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA**

#### **ART.13.1.1 – DEFINIZIONI**

Il Piano di Assetto Idrogeologico (Legge n.183 del 18/05/1989 Art 17 comma 6; Delibera Giunta Regionale Sardegna n.54/33 del 30/12/2004; Decreto dell'Assessore ai Lavori Pubblici Regione Sardegna n.3 del 21/02/2005) definisce le Aree di Pericolosità Idraulica e Geomorfologica.

Sulla base delle indicazioni del PAI sono state acquisite le aree di pericolosità da frane (tav 5a). Seguendo le direttive imposte dall'articolo 26 delle Norme di attuazione del PAI sono state perimetrate le fasce di tutela dei corsi d'acqua (tav. 5b). Le dimensioni delle fasce di tutela sono state attribuite secondo quanto disposto dall'articolo 8 comma 8 delle norme di attuazione del PAI: 10 m dalle sponde per i tratti fluviali con argini artificiali in prossimità del centro urbano, 25 m dalle sponde per i tratti con argini naturali in prossimità dei centri abitati, 25m dalle sponde per i tratti con argini artificiali all'esterno del centro abitato e 50 m dalle sponde all'esterno del centro abitato.

Sono, inoltre, state perimetrate le fasce di rispetto anche per il reticolo idrografico maggiore non gravante su centri edificati in modo da evitare un innalzamento del rischio idrogeologico in quelle aree.

Per quanto attiene gli aspetti relativi alla pericolosità idraulica e da frana, si sono assunti gli esiti dello studio di compatibilità idraulica e geologico-tecnica disposto dall'amministrazione comunale ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle NA del PAI, i cui esiti sono parte integrante del presente piano.

#### **ART.13.1.2 – PRESCRIZIONI**

Qualsiasi opera, sia essa pubblica o privata, che ricada all'interno di un'area perimetrale nelle tavv. 5° e 5b dovrà essere eseguita nei termini previsti dalle Norme di Attuazione (NA) del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), Interventi sulla rete idrografica e sui versanti, Legge 18 Maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter, D.L. 180/98 e successive modifiche ed integrazioni, aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.148 del 26.10.2012.

In particolare l'Amministrazione comunale garantirà un'efficace attività di prevenzione del rischio idrogeologico sul proprio territorio secondo gli indirizzi e le prescrizioni del TITOLO II delle Norme di Attuazione del PAI con particolare riferimento alle prescrizioni degli art. 8 e 9 per quanto concerne la formulazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e le attività di vigilanza e controllo previste in capo alla medesima amministrazione.

Gli interventi nelle aree di pericolosità idrogeologica individuate dal presente piano e dalla pianificazione attuativa e di settore sotto ordinata dovranno attenersi alle prescrizioni generali e specifiche previste dal TITOLO III delle NA del PAI che contiene la Disciplina degli interventi nelle aree di pericolosità idrogeologica e prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica.

Nelle fasce di tutela dei corpi idrici si richiamano le prescrizioni dell'art. 8 commi 9 e 10 delle NA del PAI.

Le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi dei commi 8 e 9 dell'art. 8 delle NA del PAI integrano e non sostituiscono le fasce fluviali di inedificabilità di cui all'articolo 10 bis della legge della Regione Sardegna 22.12.1989, n. 45, come aggiunto dall'articolo 2 della legge regionale 7.5.1993, n. 23.

#### **ART.13.2 – BENI PAESAGGISTICI TIPIZZATI DI CUI AGLI ARTT. 17 E 31 DEL PPR**

##### **ART.13.2.1 – DEFINIZIONI**

Rientrano in questa categoria i beni individuati per i quali la Tav 14 individuano specifiche aree o fasce di tutela e nello specifico:



- fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml 150 ciascuna;
- territori coperti da foreste e boschi –
- usi civici

Rientrano tra i beni paesaggistici di cui all'art. 17 delle NTA del PPR i beni puntuali ivi determinati che non individuano fasce o aree di rispetto, ma che sono soggetti a tutela individuata. Tali beni sono stati censiti ed individuati nella tavola riepilogativa di sintesi dell'adeguamento delle conoscenze secondo i tematismi del PPR, TAV 23.

#### **ART.13.2.2 – PRESCRIZIONI**

Le aree sopra definite sono oggetto di conservazione e tutela finalizzate al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservare l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche. Qualsiasi trasformazione, fatto salvo l'art.149 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e successive modificazioni e integrazioni, è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.

#### **ART.13.3 – AREE NATURALI E SUBNATURALI DI CUI ALL'ART. 22 DEL PPR**

##### **ART.13.3.1 – DEFINIZIONI**

Le aree naturali e subnaturali, identificate nella tav. 12, dipendono per il loro mantenimento esclusivamente dall'energia solare e sono ecologicamente in omeostasi, autosufficienti grazie alla capacità di rigenerazione della flora nativa.

##### **ART.13.3.2 – PRESCRIZIONI**

Nelle aree naturali e subnaturali sono vietati 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 ecostistemica o la fruibilità paesaggistica.

#### **ART.13.4 – AREE SEMINATURALI DI CUI ALL'ART. 25 DEL PPR**

##### **ART.13.4.1 – DEFINIZIONI**

Le aree seminaturali, identificate nelle tav. 12, sono caratterizzate da utilizzazioni agro-silvopastorale estensiva con un minimo di apporto di energia suppletiva per garantire o mantenere il loro funzionamento. E comprendono ad esempio boschi naturali, ginepreti, pascoli arborati, macchie, garighe, praterie di pianura e montane secondarie, fiumi, torrenti e formazioni riparie parzialmente modificate, etc.

#### **ART.13.4.2 – PRESCRIZIONI**

In via generale nelle aree seminaturali sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo che pregiudichino 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 e dello status di conservazione delle risorse naturali e delle condizioni in atto per la mitigazione di fattori di rischio e di degrado.

Fatto salvo quanto prescritto al Capitolo III – Assetto Storico Culturale, gli interventi nelle aree seminaturali sono disciplinati al Capitolo IV – Assetto Insediativo.

#### **ART.13.5 – AREE AD UTILIZZAZIONE AGROFORESTALE DI CUI ALL'ART. 28 DEL PPR**

##### **ART.13.5.1 – DEFINIZIONI**

Le aree ad utilizzazione agroforestale, identificate nelle tav. 12 sono caratterizzate da utilizzazioni agro-silvopastorale intensive con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per mantenere le produzioni quantitative desiderate. Comprendono ad esempio oliveti, vigneti, mandorleti e frutteti in genere, coltivazioni miste, coltivazioni orticole, colture erbacee, prati sfalciabili irrigui, etc.

##### **ART.13.5.2 – PRESCRIZIONI**

In via generale nelle aree agroforestali sono vietate le trasformazioni per destinazioni ed utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economia e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso o paesaggi agrari di particolare pregio, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agroforestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio.

Fatto salvo quanto prescritto al Capitolo III – Assetto Storico Culturale, gli interventi nelle aree seminaturali sono disciplinati al Capitolo IV – Assetto Insediativo.

## CAPITOLO III – ASSETTO STORICO CULTURALE

### ART.14 – GENERALITA'

In coerenza con i dettati del PPR sono assunti come patrimonio culturale e pertanto normati secondo limiti e criteri di indirizzo alle trasformazioni atti a garantirne la tutela e la valorizzazione: gli elementi territoriali, areali, lineari o puntuali, edificati e non, che per le loro distinte e rilevanti peculiarità storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche e naturalistiche, hanno contribuito a determinare l'identità del territorio comunale quali:

- Centro di antica e prima formazione;
- Aree sottoposte a vincolo paesaggistico preordinato;
- Aree di interesse archeologico;
- Aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico culturale;
- Reti e elementi connettivi.

#### ART.14.1 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.47-59 delle NTA del PPR)

L'assetto storico culturale è costituito dalle aree, dagli immobili e dai manufatti che caratterizzano l'antropizzazione del territorio a seguito di processi storici di lunga durata.

#### ART.14.2 – DEFINIZIONI

*Scheda norma:* contiene la descrizione bibliografica specialistica del bene, l'individuazione del perimetro fisico e dei fondali scenici, nonché gli elementi di criticità e di valore anche relazionale, l'individuazione delle aree di rispetto integrale e condizionato e relativa norma gestionale.

*Piano di riqualificazione e recupero:* è lo strumento urbanistico attuativo di tipo particolareggiato che disciplina il centro di antica e prima formazione.

#### ART.14.3 – CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE E ZONE IMMEDIATAMENTE CONTIGUE- ZONA OMOGENEA "A2 " e ZONA OMOGENEA "B1\*"

##### ART.14.3.1 – DEFINIZIONI

Rappresenta le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Il PPR individua, in ambito urbano, i centri di antica e prima formazione che costituiscono i primi nuclei degli insediamenti. Il PUC, nella tavola 16, assume quale delimitazione del centro di antica e

prima formazione la perimetrazione ridefinita nell'ambito dell'atto ricognitivo di verifica del perimetro del Centro di antica e prima formazione approvato dalla RAS con Determinazione n.1437/DG del 10/12/2007 della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia dell'assessorato Regionale degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica, effettuata ai sensi dell'art. 52 comma 2 delle NTA del PPR.

IL PUC ricomprende questo ambito urbano nella zona A2 tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale riconducibili ai dettati del comma 5 dell'art. 52 delle NTA del PPR (coerentemente con le disposizioni delle linee guida per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al PPR), e nella zona urbanistica B\*.

Si tratta del nucleo urbano che per la peculiare complessità urbanistica si propone come centro storico anche se recentemente modificato nella propria consistenza architettonica. Assolve alla preminente funzione insediativa ma per la particolare connotazione architettonica ed urbanistica, assolve anche ad una funzione di testimonianza storica.

Nell'ambito del centro di antica formazione sono presenti edifici che mostrano sostanziali caratteri di integrità formale, costruttiva e materica ed edifici profondamente manomessi o esito di integrali sostituzioni edilizie, che rappresentano la maggior parte dei casi. La tavola 17 mostra gli esiti delle analisi condotte con riferimento allo stato di conservazione del patrimonio edilizio interno al centro di antica formazione.

In linea di massima gli edifici presenti possono essere distinti in *conservati*, *parzialmente conservati*, *manomessi* o *di sostituzione*. nel primo caso conservano caratteri di integrità di elementi costruttivi e dei materiali, pur presentando a diverso grado fenomeni di degrado materico e talvolta strutturale. Nel secondo caso, pur caratterizzati da sostanziale integrità, presentano alterazioni negli elementi costruttivi, accostamento di elementi o materiali non coerenti, introduzione di finiture improprie. Infine nel terzo caso rappresentano l'esito di operazioni radicali o parziali di demolizione e sostituzione, anche attraverso l'occupazione di sedimi contigui di più edifici, di giustapposizione di corpi secondo logiche non coerenti con i caratteri insediativi storici.

Il centro di antica e prima formazione è rappresentato nella tavola dello zoning come A2, e come zona B\*, come da indirizzi delle linee guida per l'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR.

SOTTOZONA A2 - tessuti alterati o non riconoscibili a livello edilizio o infrastrutturale riconducibili ai dettati del comma 5 dell'art. 52 delle N.T.A. del PPR.

