



COMUNE DI VILLAPUTZU
Provincia di Cagliari

PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



INDICE –

CAPITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 4
<i>Articolo 1 - Finalità</i>	pag. 4
<i>Articolo 2 – Ambito di applicazione del PUC</i>	pag. 4
<i>Articolo 3 – Elaborati costitutivi del Piano Urbanistico Comunale</i>	pag. 6
CAPITOLO 2 – DISCIPLINA GENERALE	pag. 8
<i>Articolo 4- Classificazione del Comune ai sensi dell' art. 2 del D.A. 2266/U/83</i>	pag. 8
<i>Articolo 5– Strumenti di attuazione del PUC e comparti edificatori</i>	pag. 8
<i>Articolo 6– Norme generali per le lottizzazioni</i>	pag. 9
<i>Articolo 7– Intervento edilizio diretto e attività edilizia libera</i>	pag. 11
<i>Articolo 8– Categorie di intervento</i>	pag. 12
<i>Articolo 9– Disposizioni in materia di commercio</i>	pag. 14
<i>Articolo 10 - Edifici e aree tutelate per legge</i>	pag. 21
<i>Articolo 11- Autorizzazione paesaggistica</i>	pag. 21
CAPITOLO 3 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE	pag. 23
<i>Articolo 12- Zone territoriali omogenee</i>	pag. 23
<i>Articolo 13- Zona omogenea A – Centro matrice</i>	pag. 24
<i>Articolo 14- Zona omogenea B</i>	pag. 25
<i>Articolo 15- Zona omogenea C</i>	pag. 28
<i>Articolo 16- Zona omogenea D</i>	pag. 35
<i>Articolo 17 - Zona omogenea F</i>	pag. 40
<i>Articolo 18 - Zona omogenea G</i>	pag. 44
<i>Articolo 19 - Zona omogenea E</i>	pag. 56
<i>Articolo 20 – Individuazione delle sottozone agricole</i>	pag. 65
<i>Articolo 21 – Contenuti del piano aziendale</i>	pag. 66
<i>Articolo 22 – Aree e servizi pubblici e/o di uso pubblico</i>	pag. 69
<i>Articolo 23 – Impianti per la distribuzione di carburanti</i>	pag. 70



Articolo 24 – Aree assoggettate ad usi civici	pag. 70
Articolo 25 – Zona omogenea H	pag. 71
Articolo 26 – Fascia di rispetto cimiteriale	pag. 71
Articolo 27 – Fascia di rispetto stradale	pag. 71
Articolo 28 – Viabilità di Piano Urbanistico	pag. 72
CAPITOLO 4 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NELLE AREE A PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA	pag. 73
Articolo 29 – Studi di compatibilità idraulica	pag. 73
Articolo 30 – Criteri per la predisposizione degli studi di compatibilità idraulica	pag. 70
Articolo 31 – Studi di compatibilità geologica e geotecnica	pag. 75
Articolo 32 – Criteri per la predisposizione degli studi di compatibilità geologica e geotecnica	pag. 75
Articolo 33 – Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)	pag. 78
Articolo 34 – Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3)	pag. 80
Articolo 35 – Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2)	pag. 81
Articolo 36 – Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)	pag. 82
Articolo 37 – Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4)	pag. 83
Articolo 38 – Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg3)	pag. 85
Articolo 39 – Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2)	pag. 86
Articolo 40 – Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)	pag. 87
CAPITOLO 5 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	pag. 88
Articolo 41 – Piani attuativi e permessi di costruire fatti salvi	pag. 88
Articolo 42 – Deroghe per edifici ed impianti pubblici	pag. 88
Articolo 43 – Rinvio ad altre norme	pag. 88
Articolo 44 – Norme di salvaguardia	pag. 88
Articolo 45 – Entrata in vigore del PUC	pag. 88



CAPITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Finalità

Il Comune, con il presente Piano Urbanistico Comunale di seguito denominato PUC, assicura la equilibrata espansione del centro abitato, regola l'uso del territorio agricolo e delle parti destinate allo sviluppo turistico e produttivo industriale-artigianale, detta norme per il recupero e l'uso del patrimonio edilizio esistente e per un'adeguata dotazione di servizi sociali e di carattere infrastrutturale del territorio comunale.

Il PUC assicura un'adeguata tutela e valorizzazione del territorio comunale e del suo paesaggio e persegue obiettivi di sviluppo secondo forme sostenibili, anche in pieno accordo con la L.R. 25 novembre 2004, n.8.

Articolo 2 – Ambito di applicazione del PUC

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano le modalità di attuazione delle previsioni del PUC rappresentate dalla cartografia e disciplinano le attività di uso e tutela del territorio comunale.

Le presenti norme si applicano all'intero territorio comunale in coerenza con quanto disposto dall'articolo 19 della L.R. n. 45/89.

Normativa e piani sovraordinati di riferimento:

L. 17 agosto 1942, n. 1150

- L. 18 Aprile 1962, n. 167
- L. 6 agosto 1967, n. 765
- L. 22 ottobre 1971, n. 865
- L. 28 gennaio 1977, n. 10
- L. 5 agosto 1978, n. 457
- D.A.EE.LL.FU 2266/U/83
- L. 28 febbraio 1985, n. 47
- L. 8 agosto 1985, n. 43
- L.R. 11 ottobre 1985, n. 23
- L.R. 22 dicembre 1989, n. 45
- L.R. 1 luglio 1991, n. 20
- L.R. 14 marzo 1994, n. 12
- D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228



- D. Lgs. 31.03.1998, n. 114
- Decreto dell'Assessore del turismo, artigianato e commercio 29.12.2000, n. 1920/comm
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
- R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267
- Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), giugno 2003 e succ. mod. e integr.
- D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod. e integr.
- Legge Regionale 25 febbraio 2005, n. 5;
- Legge Regionale 18 maggio 2006, n. 5;
- Piano paesaggistico regionale (PPR), settembre 2006
- Legge Regionale 23 ottobre 2009, n. 4
- Delibera G.R. n. 35/11 del 28.10.2010
- Legge 9 agosto 2013, n. 98 (conversione di legge del C.d. Decreto del Fare)



Articolo 3 – Elaborati costitutivi del Piano Urbanistico Comunale

Il Piano Urbanistico Comunale è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati ASSETTO AMBIENTALE

- 01 - Relazione di compatibilità geologica geotecnica
- 01A - Relazione geologica
- TAV 02A - Carta geologica (1:10.000)
- TAV 02B - Carta geologica (1:10.000)
- TAV 03A - Carta acclività (1:10.000)
- TAV 03B - Carta acclività (1:10.000)
- TAV 04A - Carta geomorfologica su base litografica (1:10.000)
- TAV 04B - Carta geomorfologica su base litografica (1:10.000)
- TAV 05 - Carta pericolosità frana Ambito Urbano (1:2000)
- TAV 05A - Carta pericolosità di frana (1:10.000)
- TAV 05B - Carta pericolosità di frana (1:10.000)
- TAV 05C - Carta pericolosità di frana (1:25.000)
- TAV 06A - Carta rischio di frana (1:10.000)
- TAV 06B - Carta rischio di frana (1:10.000) B
- TAV 07 - Carta pericolosità di frana e zoning _Ambito urbano (1:2000)
- TAV 07A - Carta pericolosità di frana e zoning(1:10.000)
- TAV 08 - Carta instabilità potenziale Urbano (1: 2000)
- TAV 08A - Carta della instabilità potenziale (1:10.000) A
- TAV 08B - Carta della instabilità potenziale (1:10.000) B

- 09 - Relazione idraulica _ sezioni idrauliche
- 10 - Relazione idraulica _ tabulati di calcolo
- 11 - Relazione idrogeologica
- TAV 12A –Planimetria dei bacini imbriferi, aste fluviali e sezioni idrauliche
- TAV 12B –Planimetria dei bacini imbriferi, aste fluviali e sezioni idrauliche
- TAV 13 - Planimetria della pericolosità idraulica _Ambito urbano (1:2.000)
- TAV 13A – Planimetria della pericolosità idraulica (1:10.000)
- TAV 13B – Planimetria della pericolosità idraulica (1:10.000)
- TAV 14 - Plan. della pericolosità idraulica e zoning _Ambito urbano (1:2.000)
- TAV 14A - Planimetria della pericolosità idraulica e zoning (1:10.000)
- TAV 14B - Planimetria della pericolosità idraulica e zoning (1:10.000)

- TAV 15A - Carta dell'Uso del Suolo (1:10.000)
- TAV 15B - Carta dell'Uso del Suolo (1:10.000)
- TAV 16A - Carta della Copertura vegetale (1:10.000)
- TAV 16B - Carta della Copertura vegetale (1:10.000)
- TAV 17A - Carta della Naturalità (1:10.000)
- TAV 17B - Carta della Naturalità (1:10.000)
- TAV 18A - Carta delle Unità di Terre (1:10.000)
- TAV 18B - Carta delle Unità di Terre (1:10.000)
- TAV 19A - Carta della Land Capability (1:10.000)
- TAV 19B - Carta della Land Capability (1:10.000)
- TAV 20A - Carta della Land Suitability –Irrigazione (1:10.000)
- TAV 20B - Carta della Land Suitability –Irrigazione (1:10.000)
- TAV 21A - Carta della Land Suitability –Pascolo (1:10.000)
- TAV 21B - Carta della Land Suitability –Pascolo (1:10.000)

- 22 - Nota illustrativa allegata alla Carta dell'Uso del Suolo
- 23 - Nota illustrativa allegata alla Carta della Copertura vegetale e alla Carta della Naturalità
- 24 - Nota tecnica relativa alla componente suoli

Elaborati ASSETTO STORICO CULTURALI



25 - Relazione archeologica
TAV 26 Carta dei beni archeologici

Elaborati ASSETTO URBANO-TERRITORIALE

27 - Relazione generale
28 - Norme tecniche di attuazione
29 - Regolamento Edilizio
TAV 30 - Zonizzazione ambito urbano scala 1:2.000
TAV 30A - Zonizzazione ambito extraurbano (1:10.000)
TAV 30B - Zonizzazione ambito extraurbano (1:10.000)
31 – Catalogo digitale comparti urbanistici (zone C,D, F e G)

Qualora sussistano contrasti negli elaborati grafici del PUC, prevalgono le previsioni degli elaborati grafici di maggior dettaglio, ad eccezione della pericolosità idraulica, per la quale prevalgono sempre le disposizioni riportate negli elaborati da 09 alla TAV. 14B.

Ai fini della esatta delimitazione dei confini delle aree interessate dalle previsioni del PUC, si è fatto riferimento agli elementi paesistici, nonché ai confini catastali, con la finalità di ottenere la salvaguardia e l'integrità dei medesimi elementi di paesaggio, nonché limitare la parcellizzazione fondiaria.

A tal proposito le aree ricomprese nelle zone C, D, F e G fanno parte di un apposito catalogo digitale dei comparti urbanistici, nel quale si possono riscontrare le seguenti specifiche: localizzazione, superficie del comparto ed il codice identificativo dei mappali interessati. Ciò al fine di semplificare sia le modalità per l'ottenimento di un certificato di destinazione urbanistica e sia l'attuazione di detti comparti.



CAPITOLO 2 – DISCIPLINA GENERALE

Articolo 4 - Classificazione del Comune ai sensi dell' art. 2 del D.A. 2266/U/83

Il Comune di Villaputzu è classificato secondo l'art. 2 del D.A. 2266/U del 20 dicembre 1983 Comune di Classe III°.

Articolo 5– Strumenti di attuazione del PUC e comparti edificatori

1. Gli strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale sono:
 - a)il piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata (P.P.);
 - b)il piano di lottizzazione convenzionata (P.d L.);
 - c)il piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P);
 - d)il piano di Zona;
 - e)il piano di Recupero;
 - f) il piano di Risanamento Urbanistico;
 - g)il piano per l'edilizia economica e popolare;
 - h)l'accordo di Programma (art. 28 della L.R. 45/89);
 - i) intervento edilizio diretto (concessioni ed autorizzazioni edilizie, dichiarazione di inizio attività - DIA).

Comparti edificatori – consorzi volontari

Nell'ambito del PUC, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di promuovere comparti edificatori in sede di approvazione dei piani particolareggiati di attuazione ai sensi dell'art. 27 della L.R. 45/89.

Il comparto può comprendere uno o più edifici e/o aree da trasformare e si realizza attraverso la costituzione di un consorzio.

Il consorzio, costituito ai sensi dell'art. 23 della L. 17 agosto 1942, n. 1150, predispone un piano quadro degli interventi e presenta un'unica istanza, la cui attività urbanistica – edilizia deve essere regolata da apposita convenzione.

Il piano del consorzio volontario deve:

- tener conto delle disposizioni stabilite dal PUC;
- indicare l'azzoneamento dell'area di intervento nel rispetto degli standards urbanistici e degli indici di fabbricazione prescritti per la zona;
- definire la viabilità principale dell'area di intervento da raccordare con quella delle aree al contorno;



- definire i tracciati dei collettori principali idrico e fognario indicando rispettivamente le opere di presa e quelle di scarico e/o depurazione;
- rappresentare catastalmente le diverse proprietà comprese nel piano, nonché l'adesione delle stesse proprietà alla partecipazione volontaria al piano;
- descrivere le fasi tecniche di attuazione del piano e gli impegni di spesa per le opere di urbanizzazione;
- allegare lo schema di convenzione (ai sensi della L.n. 765/1967);
- contenere, se previsto dalle norme del PUC, lo studio di compatibilità paesistico ambientale (circolare EE.LL. F.U. 11 marzo 1996 , n.1).

Articolo 6 – Norme generali per le lottizzazioni

Per attuare i comparti delle zone omogenee C, D, F e G è obbligatoria la predisposizione di un piano attuativo.

Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari (art. 3 L.R. 20/1991).

Le lottizzazioni, redatte e firmate da un professionista abilitato a termini di legge, devono:

- prevedere la suddivisione del territorio nelle diverse zone relative alla edificazione privata e pubblica, comprensive delle tipologie edilizie, stradali e tecnologiche.
- prevedere le opere di urbanizzazione primaria interne alle aree oggetto di intervento, nonché gli eventuali allacci alla rete principale, a qualunque distanza si trovino, e la loro realizzazione ai sensi della L. 10/77, nonché la cessione delle aree e delle quote di legge per le opere di urbanizzazione secondaria;
- inquadarsi nelle previsioni del P.U.C., anche dal punto di vista della compatibilità e dell'inserimento paesaggistico dei manufatti, senza pregiudicare le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori;
- essere approvati, con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal P.U.C. e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione e della L. R. n. 45/89 e secondo i contenuti previsti nel testo unico in materia di edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico in materia di esproprio D.P.R. 327/2001 e successive modificazioni; nonché le leggi n.167/62 e n. 865/71 e la L. R. n. 45/89 e successive modifiche ed integrazioni.

I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati minimi:

- a) stralcio del P.U.C., con le previsioni in oggetto (planimetria, norme di attuazione e tabelle);



- b) rilievo topografico quotato in adeguata scala dell'area da lottizzare;
- c) planimetria dello stato di fatto con l'indicazione delle preesistenze significative di carattere storico, naturalistico ed ambientale, nonché degli eventuali vincoli esistenti (idrogeologici, archeologici, ambientali o di altra natura);
- d) planimetria della rete viaria con definizione e destinazione degli spazi pubblici (cessioni Piano di Lottizzazione) previsti (per istruzione, attrezzature di interesse comune, verde attrezzato e parcheggi);
- e) planovolumetria dei fabbricati proposti (ed eventualmente di quelli esistenti da conservare) con la delimitazione, l'area e il volume edificabile dei singoli lotti;
- f) progetti di larga massima delle reti stradale, idrica, fognaria (acque bianche e nere), di illuminazione pubblica, telefonica e di distribuzione dell'energia elettrica (e del gas), e degli spazi di sosta e parcheggio e del verde attrezzato di vicinato (costituenti urbanizzazione primaria);
- g) tipologie edilizie, profili e sezioni stradali;
- h) planimetria riferita a un estratto della mappa catastale, con le eventuali rettifiche dei confini e/o compensazioni fra proprietari e l'individuazione delle aree di cessione con quadro delle singole destinazioni e superfici;
- i) studio morfo-tipologico finalizzato all'integrazione dell'intervento con il contesto ambientale ed urbanizzato al contorno.
- l) fotografie dell'ambiente, fotomontaggi, vedute e/o plastici o quanto altro si ritenga di produrre per una completa illustrazione e un giudizio meditato del progetto;
- m) norme di attuazione del P.L. integrative alla normativa del P.U.C.;
- n) relazione tecnica illustrante i caratteri e l'entità dell'intervento, le soluzioni urbanistiche, le tipologie edilizie e la funzionalità delle opere di urbanizzazione proposte, nonché i calcoli relativi alle dotazioni di spazi pubblici previste, riassunti in una tabella di verifica dei parametri urbanistici.
- o) relazione geologica a norma del D.M. 11 marzo 1988.
- p) schema di convenzione

Per quanto riguarda lo schema di convenzione dovrà contenere le seguenti precisazioni:

- che tutte le opere di urbanizzazione primaria, comprese le opere di allaccio, sono a totale carico dei lottizzanti e le aree occorrenti sono cedute gratuitamente al Comune;
- la quota parte delle urbanizzazioni secondarie e degli allacciamenti della zona ai pubblici servizi per le zone residenziali dovrà consistere nella cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere stesse;
- a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria saranno concesse delle fidejussioni nella misura dell'intero importo dei lavori: tale importo sarà aggiornato ogni anno in rapporto alle realizzazioni intercorse;
- le aree di cui sopra sono cedute contestualmente alla stipula della convenzione, e insieme sono depositate le fidejussioni.



Ai fini di promuovere il completamento delle urbanizzazioni secondaria e/o in generale delle opere pubbliche (quali viabilità prevista dal PUC) è consentito lo scorporo degli oneri a carico del lottizzante, nell'ipotesi che questo, si impegni in sede di convenzione alla realizzazione delle opere di cui sopra o di alcune parti strettamente necessarie al buon esito del Piano di Lottizzazione.

Nel caso di insediamenti in tutto o in parte produttivi e nel caso di insediamenti abitativi i cui liquami non debbano recapitarsi nella fognatura comunale, in aggiunta alla documentazione precedente si debbono produrre la documentazione tecnica e l'impegnativa, da inserire nello schema di convenzione, miranti a garantire l'osservanza delle norme vigenti in materia di scarichi.

Articolo 7 – Intervento edilizio diretto e attività edilizia libera

7.1 Intervento edilizio diretto

Nelle zone dove non sia richiesto l'intervento urbanistico preventivo (Piani attuativi particolareggiati), ed in particolare per il completamento e la saturazione di lotti vuoti del territorio già urbanizzato, è previsto l'intervento edilizio diretto.

L'edificazione dei singoli lotti viene cioè consentita dietro rilascio di concessione edilizia diretta (o permesso di costruire), pur sempre ottemperando a quanto previsto dalla L. n. 10/77.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla dimostrazione dell'esistenza della viabilità di accesso al lotto, delle reti tecnologiche idrica e fognaria e/o impianto di depurazione. Nel caso in cui tali opere di urbanizzazione primaria fossero inesistenti in tutto o in parte è fatto obbligo al richiedente di realizzare a sue spese le opere mancanti, secondo progetto approvato dall'ufficio tecnico comunale, prima del rilascio della concessione edilizia dell'edificio.

7.2 Attività edilizia

Costituisce attività edilizia libera quella stabilita dall'art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni e integrazioni (Testo dell'art. 5 del D.L. 40/2010, coordinato con le modifiche introdotte dalla legge di conversione n. 73/2010).

Costituiscono invece interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia tutti gli interventi non rientranti nell'art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni e integrazioni che sono subordinati a concessione edilizia (permesso di costruire) art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed in particolare:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Sono soggetti ad **autorizzazione comunale** tutti gli interventi non rientranti tra quelli stabiliti dall'art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni e integrazioni (art.5 del D.L. 40/2010,



coordinato con le modifiche introdotte dalla legge di conversione n. 73/2010) e quelli subordinati alla concessione edilizia come in precedenza riportato.

