

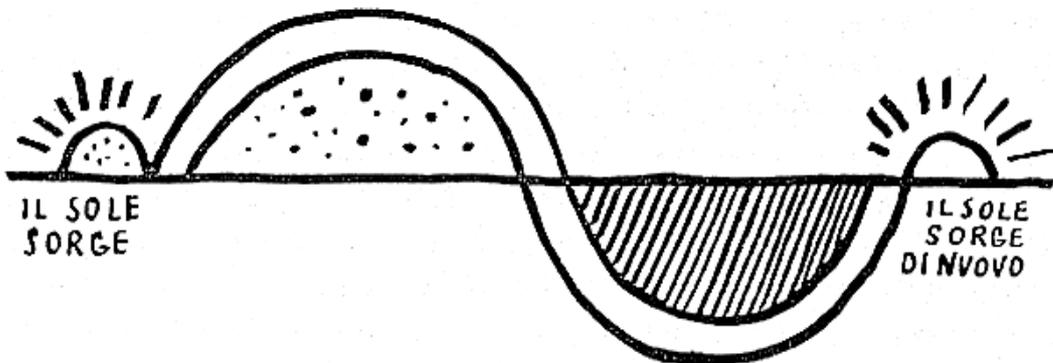


Comune di Villaputzu (C.m. 21, CA)

## Piano urbanistico comunale

### **E/o – Normativa per l'uso e la tutela del territorio comunale**

Allegati: E1 - Tabelle dei tipi edilizi  
E2 - Tabelle degli spazi pubblici  
~~E3 - Quadri degli usi ammessi~~



## **E – INDICE SOMMARIO**

### **1 – IL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.) - ATTUAZIONE**

- 1.0 – Avvertenza
- 1.1 – Campo di validità
- 1.2 – Obiettivi strategici del PUC
- 1.3 – Natura delle indicazioni del PUC
- 1.4 – Elaborati del Piano urbanistico comunale
- 1.5 – Modalità di attuazione
- ~~1.6 – Programma pluriennale di attuazione (P.P.A.)~~
- ~~1.7 – Valutazione di compatibilità del PPA~~
- ~~1.8 – Rapporti tra i P.E. e i P.P.A. del PUC~~

### **2 – DESTINAZIONI**

- 2.0 – Destinazioni d’uso
- 2.1 – Zone territoriali omogenee
- 2.2 – ZONE A – Vecchio centro
- 2.3 – ZONE Ak – Aree della cultura mineraria, “patrimonio dell’umanità”
- 2.4 – ZONE B – Edificate di completamento
- 2.5 – Norme speciali per il recupero
- 2.6 – ZONE C – Espansione residenziale
- 2.7 – ZONE CF – Insediamenti residenziali misti
- 2.8 – ZONE D – Insediamenti produttivi
- 2.9 – ZONE E – Agricole
- 2.10 - ZONE F – Insediamenti abitativi di tipo stagionale
- 2.11 - ZONE G – Attrezzature e impianti di interesse generale
- 2.12 - ZONE H – Fasce di particolare pregio o interesse per la collettività
- 2.13 - Destinazioni speciali nelle zone extraurbane

### **3 – L’URBANIZZAZIONE**

- 3.1 – Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi
- 3.2 – Utilizzazione delle aree insediative riservate per spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi
- 3.3 – Urbanizzazione primaria
- 3.4 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione

### **4 – L’EDIFICAZIONE**

- 4.1 – Aree fabbricabili
- 4.2 – Frazionamenti
- 4.3 – Allineamenti verso via
- 4.4 – Destinazioni d’uso compatibili con la residenza
- 4.5 – Utilizzazione delle aree di pertinenza delle abitazioni
- 4.6 – Attività commerciali
- 4.7 – Dotazione di parcheggi e verde per esercizi pubblici, attività commerciali e altre attività di interesse pubblico
- 4.8 – Barriere architettoniche
- 4.9 – Limite massimo di esposizione al rumore
- 4.10 – Ripristino ambientale relativo alle attività di cava

4.11 – Aree archeologiche

## 5 – NORMATIVA DI TUTELA PAESISTICA

5.1 – Definizione dei limiti degli ambiti di tutela paesistica

5.2 – Nulla osta preliminare (art.151/1, D. Lgs. n.490/1999)

5.3 – Usi ammessi

5.4 – Misurazione della compatibilità ambientale (m.c.a.)