Urbanisticamente è normata dal Piano Particolareggiato del centro storico approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n.38 del 19/06/1990, al momento in fase di aggiornamento e adeguamento al PPR.

Tale Piano particolareggiato è stato sottoposto alla verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico, Regionale - Indirizzi applicativi di cui al D.G.R. 16/3 del 24.04.07, il cui esito è stato assunto dalla DETERMINAZIONE N.1902/DG del 07/08/2008 Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia, ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA.

SOTTOZONE B1\* - tessuti alterati o non riconoscibili a livello edilizio o infrastrutturale riconducibili ai dettati del comma 5 dell'art. 52 delle N.T.A. del PPR, finora ricompresi nella zona B di completamento e pertanto soggetti a significative operazioni di sostituzione o alterazione dell'edificato originario

L'area è attualmente priva di piano attuativo. Il piano particolareggiato del centro storico in fase di adeguamento al PPR dovrà ricomprendere l'intera area urbana.

#### **ART.14.3.2 – PRESCRIZIONI**

##### Sottozona "A2\*"

Urbanisticamente è normata dal Piano Particolareggiato del centro storico approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n.38 del 19/06/1990, al momento in fase di aggiornamento e adeguamento al PPR.

Tale Piano particolareggiato è stato sottoposto alla verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico, Regionale - Indirizzi applicativi di cui al D.G.R. 16/3 del 24.04.07, il cui esito è stato assunto dalla DETERMINAZIONE N.1902/DG del 07/08/2008 Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia, ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA.

Gli interventi consentiti sono definiti dal piano particolareggiato adeguato al PPR il quale assumerà i seguenti parametri

Indice fondiario massimo:	3,00 mc/mq
Rapporto di copertura	0,50 mq/mq
Altezza massima	7,50 ml
Piani fuori terra	2
Altezza minima vani residenziali	2,70 ml
Altezza minima vani non residenziali	2,40 ml

Interventi consentiti fino all'aggiornamento del piano particolareggiato:

- interventi previsti dal piano particolareggiato vigente, previa verifica di conformità con le prescrizioni dettate dall'art. 52 delle N.T.A. del PPR come recepite dalla determinazione DETERMINAZIONE N.1902/DG del 07/08/2008 Direzione generale della pianificazione

urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia, ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA., da considerarsi allegata alle presenti N.T.A., con particolare riferimento ai contenuti degli allegati alla determinazione;

- le proposte progettuali dovranno essere supportate da uno studio del progettista volto a far conseguire all'edificio una coerenza formale e costruttiva con il contesto storico urbano in cui è inserito, eventualmente anche attraverso la sostituzione di parti non coerenti con questo; tale studio dovrà essere indirizzato a riassegnare all'unità edilizia caratteri di coerenza e continuità rispetto allo specifico contesto urbano di appartenenza ed ai suoi formali e costruttivi storici e tradizionali.
- in caso di lotti non edificati a seguito di demolizione di edifici preesistenti o in cui sono presenti ruderi per cui risulta impossibile il recupero, sono consentiti esclusivamente interventi di restauro filologico sulla base di uno studio scientifico che attesti la consistenza e le caratteristiche originarie dell'edificio. Sono eventualmente consentiti anche incrementi di volume rispetto alla situazione originaria, se necessari a garantirne la funzionalità minima e un coerente inserimento rispetto al contesto interessato.

#### Sottozona "B1\*"

La zona B1\* è caratterizzata da un più significativo degrado e dalla perdita dei caratteri identitari originari, pur permanendo significativi esempi di edificato tradizionale e una sostanziale corrispondenza del dato insediativo con la struttura originaria del centro storico urbano.

Gli interventi edilizi e urbanistici sono subordinati alla predisposizione di un piano particolareggiato ricomprendente la zona A2 e le zone B1\*, redatto secondo i dettami dell'art. 52 delle N.T.A. del PPR anche nelle aree esterne al centro di antica formazione, il quale dovrà avere come obiettivi primari:

- riqualificazione e recupero dei tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico. Tali interventi oltre ai corpi di fabbrica storico-tradizionali devono riguardare anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da conservare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade, piazze;
- nei casi in cui l'assetto urbano, l'impianto fondiario, i tessuti degli isolati, nonché i caratteri tipologici e costruttivi risultano profondamente alterati e non riconoscibili, prevedere misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, espresse anche mediante abachi, rivolte a favorire la conservazione 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;

- mantenere i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscano testimonianza storica e culturale.

Gli interventi consentiti sono definiti dal piano particolareggiato adeguato al PPR il quale assumerà i seguenti parametri

Indice fondiario massimo:	3,00 mc/mq
Rapporto di copertura	0,50 mq/mq
Altezza massima	7,50 ml
Piani fuori terra	2
Altezza minima vani residenziali	2,70 ml
Altezza minima vani non residenziali	2,40 ml

### **Interventi consentiti fino all'approvazione del piano particolareggiato.**

Fatte salve le indicazioni e norme di seguito esplicitate, sono consentite le destinazioni d'uso residenziale, artigianale, se coerente con il contesto storico tradizionale, di servizio, commerciale al dettaglio, turistico-ricettiva e di ristoro, direzionale, servizi di interesse pubblico, uffici e studi privati, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose nel rispetto della conservazione dell'identità delle comunità locali.

Gli interventi devono essere finalizzati alla sostanziale permanenza delle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e delle relative aree pertinenziali, se d'interesse storico, o alla modificazione nel senso di un più corretto inserimento nel contesto urbano storico nel caso degli edifici manomessi. Nello specifico, con riferimento alla Tav 17 del PUC:

**Edifici conservati:** gli interventi sui tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione e al recupero, mediante:

- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi di riqualificazione e recupero devono riguardare anche le recinzioni, gli elementi connessi agli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, che devono essere conservati e salvaguardati nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade, piazze.

**Edifici manomessi:** Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, con eliminazione degli elementi non coerenti.

**Edifici di sostituzione:** fino all'approvazione del piano particolareggiato adeguato al PPR, oltre agli interventi consentiti nei casi precedenti, sono ammessi anche interventi di ristrutturazione e riqualificazione. Le proposte progettuali dovranno essere supportate da uno studio del progettista volto a far conseguire all'edificio una coerenza formale e costruttiva con il contesto storico urbano in cui è inserito, eventualmente anche attraverso la sostituzione di parti non coerenti con questo; tale studio dovrà essere indirizzato a riassegnare all'unità edilizia caratteri di coerenza e continuità rispetto allo specifico contesto urbano di appartenenza ed ai suoi formali e costruttivi storici e tradizionali.

**Lotti ineditati :** in caso di lotti liberi a seguito di demolizione di edifici preesistenti o in cui sono presenti ruderi per cui risulta impossibile il recupero, sono consentiti esclusivamente interventi di restauro filologico sulla base di uno studio scientifico che attesti la consistenza e le caratteristiche originarie dell'edificio. Sono eventualmente consentiti anche incrementi di volume rispetto alla situazione originaria, se necessari a garantirne la funzionalità minima e un coerente inserimento rispetto al contesto interessato.

Prescrizioni valide per tutti gli edifici:

- A meno di interventi di adeguamenti tecnici e/o igienico-sanitari strettamente necessari per la funzionalità dell'edificio, non sono ammessi, fino alla approvazione del PP adeguato al PPR, interventi che varino la consistenza volumetrica delle singole unità edilizie.
- Sono vietati gli interventi che comportino una modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché dei manufatti anche isolati che costituiscano testimonianza storica e culturale.

## **ART.14.4– AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO PREORDINATO ED AREE CARATTERIZZATE DA EDIFICI E MANUFATTI DI VALENZA STORICO CULTURALE**

### **ART.14.4.1 – DEFINIZIONI**

Sono le aree già sottoposte alla disciplina degli aspetti paesistici, ai sensi del .Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.Parte Terza e definite dagli articoli 136 e 142 e individuate dal PPR ai sensi dell'art 143 del medesimo decreto.. tali aree sono delimitate nella Tav 14, fatta salva la definizione di nuovi perimetri da parte degli organi competenti

Nelle aree già sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs 42/2004 Parte Terza valgono le procedure autorizzative di cui all'art.146 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.

### **ART.14.4.2 – PRESCRIZIONI**

Non è richiesta l'autorizzazione citata per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici in coerenza con le disposizioni dell'art 149 del D.Lgs 42/2004. La verifica della



sussistenza di tale fattispecie per ciascuna istanza compete all'organo preposto al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

## **ART. 14.5 – AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO**

### **ART.14.5.1 – DEFINIZIONI**

Il piano procede alla catalogazione, mappatura e prescrizione gestionale degli areali di rispetto integrale e condizionato dei beni di interesse archeologico così come definiti nelle schede norma ed all'elaborato grafico ricognitivo di cui alla tav.15.

Tali aree sono soggette alle disposizioni di tutela di cui al D. Lgs 42/2004 Parte Terza valgono le procedure autorizzative di cui all'art.146 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.

### **ART.14.5.2 – PRESCRIZIONI**

Fatto salvo quanto previsto nella scheda norma, è consentita la realizzazione degli interventi previsti agli artt. 20 delle presenti norme per le zone omogenee "E" e agli artt.23 delle presenti norme per le zone omogenee "H", di cui alle tavv.30 e 31.

## **ART. 14.6 – RETI ED ELEMENTI CONNETTIVI**

### **ART. 14.6.1 – DEFINIZIONI**

Sono i percorsi riconosciuti nella cartografia storica e attuale e individuati quali storicamente e tradizionalmente innervanti il territorio agricolo di Musei.

I percorsi fondativi storici sono stati matrice, alle varie epoche, degli insediamenti sia in ambito urbano che extraurbano. Essi presentano una struttura gerarchizzata e una diffusa copertura del territorio, che vede gli elementi cardine dell'ordinamento territoriale urbano nell'asse viario principale che corre parallelo all'asta fluviale e si dirama articolandosi fino a riconnettersi con la viabilità rurale. L'ordinamento territoriale extraurbano si fonda su una capillare rete viaria organizzata su percorsi matrice che segnano direttrici di penetrazione verso i sistemi agroforestali infrastrutturati e su un fitto sistema di diramazione che garantisce il controllo puntuale del territorio in funzione dell'uso agricolo tradizionale.

Alcuni conservano solo in parte le funzioni originarie, altri hanno, invece, acquisito nuove connotazioni nel quadro della mobilità complessiva.

### **ART. 14.6.2 – PRESCRIZIONI**

E' prescritta di norma la tutela ed il ripristino della continuità e della percorribilità dei tracciati, nonché il recupero degli elementi di cultura materiale ivi presenti (cippi, recinzioni, fontane, muri in pietra a secco ecc.).

È prescritta la conservazione delle alberature e delle essenze autoctone presenti ai lati dei tracciati; in presenza di essenze infestanti (Robinia pseudoacacia, Ailantus altissima ecc.) è ammessa la loro sostituzione con essenze tipiche della flora locale.

È prescritta la manutenzione e il ripristino di quelle parti realizzate con materiali e tecniche costruttive tradizionali.