E' data facoltà di attivare interventi edilizi purché subordinati a denuncia di inizio attività, ai sensi degli art. 22 e 23 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni e integrazioni(art.5 del D.L. 40/2010, coordinato con le modifiche introdotte dalla legge di conversione n. 73/2010) e dell'art. 10 della L.R. 4/2009.

Articolo 8– Categorie di intervento

- a) "**interventi di manutenzione ordinaria**", riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "**interventi di manutenzione straordinaria**", comprendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "**interventi di restauro e di risanamento conservativo**", sono 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**", sono 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 e sagoma di quello preesistente fatte salve le sole innovazioni tecnologiche riferite alle strutture portanti, all'isolamento termico e auto - generazione energetica;
- e) "**opere interne**" quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagome ne aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate "A" dallo strumento vigente rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.
- f) "**interventi di nuova costruzione**", sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del



territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- 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;
 - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - 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;
 - gli interventi pertinenziali che le presenti norme, 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;
 - 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;
- g) "**interventi di ristrutturazione urbanistica**", sono 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;
- h) "**restauro**": 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;
- i) "**interventi di ricostruzione edilizia**": sono gli interventi che comportano la demolizione e la successiva ricostruzione di fabbricati esistenti aventi come fine la realizzazione e l'integrazione del tessuto urbano;
- j) "**ampliamento**": sono gli interventi che comportano un incremento fino ad un massimo del 50 % delle superfici esistenti per modifica planimetrica o sopraelevazione. Per incrementi superiori l'intervento si considera di nuova costruzione;
- k) "**sopraelevazione**": sono gli interventi che comportano l'estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.
- l) "**demolizione**": sono gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti. Gli interventi di demolizione possono essere di due tipi:
- demolizione senza ricostruzione;
 - demolizione con ricostruzione, quando l'intervento prevede la ricostruzione di un fabbricato diverso in tutto o in parte dall'esistente,
- m) "**mutamento della destinazione d'uso**": si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione da uno ad un



altro degli usi consentiti dalle N.T.A. del P.U.C. Non costituisce mutamento della destinazione d'uso l'utilizzo temporaneo per attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti di immobili destinati ad attività commerciali;

n) “**sistemazione dei terreni**”: comporta modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, quali scavi e rinterri, non riguarda la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per pratiche agricole.

Articolo 9 – Disposizioni in materia di commercio

Gli esercizi commerciali si distinguono in esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita (ai sensi della L. R. n. 5/2006).

Per **superficie di vendita (SV)** di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalatura e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Nelle presenti norme per **esercizio al vicinato (EV)** si intendono quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq. Per **medie strutture di vendite (MSV)** gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 800 mq.

Per **grandi strutture di vendita (GSV)** gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti delle medie strutture di vendita.

Per **centro commerciale (CC)** si intende una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

Sono convenzionalmente definite “**Alimentari**” le strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita alimentare.

Tutte le altre sono convenzionalmente definite “**Non Alimentari**”.

Una **MSV** o **GSV** non alimentare può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare. In una MSV o GSV prevalentemente non alimentare, la SV alimentare non può essere superiore al 20% della globale SV e comunque non può essere maggiore di 300 mq nei comuni con meno di 10.000 residenti.

Il centro commerciale è considerato grande struttura di vendita quando è promosso o progettato o realizzato o gestito con una politica commerciale unitaria, con più esercizi commerciali, inseriti in una o più strutture funzionalmente collegate, anche se separate da strade o spazi pubblici, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica e dall'eventuale presenza di altre tipologie di attività.

E' definito centro commerciale naturale, e non considerato grande struttura di vendita, l'insieme prevalentemente già esistente di piccole attività commerciali, artigianali e di servizi, comunque distinte e al solo fine di valorizzare le zone urbane, che svolgono attività integrate individuate giuridicamente nelle forme del consorzio o dell'associazione



La realizzazione di GSV è vietata mentre è auspicata e incentivata la realizzazione di centri commerciali naturali nell'ambito urbano dell'abitato di Villaputzu, nel borgo rurale di Quirra e nell'ambito turistico di Porto Corallo, ed in generale in tutte le aree destinate a servizi generali.

Per gli esercizi di vicinato l'apertura, la variazione del settore merceologico, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie nei limiti di cui sopra sono ammissibili previa comunicazione al comune e possono essere effettuati decorsi trenta giorni e non oltre i centoventi giorni dal ricevimento da parte del comune della comunicazione, in cui deve essere dichiarata:

- a) la sussistenza del possesso dei requisiti di cui all'articolo 2 della L.R. n. 5/06 e il settore merceologico;
- b) il rispetto dei regolamenti comunali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria, dei regolamenti edilizi e delle presenti norme, nonché quelle relative alle destinazioni d'uso e di agibilità dei locali;
- c) l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio.

Per le medie strutture l'apertura, la variazione del settore merceologico, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie nei limiti del presente articolo sono soggetti ad autorizzazione comunale.

La superficie di vendita, che ha ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie auto, nautica, legnami, materiali per l'edilizia e similari), è computata nella misura di:

- un ottavo della superficie lorda parcabile quando questa non sia superiore a 1.500 mq
- un terzo della superficie lorda coperta parcabile, e comunque non superiore a 6.000 mq, quando questa sia superiore ai predetti limiti.



Z o n a A	Esercizi singoli esclusivamente Alimentari	
	SV≤100mq	Ammissibili
	SV>100mq	Non ammissibili (vincolante)
	Esercizi singoli Misti (Alimentari + Non Alimentari)	
	SV≤150mq	ammissibili
	SV>150mq	Non ammissibili (vincolante)
Esclusivamente non Alimentari (Esercizi singoli o Centri Commerciali)		
	SV≤800mq	Ammissibili con specifiche limitazioni riferite alla Media Struttura di Vendita

Z o n a B	Alimentari e non Alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV≤800mq	Ammissibili
	SV>800mq	Non ammissibili (vincolante)

Z o n a C e F	Esercizi singoli Alimentari ed esercizi singoli Non Alimentari	
	SV≤800mq	ammissibili



	SV>800mq	Non ammissibili (vincolante)
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	SV≤800mq	ammissibili
	SV>800mq	Non ammissibili (vincolante)
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari	
	SV≤800mq	Ammissibili
	SV>800mq	Non ammissibili (vincolante)

Z o n a D e G	Esercizi singoli esclusivamente o prevalentemente Alimentari	
	800<=SV<=1.500mq	ammissibili
	SV>1500mq	Non ammissibili (vincolante)
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente Alimentari	
	Non Ammissibili (Vincolante)	
	Prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli e centri commerciali)	
	Ammissibili	

Dotazione di Parcheggi pertinenziali per la clientela

Le presenti norme ripropongono quanto previsto nel piano della rete di vendita adeguato alla normativa vigente.

Sono definiti valori di minima dotazione (standard) di parcheggi differenziati per:

- settore merceologico (alimentari, non alimentari), distinguendo inoltre il caso delle strutture di vendita miste (ossia autorizzate a commercializzare prodotti sia alimentari che non alimentari);
- superficie di vendita della struttura di vendita;
- zona di insediamento, come definita ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

Per ciascuna combinazione settore merceologico, superficie di vendita, zona di insediamento sono definiti due distinti valori di soglia riferiti a:



- PA = n° di stalli di parcheggio riservati alla clientela;
- SP = superficie di parcheggio (area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra).

Tali distinti valori di soglia sono, in effetti, tra di loro correlati, nell'assunzione che 1 PA = 25 mq di SP.

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute");
- modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare;

è subordinato al rispetto degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela.

Devono essere verificati entrambi gli standard, ossia:

PAstruttura di vendita \geq PAstandard

SPstruttura di vendita \geq SPstandard

La superficie di vendita assunta a riferimento per la verifica degli standard è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi. Detta dotazione di parcheggi potrà, in riferimento alle zone B, essere oggetto di riduzione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui la struttura di vendita sia soltanto di tipo alimentare o soltanto di tipo non alimentare si utilizzano gli standard base.

Gli standard definiti sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

I parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra il parcheggio e l'ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

Gli standard base, ossia riferiti a strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentare.

Si precisa che:

- alle zone A ex D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983, sono equiparate "le aree, gli immobili o il complesso di immobili di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale", individuate dai Comuni in applicazione dell'art 7, comma 1 del D.P.C.M. 6 ottobre 2000;
- nelle zone A si distingue il caso di MSV di tipo non alimentare localizzate in zone pedonali o a traffico limitato (ossia il cui ingresso pedonale principale si affacci su viabilità solo pedonale o a traffico limitato): per queste strutture è richiesta la dotazione di parcheggi solo per l'ampliamento;
- per le zone B sono definiti due distinti blocchi di standard, differenziati in funzione del "livello di dipendenza (dell'attività dell'acquisto) dall'automobile"; le zone B ad "alta dipendenza da auto" ed a "media dipendenza da auto" sono individuate dal Comune in sede di Strumento Urbanistico Generale (o di sua Variante); nelle more di tale individuazione si assume il valore di 20.000 residenti a kmq, come soglia che discrimina l'alta dipendenza (zone in cui tale indice assume valori inferiori a detta soglia) dalla media dipendenza (zone in cui tale indice assume valori superiori a detta soglia) dall'auto.



Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela

Superfici alimentari		EV	MSV con SV ≤ 250mq	MSV con SV > 250 e ≤ 1.500 mq	MSV	GSV
Zone D - G	Alta dipendenza da auto		PA ≥ 0,12xSV and SP ≥ 3xSV			
Zone C - F	Alta dipendenza da auto	PA ≥ 0,05xSV and SP ≥ 1,25xSV		PA ≥ 0,11xSV-15 and SP ≥ 2,75xSV-375	PA ≥ 0,1xSV and SP ≥ 2,5xSV	
Zone B	Alta dipendenza da auto	PA = SP ≥ 0	PA ≥ 0,05xSV and SP ≥ 1,25xSV	PA ≥ 0,11xSV-15 and SP ≥ 2,75xSV-375	PA ≥ 0,1xSV and SP ≥ 2,5xSV	
			PA ≥ 0,04xSV and SP ≥ 1xSV	PA ≥ 0,112xSV-18 and SP ≥ 2,8xSV-450		
	Media dipendenza da auto					
Zone A	Nessuna dipendenza da auto	PA = SP ≥ 0				

Superfici non alimentari		EV	MSV	GSV
Zone C, D, F, G	Alta dipendenza da auto	PA ≥ 0,04xSV and SP ≥		
Zone B	Alta dipendenza da auto	PA = SP ≥ 0	PA ≥ 0,04xSV and SP ≥ 1xSV	
	Media dipendenza da auto		PA ≥ 0,03xSV and SP ≥ 0,75xSV	
Zone A	Attre zone – Bassa dipendenza da auto	PA = SP ≥ 0	PA >= 0,02xSV and SP ≥ 0,5xSV	
	Zone pedonali o a traffico limitato	PA = SP ≥ 0		

PA=Posti Auto	SV=Superficie di Vendita	SP=Superficie di Parcheggio
---------------	--------------------------	-----------------------------



Strutture miste alimentari + non alimentari

Per una struttura commerciale mista sono configurabili due casi:

- a) L'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e non alimentari.

In questo caso, gli standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto [S=PA] che per l'area destinata a parcheggio [S=SP]) è dato dalla formula:

$$S = (S_{Alim} \times S_{VAlim} + S_{NonAlim} \times S_{VNonAlim}) / S_{VTot}$$

dove:

S_{Alim} = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia alimentare.

S_{NonAlim} = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia non alimentare.

S_{VAlim} = Superficie di Vendita Alimentare.

S_{VNonAlim} = Superficie di Vendita Non Alimentare.

S_{VTot} = Totale Superficie di Vendita.

Ogni modifica degli originali valori di S_{VAlim} e S_{VNonAlim} richiede la verifica (e l'eventuale adeguamento) degli standard.

- b) L'autorizzazione commerciale è per la vendita di alimentari e non alimentari (ossia in essa è specificata solo la globale SV).

Lo standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto che per l'area destinata a parcheggio) è dato dalla formula

$$S = (2 \times S_{Alim} + S_{NonAlim}) / 3$$

In altri termini si applica la formula definita per il caso a), assumendo un rapporto convenzionale tra S_{VAlim} e S_{VNonAlim} pari a 2:

Ogni MSV e GSV deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (nel seguito definita SP_{mov}.) ad essa pertinenziale, ad eccezione delle MSV non alimentari localizzate in zone A in aree pedonali o a traffico limitato.

Per le strutture di vendita con SV ≤ 2.500 mq, deve essere verificata la seguente relazione:

$$SP_{mov} > = 0,18 \times SV + 48 \text{ [mq]}$$

Al fine di evitare che il conteggio di SP_{mov} comprenda prevalentemente spazi residuali non utilizzabili per la funzione di sosta e movimentazione, SP_{mov} deve avere una forma tale da consentire di potere inscrivere in essa un rettangolo di misure non inferiori a 5x10 (ml).

Per esercizi con SV > 2.500 mq, SP_{mov} deve essere comunque maggiore di 500 mq.

SP_{mov} deve essere:

- contigua all'esercizio commerciale;
- adibita ad uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale.

Solo nel caso di MSV con SV ≤ 600 mq è consentito l'utilizzo (a fini della sosta e movimentazione dei veicoli adibiti ai rifornimento delle merci) dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela;



contestualmente è richiesto un incremento della dotazione di spazi destinati a parcheggio per la clientela, ossia devono essere verificate entrambe le seguenti condizioni:

- la superficie destinata a parcheggio (SP) deve soddisfare la relazione $SP \geq SP_{standard} + 50$ [mq];
- il numero di posti auto (PA) deve soddisfare la relazione $PA \geq PA_{standard} + 2$.

L'accesso ad SPmov dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto delle merci.

Per esercizi con SV > 2.500 mq è richiesta la separazione degli accessi veicolari al parcheggio riservato alla clientela ed all'area di sosta e movimentazione dei veicoli commerciali.

I criteri esposti hanno carattere vincolante.

Al loro rispetto è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazione dovuta"). In ogni caso, per la verifica del rispetto dei criteri proposti, occorre sempre riferirsi alla totalità della superficie di vendita. Il termine SV (Superficie di Vendita) è tipico della regolamentazione commerciale. Esso è estraneo alla pianificazione urbanistica, che, invece, si esprime nei termini di SLP (Superficie Lorda di Pavimento) o in quelli equivalenti di SLA (Superficie Lorda Agibile) o SU (Superficie Utile).

Gli Strumenti Urbanistici, nell'individuare le aree a specifica destinazione commerciale, utilizzeranno un rapporto di parametrizzazione tra SV e SLP pari ad un valore non superiore a 0,75.

Articolo 10 - Edifici e aree tutelate per legge

Tutti i beni paesaggistici ambientali e storico culturali, così come individuati negli elaborati del PUC, sono sottoposti a tutela. Il PUC individua per tali beni le fasce di rispetto nelle quali è prescritta la continuità del verde e la salvaguardia del contesto ambientale. Le fasce di rispetto e ogni singolo bene sono normate nelle schede allegate al PUC.

In via generale valgono le seguenti disposizioni:

- limitare l'incremento della superficie impermeabilizzata;
- utilizzare materiali e tecnologie conformi e adatte alla edificazione esistente;
- inserire impianti a basso consumo energetico o che utilizzino energie alternative e rinnovabili e di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile.

Articolo 11 - Autorizzazione paesaggistica

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge così come individuati nella cartografia allegata al P.U.C. non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

I soggetti di cui sopra hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendono intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione.

L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.

L'autorizzazione è valida per un periodo di cinque anni, una volta scaduta potrà essere rinnovata, se non vi sono pregiudizi che ostano al rilascio.



Qualora la richiesta di autorizzazione paesaggistica di cui sopra riguardi opere da eseguirsi da parte di amministrazioni statali, ivi compresi gli alloggi di servizio per il personale militare, l'autorizzazione viene rilasciata in esito ad una conferenza di servizi indetta ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di procedimento amministrativo.

Non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica:

- a) 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;
- b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs 142/04 e succ. mod. e integr., purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.



CAPITOLO 3 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

Articolo 12 - Zone territoriali omogenee

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) classifica il territorio comunale nelle seguenti zone territoriali omogenee, ai sensi dell'art. 3 del D.A. 2266/U del 20 dicembre 1983.

Zona A - Centro storico – artistico o di particolare pregio ambientale. È costituita dalle parti di 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 parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Zona B - Completamento residenziale. È costituita dalle parti di territorio completamente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, nelle quali il processo di urbanizzazione ne rappresenta uno stato di fatto.

Zona C - Espansione residenziale. È la parte di territorio destinata a nuovi complessi residenziali che risulta ineditata o nella quale l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B. Appartengono a tale zona anche le parti di territorio interessate da piani di lottizzazione attuati o fatti salvi dal PPR.

Zona D - Industriale, artigianale e commerciale. È la parte di territorio destinata a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca. Appartengono a tale zona anche le parti di territorio interessate da interventi attuati o fatti salvi dal PPR.

Zona E – Agricola. Rappresenta 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.

Zona F – Turistica. Rappresenta le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Zona G – Servizi generali. È la parte di territorio destinata ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale quali strutture per l'istruzione secondaria superiore, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, convivenze e attrezzature ricettive, pararicettive o di svago, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritore e simili, distributori di carburanti ed accessori (autolavaggi - bar - tavola calda - etc.

Zona H - Salvaguardia. Sono le parti di territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti che rivestono un particolare pregio ambientale, artistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività quali fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali.



Articolo 13 - Centro di antica e prima formazione (Centro matrice)

In particolare, l'abitato storico di Villaputzu è riconducibile ai sensi del *comma 5 dell'articolo 52 del P.P.R. ai "tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale riconducibili ai dettati del "*, così come delimitato con *Atto Ricognitivo della Regione Autonoma della Sardegna – Assessorato degli Enti Locali ed Urbanistica Nr. 1002/DG del 25/09/2007.*

Per la disciplina di tale Centro matrice si rimanda ad apposito Piano particolareggiato o di recupero. Al fine di garantire il mantenimento e/o il ripristino delle funzioni residenziali necessarie per la vitalità economica e sociale del centro matrice, nelle more di approvazione del suddetto Piano particolareggiato o di recupero, nel suddetto centro sono consentiti tutti gli interventi edilizi volti al:

1. mantenimento dei caratteri formali dell'edificato;
2. completamento delle finiture esterne degli edifici attualmente privi o deteriorati;
3. miglioramento delle prestazioni energetiche ed acustiche;
4. cambio di destinazione;
5. redistribuzione degli spazi interni e adeguamento in materia igienico-sanitaria ed acustico-energetica.

È altresì consentita la demolizione e ricostruzione in loco di edifici (o di sue parti) pericolanti che potenzialmente possono recare danni a persone e cose, a condizione che riproducano fedelmente le parti che eventualmente conferiscono valore formale ed estetico all'immobile.

Sempre nelle more di approvazione del Piano particolareggiato o di recupero per tutti gli interventi che modificano sostanzialmente le parti esterne dell'edificato del centro di antica e prima formazione sono soggetti all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica.



Articolo 14 - Zona Omogenea B

Descrizione

Le zona “B” individuate nell’urbano di Villaputzu presentano i tipici caratteri della sottozona di completamento denominata B1, ovvero caratterizzata da un tessuto urbano compatto e un’infrastruttura viaria definita, che comprende oltre le espansioni fino agli anni ’50 le espansioni recenti.

All’interno della sottozona B1, rientra la porzione di più antica edificazione del centro matrice (B1.C.M.), per la cui attuazione si rimanda all’art.13 delle presenti norme, nonché la sottozona B1.1 che risulta del tutto edificata a seguito di intervento pubblico eseguito in occasione di calamità naturale che richiede urgente intervento di ristrutturazione urbanistica.

Obiettivi

Il P.U.C. conferma la situazione di fatto e vi persegue il potenziamento infrastrutturale e l’eventuale qualificazione.