## 6 – NORME FINALI E TRANSITORIE

6.1 – Applicabilità della normativa di uso del territorio

6.2 – Monitoraggio degli insediamenti

6.3 – Validità dei piani attuativi

6.4 – Trasferimento delle attività produttive - Adeguamento delle attività produttive esistenti

6.5 – Decoro della via Nazionale e piazza Marconi

6.6 – Eliminazione dei reliquati

6.7 – Alberatura della collina

6.8 – Opere incompiute

~~6.9 – Verifica del P.T.P.~~

~~6.9 40 – Derghe al P.U.C.~~

~~6.10 41 – Salvaguardia del P.U.C.~~

**N.B.: Col doppio barrato vengono evidenziate le parti di cui si propone l'eliminazione in base alle osservazioni accolte.**

**Col barrato singolo vengono evidenziate le parti di cui si propone l'eliminazione anche in assenza di osservazioni.**

**Col grassetto vengono evidenziate le parti di cui si propone la correzione e/o l'integrazione.**

*Col corsivo sottolineato le parti da inserire anche in assenza di osservazioni.*

# 1 – ATTUAZIONE DEL P.U.C.

## 1.0 – Avvertenza

La presente normativa di uso del territorio del P.U.C. sostituisce interamente la normativa di attuazione del vigente Programma di fabbricazione approvato con i DPGR 23 settembre 1971, n.12351/3904 e 11 ottobre 1973, n.160 e le sue varianti successive. Ed è caratterizzata dalla “finalità di salvaguardia dei valori paesistici e ambientali” richiesta dal D. Lgs. 29 ottobre 1999, n.490, art.149/1.

Il PUC può essere sostituito del tutto da un nuovo PUC o in parte da varianti, da approvarsi con le procedure di legge.

## 1.1 – Campo di validità

Il presente P.U.C. interessa l'intero territorio comunale ai fini della sua programmata e coordinata conservazione ed utilizzazione per il miglioramento delle condizioni abitative e produttive, dell'equilibrio ecologico del godimento del paesaggio e della sicurezza.

Viene quindi delineato un modello territoriale realistico ed equilibrato, relativamente alla localizzazione, consistenza e tipi degli insediamenti, delle attività agricole-pastorali e forestali, dello sviluppo turistico e delle aree riservate per interesse generale, nonché alla individuazione delle aree a rischio, di salvaguardia e di stabilità ambientale.

Pertanto il P.U.C. individua le aree destinate ad accogliere servizi ed opere pubbliche e stabilisce, in modo inderogabile ed a tempo indeterminato, le destinazioni di zona, i tipi edilizi e gli usi ammessi delle singole zone.

Inoltre il P.U.C. definisce, all'interno delle funzioni cui la disciplina dell'uso del territorio è preordinata, le limitazioni agli interventi necessarie per garantire l'equilibrato rapporto nella realizzazione degli insediamenti residenziali o produttivi e delle infrastrutture.

Questi rapporti vanno garantiti (e non sono pertanto derogabili = 4D) all'interno di ciascuna zona omogenea in termini di:

- destinazioni;
- limiti di distanze e di densità edilizia;
- dotazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

## 1.2 – Obiettivi strategici del PUC

Per la giusta esigenza di certezza del diritto pur nella necessaria flessibilità e adattabilità del PUC alle modificazioni delle situazioni e in generale della società in un processo di continue retroazioni, si individuano gli obiettivi e indirizzi che costituiscono nocciolo strategico del PUC.

Sono pertanto modificabili soltanto in sede di variante organica periodica (~~art.6.4.3~~) le scelte e norme relative a:

- a) la sopravvivenza della popolazione, riguardo ai rischi geologici, meteorologici, statici;
- b) la salute della popolazione, riguardo agli inquinamenti elettromagnetici, chimici e biologici, alla condizione igienica delle abitazioni e degli impianti e servizi pubblici;
- c) le risorse culturali (naturali e storiche);
- d) l'attività economica primaria, base certa di sussistenza e di sviluppo;

e) lo sviluppo turistico, speranza di ulteriore progresso economico e sociale.

### 1.3 – Natura delle indicazioni del PUC

In accordo con la Giurisprudenza, le indicazioni del PUC possono avere, quanto al loro valore, natura previsionale (o programmatica) oppure natura precettiva (o vincolante).

Sono di natura previsionale tutte quelle disposizioni o norme non sufficientemente compiute, nel senso che per la loro applicazione richiedono di essere specificate in ulteriori e successivi atti.

Sono di natura precettiva quelle disposizioni che abbiano carattere di compiutezza già all'interno del PUC, sicché la loro applicazione non richiede alcun rinvio:

a) la subordinazione, ove prevista, della edificazione alla formazione di uno strumento esecutivo.