Per le opere di riqualificazione e recupero l'intervento dovrà ispirarsi a coerenza di soluzioni formale e materiali rispetto ai caratteri storici esistenti. Nei casi di adeguamento del fondo stradale dei sentieri dovrà al più prevedersi l'uso della terra stabilizzata così come previsto nel caso della realizzazione dei fondi stradali della nuova viabilità rurale.

## **ART.14.7 – SISTEMAZIONI AGRARIE STORICHE**

### **ART.14.7.1 – DEFINIZIONI**

Le sistemazioni agrarie storiche sono costituite da elementi o sistemi infrastrutturali agrari storici spontanei e pianificati che investono il territorio comunale. Gli elementi fisici di tale infrastrutturazione storica, quali muri in pietra autoctona a secco, recinzioni, contenimenti e sistemi di approvvigionamento idrico e distribuzione, costituiscono testimonianze percepibili della stratificazione dell'utilizzo tradizionale della terra.

Oltre alle evidenti funzioni paesaggistica, agricolo-produttiva e di organizzazione e gestione del territorio esse svolgono la funzione di testimonianza degli assetti che hanno storicamente caratterizzato l'agricoltura locale.

### **ART.14.7.2 – PRESCRIZIONI**

- non sono ammessi interventi contrastanti con le finalità della tutela delle testimonianze storiche e paesaggistiche;
- è disposta la conservazione integrale dei sistemi di regimentazione delle acque e dei sistemi tradizionali di infrastrutturazione idrica, dei sistemi di contenimento e di delimitazione dei fondi facenti capo all'assetto storico agricolo tradizionale del territorio.

Fatto salvo quanto sopra, è consentita la realizzazione degli interventi previsti agli artt. 21 delle presenti norme per le zone omogenee "E" e agli artt.24 delle presenti norme per le zone omogenee "H".

## **CAPITOLO IV – ASSETTO INSEDIATIVO**

### **ART.15 – GENERALITA'**

In coerenza con le indicazioni e prescrizioni del PPR, si intende per assetto insediativo l'insieme degli elementi risultanti dai processi di organizzazione del territorio funzionali all'insediamento degli uomini e delle attività. Rientrano nell'assetto territoriale insediativo le seguenti categorie di aree e immobili rilevate nell'ambito del presente PUC:

- edificato urbano;
- edificato in zona agricola;
- insediamenti turistici;
- insediamenti produttivi;
- sistema delle infrastrutture.

Il PUC, in adeguamento agli indirizzi del PPR, orienta la pianificazione urbanistica alla riqualificazione e al completamento dell'insediamento esistente a partire dalle matrici storico-ambientali che ne costituiscono la struttura conformativa; localizza i nuovi interventi residenziali, produttivi e servizi generali in connessione e integrazione strutturale formale con l'assetto insediativo esistente; conforma ogni nuova costruzione o trasformazione al principio di armonizzazione con il contesto; prevede la definizione di norme per la progettazione di opere infrastrutturali che rispettano il loro corretto inserimento nel paesaggio.

### **ART.16 – EDIFICATO URBANO**

#### **ART.16.1 – DEFINIZIONI**

Come rappresentato nella tav.22, l'edificato urbano è costituito da:

- centro di antica e prima formazione;

- espansione sino agli anni '50;
- espansioni recenti;
- espansioni in programma.

Il centro di antica e prima formazione e le zone immediatamente contigue nelle quali permangono significativi caratteri storici, costituisce la zona omogenea "A2" e la zona omogenea "B1\*", così come da Decreto Assessoriale 20.12.1983 n.2266/U, individuata nella tavv.22 e 24 del presente PUC e disciplinata all'art 14 e segg.

Le espansioni rispetto al centro matrice costituiscono le sottozone omogenee "B1" e "B2" dei tessuti urbani consolidati e di completamento residenziale, così come da Decreto Assessoriale 20.12.1983 n.2266/U, individuate nella tav.24 del presente PUC e disciplinate agli articoli seguenti

Le espansioni in programma costituiscono le zone omogenee "C", come da Decreto Assessoriale 20.12.1983 n.2266/U, individuate nelle tavv.24 e 25 del presente PUC e disciplinate agli artt.19 e segg. delle presenti norme.

#### **ART.17 – ZONA "B" – completamento**

La zona B è integralmente rappresentata da sottozone :

B1\* - tessuti alterati o non riconoscibili a livello edilizio o infrastrutturale, riconducibili ai dettati del comma 5 dell'art. 52 delle N.T.A. del PPR, normata al precedente ART 14 delle presenti Norme.

B1 Espansioni compiute fino agli anni Cinquanta dall'impianto urbanistico e dai caratteri architettonici degli edifici in parte **alterati**

B2 aree urbane da completare e/o riqualificare.

#### **ART.17.1.SOTTOZONE "B1" – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI Espansioni compiute fino agli anni Cinquanta. NORME GENERALI**

##### **ART.17.1.1 – DEFINIZIONI**

Costituiscono gli esiti dei processi di ampliamento del nucleo urbano storico che hanno conservato i caratteri della città compatta. Si rileva la significativa presenza di episodi edilizi che conservano ad un buon livello caratteri di coerenza con l'edificato del centro urbano antico.

##### **ART.17.1.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.67,691 delle NTA del PPR)**

La vigente pianificazione paesaggistica prevede per questi ambiti il mantenimento delle caratteristiche insediative coerenti con il nucleo urbano compatto, gli interventi devono prevedere la

riproposizione e valorizzazione dell'impianto urbanistico-edilizio in rapporto alla configurazione paesaggistico-ambientale e storica della città.

#### **ART.17.1.3 – PRESCRIZIONI**

In tale zona deve considerarsi prioritaria la pianificazione particolareggiata comunale degli spazi pubblici, dei servizi e del verde e del decoro urbano che mantenga un rapporto di congruenza tra edificazione e spazio pubblico

Per le nuove concessioni è necessario reperire gli standard minimi di 12 mq/ab. In caso di dimostrata impossibilità al reperimento integrale degli stessi, devono essere garantiti almeno 6 mq/ab, corrispondendo per la quota residua (rispetto a 12 mq/ab) l'equivalente relativo al valore venale delle aree non cedute. Il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R.380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) dovrà essere valutato dal Comune in relazione agli effettivi oneri di urbanizzazione delle aree.

Nelle sottozone "B1" sono consentiti gli interventi di completamento dell'edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto degli indici caratteristici di seguito prescritti, ferme restando le ulteriori prescrizioni degli strumenti attuativi vigenti.

#### **Strumenti di attuazione**

Concessione diretta

#### **Categorie operative:**

Tutte le categorie di cui all'art. 9 delle presenti Norme.

#### **Indice fabbricabilità fondiaria**

Nella sottozona "B1" è consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 2,50 mc/mq.

#### **Superficie coperta**

Non deve essere superiore al 50% della superficie del lotto.

#### **Altezza massima degli edifici:**

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e comunque l'altezza media della zona.

#### **Distanza minima dai confini:**

Gli edifici possono sorgere a filo strada ed essere del tipo a schiera o in linea a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi tra pareti finestrate. E' consentito l'arretramento dal filo strada a condizione che i prospetti siano risolti compiutamente e unitariamente rispetto a quelli degli edifici esistenti. In tal caso l'area antistante deve essere sistemata a verde o a cortile secondo la tipologia storica tradizionale dell'edificato compatto.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate esistenti contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice civile.

#### **Distanza dagli edifici:**

La distanza minima tra due pareti finestrate non dovrà essere inferiore a ml. 8,00. Nell'eventualità in cui una delle due pareti sia cieca la distanza può essere ridotta a ml. 4,00. La distanza non dovrà comunque essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

Per migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche su pareti con distanze inferiori a quelle minime, purché siano rispettate le normative fissate al riguardo dal Codice Civile.

#### **Tipologie edilizie, caratteri formali**

Gli edifici delle sottozone "B1" devono tenere conto, per tipologie edilizie e materiali costruttivi, dell'ambiente preesistente della città compatta al quale si riferiscono e col quale devono armonizzarsi, anche secondo i seguenti criteri:

- Il perimetro dei piani superiori deve essere sempre contenuto nel perimetro del piano terreno.
- Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate e parallele, con pendenza compresa tra il 15% e il 35%, con finiture di coppi di laterizio di fattura tradizionale non trattati.
- La lunghezza dei balconi dovrà essere contenuta nel limite di due volte la larghezza della porta finestra che ne dà accesso.
- La profondità dei balconi sulla pubblica via deve essere contenuta entro il limite di cm 80; non sono ammessi balconi in aggetto al di sotto di 4,50 m dalla sede stradale.

- Non è consentito il ricorso ad elementi decorativi non appartenenti alla tradizione locale quali rivestimenti ceramici, colonne, cornici e cornicioni modanati in aggetto, torrini, bovindo, abbaini, archi, ad eccezione di archi murari a tutto sesto o a sesto ribassato,
- Sono consentite gronde metalliche e cornicioni dei tetti purché con aggetto non superiore a cm 50.
- Nella realizzazione dei fumaioli dovrà essere evitato il ricorso a forme e materiali non coerenti con i tipi edilizi tradizionali.
- Le finiture superficiali dei prospetti devono essere realizzate con intonaci tinteggiati secondo l'abaco dei colori già prescritto per gli edifici ricompresi nel piano particolareggiato del centro storico.
- Non sono consentiti rivestimenti esterni non coerenti con quelli tipici del contesto urbano storico.

### **Miglioramento delle condizioni igienico sanitarie**

Nelle more di migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentito:

- L'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile:
- l'edificazione oltre la volumetria ammissibile, in casi di comprovata necessità, di vani per servizi igienico-sanitari di superficie non superiore a mq 7,00.

### **Ulteriori prescrizioni**

Per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del presente piano, sono consentite all'interno dei cortili costruzioni accessorie separate dal corpo principale, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità, le quali dovranno essere poste sul confine anteriore o posteriore del lotto e non potranno comunque superare l'altezza di ml 2,40.

### **Parcheggi privati:**

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione così come stabilito dalla L. 122/1989. Tale area potrà essere riservata anche nel cortile retrostante, purché di facile accesso.

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella L.R. n° 5 del 18.05.2006 e alla Delibera della G.R. n° 55/108-2000.

### **Prescrizioni per le attività artigianali e commerciali**

Le attività artigianali, commerciali ecc., preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia, dovranno presentare, a firma di Tecnico abilitato, adeguata documentazione per la verifica che l'attività programmata non sia molesta e/o inquinante. In particolare per dette attività dovranno essere presentati gli studi sulla valutazione di impatto acustico, sull'emissione dei fumi e polveri e, per le sole Medie Strutture di Vendita (MSV), la verifica delle condizioni di compatibilità trasportistica e di accessibilità puntuale.

## **ART.17.2.SOTTOZONE "B2" – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI (Completamento residenziale). NORME GENERALI**

### **ART.17.2.1 – DEFINIZIONI**

Sono definite sottozone "B2" le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico totalmente definito. La perimetrazione della zona "B2" è riportata nella cartografia del P.U.C. alla tav.22

### **ART.17.2.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.70, 71 delle NTA del PPR)**

Nella sottozona "B2" sono comprese le aree urbane da completare e/o riqualificare.

Corrisponde a una zona riferita agli isolati del vecchio nucleo urbano, definiti da una tessitura viaria mossa e irregolare, caratterizzati da una tipologia in prevalenza unifamiliare a schiera o isolata, solitamente a due piani.