Modalità di intervento

Concessione edilizia (permesso di costruire)

Prescrizioni generali

All’interno della zona B1 sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- residenza e servizi connessi (garages, cantine, etc.);
- studi professionali, uffici privati;
- esercizi commerciali al minuto, sale da esposizione;
- ristoranti, tavole calde, pizzerie, bar e simili;
- laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza (cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque e del suolo o movimentazione mezzi, con automezzi pesanti).

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri edilizi di zona:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ricostruzione edilizia;
- ampliamento;
- sopraelevazione;
- nuova costruzione;
- demolizioni totali o parziali che comunque non pregiudichino l’assetto delle vie e degli altri spazi pubblici.
- Mutamento della destinazione d’uso.



Tutti gli interventi devono preferibilmente avvenire nel rispetto del disegno, della qualità dei materiali, nonché della configurazione architettonica dei manufatti esistenti al fine di un corretto inserimento paesaggistico del manufatto. Qualora non sia possibile reperire materiali equivalenti a quelli originari sarà consentito l'uso di altri analoghi. È consentito anche l'uso di materiali diversi da quelli originari purché sia garantito un armonico inserimento con il contesto paesaggistico di riferimento.

I seguenti parametri edilizi e urbanistici non si riferiscono alle zone B1 già realizzate, ma esclusivamente a quelle di futura edificazione.

Parametri edilizi ed urbanistici di zona:

Indice fondiario: 3 mc/mq

Rapporto di copertura = 0,6 mq/mq

Distacco dai confini = 5,00 mt

Distacco da pareti e pareti finestrate = 10,00 mt

Altezza massima Hmax = 10,00 mt

Distacco dalla strada = 5,00 mt

Indice di permeabilità = 25%

Le nuove costruzioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione totale possono anche sorgere a filo strada (in deroga ai sopracitati parametri edilizi), totalmente o parzialmente, purché le caratteristiche del tessuto urbano lo consentano, ovvero su allineamenti arretrati già esistenti o su un nuovo allineamento arretrato che il Comune intenda imporre per l'intero prospetto dell'isolato.

Potranno essere proposti arretramenti dal fronte strada esistente per migliorare la circolazione, realizzare fasce di sosta e parcheggio o giardini, ecc., arretramenti che verranno accettati solo quando si dimostri e si riconosca che detto arretramento costituisce un miglioramento sensibile dell'aspetto e della funzionalità dell'ambiente urbano del tratto di via interessato.

Il Comune potrà comunque imporre piccole rettifiche degli allineamenti per migliorare la percorribilità e/o la percezione spaziale. L'altezza massima dei nuovi edifici non deve in ogni caso superare una volta e mezza la larghezza della strada che fronteggiano, né l'altezza media degli edifici circostanti preesistenti, l'altezza minima non potrà essere inferiore a un piano fuori terra; tra questi limiti estremi potranno essere imposte altezze ricorrenti con i fabbricati esistenti.

Se la costruzione è in arretrato rispetto al filo strada l'altezza massima verrà computata sommando la larghezza della strada con la profondità dell'arretramento. Possono fare eccezione gli edifici che formano oggetto di piani attuativi con previsioni planovolumetriche. Quando un fabbricato prospetta sull'angolo di due strade di ampiezza diversa può conservare l'altezza consentita sulla via maggiore per il risvolto sulla via minore, fino alla profondità di m 14. Nelle aree inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione autorizzata che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 24,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto delle suddette distanze comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle misure minime indicate dal Codice Civile.



Sono consentiti accordi diversi tra confinanti per le distanze dal confine, nel limite comunque delle misure minime indicate dal Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni delle abitazioni, può essere consentita, con le stesse modalità del punto precedente, l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle sopra indicate (purché nel rispetto delle misure minime e delle regole indicate dal vigente Codice Civile).

Le dimensioni trasversali minime dei cortili non saranno inferiori a 2/3 dell'altezza dei fabbricati prospicienti e comunque mai inferiori a 4 metri; la superficie minima del cortile sarà pari almeno ad 1/3 della somma delle superfici verticali prospicienti.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni debbono essere riservati appositi spazi di parcheggio privato (effettivo ed accessibile) in misura non inferiore a mq 1,00 ogni 10 mc di costruzione (nella quota minima comunque di un 1 posto macchina per ogni unità abitativa).

La misura del lotto minimo è definita pari all'esistente, tuttavia è consentito il frazionamento nel caso di lotti di grande dimensione; mentre nel centro matrice sarà definita da apposito Piano di Particolareggiato e/o recupero.

In tutta la zona B1 valgono le seguenti disposizioni:

- Limitare l'incremento della superficie impermeabilizzata;
- utilizzare materiali e tecnologie conformi e compatibili alla edificazione esistente;
- ridurre i consumi energetici in fase di trasformazione edilizia e in fase di gestione, privilegiando l'utilizzo di energie alternative e rinnovabili;
- limitare l'impiego di materiali realizzati con materie prime non rinnovabili;
- contenere i consumi di acqua potabile;
- raccogliere ed eventuale riciclaggio delle acque piovane;
- rispettare dei parametri di inquinamento acustico prescritti per le zone residenziali;
- ridurre dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione privilegiando l'utilizzo di energie alternative e rinnovabili;
- privilegiare l'uso di materiali ecocompatibili, preferendo quelli realizzati con materiali rinnovabili e a basso impatto energetico nelle fasi di produzione, installazione e gestione;
- privilegiare l'uso di elementi recuperati e materiali riciclati.

Al fine di assicurare il miglior decoro urbano all'atto della richiesta della concessione a 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 può provvedere al completamento delle finiture e/o parziali demolizioni, in danno al concessionario.



Articolo 15 - Zona Omogenea C

Descrizione

Il P.U.C. individua le zone per l'espansione residenziale localizzandole a corona dell'abitato di completamento anche per unità funzionali integrate (residenziale e turistico), da dotare, oltre che delle opere di urbanizzazione primaria interne e di allaccio, a qualsiasi distanza esse si trovino, anche dei servizi per l'urbanizzazione secondaria.

Obiettivi

Nella zona di espansione residenziale è perseguito lo sviluppo dei nuovi insediamenti abitativi sia in zone parzialmente urbanizzate sia in zone da urbanizzare, attraverso la preventiva predisposizione di piani attuativi ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 45/89.

Modalità di intervento

L'edificazione è subordinata all'approvazione di Piano di Lottizzazione, in assenza di tale Piano sono ammesse (con autorizzazione diretta o DIA), le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico, acustico, energetico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo su immobili realizzati legittimamente o per i quali sia stata ottenuta una concessione edilizia in sanatoria.

Prescrizioni generali

Le zone di espansione sono inserite all'interno di comparti urbanisticamente definiti, la cui attuazione dovrà preferibilmente avvenire con intervento unitario per formazione di un consorzio fra privati.

In rispetto a quanto previsto dall'art. 3 della L.R. n. 20/91 uno o più proprietari, a prescindere dall'estensione territoriale, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti fra i diversi proprietari.

Le tavole del PUC individuano i comparti di intervento di zona C rimandando alla presente norma di attuazione le modalità di esecuzione.

Resta inteso che la superficie territoriale cui fare riferimento per il calcolo della volumetria totale insediabile è quella dell'intero comparto individuato in cartografia, compresa quindi di aree per standards e viabilità. Queste ultime, seppure dimensionate in cartografia, dovranno essere conteggiate esattamente in sede di Piano Attuativo.

Nelle zone C oltre le abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse e compatibili con la residenza.

Il PUC suddivide le zone C nelle seguenti sottozone:

C1 – espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione)



C3 – espansioni in programma

Sottozona C1

La Sottozona C1 comprende le seguenti zone già interessate da pianificazione attuativa:

- Piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP) denominato **Santa Maria**:
Superficie territoriale: 107.500 mq
Volume totale: 129.740 mc
Indice territoriale = 1,21 mc/mq
Altezza massima = 10,50 mt
Indice fondiario residenziale = 2,53 mc/mq
Indice fondiario produttivo I_f = 1,50 mc/mq
Stato di attuazione: 100%
- Piano di Lottizzazione denominato **Su Meriagu** per il quale valgono i seguenti parametri:
Superficie territoriale: 13.407 mq
Volume totale: 20.057 mc
Indice territoriale = 1,50 mc/mq
Indice fondiario = 2,24 mc/mq
Altezza massima = 10,50 mt
Aree per standards 15,1 mq/ab.
Stato di attuazione: 57%
- Piano di Lottizzazione denominato **Piddori** per il quale valgono i seguenti parametri:
Superficie territoriale: 21.707 mq
Volume totale: 21.707 mc
Indice territoriale = 1 mc/mq
Indice fondiario = 1,58 mc/mq
Altezza massima = 10,50 mt
Aree per standards 22,42 mq/ab.
Stato di attuazione: 36%
- Piano di Lottizzazione denominato **La Rocca** per il quale valgono i seguenti parametri:
Superficie territoriale: 24.200 mq
Volume totale: 23.430 mc
Indice territoriale = 0,97 mc/mq
Indice fondiario = 1,50 mc/mq
Altezza massima = 10,50 mt
Aree per standards 33,1 mq/ab;
Stato di attuazione: 84%
- Piano di Lottizzazione denominato **La Peonia** per il quale valgono i seguenti parametri:
Superficie territoriale: 36.913 mq
Volume totale: 36.913 mc
Indice territoriale = 1 mc/mq



Indice fondiario residenziale = 1,43 mc/mq

Indice fondiario produttivo = 2,45 mc/mq

Altezza massima = 10,50 mt

Aree per standards: 26,7 mq/ab;

Stato di attuazione: 37%

- Piano di Lottizzazione **Carboni** per il quale valgono i seguenti parametri:

Superficie territoriale: 9.907 mq

Volume totale: 9.907 mc

Indice territoriale = 1 mc/mq

Altezza massima H = 10,50 mt

Aree per standards: 32,60 mq/ab;

Stato di attuazione: 0%

Sottozona C3

La sottozona C3 comprende le aree dove sono previste le espansioni in programma.

La zonizzazione del P.U.C individua le zone C3 in programma rimandando alla presente normativa i riferimenti per il loro dimensionamento e repertorio dei singoli comparti per corretta individuazione planimetrica.

Disposizioni per i piani attuativi

L'attuazione dei comparti dovrà avvenire attraverso piano di lottizzazione, salvo quanto stabilito dall'art.3 L.R. n.20/91. I piani attuativi possono interessare anche più comparti con destinazioni urbanistiche differenti (F e G), preferendo soluzioni che prevedono il mix-funzionale, purché siano sempre rispettati gli indici e tutti i riferimenti di legge.

Il PUC prevede i seguenti comparti di zona C3, i cui dettagli sono riportati nel repertorio dei comparti, allegato alla presente normativa di attuazione.

Per tali comparti di zona C3, ad eccezione delle zone C3.1 e C3.2, valgono di norma i seguenti parametri:

- Indice territoriale = 0,85 mc/mq;
- il distacco dai confini non deve essere inferiore a 6,00 m dalla viabilità secondaria, mentre il distacco minimo dai confini con altri lotti è di 5 mt;
- altezza massima = 10,50 m;
- altezza minima = 3,60 m;
- Aree per standards 12 mq/ab;
- Indice di permeabilità = 30%.

Per tali comparti si dovrà preferire l'edificazione in continuità con l'urbano, ciò al fine di costituire una saldatura con lo stesso.

Per quanto riguarda le cessioni (S1, S2) sono da preferirsi in corrispondenza della viabilità principale, mentre per le restanti (S3, S4) sono invece da preferire le soluzioni di equa distribuzione o di buona accessibilità.



Infine, le cessioni o aree per standards relative al piano di lottizzazione dovranno essere concordate con la pubblica amministrazione al fine di non reiterare servizi già esistenti o in fase di realizzazione, purché venga sempre il parametro complessivo di 12 mq/abitante.

Inoltre, al fine di non interrompere le iniziative avviate di pianificazione territoriale urbana anche precedentemente all'approvazione del PPR, ma alla sola condizione che risultino coerenti con il medesimo Piano Paesaggistico Regionale, per i comparti C3.1 e C3.2 si è stabilito quanto di seguito. In particolare tali comparti sono dotati di specifico piano di lottizzazione attualmente depositato presso l'ufficio tecnico, ma non ancora approvato; che alla luce di attenta analisi appare coerente con gli indirizzi e le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale e pertanto accoglibile in fase di adeguamento del PUC al PPR. Inoltre tali comparti presentano tutti i requisiti che ne consentono l'approvazione anche ai sensi della L.R. n. 4 del 23/10/2010, comma 1 punto b) dell'art. 13.

Comparto C3.1

L'intervento di lottizzazione proposto è contiguo ed integrato in termini di infrastrutture con l'ambito urbano, in quanto confina sul lato est con la zona B di via Pascoli e la zona C della lottizzazione Su Meriagu, zone ampiamente edificate e nelle quali sono state già da tempo realizzate tutte le necessarie infrastrutture di urbanizzazione primarie (strade e marciapiedi, rete fognaria, rete idrica, rete di elettrificazione, rete telefonica, rete di illuminazione pubblica, rete di smaltimento delle acque meteoriche, ecc.), a sud con la via Nazionale, nella parte antistante il cimitero, dove esistono diverse infrastrutture (strada e marciapiedi, rete fognaria, rete idrica, rete di illuminazione pubblica, rete telefonica, rete di smaltimento delle acque meteoriche, ecc.), a nord con la strada vicinale Meriagu, di fatto strada comunale, dotata anch'essa di diverse infrastrutture in quanto al servizio di alcune abitazioni che la fronteggiano.

In tale sottozona sono localizzate ed integrate due specifiche destinazioni urbanistiche:

- la destinazione residenziale (zona C);
- la destinazione per servizi turistici (zona F).

Valgono le seguenti prescrizioni:

Indice territoriale complessivo per le due zone C più F = 0,9766 mc/mq;

Zona C

- Volumetria il 72 % volumetria totale, di cui:
 - il 15% per servizi pubblici
 - il 57% per residenza
- Superficie per standards + parcheggi il 35% della superficie territoriale ST
- Superficie per viabilità il 15% della superficie territoriale ST
- Superficie fondiaria netta il 50% della superficie territoriale ST



Zona F

Volumetria il 28% volumetria totale

Superficie il 30% della superficie fondiaria netta residenziale

Altre prescrizioni:

- distacco minimo degli edifici dai confini con la viabilità principale 6,00 mt;
- distacco minimo degli edifici dai confini con la viabilità secondaria 5,00 mt;
- distacco minimo degli edifici dai confini con i vicoli pedonali 3,00 mt;
- distacco minimo degli edifici dai confini con altri lotti 5,00 mt;
- altezza massima = 10,50 m;
- altezza minima = 3,60 m;
- Aree per standards 12 mq/ab;
- Indice di permeabilità = 30%.
- Larghezza minima carreggiata stradale 6.60 m per la viabilità principale oltre marciapiedi o parcheggi di 1.80 m e 6.00 m per la viabilità secondaria oltre marciapiedi o parcheggi di 1.80 m.

Comparto C3.2

L'intervento attuativo proposto è contiguo ed integrato in termini di infrastrutture con l'ambito urbano, in quanto confina sul lato est con la zona C della lottizzazione Piddori, zona ampiamente edificata e nella quale sono state già da tempo realizzate tutte le necessarie infrastrutture di urbanizzazione primarie (strade e marciapiedi, rete fognaria, rete idrica, rete di elettrificazione, rete telefonica, rete di illuminazione pubblica, rete di smaltimento delle acque meteoriche, ecc.), a sud con la strada vicinale Meriagu, che è il proseguo della via Rossini, strada di lottizzazione, di fatto strada comunale, dotata anch'essa di diverse infrastrutture in quanto al servizio di alcune abitazioni che la fronteggiano.

In tale sottozona è localizzata ed integrata un'unica specifica destinazione urbanistica di tipo residenziale (zona C) e valgono le seguenti prescrizioni:

Indice territoriale = 0,872 mc/mq;

- Volumetria il 100 % volumetria totale VT, di cui:

- il 15% per servizi pubblici
- il 85% per residenza

- Superficie per standards + parcheggi il 35% della superficie territoriale ST

- Superficie per viabilità il 15% della superficie territoriale ST

- Superficie fondiaria netta il 50% della superficie territoriale ST

Altre prescrizioni:

- distacco minimo degli edifici dai confini con la viabilità principale 6,00 mt;
- distacco minimo degli edifici dai confini con la viabilità secondaria 5,00 mt;
- distacco minimo degli edifici dai confini con i vicoli pedonali 3,00 mt;
- distacco minimo degli edifici dai confini con altri lotti 5,00 mt;
- altezza massima = 10,50 m;
- altezza minima = 3,60 m;



- Aree per standards 12 mq/ab;
- Indice di permeabilità = 30%;
- Larghezza minima carreggiata stradale 6.60 m per la viabilità principale oltre marciapiedi o parcheggi di 1.80 m e 6.00 m per la viabilità secondaria oltre marciapiedi o parcheggi di 1.80 m.

In tutte le restanti zone C3 valgono le seguenti disposizioni:

- si possono adottare tipologie edilizie libere (isolate, binate, a schiera o in linea) purché la soluzione urbanistico-compositiva e il disegno urbano risultino unitari, al fine di consentire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio della zona;
- le carreggiate delle strade veicolari, senza tener conto di eventuali marciapiedi e fasce di parcheggio, dovranno avere una larghezza modulare, della misura minima di m 6,00/ 6,60 secondo l'importanza del traffico previsto;
- l'altezza massima non può superare m 10,50, l'altezza minima (o media per copertura a falde inclinate) non può essere inferiore a m 2,70;
- la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a m 10, né all'altezza del fabbricato più alto;
- sono ammesse ed auspicate le costruzioni in aderenza;
- nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati effettivamente realizzabili ed accessibili in misura non inferiore a un 1 mq ogni 10 mc di costruzione e in ogni caso almeno un posto macchina per unità abitativa.

In aggiunta si dovrà porre particolare attenzione nel rispettare le seguenti disposizioni per la progettazione:

- riduzione dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione, privilegiando l'utilizzo di energie alternative e rinnovabili (testo unico in materia di edilizia e successive modifiche ed integrazioni);
- utilizzo dei fattori climatici e vegetazionali per il controllo microclimatico degli spazi interni ed esterni;
- preferire il migliore orientamento degli edifici e delle aree scoperte in rapporto all'esposizione solare e all'azione dei venti al fine di ridurre i consumi energetici;
- privilegiare gli interventi atti a ridurre o prevenire gli effetti di inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico;
- privilegiare l'uso di materiali ecocompatibili, possibilmente di quelli realizzati con materiali rinnovabili e a basso impatto energetico nelle fasi di produzione, installazione e gestione;
- uso di elementi recuperati e materiali riciclati;
- messa a dimora di alberi ed essenze autoctone in ragione (qualora fosse possibile) di 1 ogni 10 mq di superficie filtrante.

Al fine di assicurare il miglior decoro urbano all'atto della richiesta della concessione a 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 può provvedere al completamento delle finiture e/o parziali demolizioni, in danno al concessionario.

In particolare per la sottozona C3.10, localizzata in corrispondenza della viabilità principale (Via Nazionale) in prossimità del cimitero comunale, è richiesta particolare attenzione nell'attuazione dando, qualora fosse possibile, continuità dei prospetti al fine di ottenere un continuum urbano unitamente al massimo decoro dell'edificato della via nazionale.

Infine, i comparti C3.7 e C3.8 risultano interessati da zone servizi (standard di Piano Urbanistico); in particolare queste ultime possono essere considerate per il calcolo dei volumi, ma le superfici devono essere cedute alla Pubblica Amministrazione.



Articolo 16 - Zona omogenea D

Descrizione

Sono classificate zone “D” le parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione, commercializzazione, stoccaggio e rivendita di prodotti collegati all’industria, all’artigianato, alla pesca e al commercio, nonché le aree estrattive in esercizio. Per edificio industriale, artigianale si intende l’opera edilizia coperta e/o scoperta in cui si realizza una produzione di beni e/o di servizi. Per edificio commerciale e di deposito si intende l’opera in cui si manifesta un’attività di tipo mercantile riconoscibile nelle classi di cui alla D.lgs. n. 114/1998 e successive modificazioni.