La subordinazione infatti si deve intendere come divieto alla edificazione, salve le eccezioni previste, in mancanza di piano esecutivo;

b) le previsioni in ordine alla localizzazione dei servizi.

Questa natura si trasforma da vincolante a programmatica in occasione della formazione dei piani esecutivi, costituiscono essi il presupposto per la edificazione stabilito dalle presenti norme oppure espressione del normale e generale modo di attuazione del PUC ai sensi dell'art.21 della L.R. 22 dicembre 1989, n.45, nonché dell'art.13 della L.U. 17 agosto 1942, n.1150.

~~Nei limiti stabiliti dall'art.24 della L.R. 22 dicembre 1989, n.45, attuativo del 3° comma art.13 Legge n.10 del 28 gennaio 1977, la localizzazione delle aree e servizi potrà assumere natura programmatica anche in sede di formazione del Programma pluriennale di attuazione.~~

In ogni caso sono sempre possibili quei lievi aggiustamenti che, non snaturando la localizzazione, si rendano necessari per motivi di natura tecnica;

b) la relazione illustrativa e le previsioni di spesa hanno natura programmatica.

A questi documenti occorrerà fare riferimento quando si pongono problemi interpretativi o applicativi delle indicazioni di elaborati aventi natura precettiva.

### 1.4 – Elaborati del Piano urbanistico comunale

Gli elaborati del Piano urbanistico comunale raffigurano il modello territoriale previsto e definiscono le modalità di passaggio dallo stato attuale a tale modello finale.

Sono suddivisi in tre grandi categorie (1.T.1):

- Relazione urbanistica;
- Normativa d'uso del territorio;
- Cartografie.

Queste ultime ancora suddivise in tre livelli di dettaglio crescente:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| - corografie generali                          | 1:25.000          |
| - corografie particolareggiate                 | 1:10.000          |
| - stralcio e ingrandimento di zone particolari | 1:4.000 / 1:2.000 |

Detti elaborati hanno una base conoscitiva dei caratteri fisici e antropici che costituisce quadro di riferimento per l'interpretazione del PUC.

## 1.5 – Modalità di attuazione

Le presenti norme hanno lo scopo di stabilire i criteri di attuazione delle previsioni del PUC e di regolamentarne le modalità.

Per attuazione del PUC si intende il complesso degli interventi sul territorio diretti a realizzare il passaggio dalla situazione attuale all'assetto del modello previsionale, sia con trasformazioni d'uso che con recupero e riqualificazioni di funzioni e valori.

~~A tal fine potranno venir predisposti appositi strumenti di specificazione e di raccordo tra lo stato di fatto e le previsioni di PUC, precisamente costituiti, i primi, dai piani urbanistici attuativi (di iniziativa pubblica o privata), ed i secondi dai programmi pluriennali di attuazione. Potranno altresì venir predisposti i piani "concertati" (art.2.0.5 del Regolamento edilizio) tra le Amministrazioni ed eventuali privati per lo sviluppo sociale ed economico che hanno insieme carattere di specificazione ed eventuale adattamento del PUC e carattere di programmazione di interventi.~~

L'attuazione delle previsioni di Piano avviene previa verifica ~~dei seguenti elementi:~~

- a) di conformità dell'intervento proposto alle previsioni di P.U.C. e degli eventuali P.A.;
- ~~b) compatibilità dell'intervento proposto con il Programma pluriennale di attuazione vigente.~~

Gli elementi debbono essere verificati per esplicito, nel senso che non potranno essere rilasciate autorizzazioni se il positivo esito dell'indagine non risulti nello stesso atto autorizzativo o, almeno, nel procedimento amministrativo che precede l'atto.

## ~~1.6 – Programma pluriennale di attuazione (P.P.A.)~~

~~Al fine di una effettiva guida dello sviluppo urbanistico e della riqualificazione ambientale, il Comune può formare il Programma pluriennale di attuazione previsto all'art.24 della L.R. 22 dicembre 1989, n.45, con il compito di delimitare le aree nelle quali nel periodo considerato si realizzeranno le previsioni edificatorie del PUC e le occorrenti urbanizzazioni degli insediamenti nonché gli interventi di risanamento e valorizzazione ambientale.~~

~~Nei modi e nei termini previsti per la formazione del bilancio l'Amministrazione comunale potrà poi aggiornare ogni anno il proprio strumento di programmazione urbanistica e ambientale.~~