### **ART.17.2.3 – PRESCRIZIONI**

Per le nuove concessioni è necessario reperire gli standard minimi di 12 mq/ab. In caso di dimostrata impossibilità al reperimento integrale degli stessi, devono essere garantiti almeno 6 mq/ab, corrispondendo per la quota residua (rispetto a 12 mq/ab) l'equivalente relativo al valore venale delle aree non cedute. Il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R.380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) dovrà essere valutato dal Comune in relazione agli effettivi oneri di urbanizzazione delle aree.

Gli edifici delle sottozone "B2" devono tenere conto, per tipologie edilizie e materiali costruttivi, dell'ambiente preesistente in cui si inseriscono e col quale devono armonizzarsi, secondo i seguenti criteri:



- Il perimetro dei piani superiori deve essere sempre contenuto nel perimetro del piano terreno.
- Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate e parallele, con pendenza compresa tra il 15% e il 35%, con finiture di coppi di laterizio di fattura tradizionale non trattati.
- La lunghezza dei balconi dovrà essere contenuta nel limite di due volte la larghezza della porta finestra che ne dà accesso.
- La profondità dei balconi sulla pubblica via deve essere contenuta entro il limite di cm 80; non sono ammessi balconi in aggetto al di sotto di 4,50 m dalla sede stradale.
- Non è consentito il ricorso ad elementi decorativi non appartenenti alla tradizione locale quali colonne, cornici e cornicioni modanati in aggetto, torrini, bovindo, abbaini, archi, ad eccezione di archi murari a tutto sesto o a sesto ribassato, rivestimenti ceramici.
- Sono consentite gronde metalliche e cornicioni dei tetti purché con aggetto non superiore a cm 50.
- Nella realizzazione dei fumaioli dovrà essere evitato il ricorso a forme e materiali non coerenti con i tipi edilizi tradizionali.
- Le finiture superficiali dei prospetti devono essere realizzate con intonaci tinteggiati secondo l'abaco dei colori già prescritto per gli edifici ricompresi nel piano particolareggiato del centro storico

Nelle sottozone "B2" sono consentiti gli interventi di completamento dell'edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto degli indici caratteristici di seguito prescritti, ferme restando le ulteriori prescrizioni degli strumenti attuativi vigenti.

### **Strumenti di attuazione**

Concessione diretta.

### **Categorie operative:**

Tutte le categorie di cui all'art. 9 delle presenti Norme.

### **Indice fabbricabilità fondiaria**

Nella sottozona "B2" è consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 3,00 mc/mq.

### **Superficie coperta**

Non deve essere superiore al 50% della superficie del lotto.

### **Altezza massima degli edifici:**

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e comunque l'altezza media della zona.

### **Distanza minima dai confini:**

Gli edifici possono sorgere a filo strada ed essere del tipo a schiera o in linea a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi tra pareti finestrate. E' consentito l'arretramento dal filo strada a condizione che i prospetti siano risolti compiutamente e unitariamente rispetto a quelli degli edifici esistenti. In tal caso l'area antistante deve essere sistemata a verde oppure ceduta per spazi e parcheggi pubblici.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate esistenti contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice civile.

### **Distanza dagli edifici:**

La distanza minima tra due pareti finestrate non dovrà essere inferiore a ml. 8,00. Nell'eventualità in cui una delle due pareti sia cieca la distanza può essere ridotta a ml. 4,00. La distanza non dovrà comunque essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

Per migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche su pareti con distanze inferiori a quelle minime, purché siano rispettate le normative fissate al riguardo dal Codice Civile.

### **Miglioramento delle condizioni igienico sanitarie**

Nelle more di migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentito:

- L'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile:
- l'edificazione oltre la volumetria ammissibile, in casi di comprovata necessità, di vani per servizi igienico-sanitari di superficie non superiore a mq 7,00.

- Nell'ambito degli attuali isolati sono tollerati i cortili chiusi quando non sia possibile un'utilizzazione con schemi aperti. Il cortile chiuso deve comunque garantire una superficie libera di 1/6 della somma delle superfici delle pareti che lo circondano calcolato per un'altezza di ml 3,00. In ogni caso la distanza tra pareti finestrate prospettanti su cortili non deve essere inferiore a quanto stabilito dalle presenti norme.

### **Ulteriori prescrizioni**

Per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del presente piano, sono consentite all'interno dei cortili costruzioni accessorie separate dal corpo principale, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità, le quali dovranno essere poste sul confine posteriore del lotto e non potranno comunque superare l'altezza di ml 2,40.

### **Parcheggi privati:**

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione così come stabilito dalla L. 122/1989. Tale area potrà essere riservata anche nel cortile retrostante, purché di facile accesso.

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella L.R. n° 5 del 18.05.2006 e alla Delibera della G.R. n° 55/108-2000.

### **Prescrizioni per le attività artigianali e commerciali**

Le attività artigianali, commerciali ecc., preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia, dovranno presentare, a firma di Tecnico abilitato, adeguata documentazione per la verifica che l'attività programmata non sia molesta e/o inquinante. In particolare per dette attività dovranno essere presentati gli studi sulla valutazione di impatto acustico, sull'emissione dei fumi e polveri e, per le sole Medie Strutture di Vendita (MSV), la verifica delle condizioni di compatibilità trasportistica e di accessibilità puntuale.

## **ART.18 – ZONE “S” – STANDARDS, SPAZI PUBBLICI PER ATTIVITA' COLLETTIVE, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI**

### **ART.18.1 – DEFINIZIONI**

Sono definite zone “S” le parti di territorio, a servizio delle Zone omogenee “A”, “B” e “C”, riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio.

#### *SOTTOZONE*

Nel territorio del comune di Musei, all'interno delle zone "S", si individuano le seguenti sottozone, come da Decreto Assessoriale 20.12.1983 n.2266/U, perimetrata nella tav.22 del presente PUC:

**S1:** aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

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

**S3:** aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade.

**S4:** aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della Legge 765/67.

## **ART.18.2 – PRESCRIZIONI**

### **ART.18.2.1 – NUOVA EDIFICAZIONE**

Nelle sottozone "S1", "S2", "S3" e "S4" potranno essere realizzati da parte di Enti pubblici e/o da privati nuovi interventi edilizi e/o completamenti compatibilmente con le destinazioni d'uso delle singole sottozone. Fatto salvo quanto prescritto dal piano particolareggiato del centro di antica formazione per zone "S" ivi ricomprese, tutti gli interventi dovranno essere coerenti ai caratteri architettonici del contesto e ispirarsi agli elementi del sistema insediativo tradizionale per forme e materiali.

### **Indice di fabbricabilità fondiaria**

Nelle costruzioni realizzabili all'interno delle Zone S, è consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo equiparato a quello delle zone omogenee "A" e/o "B" e/o "C" limitrofe.

### **Superficie coperta**

Non deve essere superiore al 40% della superficie del lotto.

### **Superficie minima del lotto**

Non deve essere inferiore a 1000 mq.

### **Distanza dagli edifici**

La distanza minima tra pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a 5,00 ml.

### **Distanza dal ciglio stradale**

La distanza minima dei fabbricati dall'asse stradale non potrà essere inferiore a 5,00 ml.

## **Distanza dai confini**

La distanza minima dai confini dovrà essere di 5,00 ml.

## **Altezza massima degli edifici**

L'altezza massima è 9,00 ml rispetto alla quota stradale o al piano di sistemazione del terreno. L'altezza sarà misurata dall punto di intersezione tra parete esterna e ultimo solaio al piano di campagna.

## **Parcheggi**

Negli insediamenti devono essere riservati spazi per parcheggi nella misura di 1,00 m per ogni 10,00 mc di costruzione così come stabilito dalla L. 122/89.

## **Arredo urbano**

Fatto salvo quanto prescritto dal piano di recupero e riqualificazione del centro urbano per zone "S" ivi ricomprese, tutti gli elementi dell'arredo urbano dovranno ispirarsi a criteri di semplicità, linearità e dovranno armonizzarsi con il contesto.

### **ART.18.2.2 – EDIFICI ESISTENTI NELLE ZONE "S"**

In funzione del rilievo e del ruolo degli edifici pubblici nella costruzione della trama urbana e nella definizione delle relazioni urbane, fatto salvo quanto prescritto dal piano particolareggiato del centro storico urbano per zone "S" ivi ricomprese, gli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere regolati attraverso un programma complessivo di riqualificazione funzionale e architettonica esteso all'insieme del sistema dei servizi.

Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **ART.19 - ZONA "C" – ESPANSIONE**

#### **ART.19.1 - SOTTOZONE "C1" – Espansioni pianificate con P. DI L . approvati o in corso di attuazione**

##### **ART.19.1.1 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.73, 74,75 delle NTA del PPR)**

Nella sottozona "C1" - *espansioni da completare e/o riqualificare* sono comprese le aree di espansione urbana già programmate ricomprese in piani di lottizzazione o piani attuativi già attuati o in corso di attuazione.

##### **ART.19.1.2– DEFINIZIONI**

Le aree ricomprese all'interno delle sottozone "C1" coincidono con i perimetri dei piano di lottizzazione convenzionati e sono individuati dalla tav.22 del presente PUC.

La zona C è ripartita in diverse sottozone del tipo C1, parte delle quali assoggettate a piano attuativo approvato alla data di adozione del presente PUC. Nei casi in cui lo strumento attuativo risulta decaduto, la zona dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione sulla base dei parametri del piano originario o completata sulla base degli stessi se il piano risulta attuato quasi del tutto.

Per la disciplina dei comparti con piano attuativo vigente si rimanda alla specifica normativa di ciascun piano.

Eventuali varianti ai suddetti piani attuativi, da approvarsi ai sensi dell'art. 21 e 20 bis della L.R. 45/1989 come modificata dalla L.R. n. 8/2015, sono ammesse conformemente ai parametri originari degli stessi.

#### **ART.19.1.3– – PRESCRIZIONI**

L'edificazione delle sottozone "C1" è regolata dalle norme generali e particolari previste nelle NTA dei PdiL approvati per ogni singola sottozona omogenea e fatti salvi dal PUC.

I nuovi interventi, fatte salve le tipologie edilizie previste dai piani di lottizzazione vigenti, dovranno conformarsi ai seguenti criteri:

- Il perimetro dei piani superiori deve essere sempre contenuto nel perimetro del piano terreno;
- Le coperture a falde inclinate dovranno essere realizzate con pendenza compresa tra il 15% e il 35%, con finiture di coppi di laterizio di fattura tradizionale non trattati.
- Non è consentito il ricorso ad elementi decorativi non appartenenti alla tradizione locale quali colonne, cornici e cornicioni modanati in aggetto, torrioni, bovindo, abbaini, archi, ad eccezione di archi murari a tutto sesto o a sesto ribassato, rivestimenti ceramici.
- Sono consentite gronde metalliche e cornicioni dei tetti con aggetto non superiore a cm 50.
- Le facciate dovranno essere rifinite con intonaco e tinteggiature nei colori usuali della zona.

Si riportano di seguito le sottozone C1:

#### **ART.19.1.4– Sottozona C11 – P. di L. "SAMURA"**

Piano attuato per circa il 100%.