Obiettivi

Creare le precondizioni per uno sviluppo economico territoriale basato sull’economia locale e potenziare le attuali dotazioni esistenti, facendo leva sui fattori di prossimità infrastrutturali e di trasporto (base militare, nuova SS 125 e porto turistico).

Modalità di intervento

Gli interventi edificatori sono consentiti attraverso:

- concessione diretta, quando si tratti di operare su singoli lotti, rimasti isolati o interclusi nel tessuto industriale preesistente, dotati di urbanizzazione primaria e nel caso questa manchi, la stessa deve essere realizzata prima del rilascio della concessione. Anche gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione nei lotti in cui esistono edifici esistenti, potranno avvenire attraverso il rilascio di concessione edilizia diretta purché siano sempre verificate le condizioni di cui sopra. Al fine di ottenere un armonico completamento delle zone D interessate da Piano di Attuazione prevarranno le specifiche norme di zona del P.A. rispetto alle norme di attuazione del PUC.
- Mediante Piano attuativo, anche nella forma di cui all’art. 3 della L. R. n. 20/91.

In assenza di suddetto Piano attuativo sono ammesse (con autorizzazione diretta o DIA), le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico, acustico, energetico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo sugli immobili esistenti.

Si potrà ottenere se necessario, un incremento di volumetria pari al 10% della volumetria preesistente. L’incremento della volumetria sarà concessa una sola volta.

Qualora l’Amministrazione Comunale ritenga che i lottizzanti siano impossibilitati in tutto o in parte a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, in quanto dovrebbero accollarsi anche spese relative a parti non strettamente relative alla zona D, la stessa amministrazione può subentrare nell’attuazione delle opere di urbanizzazione.

In questo caso i proprietari dei lotti sono obbligati alla corresponsione degli oneri per le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, in base ai reali costi relativi al piano finanziario della lottizzazione, calcolato in fase preventiva, e a consuntivo sulla base del progetto esecutivo delle opere. Il rilascio della concessione edilizia è subordinata al pagamento di tali oneri. Le aree per



standards potranno essere reperite tramite cessione diretta da parte del privato o acquisite da parte dell'Amministrazione Comunale con gli introiti del corrispettivo monetario.

Prescrizioni generali

Un insediamento di zona D è generalmente costituito da:

- edifici veri e propri adibiti alla produzione, commercializzazione, deposito etc.;
- strutture tecnologiche sia riferite alla produzione, commercializzazione, deposito, al contenimento e auto alimentazione energetica, depurazione etc.;
- piazzali coperti e scoperti di servizio;
- locali per uffici e attività sociali e di ristoro dei lavoratori;
- parcheggi;
- abitazione del personale di custodia.

Le destinazioni d'uso prevalenti previste, salvo diverse indicazioni specifiche individuate per le varie sottozone, sono:

- attività industriali ed artigianali di piccola, media dimensione;
- attività agro-alimentare;
- attività ittica;
- attività cantieristica marittima, navale e affine;
- attività estrattive;
- attività commerciali all'ingrosso, dettaglio e di deposito;
- attività di servizi alla produzione e commercializzazione;
- attività di servizi di rifornimento carburanti;
- servizi sociali e sportivo ricreativi rivolti ai lavoratori, locali di ristoro, mense etc..

Tutte le industrie, oltre al rispetto - qualora ne ricorrano gli estremi - delle disposizioni di cui all'art.216 del R.D. 27 luglio 1934 n.1265, dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo consentito dal progresso della tecnica la emissione di fumi, gas, polveri o esalazioni pericolose o nocive, ai sensi dell'art.20 della Legge 13/7/1966 n.615, del suo regolamento di attuazione e di eventuali future modificazioni; ciò indipendentemente dall'assegnazione del territorio alle zone previste dall'art.2 della legge stessa.

In qualsiasi momento il Comune potrà accertare le caratteristiche dei fumi emessi e ordinare la messa in opera di dispositivi atti a ridurre la emissione di fumi.

Per tutte le zone D di nuovo insediamento (di seguito riportate) valgono le seguenti disposizioni generali:

- il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0,5 mq/mq;
- distanza minima dai confini m. 6,00;
- distanza minima dal filo strada interna del comparto m. 10,00;



- Nei lotti edificabili è consentita la costruzione di edifici destinati ad attività industriali, artigianali, commerciali e di deposito;
- è vietata invece l'edificazione di locali per abitazione, fatta eccezione per quelli del personale di custodia;
- è consentita l'edificazione di uffici, attrezzature di servizio di strutture di svago aziendali (campi da gioco, sale ritrovo e di intrattenimento, etc);
- l'accesso ai lotti dovrà avvenire sempre dalla viabilità di servizio che si innesta sulle strade comunali, provinciali e statali;
- è sempre prescritta la cessione di una quota di superficie nella misura minima del 10% della Superficie di intervento da destinare a spazi pubblici (attività collettive, verde pubblico, parcheggi, escluse le sedi viarie per l'accesso ai lotti) che può interessare anche la fascia di rispetto lungo la viabilità statale, provinciale e comunale, che può essere ulteriormente sistemata a verde in quanto quota di urbanizzazione secondaria.

All'interno delle fasce di rispetto (di dimensione variabile da 1,50 m a 2,50 se non diversamente stabilito dal Codice della strada) non è possibile alcun intervento edificatorio. Le fasce di rispetto fanno parte della superficie territoriale dell'area d'intervento. All'interno di queste fasce può essere localizzata la quota di superficie in cessione secondo la percentuale stabilita dalle norme di sottozona. L'eventuale parte di fascia di rispetto rimasta libera dalla cessione si può considerare come facente parte dei lotti fondiari, per cui pur non essendo direttamente edificabile viene considerata superficie fondiaria sulla quale viene applicato l'indice fondiario di zona, cioè ha comunque una potenzialità edificatoria che può essere utilizzata.

- La piantumazione della fascia di rispetto rientra tra le opere di urbanizzazione primaria;
- la tipologia dei fabbricati deve essere improntata alla modularità degli elementi, che possono essere aggregati a formare edifici di dimensioni maggiori;
- le recinzioni dei lotti prospicienti le strade e le fasce verdi di rispetto devono essere a giorno, mentre sono consentite in muratura continua o comunque non trasparenti tra i singoli lotti, fatte salve eventuali deroghe motivate da normative speciali;
- l'altezza massima delle recinzioni non dovrà in nessun caso superare i mt. 2,00 fuori terra, salvo speciali deroghe motivate da problemi di sicurezza e riservatezza della produzione;
- le costruzioni accessorie dovranno rispettare i distacchi previsti dai confini ed il distacco minimo previsto tra pareti contrapposte pari a mt. 10,00;
- l'altezza massima degli edifici deve risultare di mt. 12,00, salvo esigenze particolari di produzione a ciclo verticale. L'altezza è computata dal piano di sistemazione finito all'intradosso dell'imposta della trave di copertura;
- all'interno dei lotti edificabili dovranno ubicarsi idonei spazi pubblici per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mq di superficie di sedime del lotto per le attività industriali, artigianali e di deposito; per gli insediamenti commerciali al dettaglio e all'ingrosso a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Le aree di



parcheggio all'aperto possono essere coperte con strutture leggere per riparare i veicoli dagli agenti atmosferici, senza che ciò costituisca superficie coperta;

- una quota della superficie dei lotti edificabili sarà riservata a giardino alberato in piena terra;
- rispetto dei parametri di inquinamento acustico prescritti per le zone per destinazioni produttive;
- riduzione dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione privilegiando l'utilizzo di energie alternative e rinnovabili;
- uso di materiali ecocompatibili, privilegiando quelli realizzati con materiali rinnovabili e a basso impatto energetico nelle fasi di produzione, installazione e gestione;
- privilegiare l'uso di elementi recuperati e materiali riciclati;
- dovranno altresì essere opportunamente impermeabilizzate le superfici che possono venire contaminate da sostanze nocive utilizzate nell'ambito del ciclo produttivo; le acque di prima pioggia provenienti dalle superfici coperte e pavimentate dovranno essere preventivamente trattate e convogliate verso la fognatura pubblica, mentre le acque non soggette a sporco dovranno essere smaltite localmente.

Sulla base dei requisiti attuali delle aree il PUC individua due sottozone:

D2: Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali

D5: Aree estrattive di seconda categoria

Sottozona D2

La sottozona D2 comprende:

D2a – Sant'Angelo

Insediamenti produttivi pesanti per materiali e manufatti per l'edilizia e simili, comprese anche le attività nocive e moleste, purché non inquinanti per l'ambiente. Tale zona potrà essere attuata mediante piano attuativo esteso a tutta l'area a singoli sub-comparti indicati nel repertorio.

D2b – Eringiana

Insediamento esistente finalizzato al deposito e alla rivendita di materiali non nocivi. In tale zona possono essere consentite attività diverse da quella esistente, purché nel rispetto della specifica destinazione di zona, nel solo caso della riduzione del rischio idrogeologico a seguito di interventi finalizzati alla mitigazione degli effetti.

D2c, D2d – Pitzu Rosas

Insediamenti produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli, nonché depositi commerciali, attività commerciali all'ingrosso e simili, piccole attività artigianali e i relativi servizi pubblici, a supporto delle attività e delle esigenze dei lavoratori residenti fluttuanti.

Non sono ammesse attività nocive o moleste rispetto agli insediamenti residenziali o alle attività agricole.



D2e - Pranu Portu

Zona industriale artigianale a supporto della nautica e della pesca in mare ed in acque confinate, per la trasformazione e conservazione di prodotti della pesca e sua commercializzazione; è inoltre prevista l'attività di rimessaggio imbarcazioni, assistenza alla nautica, cantieri navali e tutto ciò che si riferisce alle attività imprenditoriali che possono scaturire dalla nautica e pesca.

D2f – avioelettronica

Insedimenti produttivi a carattere artigianale e industriale e i relativi servizi pubblici, a supporto delle attività della base di difesa militare. Tale zona risulta già interessata da pianificazione attuativa pertanto valgono i parametri in essa contenuti, come di seguito riportati:

superficie territoriale: 187.727 mq

Indice territoriale: 2,93 mc/mq

Indice fondiario: 3,47 mc/mq

Volume totale: 550.004 mc

Standards: 29.005 mq

Dotazione spazi pubblici: 15,5%

D2f– Su Moru

Polo per le trasformazioni industriali e della commercializzazione dei prodotti agricoli e ittici. Sono consentite tutte le iniziative volte al perseguimento delle trasformazioni e commercializzazione della terra e del mare, con particolare riferimento alle iniziative ecologiche.

Sottozona D5 - Aree estrattive

D5a – San Lorenzo -- D5b – Monte Arrubio

Per tali sottozone si rimanda a quanto previsto dai relativi Piani di Coltivazione Estrattiva anche per quanto riguarda la messa in sicurezza e il ripristino delle aree una volta cessata l'attività.



Articolo 17 - Zona omogenea F

Descrizione

Sono classificate zone “F” le parti di territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Obiettivi

Integrazione urbana – Destagionalizzazione turistica.

La localizzazione prossima all'urbano, la favorevole esposizione solare e il contesto paesaggistico di riferimento costituiscono le principali condizioni per favorire l'allungamento della stagione turistica non necessariamente marino - balneare.

Modalità di intervento

Gli interventi edificatori sono consentiti attraverso:

- concessione diretta, quando si tratti di operare su singoli lotti, rimasti isolati o interclusi nel tessuto preesistente, dotati di urbanizzazione primaria e nel caso questa manchi, la stessa deve essere realizzata prima del rilascio della concessione. Anche gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione nei lotti in cui esistono edifici esistenti, potranno avvenire attraverso il rilascio di concessione edilizia diretta purché siano sempre verificate le condizioni di cui sopra.
- Mediante Piano attuativo, anche nella forma di cui all'art. 3 della L. R. n. 20/91.

In assenza di suddetto Piano attuativo sono ammesse (con autorizzazione diretta o DIA), le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico, acustico, energetico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo sugli immobili esistenti.

Le tavole del PUC, oltre all'individuazione delle aree e dei comparti di intervento, fissano attraverso i “progetti guida” la distribuzione planimetrica delle infrastrutture, delle superfici da destinare a spazi pubblici o ad uso pubblico e i volumi, che, pur avendo carattere indicativo, si ritengono necessari per indirizzare la nuova edificazione verso una soluzione coerente con le regole del tessuto urbanistico e morfologico entro il quale sono inseriti.

Prescrizioni generali

Il PUC suddivide le zone F nelle seguenti sottozone:

F1 *Insedimenti turistici pianificati*

F4 *Nuove aree turistiche*

Tra le sottozone F1 rientrano i seguenti Piani di Lottizzazione:



Piano di lottizzazione denominato **Pranu Portu:**

Superficie: 654.500 mq

Volume totale: 87.800 mc

Indice territoriale: 0,15 mc/mq;

Indice fondiario residenziale 1,20 mc/mq

Indice fondiario produttivo alberghiero 0.67 mc/mq

Dotazione spazi pubblici 71,6 mq/pl

Stato di attuazione: 35,4%

Piano di lottizzazione denominato **Vatur:**

Superficie: 436.267 mq

Volume totale: 137.900 mc

Indice territoriale: 0,16 mc/mq;

Indice fondiario residenziale 0,48 mc/mq

Indice fondiario produttivo alberghiero 0,32 mc/mq

Dotazione spazi pubblici 192,5 mq/pl

Stato di attuazione: 85%

Piano di lottizzazione denominato **Marsico**

Superficie: 72.497 mq

Volume totale: 18.849 mc

Indice territoriale: 0,26 mc/mq;

Indice fondiario produttivo alberghiero 0,35 mc/mq

Dotazione spazi pubblici 171,3 mq/pl

Stato di attuazione: 5%

Le sottozone F1 già pianificate possono essere sottoposte a variante purché siano rispettate tutte le normative vigenti e possono altresì essere modificati anche il numero dei posti letto, purché sia sempre verificato il D.A. 20 dicembre 1983, n.226 e la circolare Ass. Reg EE.LL. FF. U. n.2A del 20 marzo 1978.



Rientrano tra le sottozone “F4” (Nuove aree turistiche) i seguenti comparti:

F4a, F4b - Perda Su Crobu

Superficie territoriale: 199.532,19 mq

Volume complessivo ammissibile: 49.883 mc

F4c, F4d, F4e, F4f, F4g, F4h, F4k, F4j, F4i - Santa Maria

Superficie territoriale complessiva: 195.548,71 mq

Volume complessivo ammissibile: 48.887 mc

Le nuove zone turistiche (F4) devono rispettare le seguenti parametri:

indice massimo fondiario = 0,25 mc/mq

Indice massimo territoriale = 0.75 mc/mq;

Sulla base dello standard di 60 mc/ab i volumi realizzabili dovranno essere così ripartiti:

- 50 mc per gli insediamenti ricettivi alberghieri e residence;
- 10 mc per servizi pubblici.

Inoltre le zone F4 devono essere rispettate le seguenti ripartizioni di aree:

- in cessione per standard di verde, verde attrezzato a parco, sport, gioco e ricreazione in genere, di parcheggi di attrezzature comuni nella misura non inferiore al 35% della superficie territoriale;
- verde privato anche attrezzato in misura non inferiore al 10%.

La tipologia edilizia preferibile dovrà armonicamente inserirsi nel contesto ambientale di riferimento e dovrà privilegiare tipologie basse con alte prestazioni energetiche, sia ispirandosi ai tipi edilizi della zona e sia ad architetture contemporanee, la cui altezza massima non deve superare i 7,00 metri.

I volumi sono misurati con criteri geometrici secondo le modalità indicate nell'art. 4 del D.A. 20 dicembre 1983, n.2266 e precisate al punto E) della circolare Ass. Reg EE.LL. FF. U. n.2A del 20 marzo 1978 e allegati da D ad H (BURAS n.22 del 18 maggio 1978).

Al fine di assicurare il miglior decoro urbano all'atto della richiesta della concessione edilizia a 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 può provvedere al completamento delle finiture e/o parziali demolizioni, in danno al richiedente.

Nelle nuove zone turistiche (F4), inoltre, devono preferibilmente rispettare i seguenti requisiti ambientali:

- riduzione dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione privilegiando l'utilizzo di energie alternative e rinnovabili;
- utilizzo dei fattori climatici e vegetazionali per il controllo microclimatico degli spazi interni ed esterni;



- controllo dell'orientamento degli edifici e delle aree scoperte in rapporto all'esposizione solare e all'azione dei venti;
- riduzione o prevenzione degli effetti di inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico;
- privilegiare l'uso di materiali ecocompatibili, possibilmente di quelli realizzati con materiali rinnovabili e a basso impatto energetico nelle fasi di produzione, installazione e gestione; uso di elementi recuperati e materiali riciclati;
- Privilegiare i materiali ecologici locali.
- messa a dimora di alberi d'alto fusto e di essenze autoctone in ragione di 1 ogni 10 mq di superficie filtrante;



Articolo 18 - Zona omogenea G

Descrizione

Le zone G comprendono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, riservati a servizi di interesse generale e/o sovracomunale, quali strutture cimiteriali, per lo sport e le attività ricreative, mercati generali, depuratore, impianto di potabilizzazione, serbatoi idrici, e simili.

Obiettivi

Favorire le saldature urbane mediante la dotazione di servizi superiori rivolti alla persona ed al turismo.

Modalità di intervento

Gli interventi edificatori sono consentiti attraverso:

- concessione diretta, quando si tratti di operare su singoli lotti, rimasti isolati o interclusi nel tessuto preesistente, dotati di urbanizzazione primaria e nel caso questa manchi, la stessa deve essere realizzata prima del rilascio della concessione. Anche gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione nei lotti in cui esistono edifici esistenti, potranno avvenire attraverso il rilascio di concessione edilizia diretta purché siano sempre verificate le condizioni di cui sopra. Al fine di ottenere un armonico completamento delle zone G interessate da Piano di Attuazione prevarranno le specifiche norme di zona del P.A. rispetto alle norme di attuazione del PUC.
- Per tali zone è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata che dovrà interessare un ambito di minimo intervento (comparto), anche nella forma di cui all'art. 3 della L. R. n. 20/91.

In assenza di suddetto Piano attuativo sono ammesse (con autorizzazione diretta o DIA), le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico, acustico, energetico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo sugli immobili esistenti. Si potrà ottenere se necessario, un incremento di volumetria pari al 10% della volumetria preesistente. L'incremento della volumetria sarà concessa una sola volta.

Le tavole del PUC, oltre all'individuazione delle aree e dei comparti di intervento, fissano attraverso i "progetti guida" la distribuzione planimetrica delle infrastrutture, delle superfici da destinare a spazi pubblici o ad uso pubblico e i volumi, che, pur avendo carattere indicativo, si ritengono necessari per indirizzare la nuova edificazione verso una soluzione coerente con le regole del tessuto urbanistico e morfologico entro il quale sono inseriti.

Prescrizioni generali

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla predisposizione di Piano attuativo ed alla sottoscrizione di una convenzione in cui i richiedenti si impegnano:



- alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria di rilevante interesse per l'attuazione del piano (per esempio per la viabilità di accesso al comparto dalle strade di servizio). In questo caso tale superficie viaria viene conteggiata all'interno di quella territoriale relativa alla destinazione d'uso della zona frontaliera.
- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno dell'area di intervento (acque bianche e nere, reti idriche, reti di illuminazione, impianto di depurazione se necessario).
- alla individuazione di aree per servizi di uso pubblico, verde, parcheggi nella quota prevista nelle sottozone di piano, che può interessare anche la fascia di rispetto lungo la viabilità provinciale o comunale.

Le fasce di rispetto variano in base alle dimensioni e alla classificazione delle strade così come definite dal Nuovo Codice della Strada.

Le fasce di rispetto fanno parte della Superficie Territoriale dell'area d'intervento. All'interno di queste fasce può essere localizzata la quota di superficie in cessione secondo la percentuale stabilita dalle norme di sottozona. L'eventuale parte di fascia di rispetto rimasta libera dalla cessione si può considerare come facente parte dei lotti fondiari, per cui pur non essendo direttamente edificabile viene considerata superficie fondiaria sulla quale viene applicato l'indice di fabbricabilità fondiario, cioè ha comunque una potenzialità edificatoria che può essere utilizzata.