~~Nella formazione dei PPA si terrà conto delle previsioni eventualmente non realizzate nel precedente PPA; non si potrà tuttavia procedere a formare un nuovo PPA, se non si fosse ancora dato corso agli appalti per le opere pubbliche e di urbanizzazione previste nel precedente PPA che non fossero ancora realizzate e alle procedure di esproprio e utilizzazione di cui all'articolo successivo per le concessioni non richieste.~~

~~In conformità e ad integrazione della normativa regionale in adempimento della L. n.10/1977, il PPA determina essenzialmente:~~

- ~~a) gli interventi di risanamento e di riqualificazione negli abitati esistenti, e in particolare nelle zone di recupero e l'utilizzazione degli immobili abbandonati;~~

- ~~b) i contingenti di edificazione residenziale e produttiva, divisi per categoria, ammissibili nell'intero territorio comunale, nei settori urbani e in ogni zona, in relazione al fabbisogno prevedibile e al livello minimo ammesso dei rapporti di rispondenza fra il grado di utilizzazione edilizia del modello di PUC e il grado di urbanizzazione e di funzione sociale;~~
- ~~e) la delimitazione delle aree in cui attuare tale edificazione e i modi dell'attuazione, specificando dove mediante intervento diretto e dove secondo le indicazioni dei piani esecutivi già formati e vigenti o in corso di formazione;~~
- ~~d) la definizione delle opere di urbanizzazione corrispondenti, con individuazione delle caratteristiche progettuali, localizzazione delle aree occorrenti e previsione di massima della spesa;~~
- ~~e) la ripartizione degli oneri conseguenti tra Comune e operatori pubblici e privati, e ancora la ripartizione delle presumibili spese a carico del Comune in annualità di bilancio;~~
- ~~f) il coordinamento delle altre opere pubbliche o di interesse pubblico programmate dallo Stato, dagli Istituti, dagli Enti locali ed eventualmente dai privati;~~
- ~~g) la perimetrazione delle aree in cui predisporre la formazione dei piani esecutivi, anche con attuazione differita, e la definizione del loro tipo e funzione sociale;~~
- ~~h) il quadro delle priorità da osservarsi nella realizzazione delle opere pubbliche e degli insediamenti e nel promuovere e autorizzare i nuovi piani esecutivi di cui alle lettere e), d), g);~~

~~In vista dell'aggiornamento annuale o della formazione di un nuovo PPA il Comune promuoverà una consultazione popolare, assegnando un termine per la presentazione preliminare di proposte di intervento.~~

~~L'aggiornamento annuale consisterà essenzialmente in:~~

- ~~— puntualizzazione dello stato di avanzamento del programma di attuazione delle varie zone e per le diverse categorie di insediamenti con speciale riguardo alle urbanizzazioni e all'edilizia di interesse generale;~~
- ~~— analisi dei mezzi finanziari utilizzati e di quelli prevedibilmente reperibili nel prossimo periodo, versati dai concessionari ed eventualmente dalla finanza pubblica; con verifica ed eventuale adeguamento delle tariffe comunali per i contributi di concessione previsti all'art.5 Legge 28 gennaio 1977, n.10;~~
- ~~— eventuale conferma, modifica e integrazione del programma di attuazione, per quanto attiene alla formazione dei piani esecutivi occorrenti, alla definizione e localizzazione delle opere di urbanizzazione, alla ripartizione degli oneri, al coordinamento delle opere pubbliche, alle priorità condizionanti, ecc.~~

#### **1.7 — Valutazione di compatibilità al PPA**

~~Una proposta di intervento si ritiene compatibile con l'attuazione equilibrata del PUC se esso è previsto nel PPA vigente.~~

~~Tale valutazione di compatibilità non esprime soltanto la rimozione di un impedimento all'edificazione, ma significa anche corrispondenza all'interesse pubblico delle opere previste.~~

~~Pertanto, qualora le concessioni edificatorie non fossero richieste nei tempi indicati nel PPA o comunque prescritti, il Comune esercita i poteri sostitutivi e quindi le aree relative vengono~~

~~espropriate e utilizzate per edilizia di interesse generale con le destinazioni del PUC e con le procedure indicate nelle Leggi 28 gennaio 1977, n.10 e 22 ottobre 1971, n.865 e successive.~~

~~Non è richiesta la valutazione di compatibilità, ma solo il giudizio di conformità alle indicazioni del PUC, per gli interventi di emergenza, per modesti interventi di interesse pubblico o di risanamento e per le opere agricole, come di seguito specificato:~~