- $it = 1,00 mc/mq$

#### **ART.19.1.5– Sottozona C12 - PEEP "Zona 167 "**

Piano attuato per circa il 100%.

- $it = 0,90 mc/mq$

**ART.19.1.6– Sottozona C13 - PEEP “SU MULLONI ”**

Piano attuato per circa il 58%.

- $it = 1,00 mc/mq$

**ART.19.1.7– Sottozona C14 - P. di L. “IS FORADAS”**

Piano attuato per circa il 41%.

- $it = 1,00 mc/mq$

**ART.19.1.8– Sottozona C15 – PRU “SU CANALI”**

Piano attuato per circa l' 71%.

- $it = 1,00 mc/mq$

**ART.19.1.9– Sottozona C16 - P. di L. “MURTAS - MURTAS”**

Piano attuato per circa il 36%.

- $it = 1,00 mc/mq$

**ART.19.1.10– Sottozona C17 - P. di L. “FRATELLI FLORE”**

Piano attuato per circa l' 9%.

- $it = 1,00 mc/mq$

**ART.19.1.11– Sottozona C18 - P. di L. “SU CANALI (PARTE)”**

Piano attuato per circa l'60%.

- $it = 1,00 mc/mq$

**ART.19.2 - SOTTOZONE “C3” – Prescrizioni valide per tutte le sottozone C qualora vengano assoggettate a nuovo piano attuativo.**

Qualora le zone C comprese le zone C3 individuate dal PUC dovessero essere assoggettate a nuova pianificazione attuativa al fine dell'espansione urbana, per intervenute esigenze di riqualificazione o per situazioni di inapplicabilità e di impossibilità di riproporre l'eventuale piano attuativo previgente la pianificazione attuativa dovrà sottostare alle prescrizioni e norme di cui ai seguenti articoli.

Nei casi in cui sia prevista la redazione di un nuovo piano attuativo, si dovrà tener conto delle situazioni in essere, tenendo conto ad esempio dei casi in cui si riconosca una viabilità non pianificata ma ormai consolidata, anche se eventualmente differente da quella prevista nei vecchi strumenti di pianificazione ma non realizzata.

In adeguamento agli indirizzi del PPR, art.75 delle NTA, gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione previsti nella sottozone "C3" sono orientati a completare l'impianto urbano ed ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto.

#### **ART.19.2.1 – SOTTOZONE "C3" – PRESCRIZIONI per nuovi piani attuativi**

##### **Destinazione d'uso:**

Nelle sottozone "C3" sono consentite le seguenti attività: residenza, servizi, impianti e attrezzature d'interesse collettivo compatibili con le funzioni di zona, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde, alberghi, ristoranti e laboratori artigianali purché non molesti e inquinanti.

##### **Volumi/abitanti:**

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 300 mc ad abitante per zone omogenee "C3" dei quali:

- 210 mc per la residenza;
- 60 mc per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata quali, negozi di prima necessità, studi professionali, bar, tavole calde e laboratori artigianali purché non molesti e inquinanti;
- 30 mc per servizi pubblici.

##### **Strumento di attuazione – Intervento urbanistico preventivo:**

Piani di Lottizzazione convenzionati, Piani Particolareggiati, Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

##### **Categorie operative:**

Tutte le categorie operative previste nell'art.9 delle presenti Norme.

##### **Indice di fabbricabilità territoriale:**

Nelle sottozone "C3" è consentito l'indice di fabbricabilità territoriale massimo di 1,00 mc/mq.

##### **Comparto minimo d'intervento:**



Esteso all'intero comparto, come individuato nella cartografia del PUC.

Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo esteso all'intero comparto, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre una soluzione di Piano attuativo comunque esteso all'intero comparto e attuabile per stralci funzionali, convenzionabili separatamente. I relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti proporzionalmente, tra i diversi proprietari.

### **Dotazione minima di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi in rapporto agli insediamenti residenziali**

L'intervento urbanistico attuativo dovrà assicurare una dotazione minima per standards riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, pari a 6,00 mq per abitante. Tale quantità complessiva dovrà essere ripartita nel modo appresso indicato:

**S3:** aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade: 5,00 mq per abitante.

**S4:** aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della Legge 765/67: 1,00 mq per abitante.

### **Tipologia**

Le tipologie ammesse sono:

- Casa monofamiliare;
- Casa bifamiliare.

### **Numero dei piani fuori terra**

I fabbricati possono svilupparsi su un numero massimo di piani fuori terra pari a due.

### **Superficie minima del lotto:**

Il lotto minimo non dovrà essere inferiore a 400 mq.

### **Indice di copertura:**

Non superiore al 1/4 della superficie del lotto.

### **Altezza degli edifici:**

Non superiore a ml. 8,50 a monte.

**Distacchi dagli edifici:**

Non inferiore a ml. 10,00

**Distanza dal ciglio stradale, larghezza delle strade**

Nelle strade previste nei piani attuativi e nelle strade comunali e provinciali prospicienti il comparto, la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a ml. 5,00.

Le strade di previsione dovranno avere una larghezza minima di ml. 9,00 di cui ml. 3,00 per marciapiedi.

E sempre da evitare la realizzazione di strade con un solo ingresso o sbocco (vicolo cieco).

**Distanza dai confini**

Non inferiore a ml. 5,00.

**Caratteri architettonici e materiali**

Negli interventi di cui alle categorie operative previste all'art.9, dovranno di norma utilizzarsi materiali da costruzione tradizionali. Le facciate dovranno essere rifinite con intonaco e tinteggiate nei colori usuali della zona.

I nuovi interventi dovranno conformarsi ai seguenti criteri:

- Il perimetro dei piani superiori deve essere sempre contenuto nel perimetro del piano terreno;
- Le coperture a falde inclinate dovranno essere realizzate con pendenza compresa tra il 15% e il 35%, con finiture di coppi di laterizio di fattura tradizionale non trattati.
- Non è consentito il ricorso ad elementi decorativi non appartenenti alla tradizione locale quali colonne, cornici e cornicioni modanati in aggetto, torrioni, bovindo, abbaini, archi, ad eccezione di archi murari a tutto sesto o a sesto ribassato, rivestimenti ceramici.
- Sono consentite gronde metalliche e cornicioni dei tetti con aggetto non superiore a cm 50.

**Parcheggi privati:**

Nelle costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq. per ogni 10,00 mc di costruzione, così come previsto nella L. 122/1989.

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

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella L.R. n. 5 del 18.05.2006 e alla Delibera della G.R. n.55/108-2000.

### **Prescrizioni per le attività artigianali e commerciali**

Le attività artigianali, commerciali ecc., preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia, dovranno presentare a firma di Tecnico abilitato, adeguati studi per la verifica che l'attività programmata non sia molesta e/o inquinante. In particolare per dette attività dovranno essere presentati gli studi sulla valutazione di impatto acustico, sull'emissione dei fumi e polveri e, per le sole Medie Strutture di Vendita (MSV), la verifica delle condizioni di compatibilità trasportistica e di accessibilità puntuale.

## **ART.20 – ZONE “D” – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

### **ART.20.1 – DEFINIZIONI**

Sono definite zone industriali, artigianali e commerciali le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione agricoli e/o della pesca.

#### *SOTTOZONE*

Nel territorio del comune di Musei, all'interno delle zone “D”, si individuano le seguenti sottozone:

**D2: Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali:** sono tutte le aree di limitata estensione solitamente limitata al singolo Comune e caratterizzate da attività per lo più artigianali. La programmazione comunale prevede la ridefinizione del rapporto con l'ambiente e il territorio circostanti diminuendo l'impatto degli insediamenti.

### **ART.20.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt. 91, 92, 93 delle NTA del PPR)**

Nella sottozona “D2” sono compresi gli insediamenti che il PPR identifica come “insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali”.

### **ART.20.3 – PRESCRIZIONI**

*SOTTOZONE “D2” - insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali*

Designano tutte le aree di limitata estensione, solitamente limitata al singolo Comune, e caratterizzate da attività per lo più artigianali. La programmazione comunale prevede la ridefinizione del rapporto con l'ambiente e il territorio circostanti diminuendo l'impatto degli insediamenti.

Sono rappresentate da un comparto assoggettato a piano attuativo approvato alla data di adozione del presente PUC.

Per i riferimenti normativi si rimanda alla normativa del piano attuativo.

Eventuali varianti al suddetto piani attuativo, da approvarsi ai sensi dell'art. 21 art. 20bis della L.R. 45/1989 come modificata dalla L.R. 8/2015, sono ammesse conformemente ai parametri originari dello stesso.

La sottozona è' assoggettata ad un piano per gli insediamenti produttivi approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 07/05/2001, alla quale si rimanda per i parametri e i riferimenti normativi che disciplinano questo comparto. Detto piano risulta allo stato attuale attuato per circa il 28%.

## **ART.21 – ZONE “E” – USO AGRICOLO**

### **ART.21.1 – DEFINIZIONI**

Sono definite zone agricole le parti di territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

#### SOTTOZONE

Nel territorio di Musei, all'interno delle zone E, si individuano le seguenti sottozone (ai sensi del D.P.G.R. n°228/94):

**E1:** aree caratterizzate da una produzione agricola **tipica e specializzata**,

**E2:** aree di **primaria** importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. Sono ulteriormente distinte in:

**E3** – Aree che, caratterizzate da un **elevato frazionamento fondiario**, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

**E5** - Aree **marginali per l'attività agricola** nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Risultano ulteriormente specificate in:

Il territorio comunale di Musei è principalmente classificato in aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva E2.

## **ART.20.2 – RAPPORTI CON IL PPR E NORMATIVA SOPRAORDINATA (artt. 79,80,82,83,84 delle NTA del PPR)**

Le zone E sono le parti di territorio comunale destinate prevalentemente ad usi agricoli, ovvero da recuperare a tali attività produttive. In queste zone insiste per lo più un edificato del tipo sparso o enucleato composto da unità abitative unifamiliari collegate o meno alla conduzione del fondo.

La normativa di attuazione è redatta in conformità alle indicazioni dei D.P.G.R. 3 agosto 1994 n. 228 , all'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45, alle direttive previste dal Piano Paesaggistico Regionale, all'art. 13 bis della L.R. 4/2009 (come modificata dalla L.R. 21/2011) e alla deliberazione di Giunta Regionale n. 20/29 del 15/05/2012.

## **ART.21.3 – PRESCRIZIONI**

In queste zone il PUC disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente e dello sviluppo del sistema produttivo agricolo, subordinando la realizzazione di nuovi edifici ai soli casi in cui sarà dimostrata la necessità ai fini della conduzione del fondo.

I principi di riferimento sono:

- preservare la destinazione agricola dei fondi;
- arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'edificazione ai soli casi dei fabbricati a stretto servizio dell'azienda agraria;
- riqualificare e riutilizzare il patrimonio edilizio esistente abbandonato o degradato;
- limitare l'ulteriore formazione di nuclei insediativi;
- recuperare e ristrutturare gli edifici storici e tradizionali;
- conservare e ripristinare gli elementi paesaggistici del contorno (siepi, muretti a secco, ecc.) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra insediamenti e territorio;
- orientare gli interventi di nuova costruzione secondo modelli di riferimento progettuale, attribuendo le caratteristiche costruttive formali e compositive.