Nelle zone G i singoli lotti e/o insediamenti dovranno essere dotati di aree di parcheggio privato di uso pubblico, in misura adeguata alla destinazione degli immobili. In ogni caso, nelle nuove costruzioni con destinazioni commerciali e direzionali, dovrà essere assicurata una dotazione di spazi di uso pubblico non inferiore all'80% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti di cui il 50% destinati a parcheggio.

L'accesso ai lotti dovrà avvenire sempre dalla viabilità di servizio che si innesta sulle strade comunali, provinciali e statali, che quindi non potranno essere utilizzate per l'accesso diretto ai lotti.

Le recinzioni dei lotti prospicienti le strade e le fasce verdi di rispetto devono essere a giorno, mentre sono consentite in muratura continua o comunque non trasparenti tra i singoli lotti, fatte salve eventuali deroghe motivate da normative speciali.

L'altezza massima delle recinzioni non dovrà in nessun caso superare i mt. 2,00 fuori terra, salvo speciali deroghe motivate da problemi di sicurezza.

Le costruzioni accessorie dovranno rispettare i distacchi previsti dai confini ed il distacco minimo previsto tra pareti contrapposte pari a mt. 10,00.

Le aree di parcheggio all'aperto possono essere coperte con strutture leggere per riparare i veicoli dagli agenti atmosferici, senza che ciò costituisca superficie coperta o superficie utile, purché le stesse risultino aperte su tutti i fronti.

Le aree del lotto non occupate da costruzioni o attrezzature e non destinate alla viabilità o a parcheggio dovranno essere sistemate a verde e a giardino.

I volumi sono misurati con criteri geometrici secondo le modalità indicate nell'art. 4 del D.A. 20 dicembre 1983, n.2266 e precisate al punto E) della circolare Ass. Reg EE.LL. FF. U. n.2A del 20 marzo 1978 e allegati da D ad H (BURAS n.22 del 18 maggio 1978).



Sulla base delle specifiche destinazioni d'uso il P.U.C. individua le seguenti sottozone:

G1 - attrezzature di servizio

G2 - Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero e il turismo attivo

G3 - Aree militari

G4 – Infrastrutture a livello di area vasta

G1- Attrezzature di servizio - Descrizione, Obiettivi e Prescrizioni comparti urbani

In particolare si possono distinguere le attrezzature di servizio (G1) in continuità con il centro urbano da quelle localizzate nell'extra-urbano.

Nello specifico si distinguono:

G1a - Cimitero comunale

Tale sottozona individua l'area occupata dall'attuale cimitero. Sono ammessi interventi di completamento delle strutture funerarie e dei servizi ad esse collegati. Per l'attività edilizia all'interno dei cimiteri si rimanda alle norme contemplate ai titoli 10 e 18 del regolamento di polizia mortuaria approvato con D.P.R. 21 ottobre 1975, n. 803 ed in via secondaria al piano regolatore cimiteriale che, ai sensi dell'art. 53 del citato D.P.R. n. 803, ogni comune è tenuto ad adottare; pertanto, per lo svolgimento di attività edilizia all'interno dei cimiteri anche da parte di privati non occorre il rilascio della concessione edilizia, essendo sufficiente il giudizio da parte del sindaco di conformità del progetto alle prescrizioni edilizie contenute nel piano regolatore cimiteriale ai sensi dell'art. 95 D.P.R. n. 803. Nelle more di approvazione del piano regolatore cimiteriale l'attività edilizia all'interno del cimitero è regolata dal PUC.

G1b, G1c, G1d, G1e, G1f, G1g, G1h, G1i – Servizi generali urbani

Sono localizzate a sud dell'abitato di Villaputzu, la cui funzione è quella di creare una zona di transizione tra l'urbano ed il rurale in grado assolvere a funzioni che vanno dai servizi pubblici, relativamente a quelli socio-sanitari e della cura della persona, dello sport e del tempo libero, servizi al cittadino (pubblici e privati), servizi commerciali, parcheggi, impianti tecnologici e distributori di carburanti.

G1l - Strutture culturali e per l'istruzione secondaria superiore e scuole professionali

Sono le aree comprendenti l'istituto di istruzione secondaria superiore, sono ammessi tutti gli interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche, nonché al miglioramento dei servizi scolastici riferiti alla didattica ed alle attività fisiche al chiuso e all'aperto.

G1m (Ex Mattatoio), G1n1, G1n2

Rappresentano le aree del territorio destinate ad attività commerciali sia all'ingrosso che al dettaglio, riferiti a qualsiasi natura merceologia.

G1- Attrezzature di servizio - Descrizione, Obiettivi e Prescrizioni comparti extra - urbani



In particolare si possono distinguere le attrezzature al servizio del porto turistico (uffici, attività commerciali, funzioni ricettive e congressuali, strutture per lo sport ed il tempo libero, etc), alle attività di formazione professionale (strutture didattiche e per congressi, laboratori e affini), e servizi turistici – culturali – religiosi.

G1o - San Giovanni

È costituita dall'area della chiesa di San Giovanni e dalle sue pertinenze.

Per gli usi consentiti e le modalità di attuazione si rimanda alla norma di tutela contenuta nel data Base dei beni, che si riporta di seguito. Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e alterino la naturalità dei luoghi complementari al bene.

Gli eventuali impianti tecnologici non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche del bene tutelato. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio. In ogni caso devono essere privilegiati gli interventi che prevedano soluzioni in cavi interrato.

Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, o di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area. Non sono consentiti gli interventi che modificano lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da compromettere le attuali visuali sceniche del bene. Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, etc) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale. In ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti. Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso, senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale, e devono essere privilegiati materiali naturali. Dovranno essere eliminati gli elementi incongrui. Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi. È sempre consentito il pascolo.

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

G1p – Porto Corallo sosta camper

Tale sottozona individua l'area attrezzata adibita alla sosta camper. Sono consentite tutte le iniziative volte al miglioramento dei servizi turistici (ai sensi del L. R. 7 agosto 2009 n. 3, art. 2 comma 24 di recepimento del decreto 21 ottobre 2008 della Presidenza del Consiglio dei ministri "Definizione delle



tipologie dei servizi forniti dalle imprese turistiche nell'ambito dell'armonizzazione della classificazione alberghiera") anche mediante incremento volumetrico del 20% che può arrivare al 30% nel caso in cui siano previsti interventi di riqualificazione estesi all'intero complesso tali da determinare il contenimento del consumo energetico con una riduzione maggiore del 25% del fabbisogno di energia primaria, oppure si dimostri che il complesso immobiliare rispetti i parametri di cui al decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni, si consegua il miglioramento della qualità architettonica, della accessibilità nel pieno rispetto della sicurezza strutturale.

Tali nuove iniziative potranno realizzarsi solo a fronte di uno specifico piano di attuazione in totale armonia con il contesto ambientale di riferimento.

G1k – Perdas Siddas

Tale sottozona comprende l'area attualmente occupata da attività ricettiva anche a supporto della base militare e della vicina zona industriale. Al fine di migliorare le dotazioni dei servizi presenti è consentita un incremento volumetrico pari al 30% del volume legittimamente assentito.

Il volume deve essere utilizzato esclusivamente al fine di migliorare e/o potenziare la dotazione di servizi offerti (ai sensi del L.R. 7 agosto 2009 n. 3, art. 2 comma 24 di recepimento del decreto 21 ottobre 2008 della Presidenza del Consiglio dei ministri "Definizione delle tipologie dei servizi forniti dalle imprese turistiche nell'ambito dell'armonizzazione della classificazione alberghiera"). L'incremento volumetrico di cui sopra è consentito purché sia garantita una riduzione superiore al 25% del fabbisogno di energia primaria, oppure si dimostri che il complesso immobiliare rispetti i parametri di cui al decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni, si consegua il miglioramento della qualità architettonica, della accessibilità nel pieno rispetto della sicurezza strutturale.

L'incremento volumetrico potrà avvenire anche non in aderenza al corpo di fabbrica esistente.

Superficie territoriale: 20.000 mq

Volume esistente: 4.126 mc

Altezza massima: non superiore a quella esistente.

G1q, G1r, G1s, G1t, G1u, G1v – Servizi generali a supporto del Porto turistico

Rappresenta l'affaccio a mare deputato ai servizi turistici. La struttura portuale, relativamente alle banchine e ai moli risulta ultimata e il suo avviamento comporterà la realizzazione degli impianti e attrezzature collaterali, indispensabili per garantire elevati servizi di qualità, nonché la destagionalizzazione turistica. Tale sottozona si articola in sub-comparti di attuazione (come da repertorio) che potranno essere attuati singolarmente a fronte della predisposizione dei rispettivi piani di attuazione sia di iniziativa pubblica e/o privata prestando particolare attenzione al contenimento dei consumi energetici, nonché all'armonico inserimento ambientale nel contesto di riferimento.

Per tale zona è prescritto l'indice territoriale di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento, fino al massimo indice territoriale di 1,2 mc/mq previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.



Il piano attuativo, oltre all'individuazione delle singole funzioni, dovrà indicare la distribuzione planimetrica delle infrastrutture e delle urbanizzazioni, delle superfici pubbliche e private e la soluzione proposta dovrà essere coerente con il corretto inserimento morfologico e paesaggistico dell'intervento nel contesto. Inoltre, dovrà essere posta particolare cura affinché le iniziative proposte presentino un elevato livello di autosufficienza energetica, preferendo gli impianti integrati con le strutture architettoniche. Il piano di lottizzazione dovrà essere corredato dallo studio di compatibilità ambientale, nonché si dovranno organizzare eventi pubblici dedicati alla comunicazione – condivisione collettiva del Piano di Lottizzazione.

Tale zona è suddivisa nei seguenti comparti così come indicato nella zonizzazione e più in dettaglio nel repertorio:

G1q, G1r – Porto turistico

G1s – campeggio

G1t - Punta su Tramatzu

G1u – Pranu Portu

G1v – Pranu Portu

G1t, G1u, G1v – Punta su Tramatzu e Pranu Portu

Per tali comparti di connessione funzionale tra il porto turistico ed il complesso turistico di porto Tramatzu, è prevista la messa in condivisione dei servizi attraverso un fronte mare dotato di funzioni commerciali e del credito, delle comunicazioni, del ristoro e dell'accoglienza, della cultura, formazione, sport, benessere e svago. Trattasi di un progetto di livello strategico di valenza intercomunale con forti caratteri di innovazione tecnologica finalizzata al contenimento dei consumi e all'auto generazione energetica nonché da una forte valenza paesaggistica. Tali ambiti dovranno inoltre accogliere una mobilità dolce in sede protetta al fine di ottenere una passeggiata lungo mare finalizzata alla riduzione del traffico veicolare. L'attuazione di tali comparti potrà essere realizzata anche per sub-comparti così come riportati nel repertorio.

Nei comparti **G1q, G1r, G1s**- *Porto turistico e camping*

Sono ammesse tutte le funzioni in grado di garantire il potenziamento delle attività diportistiche, la destagionalizzazione turistica, nonché le integrazioni con l'urbano, come ad esempio:

- uffici della gestione, della direzione del traffico e sorveglianza;
- sedi della Guardia costiera e degli altri corpi di polizia e del soccorso marino;
- sedi della Lega navale, scuole e circoli per gli sport nautici, velici e subacquei, ecc.;
- sedi e uffici per il charter, diving, snorkeling, per le gite lungo-costa e il piccolo cabotaggio, ecc.;
- piccoli cantieri navali, per le manutenzioni e riparazioni delle barche e delle vedette;
- funzioni ricettive e congressuali;
- nuclei commerciali per i ricambi nautici, gli accessori, arredi navali, cambusa, abbigliamento, artigianato tradizionale e servizi alla persona, ecc.;



- esercizi pubblici, attrezzature balneari, impianti sportivi, ecc.;
- museo della via dell'argento, esposizione relativamente all'estrazione, trasposto e carico dell'argento, dall'epoca romana a quella moderna.

G1j - Baccu Locci

Ricomprende l'area interessata dal sito estrattivo dell'antica miniera di fluoro e arsenico di Baccu Locci, comprendente la valletta di Corr'e Cerbu con l'insieme dei fabbricati, impianti, lago artificiale e canalizzazioni, viabilità, discariche e gallerie e i boschi pertinenti.

Gli edifici del compendio minerario, in passato utilizzati come alloggi operai, magazzini e impianti accessori per la coltivazione, sono organizzati in quattro nuclei principali.

La tipologia edilizia è quella classica dell'architettura mineraria, gli edifici sono costituiti quasi esclusivamente ad un piano fuori terra. I principali materiali impiegati per la costruzione degli edifici sono tipici del luogo e della tradizione mineraria: trattasi di murature portanti in pietra e coperture in coppi su strutture portanti in legno.

All'interno dell'area sono ammessi i seguenti interventi:

- recupero ambientale e bonifica delle aree utilizzate come discariche;
- sistemazione generale dell'area volta alla valorizzazione culturale e ambientale del sito;
- idonea viabilità di collegamento;
- recupero degli edifici mediante interventi volti al mantenimento degli elementi tipologici e strutturali caratterizzanti:
- incremento volumetrico esclusivamente finalizzato alle dotazioni tecnologiche riferite alle destinazioni d'uso ammesse.

Le destinazioni ammesse sono:

- strutture ricettive;
- strutture sportive;
- servizi (sale espositive, ristorazione, sala congressi, etc.);

Il recupero degli edifici deve avvenire nel rispetto delle tipologie architettoniche senza incrementi volumetrici e, ove possibile, dei materiali originari. È ammessa la demolizione a la successiva ricostruzione filologica dei fabbricati nei casi in cui le condizioni statiche ne impediscano il recupero. Nei soli casi in cui i corpi di fabbrica risultino marginali rispetto all'impianto principale è ammessa la demolizione senza ricostruzione

G1z – San Nicola

È costituita dall'area della chiesa di San Nicola e dalle sue pertinenze. L'area ricade all'interno del perimetro di tutela condizionata del bene "Complesso archeologico Monte del Castello di Quirra". Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo dei volumi esistenti, orientati alla tutela e valorizzazione del bene. Sono consentite opere



minori finalizzate alla accessibilità, fruizione e godimento del bene stesso. Dovranno essere tutelate le attuali visuali sceniche, evitando scelte progettuali e nuove piantumazioni che possano compromettere la visibilità del bene stesso. Per maggiori dettagli si rimanda alla disciplina di tutela condizionata relativa al bene denominato “Complesso archeologico Monte del Castello di Quirra”, contenuta del Data Base.



G2 - Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero e il turismo attivo - Descrizione, Obiettivi e Prescrizioni comparti urbani

Le zone G2 rappresentano l'insieme delle porzioni territoriali che per vocazione si delineano adatte alla funzione di parchi territoriali finalizzati allo sport, al tempo libero e al turismo attivo (definito ai sensi dell'Agenzia Sardegna Promozione nell'ambito delle politiche di destagionalizzazione e delocalizzazione turistica). In particolare si possono distinguere le attrezzature di servizio (G2) in continuità con il centro urbano da quelle localizzate nell'extra-urbano. L'indice territoriale di riferimento di zona è in via generale pari a 0,001 mc/mq, con possibilità di ampliamento a fronte della predisposizione di apposito piano di attuazione con l'esclusiva finalità di realizzare servizi collettivi orientati alla valorizzazione parchi, sport e tempo libero.

Nello specifico si distinguono:

G2a, G2b, G2c - Parco urbano del Flumendosa

Rappresenta la porzione di territorio posta a levante dell'abitato e a sud della Via nazionale ed interessa in quota prevalente il canale di scorrimento del Flumendosa. Sono consentite tutte le iniziative volte alla dotazione di attrezzature alla sosta, giochi per l'infanzia ed ombreggi ed in generale tutti i servizi tipici dei parchi fluviali.

G2d, G2e - Parco Archeologico Sarcapos

Sono costituite da quelle porzioni di territorio che rivestono una particolare valenza archeologica ed ambientale. Nelle aree individuate di rilevante interesse archeologico sono ammesse e auspicate le campagne di scavi, cantieri, ecc., promossi e diretti o sorvegliati dalla Soprintendenza archeologica di competenza e i conseguenti manufatti e/o itinerari attrezzati occorrenti per la conservazione, fruizione e sicurezza dei ritrovamenti, sono consentite inoltre tutte quelle opere orientate alla valorizzazione turistico – culturale. Sono invece da escludersi tutti gli interventi lineari non strettamente riferiti alla zona archeologica come: acquedotti, sottoservizi, strade, ecc., che saranno ammessi soltanto qualora venisse dimostrata l'impraticabilità di percorsi alternativi e comunque saranno eseguiti sotto la continua sorveglianza della Soprintendenza archeologica per garantire rispetto, conservazione e documentazione di eventuali ritrovamenti.

Per gli interventi relativi ai beni archeologici e alle aree di rispetto si rimanda alle schede norma, che dovrà costituire riferimento principale nella redazione del piano di attuazione finalizzato alla valorizzazione del contesto.

G2f- Campo Sportivo comunale e pineta a Canali

Rappresenta la porzione di territorio dedicata attualmente al campo sportivo con annesse strutture a supporto e viabilità di circonvallazione e la pineta a Canali. Sono consentite tutte le iniziative volte al miglioramento delle dotazioni sportive, nonché al potenziamento finalizzato all'integrazione con la vicina zona F4, nonché le iniziative di valorizzazione del contesto con finalità eco – compatibili (come ad esempio: l'eco-turismo e la raccolta dei prodotti della terra).



G2 - Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero e il turismo attivo - Descrizione, Obiettivi e Prescrizioni comparti extra - urbani

Nello specifico si distinguono:

G2g - Crobeccadas

Area destinata a strutture per lo sport (indoor – outdoor) e per il tempo libero ed il turismo attivo.

Sono ammesse tutte le opere relative ai servizi di supporto agli impianti sportivi, foresteria e installazioni permanenti e/o temporanee per manifestazioni all'aperto, orientate anche verso un pubblico di livello sovra – locale.

Le attività di cui sopra sono consentite previa predisposizione di Piano di Attuazione, anche di iniziativa privata. L'indice territoriale non può superare 0,75 mc/mq e l'indice di copertura non può essere superiore a al 40 % dell'intera zona. La rimanente area, non utilizzata per l'edificazione, dovrà essere sistemata a verde e a spazi per parcheggi commisurati per garantire la massima fruibilità pubblica del sito.

Superficie territoriale: 150.000 mq

G2i - Su Francesu scuola alberghiera

Trattasi di un servizio generale di livello extra – locale di preminente interesse sia per il Comune di Villaputzu e sia per il relativo sistema urbano, orientato all'infrastrutturazione immateriale in grado di mettere a sistema le attuali e future dotazioni infrastrutturali materiali turistiche, al fine di realizzare una filiera turistica integrata.

Superficie territoriale:

Volumetrie servizi pubblici e di interesse collettivo: 30.000 mc

Insediamiento ricettivo turistico e insediamento residenziale: 24.500 mc

Posti letto: 545

Rapporto di copertura: 0,30 mq/mq

Altezza massima: 10 m

Densità fondiaria: 0,75 mc/mq

G2h – Torre spagnola

Comprende l'area su cui sorge la torre spagnola. In tale ambito è prevista la salvaguardia paesaggistica ed ambientale finalizzata alla fruizione ambientale.

G2i- Monte Rosso

Comprende l'area denominata Monte Rosso posta nel versante di levante del territorio di Villaputzu. Per tale ambito è prevista la fruizione compatibilmente con la salvaguardia della natura e delle colture forestali. La sorveglianza ed i controlli nella medesima zona saranno concordati tra il Comune e l'Azienda Foreste demaniali della Regione Sardegna. Sono ammesse in generale le attrezzature di interesse pubblico e a servizio delle attività turistiche anche di "tipo attivo" quali: cicloturismo, trekking,



golf, arrampicata, equitazione, deltaplano, paracadutismo, parapendio, etc. purché sia garantita la piena compatibilità degli interventi con il contesto ambientale di riferimento.

Inoltre, sono ammesse eventuali costruzioni e sistemazioni a servizio dei boschi, delle osservazioni naturalistiche, rifugi e capanni a supporto dell'escursionismo e del turismo attivo.