- ~~a) interventi di demolizione o di consolidamento statico prescritti dal Comune per tutelare la pubblica incolumità;~~
- ~~b) interventi di bonifica igienica prescritti dalle Amministrazioni per tutelare la salute pubblica;~~
- ~~c) allacciamento ai pubblici servizi degli edifici esistenti;~~
- ~~d) realizzazione di volumi tecnici indispensabili per la funzionalità degli impianti tecnologici connessi alle abitazioni esistenti;~~
- ~~e) completamento di edifici pubblici di competenza comunale, regionale o statale o realizzazione di impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale da parte degli Enti istituzionalmente competenti;~~
- ~~f) opere di urbanizzazione in attuazione di strumenti urbanistici vigenti;~~
- ~~g) opere di ripristino conseguenti a pubbliche calamità;~~
- ~~h) interventi di manutenzione straordinaria;~~
- ~~i) interventi condizionati di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione che non richiedano l'allontanamento degli abitanti e non comportino aumento della superficie utile complessiva;~~
- ~~j) interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione e ampliamento, in misura non superiore al 20% e per una volta sola, di edifici unifamiliari (con un limite di superficie utile complessiva finale di 120 mq);~~
- ~~k) realizzazione delle opere occorrenti in funzione della conduzione agricola, nelle zone E.~~

#### **~~1.8 - Rapporti tra i P.A. e i P.P.A. del Piano urbanistico comunale (PUC)~~**

~~In relazione ai fabbisogni individuati, con la formazione del Programma di attuazione (P.P.A.) il Comune individua e perimetra le aree da sottoporre a piano esecutivo (P.A.) e ne definisce il tipo, obiettivi e tempi di formazione.~~

~~Poiché i P.A. hanno validità non superiore a 10 anni, aumentata a 20 anni soltanto per i piani di zona per l'edificazione economica e popolare, di norma i PPA tenderanno alla graduale realizzazione nel tempo concesso delle previsioni dei P.A.~~

~~Con corrispondente motivazione all'atto della formazione del PPA, il Comune potrà però sempre prevederne l'immediata attuazione globale oppure soprassedere alla realizzazione di quelle previsioni che si ritenessero inopportune.~~

~~All'entrata in vigore di un P.A., qualora le relative previsioni non fossero già comprese nel PPA in corso, il Comune potrà variare tale PPA per comprendervi in tutto o in parte le previsioni del P.A. stesso che si rendessero compatibili.~~

## 2 – DESTINAZIONI

### 2.0 – Destinazioni d'uso

Le previsioni del PUC concernono in modo particolare la destinazione d'uso degli immobili.

La concessione edificatoria ed il permesso di cui all'art. 221 T.U. Leggi Sanitarie R.D. 27 luglio 1934, n.1265, si intendono concessi unicamente per la destinazione specificata nella domanda.

Qualora lo scopo per il quale è stata concessa l'edificazione fosse venuto a terminare in tutto o in parte, e si volesse variare la destinazione d'uso dei fabbricati, occorre richiedere una nuova concessione, anche se non fosse necessaria l'esecuzione di opere edilizie.

La concessione per la nuova destinazione potrà essere rilasciata solo in conformità delle indicazioni del PUC e implica la rideterminazione dei contributi di concessione. In assenza di nuove opere edilizie sarà versata soltanto l'eventuale integrazione rispetto agli importi già versati.

In caso di abusivo mutamento di destinazione saranno revocate le autorizzazioni di abitabilità, oltre all'esercizio dei normali poteri repressivi di cui all'art.15, 3° comma, della Legge 28 gennaio 1977, n.10 e successive.

Per gli immobili abbandonati da oltre 10 anni potranno essere previste ~~nel PPA~~ nuove forme di utilizzazione e destinazioni di interesse generale; il Sindaco o il responsabile dell'A.T.C. potrà sempre ordinare la demolizione delle opere ed il ripristino del terreno, per motivi di igiene e di incolumità pubblica o anche soltanto di decoro urbano e conservazione del paesaggio, così come ordinare gli occorrenti interventi di manutenzione e di conservazione per i beni culturali.

Ancorché in contrasto con le destinazioni previste nel presente PUC, è tollerato il proseguimento delle funzioni in atto al momento dell'adozione del PUC, sempre che non si tratti di attività nocive o moleste riconosciute dalla normativa ufficiale o rilevate dalla ASL o dall'A.T.C.

Può essere del pari consentito che i fabbricati esistenti siano riadattati all'uso originario, anche se non conforme alle destinazioni ammesse nel PUC, a condizione che si prestino ad interventi di restauro o ristrutturazione o di adeguamento igienico-sanitario e che non si tratti di attività nocive o moleste: in questo caso non sono però ammessi ampliamenti.