### **ART.21.3.1 - EDIFICATO ESISTENTE**

L'edificato esistente in zona agricola, sulla base dell'analisi dello stato attuale, risulta caratterizzato da diverse situazioni, sintetizzabili nei quattro casi di seguito riportati:

- 1) *edificato agricolo connesso a conduzione imprenditoriale del fondo;*
- 2) *edificato agricolo connesso a conduzione non imprenditoriale del fondo;*
- 3) *edificato in agro a carattere residenziale e turistico;*
- 4) *edificato in agro a carattere storico-tradizionale da recuperare, seppure in disuso.*

## **PRESCRIZIONI**

Edificato agricolo connesso a conduzione imprenditoriale e non del fondo.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

Se i fondi possiedono ancora potenzialità volumetrica residua, i nuovi interventi (per i quali si rimanda alla disciplina prevista per la nuova edificazione) dovranno risultare strettamente connessi all'attività svolta sul fondo, nonché supportati da valida giustificazione sulla necessità degli stessi. La realizzazione di nuove volumetrie non potrà prescindere dalla giustificazione dei volumi esistenti, ovvero dovranno essere dimostrati l'utilizzo e la funzione di questi in funzione dell'attività svolta, inoltre i nuovi volumi potranno essere assentiti solo se effettivamente dimostrato che quelli esistenti non risultano sufficienti ai fini dello svolgimento dell'attività.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere finalizzati alla riqualificazione del contesto agrario interessato.

Nel caso di conduzione imprenditoriale del fondo gli interventi dovranno inoltre essere improntati, oltre che alla riqualificazione del contesto agrario, anche alla valorizzazione di questo e dell'attività agricola stessa, secondo principi di:

- riqualificazione della campagna, intesa in tutte le sue componenti di paesaggio, funzionalità, ripopolamento;
- costituzione di filiere legate allo sviluppo turistico e/o produttivo compatibile con gli usi previsti in agro.

A questo scopo, l'Amministrazione comunale dovrà promuovere gli obiettivi di riqualificazione e valorizzazione del patrimonio agrario attraverso politiche di incentivazione mirate da un lato alla conservazione dell'integrità dello stesso, dall'altro al rilancio economico delle attività che questo consente. Dovranno pertanto essere incentivate iniziative che promuovano:

- il riaccorpamento dei suoli, spesso caratterizzati da frazionamenti ed eccessive parcellizzazioni;
- lo sviluppo della gestione aziendale delle attività consentite nelle zone agricole;
- l'insediamento in agro attraverso logiche tipiche del "maso", ovvero attraverso il favorirei forme societarie assistite atte a contrastare il frazionamento dei fondi a seguito di successione ereditaria, passaggi di proprietà, etc.;
- la salvaguardia della qualità paesaggistica attraverso norme ed azioni sull'infrastrutturazione rurale e sulla scelta del disegno dei campi, previo commissionamento di specifici studi da parte di tecnici del settore.

#### Edificato in agro a carattere residenziale e turistico.

In adeguamento a quanto prescritto all'art.83 comma 2 delle NTA del PPR, per le costruzioni esistenti nelle zone agricole che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti o comunque non più legate

a un'attività agricola o ad altra attività prevista in zona agricola, sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, consolidamento statico e ristrutturazione edilizia senza incrementi volumetrici e/o di superficie, intesa in tutte le sue accezioni.

Eventuali altri interventi potranno essere attuali solamente in caso di ripresa dell'attività agricola o di altra attività ammissibile nella zona di appartenenza, compatibilmente con i requisiti necessari e previa dimostrazione della giustificazione delle strutture esistenti in connessione a dette attività e della necessità di ulteriore edificazione rispetto a quella presente.

In adeguamento a quanto prescritto all'art.83 comma 5 delle NTA del PPP, per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agricola del fondo è consentita la modifica della destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi, orientata alla riutilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli artt. 8,9 e 10 della L.R. 12 agosto 1998 n.27.

Per residenze connesse ad attività agricole in essere e per le attività esistenti legate a turismo rurale, agriturismo e punti di ristoro, oltre agli interventi menzionati al primo capoverso, per ulteriori eventuali nuovi interventi ammissibili in caso di possesso dei necessari requisiti, si rimanda alla normativa specifica illustrata nei paragrafi successivi relativi a nuova edificazione.

Ogni tipo di intervento dovrà comunque perseguire obiettivi di riqualificazione del paesaggio agrario secondo i dettami del PPR.

Edificato in agro storico tradizionale da recuperare, seppure in disuso (medaus e furriadroxius).

Gli edifici storico-tradizionali presenti nell'agro di Musei sono rappresentati dai cosiddetti medaus e furriadroxius.

Relativamente al loro stato di conservazione, in alcuni casi versano in buone condizioni o comunque risulta recuperabile la struttura originaria, in altri sono ormai ridotti a ruderi.

## PRESCRIZIONI

- Nel caso di edifici integri o recuperabili, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, recupero e risanamento conservativo, ristrutturazione a carattere conservativo. Ogni intervento dovrà comunque perseguire il mantenimento delle caratteristiche originarie, al fine di garantire la conservazione di tutti gli elementi identitari tipici del bene.
- Ai fini del recupero e del mantenimento della funzionalità del bene, sono consentiti eventuali usi compatibili con le attività previste nelle zone agricole, anche se trattasi di attività non prettamente agricola.

- Nel caso di ruderi in cui è possibile il recupero, riguardo alle modalità operative, si rimanda alla specifica disciplina regionale. E' comunque possibile ripristinare la "presumibile" volumetria originaria, previo idoneo studio scientifico-tecnico che giustifichi e supporti la volumetria presunta.
- In caso di presenza di rudere le cui condizioni siano tali da giustificarne la demolizione, ai fini della conservazione del bene, le presenti norma consentono, in caso venga comunque attuato un intervento di recupero, di poter ripristinare la volumetria originaria anche in presenza di lotto minimo di 1 ha, anziché di 3 ha come previsto ordinariamente. E' altresì concessa, sempre in caso di di lotto minimo di 1 ha, la possibilità di incrementare la volumetria originaria, se strettamente giustificata ai fini della funzionalità del bene. La possibilità di deroga di utilizzare un lotto minimo di 1 ha non si applica in caso di demolizione e ricostruzione anche di parti.

### **ART.21.3.2 - NUOVA EDIFICAZIONE**

#### **Interventi ammessi**

Nelle zone agricole sono ammesse le seguenti costruzioni:

- fabbricati ed impianti connessi con la conduzione agricola e zootecnica del fondo, con la valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- fabbricati ad uso residenziale;
- fabbricati per l'agriturismo e per il turismo rurale;
- fabbricati funzionali alla gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale, comprese strutture a supporto quali edifici per il ristoro e l'accoglienza nel numero massimo di 20 posti letto;
- fabbricati per punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola;
- attrezzature e impianti di carattere particolare che per le loro caratteristiche non possono essere ubicate in altre zone omogenee, quali cabine Enel, telefoniche, impianti radio, etc.

Sono vietate le opere di colmamento e di scavo che modificano la conformazione del suolo e il regime di deflusso delle acque meteoriche.

La destinazione d'uso degli eventuali edifici residenziali è da considerarsi strettamente correlata con le attività effettive e prevalenti di carattere agricolo e zootecnico, cessate le quali il soggetto titolare è tenuto a corrispondere per intero i contributi degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi al volume residenziale.



I nuovi interventi dovranno essere attuati nel rispetto del PPR e della normativa vigente e dovranno in ogni caso garantire:

- la preservazione della destinazione agricola del fondo;
- la riqualificazione e riutilizzazione del patrimonio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole con l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali.

### **Indice di fabbricabilità fondiaria e lotto minimo di intervento**

- **edifici per la residenza:** la superficie minima di intervento è fissata in tre ettari. Le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo. Devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente. L'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi;
- **fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali:** l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20 mc/mq, ad esclusione delle zone E5; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ettari 0,50.  
Nelle zone E5 l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq.  
I volumi destinati alla trasformazione dei prodotti agricoli verranno localizzati nella zona D2, salvo quelli in stretta connessione con la gestione aziendale;
- **fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva):** la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;
- **strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale:** la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;
- **strutture per agriturismo:** per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole;
- **strutture di appoggio non residenziali per il ricovero attrezzi agricoli:** sono ammissibili purchè

si tratti di edifici di ridotte dimensioni (massimo 30 mq) la cui realizzazione è, in ogni caso, subordinata alla puntuale verifica da parte degli uffici comunali finalizzata ad escludere, sia in base alle caratteristiche distributive interne che per caratteristiche complessive del manufatto, la destinazione residenziale o per altri usi diversi dal ricovero e dalla custodia delle attrezzature agricole. Anche tali strutture di appoggio sono assoggettate al rispetto del lotto minimo di un ettaro ovvero del mezzo ettaro nel caso di colture serricole, orticole in pieno campo e vivaistiche.

Ai fini del raggiungimento delle superfici minime prescritte per l'edificazione, solamente per gli imprenditori agricoli è ammessa la possibilità di utilizzare più corpi aziendali separati; negli altri casi il fondo deve essere contiguo.

I volumi realizzabili devono comunque essere sempre calcolati esclusivamente sulla superficie effettiva del fondo su cui si edifica.

### **Altezza massima**

- Per i fabbricati connessi all'attività agricola o zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali è consentita un'altezza massima di ml. 3,50; Per motivate e dimostrate esigenze aziendali e funzionali (stalle, silos, ecc..), tale altezza massima può essere derogata fermo restando il limite del numero di piani fuori terra consentiti;
- Per i fabbricati destinati alla residenza è consentita un'altezza massima di ml. 6,00;

### **Numero dei piani:**

- I fabbricati connessi all'attività agricola o zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali possono svilupparsi su un solo piano fuori terra;
- I fabbricati destinati alla residenza possono svilupparsi su un numero massimo di piani fuori terra pari a due;
- In nessun caso è consentito il ricorso a piani interrati;
- È consentita la realizzazione del piano seminterrato purché l'altezza massima interrata lungo il lato a monte sia inferiore o uguale ad 2/3 dell'altezza totale del piano seminterrato;
- Il piano seminterrato è conteggiato quale piano utile ai fini del calcolo del numero massimo dei piani consentiti.

### **Distanza minima dai confini:**

- Non inferiore a ml. 10,00. Per allevamenti zootecnici intensivi non inferiore a ml. 50.

### **Distanza minima tra edifici appartenenti ad aziende contigue:**

- Non dovrà essere inferiore a ml. 20,00

#### **Distanza minima tra edifici all'interno dell'azienda:**

- Non dovrà essere inferiore a ml. 5,00, ferma restando la logica aggregativa che caratterizza l'edificato tradizionale in agro che deve essere assunta a parametro della nuova edificazione; tale distanza dovrà essere rispettata anche tra gli edifici destinati alla residenza e quelli destinati alle attività agricole o zootecnica al fine di mantenere separate in fabbricati distinti le funzioni abitative e quelle produttive;
- È consentito localizzare in un unico fabbricato le funzioni residenziali con quelle produttive a condizione che per queste ultime sia utilizzato l'indice di fabbricabilità fondiaria ridotto a 0,03 mc/mq; in tal caso non è consentita, all'interno della medesima azienda, la realizzazione di altri fabbricati destinati all'attività produttiva.