G3 - Aree militari, Obiettivi e Prescrizioni comparto

Sottozona G3 - militare

Sino al cessare dell'attività tecnico-scientifica, militare e produttiva del Poligono, le costruzioni e gli impianti nella zona, così come nelle altre aree del demanio militare, sono soggette alle vigenti disposizioni relative e alle intese fra le Amministrazioni interessate (Ministeri della Difesa, P.I., LL.PP., Ambiente, Regione, Provincia, e Comune di Villaputzu).

G4 – Infrastrutture a livello di area vasta, Obiettivi e Prescrizioni comparti

L'indice territoriale di riferimento di zona è in via generale pari a 0,001 mc/mq con possibilità di ampliamento a fronte della predisposizione di apposito piano di attuazione.

La sottozona è suddivisa nei seguenti comparti così come indicato in cartografia:

G4a – Centro comunale per la raccolta differenziata

L'area è situata in località "Pitzu Rosa" in adiacenza alla zona D2, raggiungibile dalla SS 125 vecchio tracciato e comprende l'area destinata all'attivazione della raccolta differenziata dei rifiuti a livello urbano.

Particolare cura dovrà essere dedicata all'accesso dell'impianto, sia per garantire agile movimento dei mezzi e sia per evitare ogni tipo di interferenza con il traffico veicolare del vecchio tracciato della SS125.

Infine, l'impianto oltre ai necessari accorgimenti progettuali finalizzati ad evitare la contaminazione dei suoli e dell'acqua, dovrà anche prevedere una fascia di filtro vegetale in tutto il suo perimetro in grado di costituire una barriera visiva, nonché di contenimento per la diffusione degli odori e delle polveri.

G4b – Depuratore

Sono ammessi i seguenti interventi:

- depuratore comunale di Porto Corallo;
- opere di presa e manovra del canale;
- servizi di supporto per l'acquacoltura di Sa Praia;
- tutti servizi ad essi collegati, nonché le iniziative volte al miglioramento delle prestazioni energetiche.

G4c – Centro intercomunale per la raccolta differenziata

L'area è situata in località "Conca de Su Para" a nord rispetto al centro abitato raggiungibile dalla SS 125 (vecchio tracciato) e comprende l'area destinata all'attivazione della raccolta differenziata dei rifiuti nel sub ambito A4 (così come definito dal piano regionale di gestione dei rifiuti), costituito dai



comuni di: Villaputzu, San Vito, Muravera, Castiadas, Villasalto, Armungia, Ballao e Villasimius; nonché dal Comune di Goni (appartenete al sub ambito A3).

Particolare cura dovrà essere dedicata all'accesso dell'impianto, sia per garantire agile movimento dei mezzi e sia per evitare ogni tipo di interferenza con il traffico veicolare del vecchio tracciato della SS125.

Infine, l'impianto oltre ai necessari accorgimenti progettuali finalizzati ad evitare la contaminazione dei suoli e dell'acqua, dovrà anche prevedere una fascia di filtro vegetale in tutto il suo perimetro in grado di costituire una barriera visiva, nonché di contenimento per la diffusione degli odori e delle polveri.



Articolo 19 - Zona omogenea E

Descrizione:

Costituiscono le zone destinate ad usi produttivi agricoli, orticoli, pastorali, forestali e dell'itticoltura, a edifici, attrezzature e impianti connessi al settore stesso, quali la conservazione e/o valorizzazione dei relativi prodotti, nonché agriturismo e accoglienza rurale e simili.

In tutte le zone agricole si applica la Direttiva regionale per le zone agricole prevista dall'art. 8 L. R. 22 dicembre 1989, n. 45 (D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228, pubblicata sul B.U.R.A.S n. 35 del 27 ottobre 1994), le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale (pubblicata sul B.U.R.A.S. n. 30 del 8 settembre 2006 parti I e II) e successive modifiche ed integrazioni, la Legge Regionale 23 ottobre 2009, n. 4 e la Delibera G.R. 35/11 del 28.10.2010.

Obiettivi:

Le seguenti norme sulla zone agricole perseguono le finalità di:

- valorizzare le vocazioni di sviluppo economico locale, garantendo la tutela del suolo, delle emergenze ambientali e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura geologica e pedologica;
- proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità;
- tutelare e valorizzare l'integrità delle aziende e/o attività agro-silvo-pastorali;
- orientare ad un corretto uso delle risorse e/o potenzialità agro-silvo-pastorali;
- incoraggiare la permanenza della popolazione nei contesti rurali produttivi;
- favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio rurale esistente.

In dette aree è vietato:

- eliminare le alberature di carattere monumentale;
- eliminare qualsiasi manufatto di valore storico – culturale in zona agricola;
- compromettere l'utilizzo dei terreni come processi erosivi e dinamiche di instabilità.

In linea generale i principi cui attenersi 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'aziende rurali;
- riqualificare e riutilizzare il patrimonio edilizio esistente abbandonato o degradato;
- recuperare e ristrutturare gli antichi edifici riconducibili alle attività rurali;
- 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;



Modalità di intervento:

In linea generale ed alla luce delle finalità e dei divieti in zona agricola è consentita la ~~se~~ realizzazione di fabbricati rurali, produttivi e abitativi, soltanto quando siano proposti e destinati all'uso di agricoltori, allevatori e/o imprenditori del settore o similari, che intendano effettivamente svolgere l'attività nei settori agro-silvo-pastorale e affini e che risultino oggettivamente indispensabili per le medesime attività.

Il progetto edilizio comprenderà comunque anche un Piano Aziendale, volto a dimostrare le reali necessità dell'azienda ed il dimensionamento delle strutture per la conduzione della stessa.

La concessione edificatoria, relativa ai fabbricati rurali, produttivi e abitativi è subordinata, mediante esplicita clausola alla sostanziale realizzazione delle opere relative al piano di utilizzazione e/o miglioramento, pena la decadenza della stessa.

In particolare sono consentite le seguenti costruzioni:

1. fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali - if = 0,20 mc/mq.
2. Residenze - if = 0,03 mc/mq
3. fabbricati per agriturismo, di seguito normati;
4. fabbricati per punti di ristoro – if=0,01mc/mq;
5. fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva); if = 0,01 mc/mq
6. strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale; if = 0,10 mc/mq
7. serre fisse o provvisorie.
8. fabbricati e/o impianti di interesse pubblico.

Con deliberazione del Consiglio Comunale gli indici di cui ai punti 4 e 8 potranno essere elevati fino a:

- 0,10 mc/mq per i punti di ristoro;
- 1,00 mc/mq per fabbricati e/o impianti di interesse pubblico, quali cabine enel, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori, distributori di carburanti, gas e simili.

Per punti di ristoro devono intendersi: bar, ristoranti, tavole calde e taverne che possono essere annesso strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti ed ad altre attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristori è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza del perimetro urbano non inferiore ai 500 m.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc.,



o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie); la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio comunale, al parere favorevole dell'Assessorato regionale degli enti locali.

Ai fini del computo della volumetria è ammissibile utilizzare anche appezzamenti non contigui ma che siano al servizio e di proprietà della stessa "azienda", aventi una superficie complessiva minima di 10.000 mq, fermo restando che l'edificazione dovrà avvenire in un appezzamento avente superficie minima di 5000 mq, salvo per quanto riguarda fabbricati ed impianti connessi alla lavorazione e trasformazione dei prodotti di impianti: serricoli, orticoli in pieno campo, vivaistici e attività specializzate di cui alla legge 313/2004 (esempio depositi, magazzini, laboratori) la superficie minima dell'appezzamento è stabilita in 3.000 mq.

Onde evitare che appezzamenti di terreno eventualmente già utilizzati in precedenti edificazioni, ai fini del raggiungimento della superficie minima di intervento o per realizzare volumetria aggiuntiva, vengano utilizzati nuovamente, dovrà essere conservato ed aggiornato un apposito registro a cura dell'ufficio tecnico.

Prescrizioni generali:

Devono essere seguite le seguenti prescrizioni ai fini edificatori:

- a) per gli imprenditori e le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività nel campo agro-silvo-pastorale o dell'itticoltura, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, è consentita la costruzione di nuovi edifici aventi funzione agro-silvo-pastorale o dell'itticoltura secondo le prescrizioni contenute nelle Direttive di cui al D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228. Per gli edifici ad uso abitativo connessi a tali interventi il lotto minimo richiesto per unità abitativa è pari a 10.000 mq. Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera, salvo venga dimostrata l'indispensabile esigenza della residenza per la conduzione dell'attività esercitata;
- b) per tutti gli altri casi la superficie minima di intervento è stabilita dalla normativa di cui sopra;
- c) il dimensionamento degli edifici deve essere effettuato sulla base della superficie del fondo interessato dal piano aziendale. I progetti di intervento devono definire gli usi e le sistemazioni degli edifici esistenti e previsti e delle aree libere di pertinenza, le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le piantumazioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare i reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno. In caso di residenza il Piano Aziendale dovrà altresì dimostrare la reale convenienza economica dell'intervento e la possibilità di trarre dei redditi sufficienti per l'insediamento residenziale da parte dell'imprenditore ;
- d) i materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

L'imprenditore deve impegnarsi, con atto d'obbligo registrato, a vincolare al fondo (oggetto del piano aziendale) le strutture edilizie e a non suddividere la proprietà in una superficie inferiore a 10.000 mq



(6.000 mq per gli impianti terricoli) e a non cederle per almeno 5 anni, tuttavia sono fatte salve le divisioni ereditarie, le procedure fallimentari e le esecuzioni ipotecarie. Sono consentiti i frazionamenti pertinenziali catastali, ma il lotto aziendale resterà urbanisticamente unico.

Per gli eventuali lotti dei quali è stata ceduta la capacità edificatoria, prima dell'approvazione delle presenti norme, rimangono inutilizzabili ai fini edificatori.

Per gli edifici esistenti che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti sono consentite soltanto operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume e di unità abitative, ed interventi orientati all'adeguamento tipologico secondo le disposizioni di cui ai precedenti punti c) e d). È ammessa la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità. Per gli interventi di cui alla precedente lettera a), all'atto del rilascio della concessione il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti dell'azienda o dell'imprenditore richiedente. La destinazione d'uso degli eventuali edifici residenziali è da considerarsi strettamente correlata con le attività effettive e prevalenti di carattere agro-silvo-pastorale e dell'itticoltura, 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.

Per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agro-silvo-pastorale e dell'itticoltura del fondo è consentita la modifica della destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi, orientata alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli articoli 8, 9 e 10 della L.R. 12 agosto 1998, n. 27.

Al fine di migliorare le dotazioni a favore del settore agricolo anche in riferimento alla Legge Regionale 17 novembre 2010, n.15 sono consentiti specifici incrementi volumetrici. Per gli immobili destinati ad usi agro-silvo-pastorali e per quelli ad uso residenziale, compresi nella fascia costiera tra i 300 ed i 2.000 metri dalla linea di battigia, ridotti a 150 è consentito l'incremento della volumetria esistente alla data del 31 marzo 2009, nella misura del 10 per cento per funzioni agro-silvo-pastorali e nella misura del 10 per cento per uso residenziale. Oltre la fascia dei 2.000 metri l'incremento volumetrico consentito è del 20 per cento. All'interno della fascia costiera dei 300 metri dalla linea di battigia per i fabbricati di proprietà dell'imprenditore agricolo destinati ad usi agro-silvo-pastorali è consentito il solo incremento del 10 per cento della volumetria esistente alla data del 31 marzo 2009, a condizione che le nuove volumetrie siano finalizzate agli stessi usi ed al miglioramento della qualità architettonica nel rispetto del contesto paesaggistico di riferimento; la proposta di intervento deve ottenere parere favorevole da parte di apposita commissione nominata dall'Amministrazione Comunale (con nomina biennale), costituita da tre componenti aventi comprovata esperienza nel settore.

Sono comunque ammesse varianti per i fabbricati legittimamente realizzati lasciando invariati i parametri urbanistici senza variazioni di volumi e superfici coperte.

Prescrizioni edilizie, tipologiche e paesaggistiche:

Le volumetrie ad uso non residenziale dovranno avere un'altezza interna netta non inferiore a m 3,50 e non superiore a m 5,00, per dimostrate esigenze aziendali è possibile realizzare altezze inferiori (ad esempio porcilaie, ovili, pollai...) e altezze superiori (ad esempio silos, capanni per ricovero presse e



imballati ...).

Le volumetrie ad uso residenziale dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- la quota del pavimento dovrà sovrastare la quota del cortile e/o sistemazione esterna;

l'altezza massima è stabilita in m 6,50.

l'altezza massima del colmo non dovrà superare m. 8,00 con una pendenza massima del 35%;

- l'altezza interna minima è stabilita in m 2,70 per gli ambienti residenziali (camere letto, soggiorno...) e in m 2,40 per gli ambienti non residenziali (bagni, cucina, disimpegno...), per il piano mansardato è stabilita in m 2,20.

I volumi sono misurati con criteri geometrici secondo le modalità indicate nell'art. 4 del D.A. 20 dicembre 1983, n.2266 e precisate al punto E) della circolare Ass. Reg EE.LL. FF. U. n.2A del 20 marzo 1978 e allegati da D ad H (BURAS n.22 del 18 maggio 1978).

Possono essere realizzate tipologie edilizie con due piani (terra e primo) di cui l'ultimo eventualmente mansardato.

Per ottenere il rilascio della concessione edilizia (permesso di costruire) o autorizzazione, il richiedente dovrà dimostrare la possibilità di accesso al lotto, che potrà avvenire anche mediante una strada di penetrazione collegata alla viabilità pubblica avente larghezza non inferiore a m 3,00.

I distacchi dovranno rispettare quanto stabilito dal codice della strada. Tuttavia se la conformazione del lotto comporta l'inedificabilità o una soluzione inaccettabile a seguito del rispetto del codice della strada, sarà possibile edificare al centro del lotto, rispettando la distanza minima dai confini di m 7,00, previo parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale.

Le recinzioni oltre a quelle naturali frangivento contemporaneamente o in alternativa potrà essere realizzata una muratura cieca di altezza massima pari a m 1,00 eventualmente sormontato da una recinzione a giorno per un'altezza complessiva di m 2,50.

Le serre fisse (anche con eventuali strutture murarie fuori terra) non sono soggette a concessione (o permesso di costruire), ma ad autorizzazione; conseguentemente non deve essere corrisposto alcun contributo di concessione. È inoltre consentita la realizzazione di piccoli vani a protezione di impianti tecnologici (pompe idriche, caldaie per riscaldamento serre ...) purché si dimostri la necessità e a condizione che le loro dimensioni non eccedano quelle strettamente indispensabili alla funzione per la quale devono essere costruiti.

È inoltre consentita, nei solo appezzamenti con superficie minima di 4,000 mq, non altrimenti edificati, la "stanza degli attrezzi" con un indice massimo di 0,02 mc/mq; tale locale potrà avere una superficie interna massima di 38 mq, altezza interna minima di m 3,00, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del piano di copertura e altezza massima di m 3,80, misurata dal piano di campagna all'intradosso del piano di copertura. I "vani tecnici" e le "stanze di appoggio" sono da considerarsi a tutti gli effetti volumi tecnici e non entrano nel conteggio dei volumi massimi realizzabili.

Tutti gli interventi di cui sopra devono inserirsi armonicamente nel contesto ambientale di riferimento, limitando la formazione di interferenze idrauliche, visive ed acustiche.

Sono da preferite tutti gli interventi che presentano elevanti livelli di autonomia energetica (solare



termico, fotovoltaico, geotermico...) ed idraulico (recupero delle acque piovane, ciclo integrato dell'acqua...), che devono nei limiti del possibile essere integrati alla tipologia edilizia.

19.1 Restauro e ampliamento

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dallo strumento urbanistico, nonché ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico è consentita la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, purché risultino rispettose con il contesto ambientale di riferimento. Inoltre, la destinazione d'uso delle costruzioni esistenti, qualora non siano funzionali alle esigenze del fondo, può essere solo ed esclusivamente quella relativa a fabbricati compatibili con le norme specifiche della zona E, come di seguito meglio specificato:

1. ampliamento del fabbricato residenziale;
2. fabbricati per agriturismo;
3. strutture per il recupero terapeutico dei disabili, delle tossicodipendenze e del disagio sociale;
4. punti di ristoro;
5. attività economiche e servizi connessi con la residenza, anche di tipo stagionale;
6. Turismo rurale e/o supporto del turismo attivo.

L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando le eventuali parti rustiche contigue all'edificio.

19.2 Annessi rustici, allevamenti zootecnico intensivi e altri insediamenti produttivi agricoli.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi devono distare almeno 50 m dai confini di proprietà, 80 m se si tratta di allevamenti di suini.

Detti fabbricati devono distare dalle zone territoriali A, B, C, G e F per almeno 1.500 m se trattasi di allevamenti di suini; 800 m per allevamenti di bovini, ovicaprini ed equini.

I fabbricati per allevamenti zootecnico intensivi devono avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%. Le distanze di cui ai commi precedenti non si applicano agli impianti di acquacoltura e di itticultura e ai fabbricati pertinenziali.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale devono essere ubicati nelle zone omogenee di tipo "D", tuttavia sono fatti salvi, alla data di entrata in vigore delle presenti norme, gli impianti esistenti localizzati nelle zone omogenee di tipo "E".

In via generale le serre stagionali devono rispettare una distanza minima dal confine pari alla sua altezza media.

Per le serre fisse e per gli impianti di acquacoltura è ammesso il limite di copertura del 70% senza limiti di volumetria. In via generale tali strutture devono rispettare una distanza minima dal confine pari alla loro relativa altezza media.

19.3 Edifici in fregio alle strade ed alle zone umide (case cantoniere, caselli, via dell'argento...)



Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di .D.M, 1.04.1968, n. 1404 e in quelle di rispetto stradale, sono consentite le seguenti opere:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia;
2. dotazione di servizi igienici adeguati alla destinazione d'uso dell'edificio;
3. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico – sanitaria ed energetica vigente;

Gli interventi edilizi di cui ai punti 2 e 3 di cui sopra saranno autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

19.4 Agriturismo

Per gli interventi riferiti agli agriturismo si rimanda alla normativa di settore D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228 (art. 9). In particolare nelle zone E è consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica; rientra nell'attività agrituristica anche l'ospitalità in azienda, in spazi aperti attrezzati per l'agricampeggio. Qualora venga richiesta 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 3 ha. 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 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi persistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

19.5 Punti di ristoro

In via generale sono da preferire la localizzazione dei punti di ristoro in corrispondenza della riconversione delle case cantoniere (o edifici di fregio in corrispondenza alle strade) ormai inutilizzate presenti lungo la SS 125 del vecchio tracciato, e in generale in corrispondenza di recupero di fabbricati dismessi in prossimità della viabilità.

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da aziende agricole, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del 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.

Nel caso in cui il punto di ristoro sia incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 ha vincolata a punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 ha relativa al fondo agricolo di cui si esercita l'agriturismo.

19.6 Turismo rurale



Per turismo rurale, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 27/1998, si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extra urbano.

L'attività del turismo rurale deve essere svolta nel rispetto delle seguenti condizioni:

- offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali o nei punti ristoro;
- ristorazione con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale;
- allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali ed in particolare della cultura rurale della zona.

I soggetti legittimati alla gestione di edifici per turismo rurale sono quelli identificati all'art. 9 della L.R. n. 27/1998.

Al fine di favorire le suddette forme di turismo rurale sono ammesse (con autorizzazione diretta o DIA), le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico, acustico, energetico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo sugli immobili esistenti.

Si potrà ottenere se necessario, un incremento di volumetria pari al 10% della volumetria preesistente. L'incremento della volumetria sarà concessa una sola volta.

19.7 Smaltimento dei rifiuti

Ferme restando le prescrizioni di Legge, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del suolo, di adeguato sistema di smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna.

Gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistema di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione competente in materia.