La destinazione dei fabbricati esistenti è quella che risulta:

- a) **dalla licenza edilizia o concessione edificatoria** e dall'allegato progetto originario o dalle sue eventuali varianti regolarmente autorizzate;
- b) in mancanza di licenza o di indicazioni tecniche inequivocabili nel progetto, **dalla classificazione dell'U.T.E.;**

- c) in mancanza anche di accatastamento, dalla **tipologia edilizia**, come testimonia della destinazione per cui il fabbricato venne costruito e originariamente adibito.

Non sarà invece consentita la trasformazione di destinazione dell'edilizia di interesse generale (~~vedi art.4.5~~) se l'intervento riduce la quota ad essa riservata al di sotto dei valori minimi prescritti o se venne autorizzata in deroga (~~vedi art.6.9~~).

## **2.1 – Zone territoriali omogenee**

Il territorio comunale è diviso ai sensi e per gli effetti dell'art.34 Legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive, in zone territoriali omogenee secondo i tipi e le nomenclature indicati nel D.Ass.EE.LL.FF.U. della Reg. a. Sardegna 20 dicembre 1983, n.2266/U, e secondo le successive leggi di settore, allo scopo di differenziare le norme urbanistico-edilizie adattandole alle situazioni esistenti e agli obiettivi di sviluppo urbanistico delle Amministrazioni pubbliche:

A – Zone A – vecchio centro.

Sono le parti del capoluogo che “rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale”;

Ak – Aree della cultura mineraria, “patrimonio dell'umanità” (UNESCO);

B – Zone edificate di completamento.

Sono le parti totalmente o parzialmente edificate ed urbanizzate;

C – Zone di espansione per insediamenti residenziali.

Sono le parti destinate a nuovi complessi insediativi a carattere residenziale;

CF – Zone per insediamenti residenziali misti, permanenti e stagionali.

Sono le parti dove è localizzata insieme la capacità residenziale permanente 1973 non utilizzata nei PA vigenti e buona parte della capacità ricettiva turistica non realizzabile nella fascia costiera (2 Km);

D – Zone di espansione per insediamenti produttivi.

Sono le parti destinate a nuovi insediamenti produttivi, a carattere artigianale, commerciale, piccolo industriale e per servizi pubblici;

E – Zone agricole.

Sono le parti destinate ad usi agricoli, pastorali e forestali;

F – Zone turistiche.

Sono le parti di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale e per gli addetti;

G – Zone per attrezzature e impianti di interesse generale;

H – Zone di particolare pregio o interesse per la collettività, da salvaguardare;

Ogni zona ha una normativa omogenea per l'intera estensione ed è contraddistinta dalla lettera caratteristica del tipo di zona e da una eventuale ulteriore lettera distintiva e/o da un numero ordinale progressivo.

Le delimitazioni sono indicate nelle planimetrie in scala 1:10.000 del territorio comunale (che prevalgono su qualsiasi altra rappresentazione); l'utilizzazione edilizia e l'urbanizzazione

avvengono secondo le procedure e norme generali del Regolamento edilizio vigente, nonché secondo le norme inderogabili di destinazione, distanze, densità edilizie e dotazioni indicate nella presente Normativa e nelle tabelle annesse.

## 2.2 – ZONE A – Vecchio centro

**2.2.1** – Per definizione la zona A è il comprensorio delle aree che “rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale”, che pertanto costituiscono le principali zone di recupero delle infrastrutture comuni e del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell’art.27 della L. n.457/1978 e successive.

Nello spirito della L.R. n.26/1997 (promozione e valorizzazione della cultura e della lingua della Sardegna) e della L.R. n.29/1998 (tutela e valorizzazione dei centri storici), viene individuata una zona A nel capoluogo di Villaputzu costituita da:

- a) i percorsi storici principali;
- b) gli edifici pubblici e di culto, di interesse generale e storico;
- c) gli edifici pubblici e privati di valore architettonico e/o con tipologie tradizionali individuati nella planimetria del vecchio centro;
- d) gli elementi architettonici e di arredo urbano che concorrono alla costituzione del pregio dell’ambiente urbano; e individuati come sopra.