#### **Distanza dal ciglio stradale:**

- Non inferiore a ml. 30,00 da strade, Statali e Provinciali;
- Non inferiore a ml. 10,00 da strade comunali, consortili e vicinali.

#### **Serre fisse e impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata:**

- Le distanze di cui sopra non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza;
- Per le serre fisse, non dotate di strutture murarie fuori terra, la distanza dai confini di proprietà e/o di zona deve essere non inferiore all'altezza alla gronda della serra stessa;
- Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie, nonché gli impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% della superficie del lotto in cui insistono.

#### **Tipologie edilizie**

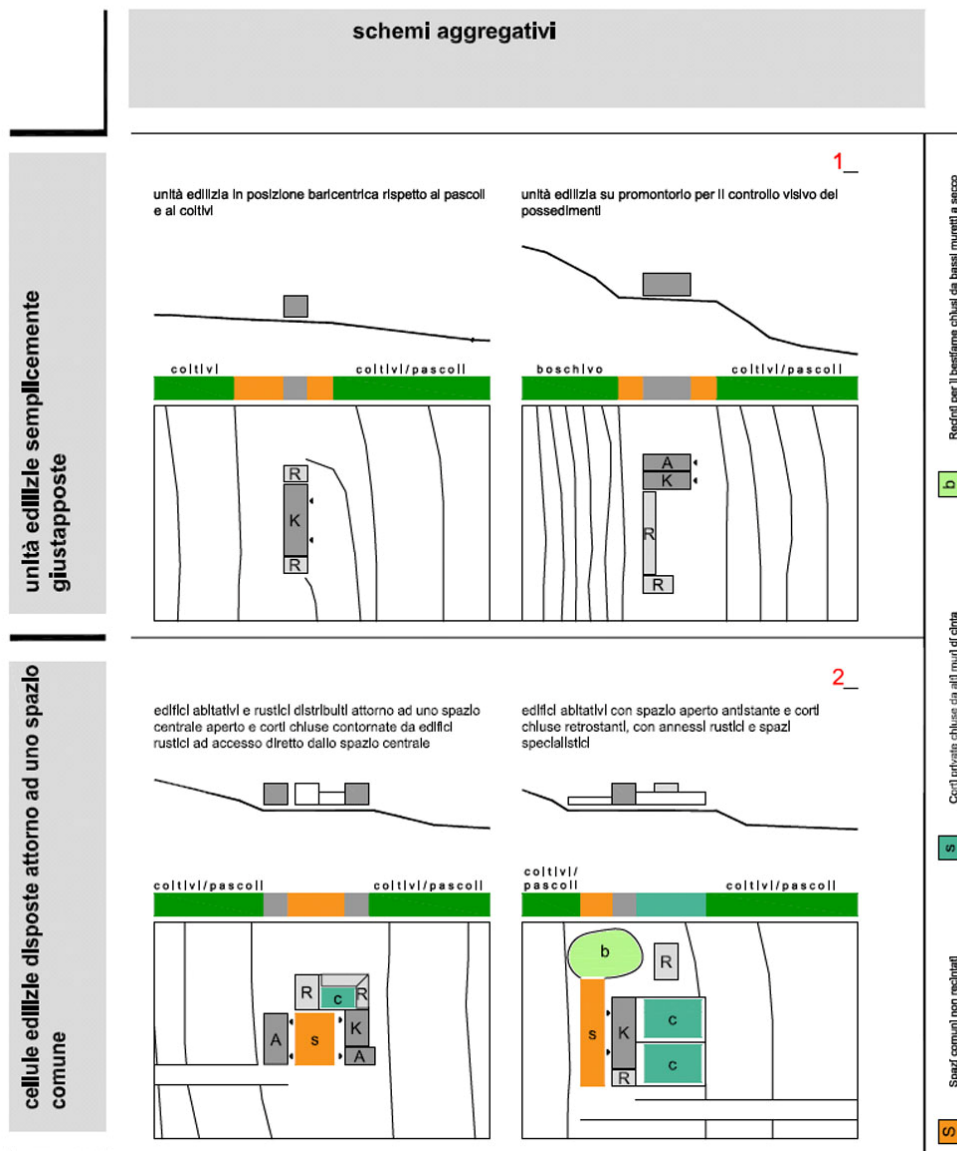
L'edificazione dei fabbricati destinati alla residenza deve essere adeguata al tipo edilizio tradizionale ispirata alla semplicità formale e costruttiva, rispettando gli elementi di seguito descritti:

- il fabbricato dovrà essere composto come giustapposizione di cellule elementari rettangolari il cui rapporto dimensionale tra i due lati deve essere contenuto nella seguente proporzione:  $a \leq b \leq 3a$  con  $a \leq$  ml. 5,00; la giustapposizione è consentita lungo lo stesso asse o perpendicolarmente ad esso o attorno a uno spazio comune, la "corte", secondo gli schemi tradizionali propri dei "medaus";
- l'elevazione del secondo livello del fabbricato deve essere contenuta all'interno dell'ingombro del piano terreno evitando così la realizzazione di corpi in aggetto;
- la copertura deve essere realizzata a due falde parallele;

- limitare le opere di scavo ai casi strettamente necessari, fermo restando il divieto di realizzare piani totalmente interrati;
- limitare le opere di rilevato ai casi necessari per la regolarizzazione del sedime del fabbricato e in questi casi ricorrere all'uso del sistema di contenimento dei fronti liberi con muri a secco realizzati con materiali e tecniche tradizionali;
- le aperture devono rispettare i seguenti rapporti dimensionali:
  - o per gli accessi:
    - porte esterne: larghezza inferiore a ml. 1,20 e altezza inferiore o uguale a ml.2,10;
    - accessi carrai: larghezza inferiore a ml. 2,50 e altezza inferiore a ml.2,40;
  - o per le aperture finestrate:
    - per le finestre: larghezza inferiore a ml.1,00 e altezza inferiore a ml.1,30;
    - per le portefinestre: larghezza inferiore a ml.1,00 e altezza inferiore a 2,30;
- la finitura superficiale dei fronti deve essere realizzata con intonaci a base di malta di calce aerea o malta debolmente idraulica (anche attraverso l'aggiunta di modiche quantità di leganti cementizi: malte bastarde); la colorazione deve essere ottenuta attraverso l'utilizzo di pigmenti naturali (ossidi, pigmenti vegetali, anche argille o terre locali) e dovrà garantire l'uniformità dei fronti evitando effetti decorativi non congrui con il modello tradizionale (spugnature, sfumature, stucco, effetti falso degrado, placcaggi in pietra);
- la copertura delle falde deve essere realizzata con tegole tipo coppo sardo in laterizio non trattato;

- non sono ammesse le recinzioni di qualunque tipo che limitino la continuità tra l'area circostante l'edificio e il fondo agricolo;

### MEDAUS E BODDEUS MINORI - Relazione fra le cellule e gli spazi aperti



- limitare le opere di scavo ai casi strettamente necessari, fermo restando il divieto di realizzare piani totalmente interrati;
- limitare le opere di rilevato ai casi necessari per la regolarizzazione del sedime del fabbricato e in questi casi ricorrere all'uso del sistema di contenimento dei fronti liberi con muri a secco realizzati con materiali e tecniche tradizionali;

Le recinzioni perimetrali del fondo dovranno adeguarsi al tipo tradizionale ispirandosi a semplicità formale e costruttiva favorendo il ricorso all'impiego della muratura a secco in conci di pietra locale. È consentita la realizzazione di recinzioni in muratura non a secco purché rifinita superficialmente con intonaci di malte del tipo già descritto per gli edifici della residenza. È sempre consentita la realizzazione di recinzioni metalliche di tipo provvisoriale per l'esercizio delle attività connesse allo sfruttamento del fondo.

Devono essere conservati gli elementi paesaggistici del contesto come siepi e muretti a secco.

### **ART.21.3.3 – AUTORIZZAZIONI**

Il rilascio di titoli edilizi per nuovi fabbricati, in particolar modo per quelli residenziali, è subordinato all'accertamento di tutti i requisiti previsti dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 20/29 del 15/05/2012, nonché alle puntuali verifiche che la stessa deliberazione impone agli uffici tecnici comunali.

Le Amministrazioni comunali dovranno ad attestare preliminarmente all'invio della istanza per il rilascio di qualsivoglia parere, nulla osta autorizzazione, compresa quella paesaggistica - la conformità dell'intervento progettato ai vigenti strumenti urbanistici comunali, con specifica attestazione di aver adempiuto alla verifica della connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo.

Il piano aziendale a corredo del progetto, a firma di Tecnico abilitato, dovrà giustificare e dichiarare:

- le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista;
- le esigenze di residenzialità nel fondo, connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente;
  - che l'attività agricola ha carattere intensivo o estensivo;
  - che gli edifici sono dimensionati sulla base delle specifiche esigenze funzionali del fondo interessato dal piano aziendale di investimento.

### **ART.21.3.4 - VIABILITA' NELLE ZONE AGRICOLE**

Le realizzazioni di nuove strade di penetrazione agraria dovrà prevedere l'uso di terra stabilizzata, eventualmente con trattamento antipolvere o con sistemazioni e tecnologie similari. Il ricorso all'uso

di cementi ed asfalti è consentito nei casi in cui non sia possibile potervi provvedere con tecnologie alternative.

#### **ART.21.3.5 - SMALTIMENTO DEI REFLUI**

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge n. 319/76 e relativa circolare di attuazione, e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento dei reflui, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dalla Amministrazione Comunale.

#### **ART.21.3.6 - AGRITURISMO**

Nelle Zone "E" è consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3,00 per le nuove attività e per quelle esistenti, nell'eventualità che queste ultime debbano ampliarsi.

Per le attività esistenti, con superficie del fondo inferiore a ha 3, sono ammessi tutti gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e riadeguamento funzionale senza aumento della volumetria esistente.

E' consentita la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi in conformità a quanto previsto all'art. 12 lett. a) delle NTA del PPR.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3,00 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto per almeno 20 anni.

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti connessi all'attività agrituristica, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

#### **ART.21.3.7 - PUNTI DI RISTORO**

Nelle Zone "E" sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola dotati di non più di venti posti letto con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera di Consiglio

Comunale sino a 0,10 mc/mq. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di 3 ha.

Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo già edificato a scopo residenziale la superficie minima di 3 ha, vincolata al punto di ristoro, deve essere aggiuntiva rispetto a quella minima già vincolata per l'intervento residenziale eseguito.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza non inferiore a mt. 1000 dal perimetro delle zone A, B, C, D, F, G, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

### **ART.21.3.8 - TURISMO RURALE**

Nelle Zone E è ammesso l'esercizio del turismo rurale secondo quanto prescritto agli artt. 8,9 e 10 della L.R. n.27 del 12 agosto 1998.