19.8 Particolari prescrizioni per gli interventi ammessi

Tutti gli interventi ammessi in zona agricola devono comunque osservare, al fine della conservazione dei caratteri architettonici e tipologici tradizionali, strutturali decorativi, degli arredi e delle sistemazioni esterne, vegetazionali e non, i seguenti criteri:

- conservazione nella loro forma, nei loro materiali, nella loro collocazione attraverso la sostituzione delle sole parti deteriorate;
- sostituzione, rinnovo e realizzazione ex novo di manufatti con forme, materiali, tecniche costruttive tipiche del manufatto e della zona con forme semplici e regolari e senza mimetismi;
- gli edifici intonacati devono rimanere tali e in caso di intonaco di vecchia formazione non deve essere sostituito integralmente ma solo nelle parti deteriorate;
- non devono essere usati materiali plastici e resine negli intonaci e negli interventi di consolidamento di murature;
- si devono utilizzare colori tipici della zona rilevati sui manufatti oggetto dell'intervento e mediante adeguata documentazione;



- gli infissi devono essere in legno o con materiali che riproducano fedelmente l'effetto legno e con forme tradizionali senza avvolgibili;
- le pavimentazioni devono essere coordinate e non suddivise per pertinenze a meno che ciò non determini un disegno congruo con lo spazio circostante e gli edifici. Esse potranno essere in terra battuta in ghiaietto, in pietra. È in ogni caso vietato l'asfalto.
- gli arredi esterni devono essere semplici e tipici della zona, rilevati nel contesto o a seguito di adeguata documentazione;
- i cavi di adduzione dell'elettricità e del telefono, sia sulle murature che a vista, devono essere collocati con attenzione all'edificio e al sito; comunque, non debbono costituire attraversamenti delle strade;
- devono essere conservate le eventuali scritte originarie esistenti sugli edifici;
- sono vietate le insegne a bandiera e debordanti dalle specchiature costituite dai profili decorativi.



Art. 20 – Individuazione delle sottozone agricole

Le zone agricole individuate ai sensi del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228 sono le seguenti:

E1b – Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Medio/elevata tipicità e specializzazione della coltura agraria, in coerenza con la suscettività d'uso dei suoli e con rilevanza socio-economica (es. frutteti, colture legnose).

E2c - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche e non specializzate)

E4 – Aree per l'organizzazione di centri rurali

E5a - Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali.

E5b - Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata utilizzabili per scopi selvicolturali.

E5c - Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

Nelle zone **E1b** sono ammessi unicamente i fabbricati e gli impianti connessi con la conduzione agricola e zootecnica del fondo, compresi gli eventuali locali abitabili relativi, nonché i fabbricati per agriturismo e/o turismo rurale. Sono inoltre ammesse le serre fisse così come normate di seguito.

Nelle zone **E2c** sono ammessi unicamente i fabbricati e gli impianti connessi con la conduzione agricola e zootecnica del fondo, compresi gli eventuali locali abitabili relativi, nonché i fabbricati per agriturismo e/o turismo rurale.

Nella zona **E4** (il borgo agricolo di Quirra) sono ammessi i fabbricati rurali, comprese le abitazioni relative, insieme a servizi connessi alla residenza ed in generale tutti i servizi pubblici e privati (anche commerciali) orientati a valorizzare tradizioni e produzioni della vallata, nonché garantire i servizi turistici riferiti al turismo attivo, marino - balneare e culturale.

Sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed il restauro.

È inoltre ammesso l'ampliamento volumetrico del 10% sul patrimonio edilizio esistente esclusivamente per realizzare i servizi di cui sopra. Tutti gli interventi di ampliamento dovranno armonicamente inserirsi nel contesto di riferimento paesistico ambientale. La concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori di cui sopra è subordinata al rilascio del nulla osta paesistico – ambientale.

Nelle zone **E5a** sono ammesse nuove costruzioni connesse con la conduzione dell'allevamento zootecnico (casa appoggio, stalle, fienili, silos foraggi, valorizzazione e commercializzazione dei prodotti, magazzini, e simili). Sono peraltro ammissibili eventuali attrezzature e impianti pubblici



nonché i fabbricati per agriturismo, turismo rurale, e per il recupero terapeutico e sociale, e più in generale tutte le attività che si conciliano pienamente con le produzioni della terra.

Nelle zone **E5b** sono ammessi soltanto minimi volumi tecnici indispensabili a servizio della conduzione produttiva e di ubicazione obbligata, nonché magazzini per ricovero attrezzi agricoli di superficie massima di 20 mq. Sono comunque esclusi i locali di abitazione.

Nelle zone **E5c** sono ammessi soltanto minimi volumi tecnici indispensabili a servizio della conduzione produttiva e di ubicazione obbligata, nonché magazzini per ricovero attrezzi agricoli di superficie massima di 20 mq. Sono comunque esclusi i locali di abitazione.

Nelle zone tipo **E1b** sono ammesse le serre fisse, anche con basse strutture murarie fuori terra, senza limiti di volumetria.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria.

Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D.Lgs 42/04.

Art 21 - Contenuti del Piano Aziendale

Il piano di miglioramento dell'azienda deve dimostrare, attraverso uno specifico calcolo, basato su considerazioni di tipo economico e strutturale, che gli investimenti sono giustificati rispetto alla situazione dell'azienda ed alla sua economia e che la realizzazione del medesimo piano è in grado di produrre un miglioramento sostanziale e duraturo di tale situazione. Tuttavia il piano di miglioramento può essere approvato anche se non prevede un miglioramento sostanziale e duraturo della situazione, se l'imprenditore ne dimostra la necessità per mantenere il reddito di lavoro esistente nell'azienda interessata.

Il piano di miglioramento aziendale deve comprendere almeno i seguenti elementi:

- La descrizione della situazione iniziale;
- L'indicazione dettagliata delle misure e degli investimenti previsti;
- La descrizione della situazione a piano ultimato stabilita in base al bilancio di previsione;
- L'analisi della situazione finanziaria di avvio dell'azienda che accerti le condizioni di equilibrio e la capacità di sopportare gli investimenti.

Il piano di miglioramento deve derivare da un approfondito studio della realtà aziendale e deve svilupparsi attraverso l'esame e la valutazione dei seguenti aspetti fondamentali: la situazione in atto, l'indicazione delle misure e degli interventi previsti, la descrizione della situazione a piano ultimato stabilita in base al bilancio di previsione

21.1 La situazione in atto



- Sotto l'aspetto fisico: collocazione paesaggistica e territoriale, inquadramento geomorfologico e pedologico, valutazione della suscettività d'uso dei suoli in funzione degli ordinamenti produttivi futuri, microclima negli elementi rilevanti ai fini delle produzioni in atto e di quelle ipotizzabili, caratteri distintivi del paesaggio agrario;
- sotto l'aspetto strumentale: relazione con i servizi e le infrastrutture esterne che influenzano il processo produttivo, il regime fondiario, le relazioni tra i diversi corpi costituenti l'azienda, l'indirizzo produttivo e l'ordinamento colturale in atto, le strutture fondiarie ed il loro stato d'uso, la loro importanza ai fini della conservazione del patrimonio rurale ed ai fini produttivi, gli impianti, le macchine, il capitale bestiame;
- sotto l'aspetto economico: il conto economico e lo stato patrimoniale dell'azienda, gli indicatori economici del processo produttivo in atto con l'analisi dei punti critici presenti, la forma di impresa, la mano d'opera ed il livello di remunerabilità della stessa, l'inserimento della produzione aziendale nel mercato ed in particolare nella filiera di riferimento.

La relazione sulla situazione deve essere corredata ed integrata dalla seguente cartografia:

- corografia in scala 1:25.000;
- stralcio della planimetria catastale con indicazione dei dati censuari e situazione del catasto;
- carta dell'ordinamento colturale opportunamente quotata con precisa indicazione delle tare di coltivazione;
- carta delle strutture fondiarie con stralcio 1:500 dei fabbricati esistenti ed indicazione della precisa destinazione d'uso e dei dati plano-volumetrici;
- carta delle risorse idriche e dell'irrigabilità dei suoli, con indicazione precisa dei punti di attingimento, delle condotte e delle strutture di distribuzione dell'acqua, delle superfici irrigue;
- carta della viabilità, dei percorsi interpoderali e delle trame di appoderamento;
- tipologie delle siepi scelte tra quelle del patrimonio esistente e delle recinzioni da realizzare con materiali e con le tecniche locali che costituiscono un fattore insostituibile di identità paesaggistica e culturale.

21.2 Indicazione delle misure e degli interventi previsti

L'elaborato dovrà sviluppare i seguenti punti:

- obiettivi, motivazione ed opportunità del progetto, il mercato di riferimento, descrizione del processo di produzione a regime con indicazione delle innovazioni apportate rispetto alla situazione iniziale (innovazioni di processo e di prodotto), descrizione della nuova attività gestionale, l'impiego del lavoro, rischi e vincoli connessi al progetto;
- giustificazione tecnico-analitica di ciascuna opera proposta, corredata dagli opportuni calcoli di dimensionamento con riferimenti particolari ai seguenti aspetti:
 1. per i fabbricati dovrà essere opportunamente dimostrata la connessione funzionale e dimensionale con l'ordinamento aziendale, privilegiando il recupero di quelli esistenti. Tali edifici, da realizzare in armonia con il paesaggio, verranno sempre accompagnati da impianto di alberature e siepi con funzione di quinte di schermo;



2. i fabbisogni alimentari del bestiame e la valutazione delle capacità nutritive degli alimenti zootecnici si avvarranno di modalità di calcolo basate sui moderni parametri;
3. razionalizzazione del sistema di smaltimento dei reflui, attraverso idoneo piano, secondo le indicazioni del decreto Ass. Difesa Ambiente n. 34 del 21.01.1997.
4. analisi del costo del progetto per gli investimenti in beni immobili e per gli altri tipi di investimento, per spese generali e di progettazione, per la direzione dei lavori;
5. analisi del costo del progetto per capitale circolante.

21.3 Descrizione della situazione a piano ultimato stabilita in base al bilancio di previsione

- quadro degli investimenti e della copertura finanziaria, copertura del fabbisogno in termini di capitale circolante;
- ricavi in base a precisi riferimenti di mercato ed alla quantità e qualità del prodotto commerciabile ottenuto;
- analisi del costo di produzione in termini di acquisti di beni e servizi, costo del personale, ammortamenti, oneri diversi dalla gestione, oneri finanziari;
- dimostrazione della coerenza dei risultati di piano in funzione delle prescrizioni del Regolamento (CEE) 2328/91 in termini di raggiungimento o mantenimento del reddito di obiettivo.



Art 22 - AREE E SERVIZI PUBBLICI E/O DI USO PUBBLICO

Descrizione:

Le zone S comprendono le aree pubbliche e/o di uso pubblico, occupate da istituzioni ovvero destinate al loro accoglimento, destinate a servizi, attrezzature ed impianti a servizio delle zone residenziali e delle zone produttive.

Obiettivi:

Garantire la necessaria infrastrutturazione, soddisfacendo gli standard di legge, e nel contempo qualificare l'ambiente urbano.

Modalità di intervento:

Qualora l'Amministrazione Comunale sia proprietaria dell'area S:

- 1) con intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale;
- 2) con concessione diretta, a seguito della proposta planovolumetrica di utilizzo dell'intero comparto S e della stipula di apposita convenzione per gli interventi proposti da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale. A parità di condizioni fra diversi soggetti proponenti, l'Amministrazione comunale privilegerà le eventuali proposte di utilizzo degli ex-proprietari delle aree. La suddetta convenzione dovrà stabilire:

- la disponibilità dell'area per i soggetti proponenti al fine di realizzare le opere;
- la concessione dell'area ai medesimi soggetti per un periodo di tempo da concordare in relazione al tipo di opere proposte e alla redditività dell'intervento;
- obblighi tendenti a garantire l'uso pubblico degli impianti.

Qualora l'Amministrazione Comunale non sia proprietaria dell'area S, in alternativa all'esproprio potrà concedere, con Convenzione da approvarsi con delibera del Consiglio Comunale, interventi di iniziativa privata, intesi ad anticipare la realizzazione delle attrezzature pubbliche previste dal P.U.C. La Concessione edilizia, nel caso in cui venga rilasciata per opere da realizzarsi da privati, potrà essere rilasciata esclusivamente previa stipula di una convenzione che stabilisca:

- immediato trasferimento della proprietà dell'area all'Amministrazione Comunale;
- la disponibilità dell'area per i soggetti proponenti al fine di realizzare le opere;
- la concessione dell'area ai medesimi soggetti per un periodo di tempo da concordare in relazione al tipo di opere proposte e alla redditività dell'intervento;
- obblighi tendenti a garantire l'uso pubblico degli impianti.

Prescrizioni:

La zona S si articola in:

- sottozona S1 - aree per istruzione;
- sottozona S2 - aree per attrezzature di interesse comune;
- sottozona S3 - aree per spazi e verde pubblico attrezzati;
- sottozona S4 - aree per parcheggi.



Tali aree sono riservate alle attrezzature , agli impianti e servizi pubblici e alla formazione di aree verdi e di parcheggi, con esclusione di abitazioni, salvo quelle di coloro che, per esigenze di custodia e/o di conduzione, debbano necessariamente risiedere nell'ambito delle aree stesse.

Nelle aree a servizio della residenza si individuano :

- le aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- le aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P. T., protezione civile, mercati comunali, di sicurezza pubblica, etc.) ed altre;
- le aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport (S3);
- le aree destinate a parcheggi pubblici (S4).

In via generale per le sottozone S1, S2, e S3, si applica un indice fondiario pari a 2 mc/mq.

Art. 23 - Impianti per la distribuzione di carburanti

E' sempre consentita la localizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti, qualunque sia la zona omogenea (senza limite di superficie), in coerenza con la Delibera di Giunta Regionale n. 45/7 del 05.12.2003, e la normativa di attuazione specifica di zona omogenea dove si intende realizzare o ampliare l'impianto.

Nelle aree destinate ad impianti stradali di distribuzione di carburante per autotrazione sono ammessi i tipi di "stazione di servizio" "stazione di rifornimento" o "chiosco".

In tali aree, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per il lavaggio e/o ingrassaggio, locali per la vendita di accessori per autoveicoli, un piccolo locale di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto, nel rispetto dei seguenti indici:

rapporto di copertura massima: Rc 40%

altezza massima della pensilina: m. 6,00

altezza massima degli altri manufatti: m 3,50

L'ingresso e l'uscita dell'area di servizio devono essere distinti e separati.

Almeno il 40% della superficie totale degli spazi all'aperto deve essere riservata esclusivamente ad opere a verde o comunque con suolo filtrante.

Inoltre, nelle more di realizzazione della rete del gas per usi domestici è consentito stoccare bombole di gas presso rivendite autorizzate, sia in ambito urbano e sia extra-urbano nel pieno rispetto della normativa anti-incendio di riferimento.

Articolo 24 - Aree assoggettate ad usi civici

Entro le aree assoggettate ad usi civici (L.R. 14 marzo 1994, n. 12), ricadenti nelle zone agricole, non è consentito alcun intervento edilizio a cura del privato, ad eccezione di eventuali impianti finalizzati alla salvaguardia del territorio. Per tali aree le norme in materia di usi civici, prevalgono sulle Norme di Attuazione del P.U.C.



Articolo 25 - Zona omogenea H

H3 zone di salvaguardia ambientale – Sa Praia

È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'articolo 14 del DPR 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, limitatamente agli edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Ai sensi dell'art. 4 del DA 2266/U/83, possono essere consentiti anche insediamenti, attrezzature ed impianti privati, destinati alla valorizzazione dei prodotti ittici. In ogni caso le opere dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante.

H2 – Area di salvaguardia Castello di Quirra

È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'articolo 14 del DPR 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, limitatamente agli edifici, attrezzature ed impianti pubblici o di uso pubblico volti alla valorizzazione del patrimonio storico-archeologico e paesaggistico.

H2 – Area di salvaguardia Gibas

È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'articolo 14 del DPR 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, limitatamente agli edifici, attrezzature ed impianti pubblici o di uso pubblico volti alla valorizzazione del patrimonio storico-archeologico e paesaggistico. Ai sensi dell'art. 4 del DA 2266/U/83, possono essere consentiti anche insediamenti, attrezzature ed impianti privati, destinati alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti ittici, anche contigui alle strutture esistenti. In ogni caso le opere dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante.

Articolo 26 – Fascia di rispetto cimiteriale

Sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero. In tali aree è preclusa l'edificazione.

Tuttavia è possibile ridefinire il perimetro sulla base dell'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, modificato dall'art. 28 della legge 1° agosto 2002 n. 166, che attribuisce al Consiglio Comunale il potere di consentire, se non vi ostino ragioni igienico-sanitarie accertate dalla competente Azienda USL, la riduzione della zona di rispetto cimiteriale, tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area....omissis (T.A.R. SARDEGNA, Sez.II - 20/03/2009, n.322)

Articolo 27 - Fascia di rispetto stradale

Il PUC prescrive la continuità del verde lungo le infrastrutture viarie. Nelle fasce stradali, la cui profondità risulta dall'applicazione del D.L. 1 aprile 1968, n. 1404 è vietato qualunque intervento edificatorio, anche limitato alle sole opere di recinzione. Sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e di adeguamento tecnologico ed igienico.



Qualora le fasce di rispetto ricadano all'interno della superficie territoriale in esse può essere localizzata la quota di superficie in cessione secondo la percentuale stabilita dalle presenti Norme di Attuazione per ciascuna zona omogenea. La fascia di rispetto si può considerare come facente parte dei lotti fondiari, per cui pur non essendo direttamente edificabile viene considerata superficie fondiaria sulla quale viene applicato l'indice fondiario di zona, cioè ha comunque una potenzialità edificatoria che può essere utilizzata.

Articolo 28 – Viabilità di Piano urbanistico

Il PUC prevede di migliorare l'accessibilità veicolare mediante tre principali interventi:

1. connessione diretta tra la nuova SS 125 e la porzione nord dell'abitato di Villaputzu (accesso nord),
2. connessione posta a sud dell'abitato (circonvallazione sud);
3. connessione diretta tra l'abitato e la zona turistica di Porto Tramatzu.

Il primo intervento, in particolare, si riferisce all'innesto posto sulla nuova SS 125 in grado di garantire l'accessibilità diretta alle nuove zone di espansione residenziale. Per quanto riguarda il secondo intervento, quello relativo alla circonvallazione sud consente di evitare il transito nell'abitato di Villaputzu dei mezzi pesanti, nonché garantire un accesso diretto alle zone di servizi generali localizzate nella parte bassa dell'abitato.

Infine, per quanto riguarda il terzo intervento, si rende necessario sia per avere un rapido accesso alle dotazioni turistiche costiere di zona F e sia per limitare il traffico veicolare in corrispondenza della zona del porto turistico.

Le relative sezioni stradali, la tipologia degli svincoli e l'andamento del tracciato dovrà scaturire dal dimensionamento del flusso veicolare potenziale e dalle condizioni ambientali di riferimento. Inoltre, dovrà essere posta cura nel limitare, per quanto possibile, la frammentazione paesistico ambientale e garantire invece la connessione ecologica (Forman R.T.T., *Land Mosaic, the Ecology of Landscapes and Regions*, Cambridge, 1995)

In particolare per quanto concerne il secondo e terzo intervento (circonvallazione sud), si dovrà inoltre tener conto degli spazi da dedicare:

- alla mobilità dolce (ciclo-pedonale);
- alla vendita diretta dei prodotti provenienti dagli orti e dai giardini posti nel versante sud della nuova viabilità proposta;
- alla raccolta dei rifiuti urbani;
- alla piantumazione sia riferita alla separazione della mobilità dolce da quella veicolare e sia per garantire una ombreggiatura nei periodi estivi;
- all'illuminazione pubblica preferendo soluzioni eco-sostenibili.

CAPITOLO 4 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NELLE AREE PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA

Nel caso in cui un intervento urbanistico sia previsto in aree la cui pericolosità idraulica e da frana non sia stata perimetrata dovranno essere accompagnati da uno studio di compatibilità idraulica e da uno studio di compatibilità geologica e geotecnica di dettaglio.

Nelle zone ricadenti in aree di pericolosità idraulica e da frana, oltre alle norme delle singole zone omogenee, valgono le norme del Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI) di seguito riportate.