La zona A è omogenea e disciplinata da una normativa unica, ~~ma~~ e si articola in zone A1, A2, A3 in corrispondenza dei settori urbanistici di appartenenza, ~~per venire considerate insieme alle corrispondenti zone B1, B2, B3 da cui sono stralciate per i particolari caratteri sopra richiamati.~~

### **Ne fanno parte i tratti di viabilità principale riportate nella cartografia di piano.**

~~La realizzazione degli interventi pubblici e il rilascio delle concessioni edificatorie sono di norma subordinati alla formazione dei “piani particolareggiati” (art.21, L.R. n.45/1989 e artt.13-17, L. n.1150/1942) e dei “piani di recupero” (art.22, L.R. n.45/1989 e art.28, L. n.457/1978). Detti piani attuativi potranno essere estesi a comprendere in tutto o in parte le aree prospicienti e gli ambienti e gli immobili comunque ritenuti di valore storico, architettonico e tradizionale.~~

~~Sulla base delle indagini puntuali condotte al momento, l’Amministrazione definirà con tali piani attuativi:~~

- a) ~~l’assetto viario, in vista della regolamentazione del traffico e della sosta, pedonale e veicolare;~~
- b) ~~la riserva e le acquisizioni di aree ed edifici per gli usi pubblici o di interesse collettivo, nella misura di almeno 12 mq/abitante insediabile effettivo;~~
- c) ~~le opere di urbanizzazione e di allacciamento;~~
- d) ~~gli allineamenti e i profili regolatori dei fabbricati affacciati agli spazi pubblici (vie, piazze, giardini, ecc.);~~
- e) ~~le minime unità di intervento e le eventuali occorrenti operazioni di ricomposizione fondiaria;~~
- f) ~~la classificazione degli ambienti e dei fabbricati e/o manufatti, di valore architettonico, storico;~~
- g) ~~l’individuazione dei fabbricati e/o manufatti di cui potrà essere ammessa la eventuale demolizione (parziale o completa) e la definizione delle relative condizioni e modalità, tra cui quelle riferite alla sicurezza dei lavori, alle ricerche e scavi archeologici, alla conservazione dei manufatti, materiali e particolari decorativi di pregio;~~
- h) ~~la normativa e i tipi edilizi ammessi per le ricostruzioni e ristrutturazioni;~~
- i) ~~le particolari prescrizioni costruttive relative ai materiali, colori, sagome decorative, ecc. dei fabbricati e delle insegne ed agli arredi urbani e ornamenti vegetali;~~
- j) ~~i criteri per la formazione dei programmi di attuazione e di spesa.~~

~~2.2.2 – Le categorie di beni costituenti la zona A sono individuate nella tavola D1 in scala 1:2.000, che costituisce la perimetrazione prevista dall’art.27 della L. n.457/1978. Qualora i suddetti piani di recupero non fossero entrati in vigore nei termini indicati all’art.28 della citata L. n.457/1978, e fino alla loro entrata in vigore, oppure in caso di decadenza, si applicherà la normativa speciale prevista nel seguente art.2.5 – Norme speciali per il recupero. Gli interventi di demolizione o di ricostruzione sono subordinati alla redazione e approvazione del suddetto piano attuativo (art.3, L.R. 1° luglio 1991, n.20 e seguenti).~~

### **2.3 – ZONE Ak - Aree della cultura mineraria, “patrimonio dell’umanità”**

Sono individuate le aree precipue della cultura mineraria della Sardegna, riconosciuta patrimonio dell’umanità dall’UNESCO (L. n.388/2000):

Ak1 – Antica miniera piombo-argentifera di Gibas, comprendente la “casa della miniera” (RCSMG, 1850) sulla vetta e i fabbricati produttivi sul bordo dello stagno, le discariche di sterile e il sistema degli scavi e dei vuoti sotterranei di coltivazione e i relitti del bosco di querce cacuminali.

I resti dei fabbricati storici saranno ripresi, ripristinati e destinati a costituire luoghi della memoria, a integrazione e attrazione del previsto parco pubblico della zona turistica F, collegati con un viale alberato di accesso e un parco lungo il crinale.

Ak2 – 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.

Tale complesso sarà bonificato e ripristinato per la riconversione ad uso di rifugio escursionistico, incontri culturali e soggiorno montano attorno ai luoghi della memoria, secondo le indicazioni dello studio Clemente/1985 promosso dalla Cm.21 e dello studio di fattibilità tecnico-economica EMSA/2000 del parco geominerario storico e ambientale della Sardegna.

### **2.4 – ZONE B - Edificate di completamento**

2.4.1 - L’insieme delle zone B è compreso nel limite esterno dell’attuale centro edificato di Villaputzu, che coincide con la perimetrazione del Programma di fabbricazione 1973. Sono delimitate secondo gli ambiti di gravitazione sui servizi pubblici e sono raggruppabili per carattere:

- zone B1, B2, B3

Sono le parti totalmente edificate più antiche (RCSMG, 1850).