## **ART.22 – ZONE “F4” – NUOVE ZONE TURISTICHE**

### **ART.22.1 – DEFINIZIONI**

Sono classificate zone omogenee F4, le parti del territorio di interesse turistico da realizzarsi.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- Residenze turistiche e servizi strettamente connessi con la residenza turistica
- Servizi pubblici
- Alberghi e complessi ricettivi in genere
- Servizi ed attrezzature culturali, turistiche, sportive e ricreative;
- Esercizi commerciali alimentari e non alimentari;
- Attività artigianali e di servizio, purché non inserite nell'elenco di cui al D.M. 1994 di attuazione dell'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie, e non rumorose o moleste;
- Insediamenti turistici mobili (campeggi, installazioni di roulotte e campers).

### **ART.22.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt. 88, 89, 90 delle NTA del PPR)**

Coerentemente con gli indirizzi della pianificazione paesaggistica il PUC prevede lo sviluppo della potenzialità turistica del territorio di Musei attraverso l'utilizzo e la riqualificazione degli insediamenti esistenti. Il PUC favorisce pertanto interventi rivolti al recupero e al riprogetto degli insediamenti esistenti a scopi turistici con finalità rivolte alla valorizzazione degli stessi nel senso del miglioramento della qualità dell'offerta turistica e nel senso della proposizione programmi rivolti alla valorizzazione delle potenzialità del territorio nel senso del turismo culturale



### **ART.22.3 – PRESCRIZIONI**

In queste aree il PUC si attua per mezzo di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

La densità edilizia in queste aree è stabilita, ai sensi dell'art.4 del Decreto Assessoriale 2266/U del 20/12/1983, in 60 mc per abitante insediabile, suddivisi in:

- 50 mc per residenze
- 10 mc per servizi.

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere cedute al Comune una volta sistemate.

In ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 90, comma 1°, delle N.T.A. del P.P.R., occorre prevedere lo sviluppo della potenzialità turistica del territorio attraverso l'utilizzo degli insediamenti esistenti quali centri urbani, paesi, frazioni e agglomerati, insediamenti sparsi del territorio rurale e grandi complessi del territorio minerario.

Nel PUC la zona omogenea F4 individua un'area nella quale è già presente una prima edificazione originariamente a carattere rurale.

- indice di edificabilità fondiario massimo: 0,30 mc/mq;
- aree in cessione per parcheggi, verde attrezzato e parco pubblico: 30% della superficie territoriale;
- aree attrezzate a verde privato, svago e sport :20% della superficie territoriale;
- Altezza max edifici: 6 mt per alberghi, 4,50 metri per le altre destinazioni compatibili con la zona omogenea, comprese le residenze turistico-alberghiere;
- Numero complessivo piani (compresi gli interrati): 2 distacco dai confini non inferiore a 5,00 m;
- distacco dalle strade non inferiore a 5,00 m;
- distacco tra edifici non inferiore a 10,00 m;

**INTERVENTI CONSENTITI SUGLI EDIFICI ESISTENTI FINO ALL'APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO:**

- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo;
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- ristrutturazione edilizia interna.

## **ART.23 – ZONE “G” – SERVIZI GENERALI**

### **ART.23.1 – DEFINIZIONI**

Sono definite zone “G le parti di territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di carattere generale, quali strutture per l’istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito e la comunicazione, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

Nel territorio del comune di Musei, all’interno delle zone “G”, si individuano le seguenti sottozone:

- *Sottozona “G1”- ambiti destinati ad attrezzature di servizio*
- *Sottozona “G2”- ambiti destinati a parchi urbani e verde attrezzato*
- *Sottozona “G4” - ambiti destinati a infrastrutture di interesse territoriale*

### **ART.23.2 – PRESCRIZIONI**

#### **ART.23.2.1 – SOTTOZONA “G1”- ambiti destinati ad attrezzature di servizio**

Comprendono le strutture per l’istruzione superiore (scuola secondaria superiore università, ...), per la ricerca e la sanità (laboratori, ospedali, cliniche, ...), per la cultura (musei, padiglioni per mostre, ...), direzionali (credito, comunicazioni, uffici, carceri ...), ricreative e ricettive.

Le zone G1 del comune di Musei fanno capo a strutture già esistenti, quali:

- Cimitero
- Depuratore
- Canile
- Autorimessa comunale

Su questi fabbricati potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo.

Sono ammessi gli interventi necessari a garantire l’efficiente funzionamento degli impianti e delle strutture presenti.

#### **ART.23.2.2 – SOTTOZONA “G2”- ambiti destinati a parchi urbani e verde attrezzato**

Sono parti del territorio dalle rilevanti peculiarità ambientali e con importanti funzioni strategiche da un punto di vista naturalistico, culturale ed economico.

Costituiscono le grandi aree urbane funzionalmente destinate al tempo libero e al miglioramento della qualità ambientale dei centri abitati.

Considerata la localizzazione strategica e l'elevata sensibilità ambientale dei siti le trasformazioni ammissibili si prestano ad assolvere a funzioni di elevato livello qualitativo nei settori sportivo, ricreativo, culturale e di ristoro.

Gli obiettivi prioritari degli interventi dovranno essere legati alla valorizzazione e fruizione dell'area, attraverso interventi di ripristino ambientale collegati alla creazione di un polo attrezzato per le attività del tempo libero, dello sport e di tipo scientifico didattiche.

Il PUC ripartisce la zona G2 in due sottozone: G2.1 (Impianti sportivi) e G2.2 (Parco della Pineta).

### G2.1 – Impianti sportivi

In relazione alle caratteristiche insediative, paesaggistiche ed ambientali della zona G2.1 il presente Piano prevede per quest'area le seguenti finalità:

- preservare gli elementi insediativi ed ambientali esistenti;
- preservare e valorizzare gli elementi di connessione con l'utilizzo tradizionale del territorio attraverso la tutela, il mantenimento, il restauro e la valorizzazione dell'ambiente naturale, storico, architettonico e paesaggistico - considerato nella sua unitarietà e nelle sue connessioni urbanistiche con il restante territorio - e il recupero delle parti eventualmente alterate;
- salvaguardia delle specifiche particolarità antropologiche, idrogeologiche, geomorfologiche, vegetazionali e zoologiche;
- promozione delle attività economiche tradizionali, turistiche e di servizio compatibili con l'esigenza primaria della fruizione sportiva e del mantenimento del patrimonio edilizio esistente;
- promozione e disciplina delle funzioni di servizio per il tempo libero e di organizzazione dei flussi turistici.

Allo scopo di garantire il perseguimento delle finalità sopra riportate e il rispetto delle caratteristiche naturali, paesistiche, antropologiche, storiche e culturali locali proprie dell'area, dovrà essere redatto un apposito piano particolareggiato, nonché uno specifico regolamento, che disciplinino in particolare:

- la tipologia e le modalità di costruzione di opere e manufatti eventualmente necessari alla gestione dell'area degli impianti sportivi;
- le modalità di riqualificazione dell'edificato esistente
- i criteri di riqualificazione e valorizzazione delle aree libere pubbliche (spazi verdi, giardini, orti, cortili) presenti nell'area;

d) il soggiorno e la circolazione del pubblico con qualsiasi mezzo di trasporto;

- e) lo svolgimento di attività sportive, ricreative ed educative;
- f) i limiti alle emissioni sonore, luminose o di altro genere, nell'ambito della legislazione in materia;
- g) lo svolgimento delle attività da affidare a interventi di occupazione giovanile, di volontariato, con particolare riferimento alle comunità terapeutiche, e al servizio civile alternativo;
- h) l'accessibilità attraverso percorsi e strutture idonee per disabili, portatori di handicap e anziani.

Il regolamento dovrà altresì valorizzare gli usi, i costumi, le consuetudini e le attività tradizionali delle popolazioni residenti sul territorio, nonché le espressioni culturali proprie e caratteristiche dell'identità delle comunità locali e prevederne la tutela anche mediante disposizioni che autorizzino l'esercizio di attività particolari collegate agli usi, ai costumi e alle consuetudini suddette.

## G2.2 – Parco della Pineta

In relazione alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali della zona G2.2 il presente Piano prevede la creazione di un parco, con le seguenti finalità:

- preservare gli elementi ambientali (protezione del suolo e del sottosuolo, della flora, della fauna e dell'acqua);
- preservare e valorizzare gli elementi di connessione con l'utilizzo tradizionale del territorio attraverso la tutela, il mantenimento, il restauro e la valorizzazione dell'ambiente naturale, storico, architettonico e paesaggistico - considerato nella sua unitarietà e nelle sue connessioni urbanistiche con il restante territorio - e il recupero delle parti eventualmente alterate;
- salvaguardia delle specifiche particolarità antropologiche, idrogeologiche, geomorfologiche, vegetazionali e zoologiche;
- fruizione a fini scientifici, culturali e didattici;
- promozione delle attività economiche tradizionali, turistiche e di servizio compatibili con l'esigenza primaria della tutela dell'ambiente naturale e storico;
- promozione e disciplina delle funzioni di servizio per il tempo libero e di organizzazione dei flussi turistici.

Allo scopo di garantire il perseguimento delle finalità sopra riportate e il rispetto delle caratteristiche naturali, paesistiche, antropologiche, storiche e culturali locali proprie dell'area, dovrà essere redatto un apposito piano particolareggiato, nonché uno specifico regolamento del parco, che disciplinino in particolare:

- la tipologia e le modalità di costruzione di opere e manufatti eventualmente necessari alla gestione del parco;
- i criteri di riqualificazione e valorizzazione delle aree libere pubbliche e private (spazi verdi, giardini, orti, cortili) presenti all'interno del parco;
- il soggiorno e la circolazione del pubblico con qualsiasi mezzo di trasporto;
- lo svolgimento di attività sportive, ricreative ed educative;
- lo svolgimento di attività di ricerca scientifica e biosanitaria;
- i limiti alle emissioni sonore, luminose o di altro genere, nell'ambito della legislazione in materia;
- lo svolgimento delle attività da affidare a interventi di occupazione giovanile, di volontariato, con particolare riferimento alle comunità terapeutiche, e al servizio civile alternativo;
- l'accessibilità nel territorio del parco attraverso percorsi e strutture idonee per disabili, portatori di handicap e anziani.

Il regolamento del parco dovrà altresì valorizzare gli usi, i costumi, le consuetudini e le attività tradizionali delle popolazioni residenti sul territorio, nonché le espressioni culturali proprie e caratteristiche dell'identità delle comunità locali e prevederne la tutela anche mediante disposizioni che autorizzino l'esercizio di attività particolari collegate agli usi, ai costumi e alle consuetudini suddette.

## **ART.24 –ZONE “H” –AREE SENSIBILI**

### **ART.24.1 – DEFINIZIONI**

Sono definite zone H le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività.

Nel territorio del comune di Musei sono interamente rappresentate da zone H1.

- Sottozona “**H1**” – aree archeologiche

### **ART.24.2 –PRESCRIZIONI: SOTTOZONA“H1” – aree archeologiche**

La sottozona H1 è costituita dai seguenti comparti:

H1.1 – Area archeologica Tombe Romane in località Sa Masania

H1.2 – Nuraghe Cottis de Is Procus

H1.3 – NuragheCucuru 'e Friccas

Per gli interventi ammissibili nelle aree H1.1, H1.2 e H1.3 si rimanda alla specifica disciplina contenuta nelle Schede Norma allegate al presente Piano.