Articolo 29 - Studi di compatibilità idraulica

Nei casi in cui è espressamente richiesto dalle presenti norme, i progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, elevata e media sono accompagnati da uno studio di compatibilità idraulica predisposto secondo i criteri indicati nei seguenti commi.

Lo studio di compatibilità idraulica non sostituisce le valutazioni di impatto ambientale, le valutazioni di incidenza, gli studi di fattibilità, le analisi costi-benefici e gli altri atti istruttori di qualunque tipo richiesti dalle leggi dello Stato e della Regione Sardegna.

Lo studio di compatibilità idraulica:

- a. è firmato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;
- b. valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;
- c. analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dell'assetto idraulico e del dissesto idraulico attuale e potenziale dell'area interessata, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica della stessa area;
- d. verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;
- e. prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.

Nei casi in cui leggi regionali o norme di piani territoriali e piani di settore della Regione Sardegna subordinino l'approvazione di progetti localizzati in aree di pericolosità da piena alla formazione di studi idraulici equivalenti agli studi di compatibilità idraulica, di cui al presente articolo, questi ultimi possono essere sostituiti dai primi a condizione che contengano elementi valutativi di pari livello e che tale equivalenza sia espressamente dichiarata dall'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici.

Lo studio di compatibilità idraulica è predisposto secondo i criteri indicati nel successivo articolo delle presenti norme.

Lo studio di compatibilità idraulica è approvato dall'Autorità Idraulica competente per territorio.

Articolo 30 - Criteri per la predisposizione degli studi di compatibilità idraulica

Nei casi in cui è espressamente richiesto dalle presenti norme, i progetti preliminari, ai sensi della Legge n. 109 del 11 febbraio 1994 e s.m.i., degli interventi da realizzarsi nelle aree di pericolosità idraulica sono corredati da uno studio di compatibilità idraulica in cui si dimostri la coerenza con le

finalità indicate nell'articolo 23, comma 6 delle norme di attuazione del PAI e nell'articolo 24 delle norme di attuazione del PAI e si dimostri, in particolare, che l'intervento sottoposto all'approvazione è stato progettato rispettando il vincolo di non aumentare il livello di pericolosità e di rischio esistente - fatto salvo quello eventuale intrinsecamente connesso all'intervento ammissibile - e di non precludere la possibilità di eliminare o ridurre le condizioni di pericolosità e rischio.

La compatibilità idraulica dell'intervento proposto:

- a) è verificata in funzione degli effetti dell'intervento sui livelli di pericolosità rilevati dal PAI;
- b) è valutata in base agli effetti sull'ambiente tenendo conto dell'evoluzione della rete idrografica complessiva e del trasferimento della pericolosità a monte e a valle.

Lo studio di compatibilità idraulica non sostituisce ma integra, tra l'altro, i criteri e gli strumenti di valutazione previsti dalla Legge n. 64 del 2 febbraio 1974, dal D.M. 12 dicembre 1985, dal D.M. LL.PP 11 marzo 1988 e dalla Circolare esplicativa n. 30483 del 24 settembre 1988, dalla Legge n. 109 del 11 febbraio 1994 (Norme urgenti in materia di lavori pubblici) e s.m.i., dalle norme nazionali in materia di valutazione di impatto ambientale e di valutazioni di incidenza, dalle disposizioni dell'ordinamento della Regione Sardegna.

Lo studio di compatibilità idraulica deve contenere e illustrare:

- l'analisi idrologica finalizzata alla definizione della piena di riferimento completa di caratterizzazione geopedologica del bacino sotteso dalla sezione di controllo. La stima della piena di riferimento va condotta per i tempi di ritorno relativi al livello di pericolosità dell'area interessata dall'intervento e per i tempi di ritorno superiori tra quelli indicati dalla relazione del PAI;
- l'analisi idraulica dell'asta fluviale e dell'area di allagamento compresa tra due sezioni caratterizzate da condizioni al contorno definibili;
- l'analisi dei processi erosivi in alveo e nelle aree di allagamento;
- l'analisi dei processi erosivi e delle sollecitazioni nei manufatti.

Per quanto attiene le metodologie di analisi idrologica e idraulica si applicano almeno i criteri indicati nelle Linee Guida allegate alla Relazione del PAI.

Lo studio deve essere corredato da

- relazione tecnica illustrativa ed esplicativa delle procedure adottate e delle analisi svolte;
- risultati delle elaborazioni numeriche;
- elaborati grafici di dettaglio almeno alla scala della cartografia del PAI consegnati anche su supporto informatico;
- documentazione grafica con apposite sezioni e profili idraulici a scala adeguata atti ad identificare i livelli di piena;
- piano di manutenzione degli interventi;
- piano di monitoraggio per il controllo della efficacia degli interventi.

Articolo 31 - Studi di compatibilità geologica e geotecnica

Nei casi in cui è espressamente richiesto, i progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità molto elevata, elevata e media da frana, sono accompagnati da uno studio di compatibilità geologica e geotecnica, predisposto secondo i criteri di seguito indicati.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica non sostituisce le valutazioni di impatto ambientale, le valutazioni di incidenza, gli studi di fattibilità, le analisi costi-benefici e gli altri atti istruttori di qualunque tipo richiesti dalle leggi dello Stato e della Regione Sardegna.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica:

è firmato da un ingegnere esperto in geotecnica e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;

valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali e alla stabilità del sistema, in relazione alle caratteristiche litologiche e al grado di alterazione delle litologie interessate dall'intervento;

analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dei dissesti attivi o potenziali dell'area interessata;

verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;

prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.

Nei casi in cui leggi regionali o norme di piani territoriali e piani di settore della Regione Sardegna subordinino l'approvazione di progetti localizzati in aree di pericolosità da frana alla formazione di studi geomorfologica, equivalenti agli studi di compatibilità geologica e geotecnica di cui al presente articolo, questi ultimi possono essere sostituiti dai primi a condizione che contengano elementi valutativi di pari livello e che tale equivalenza sia espressamente dichiarata dall'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica è predisposto secondo i criteri indicati nel punto successivo delle presenti norme.

I soggetti pubblici o privati, titolari dell'attuazione degli interventi di mitigazione delle condizioni di pericolosità da frana e di rischio geomorfologica, sono tenuti a formare e trasmettere alla Regione, al fine di predisporre elementi per le eventuali varianti del PAI, nuove mappature delle aree pericolose interessate dagli interventi elaborate alla scala della cartografia del PAI e con formati compatibili con il SIT della Regione.

Lo studio di compatibilità geologica geotecnica è approvato dall'Autorità preposta, competente per territorio.

Articolo 32 - Criteri per la predisposizione degli studi di compatibilità geologica e geotecnica

Nei casi in cui è espressamente richiesto, i progetti preliminari degli interventi da realizzarsi nelle aree di pericolosità da frana sono corredati da uno studio di compatibilità geologica e geotecnica in cui si dimostri la coerenza con le finalità indicate nell'articolo 23, comma 6 delle norme di attuazione del PAI e nell'art 25 delle norme di attuazione del PAI e si dimostri, in particolare, che l'intervento sottoposto all'approvazione è stato progettato rispettando il vincolo di non aumentare il livello di pericolosità e di

rischio esistente - fatto salvo quello eventuale intrinsecamente connesso all'intervento ammissibile - e di non precludere la possibilità di eliminare o ridurre le condizioni di pericolosità e rischio.

La compatibilità geologica e geotecnica dell'intervento proposto:

è verificata in funzione dei dissesti in atto o potenziali che definiscono la pericolosità dell'area interessata in relazione alle destinazioni e alle trasformazioni d'uso del suolo collegate alla realizzazione dell'intervento stesso;

è valutata anche in base agli effetti dell'intervento sull'ambiente, tenendo conto della dinamica evolutiva delle forme e dei dissesti che interessano il contesto territoriale coinvolto, in funzione delle condizioni al contorno (comune confinante).

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica non sostituisce ma integra, tra l'altro, i criteri e gli strumenti di valutazione previsti dalla L. n. 64/1974, dal D.M. 12 dicembre 1985, dal D.M. LL.PP 11 marzo 1988 e dalla Circolare esplicativa n. 30483 del 24 settembre 1988, dalla L. n. 109/1994 (Norme urgenti in materia di lavori pubblici) e s.m.i., dalle norme nazionali in materia di valutazione di impatto ambientale e di valutazioni di incidenza, dalle disposizioni dell'ordinamento della Regione Sardegna.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica deve contenere la relazione geologica e la relazione geotecnica sull'intervento proposto con le relative indagini, insieme a tutti gli altri atti progettuali, secondo quanto prescritto dal D.M. 11 marzo 1988.

La relazione geologica che integra lo studio di compatibilità geologica e geotecnica deve comprendere e illustrare (sezione B del D.M. 11 marzo 1988):

- l'assetto geologico di inquadramento;
- la situazione litostratigrafica locale;
- la definizione dell'origine e natura dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità;
- i lineamenti geomorfologici della zona, gli eventuali processi morfologici nonché i dissesti in atto e potenziali che possono interferire con l'opera da realizzare e la loro tendenza evolutiva;
- i caratteri geostrutturali generali, la geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità;
- lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

La relazione geotecnica che integra lo studio di compatibilità geologica e geotecnica deve comprendere e illustrare (sezione B del D.M. 11 marzo 1988):

- la localizzazione dell'area interessata dall'intervento;
- i criteri di programmazione ed i risultati delle indagini in sito e di laboratorio e le tecniche adottate con motivato giudizio sulla affidabilità dei risultati ottenuti;
- la scelta dei parametri geotecnici di progetto, riferiti alle caratteristiche dell'opera;
- la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo in relazione alle finalità da raggiungere con il progetto, effettuata sulla base dei dati raccolti con le indagini eseguite;
- il dimensionamento del manufatto o dell'intervento;

- i risultati dei calcoli geotecnici (determinazione del carico ammissibile e, se necessario, dei cedimenti) realizzati sulla base dei procedimenti della meccanica delle terre e della Ingegneria delle fondazioni;
- le verifiche di stabilità del pendio in assenza ed in presenza degli interventi di stabilizzazione dell'intervento (condizioni ex-ante ed ex-post), con descrizione dei metodi di calcolo adottati;
- le eventuali interazioni con altre opere;
- le conclusioni tecniche;
- le diverse tipologie delle opere di consolidamento e le finalità di ognuna di esse con valutazione di tipo analitico che ne evidenzino l'efficacia in riferimento alle condizioni pre-intervento;
- il piano di manutenzione degli interventi;
- il piano di monitoraggio per il controllo della efficacia degli interventi di consolidamento ed il programma delle misure sperimentali.

Le relazioni e tutti gli elaborati grafici (compresa adeguata documentazione fotografica):

- devono essere consegnati anche su supporto informatico ed i relativi dati devono essere georeferenziati secondo standard opportuni per consentire l'aggiornamento del SIT della Regione Sardegna;
- devono essere corredati dalla documentazione delle indagini in sito e in laboratorio.

Gli elaborati grafici, tassativamente richiesti in ogni caso e le relative scale per la documentazione allegata alle relazioni riferite a progetti di opere edilizie, pubbliche e private e di interventi sul suolo e nel sottosuolo, sono i seguenti:

- documentazione cartografica di dettaglio aggiornata dell'area in studio e nel suo intorno significativo dell'assetto geomorfologico ed idrogeologico riferito al substrato roccioso e a tutte le coperture incoerenti e semicoerenti, con relazione illustrativa, previo rilevamento tematico diretto e aereofotointerpretazione, alla scala dei progetti, su base topografica a curve di livello, o adeguatamente quotata per punti;
- documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geologico e geotecnico riferito al substrato roccioso ed alle coltri incoerenti o semicoerenti alla scala dei progetti, su base topografica a curve di livello, o adeguatamente quotata per punti;
- documentazione grafica con apposite sezioni geologiche e geologico tecniche alla scala dei progetti;
- documentazione delle risultanze delle indagini effettuate comprendente tutti i risultati delle indagini geotecniche e geomeccaniche in sito e/o in laboratorio, seguite in base ad apposito progetto redatto secondo quanto prescritto alla sezione B del D.M. 11 marzo 1988;
- cartografia geologica e geotecnica di dettaglio, a scala idonea, relativo all'area interessata dal progetto.

Articolo 33 - Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)

1. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;
 - b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;
 - c. le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;
 - d. le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;
 - e. le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.
 - f. nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 del PAI sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologico-geotecnica.
2. In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
- a. la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;
 - b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
 - c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
 - d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
 - e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;
 - f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
 - g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;

i. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;

l. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

m. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

a. gli interventi di manutenzione ordinaria;

b. gli interventi di manutenzione straordinaria;

c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;

d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;

e. gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;

f. la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;

g. le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;

h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;

i. i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;

l. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.

4. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre vietato realizzare:

a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;

b. protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;

- c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
- d. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
- e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
- f. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";
- g. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.

5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere d., e., f., g., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:

- a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
- b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;
- c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 delle NTA del PAI;
- d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 delle NTA del PAI

6. Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purché in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.

7. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art.24 delle norme di attuazione del PAI:

- a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alle lettere c. ed e.;
- b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l.;
- c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h., i., l.;
- d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 6;

8. Per gli interventi di cui al comma 1 lettera c., al comma 2 lettere d. ed h., al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità idraulica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

Articolo 34 - Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3)

1. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 33.

2. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 33, comma 4.

3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 33, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 dal piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
- c. interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 dal piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
- d. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
- e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

4. In ulteriore deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nelle zone omogenee E destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del PAI, nuovi edifici non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità fondiari previste dalle presenti norme, sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a m. 1,00 dal piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

5. In tutte le zone territoriali omogenee, compatibilmente con i vincoli di tutela ambientale o paesistica, è consentito il recupero funzionale a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi.

6. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete.

7. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 delle norme di attuazione del PAI è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d., e per gli interventi di cui ai commi 4, 5 e 6.

Articolo 35 - Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2)

1. Nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 33 e 34.

2. Sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. le nuove costruzioni nei centri edificati;

- b. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
- c. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;
- d. gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;
- e. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
- f. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;
- g. gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;
- h. la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";
- i. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- l. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;
- m. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

3. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 delle norme di attuazione del PAI è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., c., d., e., f., g., h., i., l., m.

4. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità idraulica media, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

Articolo 36 - Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)

Nelle aree di pericolosità idraulica moderata non sussistono limitazioni particolari per l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare per le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in

ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi. Per tali interventi non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica.

Articolo 37 - Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4)

1. Nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a. le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi, di manutenzione e consolidamento dei versanti, di tutela dei suoli;
- b. le opere anche temporanee e gli interventi idraulico-forestali e idraulico-agrari per la riduzione o l'eliminazione dei pericoli e dei rischi da frana nelle aree di innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto;
- c. le opere di riqualificazione ambientale, miglioramento del patrimonio forestale, conservazione delle colture agrarie tradizionali, rinaturalizzazione delle aree inutilizzate;
- d. le ricostituzioni boschive e la semina di prati suscettibili di abbassare le soglie di pericolosità o di rischio;
- e. il taglio di piante qualora sia dimostrato che esse concorrano a determinare lo stato di instabilità dei versanti, soprattutto in terreni litoidi e su pareti subverticali;
- f. le opere urgenti e indifferibili degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio da frana eccezionali.

2. In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di demolizione, senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito;
- b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi;
- f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;
- i. la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti a condizione preclusiva di orientarne verso valle gli accessi;

l. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici residenziali, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;

m. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

n. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

a. gli interventi di manutenzione ordinaria;

b. gli interventi di manutenzione straordinaria;

c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;

d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;

e. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;

f. le ristrutturazioni richieste dalle esigenze di mitigazione dei rischi da frana;

g. nuovi interventi di edilizia cimiteriale, purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;

h. nuove strutture di servizio ed insediamenti mobili, provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto;

i. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici.

4. Nelle aree di pericolosità molto elevata da frana resta comunque sempre vietato realizzare:

a. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;

b. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;

c. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334;

d. bonifiche di terreni umidi o miglioramenti fondiari che producano livellamento di terreni;

e. scavi, riporti e movimenti di terra capaci di aumentare il livello del pericolo e del rischio da frana.

5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere a., b., c., d., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:

a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;

b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;

c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 delle NTA del PAI;

d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi da frana, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 delle NTA del PAI.

6. Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purché in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.

7. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'art. 25 delle norme di attuazione del PAI:

a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione di quelli di cui alla lettera f.;

b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l.,m;

c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h, i. Lo studio è richiesto per gli interventi di cui alla lettera c. solo nel caso in cui le innovazioni tecnologiche producano un aumento delle capacità di servizio dell'infrastruttura;

d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 6.

8. Per gli interventi di cui al comma 2 lettere d. ed h. e al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

Articolo 38 - Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg3)

1. Nelle aree di pericolosità elevata da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 37.

2. Nelle aree di pericolosità elevata da frana valgono i divieti generali di cui all'articolo 37, comma 4.

3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;

b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 37, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione;

c. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;

d. la realizzazione di volumi interrati accessori agli immobili, purché non impegnino una superficie superiore al doppio della superficie coperta dagli edifici serviti e che gli accessi siano orientati verso valle;

e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

4. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 delle norme di attuazione del PAI è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d.

Articolo 39 - Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2)

1. Nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 37 e 38.

2. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. gli interventi di ristrutturazione edilizia;

b. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971;

c. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti e alle quote più alte dei versanti instabili

d. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;

e. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;

f. in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;

g. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;

h. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;

i. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità media da frana sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici;

- b. l'adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;
 - c. gli interventi di edilizia cimiteriale.
4. Nelle aree di pericolosità media da frana resta comunque sempre vietato realizzare nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti.
5. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 delle norme di attuazione del PAI:
- a. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2 lettere a., b., c., e., g., h., i. Per gli interventi di cui al comma 2 lettera d., l'Autorità competente potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità e entità dell'intervento;
 - b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c.
6. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità media da frana, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

Articolo 40 - Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)

Nelle aree di pericolosità da frana moderata non sussistono limitazioni particolari per l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare per le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi. Per tali interventi non è richiesto lo studio di compatibilità geologica e geotecnica.

CAPITOLO 5 DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 41 - Piani Attuativi e permessi di costruire fatti salvi

I piani particolareggiati privati già approvati nonché convenzionati e i piani particolareggiati pubblici già adottati rimangono in vigore a tutti gli effetti per il tempo previsto per la loro validità ed efficacia. In tale periodo l'attuazione del Piano Particolareggiato avviene in base alle norme, indici e parametri vigenti alla data di adozione del Piano Particolareggiato stesso.

In caso di varianti ai suddetti piani attuativi, tali varianti dovranno conformarsi alle prescrizioni del presente PUC.

Sono fatti salvi i permessi di costruire rilasciati prima della data di adozione del presente PUC; i lavori di cui ai permessi di costruire devono essere tassativamente iniziati entro un anno dal rilascio e devono terminare entro i tre anni successivi, pena la decadenza del permesso per le parti di costruzione non realizzata.

Articolo 42 – Deroghe per edifici ed impianti pubblici

In tutte le zone e sottozone del PUC é ammesso, sugli edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, l'uso della facoltà di deroga alle disposizioni delle presenti Norme Tecniche, in base a quanto previsto dall'art. 14 del D.P.R. n.380/01 e ss. mm. e ii.

Articolo 43 - Rinvio ad altre norme

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme tecniche, si applicano le leggi ed i regolamenti vigenti in materia urbanistica, edilizia, paesaggistica e di igiene ambientale.

In caso di modifica delle leggi e dei regolamenti, si applicheranno le nuove disposizioni.

Per quanto concerne le aree ricadenti nel Demanio Marittimo si rimanda alle disposizioni del Piano di Utilizzo dei Litorali (PUL), parte integrante e sostanziale del presente PUC.

Articolo 44 – Norme di Salvaguardia

Nel periodo intercorrente fra l'adozione e l'entrata in vigore del presente Piano urbanistico comunale, si applicano le norme di salvaguardia previste dall'art.12 del DPR 380/2001; saranno sospesi il convenzionamento dei piani attuativi e il rilascio delle concessioni, autorizzazioni, D.I.A., in contrasto con le presenti norme e con l'intero PUC.

Articolo 45 – Entrata in vigore del PUC

Il PUC entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.