Nell’insieme il tessuto edilizio non è riconoscibile come centro storico perché è stato molto sostituito, ma al suo interno la trama dei principali percorsi storici (via Roma, via Sulis, ecc.), con gli edifici pubblici storici (chiesa di San Giorgio - XII secolo, montegratico e cappelle - XVIII secolo, chiesa parrocchiale e municipio - XIX secolo) ~~con i principali immobili privati di interesse storico, architettonico e ambientale, i monumenti e i portali ornamentali~~ sono stati classificati come zona A (A1, A2, A3).

- zone B4, B5, B6, B7, B8

Sono le parti totalmente o parzialmente edificate ed urbanizzate in epoca più recente con tipologie correnti;

- zona B9

E' la parte del tutto edificata (intervento pubblico a seguito di calamità naturale) che richiede un più urgente intervento di ristrutturazione urbanistica e/o di rilocalizzazione.

Nelle zone B1÷B8 è consentita la costruzione, demolizione e ricostruzione con concessione diretta; ~~fatte salve le norme speciali per il recupero delle unità edilizie e degli spazi di rilevante interesse storico, artistico o ambientale e dell'edilizia residenziale pubblica, di cui al successivo art.2.5~~

**2.4.2** - La destinazione della zona è residenziale; oltre alle abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza nonché caffè, ristoranti, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, e simili. Sono ammesse pure le attività commerciali, nei limiti fissati dai vigenti piani di adeguamento e di sviluppo della rete di vendita ~~(con esclusione della tabella VIII - superfici superiori a 400 mq)~~ e le attività artigianali, sempre che non siano pericolose, nocive o moleste né creino intralci alla circolazione, **ai sensi del D.Lgs. 114/98.**

**2.4.3** - In tutte le zone B valgono le seguenti norme tecniche.

- a) Le nuove costruzioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione totale possono sorgere a filo strada, ove questa appartenga a un tessuto definito e le caratteristiche sue e delle costruzioni 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 riconosca che detto arretramento costituisce un miglioramento sensibile dell'aspetto e funzionalità dell'ambiente urbano del tratto di via interessato.  
~~Nei lotti affacciati ai percorsi storici (zone A) gli eventuali arretramenti saranno ammessi solo se compatibili con il PRP.~~  
Il Comune potrà comunque imporre piccole rettifiche degli allineamenti per migliorare la percorribilità e/o la percezione spaziale.
- b) L'altezza massima dei nuovi edifici non deve superare una volta e mezza la larghezza della strada che fronteggiano né l'altezza media degli edifici circostanti preesistenti, né l'altezza massima di zona, definita nella misura di un piano terra più due piani sopraelevati (massimo metri 10); 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 far 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.
- c) La distanza minima assoluta tra nuove pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere almeno di m 10,00; la distanza minima dai confini pari almeno a metà dell'altezza dei fabbricati, salvo diverso accordo tra i confinanti, registrato nelle forme di legge.

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

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.

- d) Al fine di migliorare le condizioni delle abitazioni preesistenti al primo Programma di fabbricazione (1971), 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).
- e) 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.
- f) E' ammesso l'accostamento di due o più fabbricati e la costruzione di muri comuni.
- g) 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 (1 posto macchina/200 mc o frazione).
- h) Le recinzioni, a giorno verso i passaggi pedonali, non potranno superare i m 2,50 dal piano di campagna.
- i) La edificabilità effettiva ammissibile sui fondi è definita nel rispetto congiunto delle soglie dell'indice di fabbricabilità, delle distanze e altezze e del rapporto di copertura, di cui sono indicati i valori limite ammissibili nella tabella dei tipi edilizi e devono essere verificati tutti uno per uno.  
Gli indici di densità fondiaria residenziale comprendono sia la quota relativa alle destinazioni strettamente abitative che la quota per i locali accessori e i servizi della residenza, ~~come definiti al successivo art.4.6.~~ Tali quote saranno individuate e verificate nei progetti edilizi secondo le direttive vigenti. La ricostruzione di fabbricati esistenti che superino la densità fondiaria ammessa può essere consentita in eccesso, ma nei limiti del 70% della volumetria preesistente.
- j) Per i locali adibiti ad attività produttive si applicano le norme igienico-sanitarie vigenti.
- k) La misura del lotto minimo nelle zone B interne (B1÷B3) è definita pari all'esistente, cioè con divieto di ulteriore frazionamento; mentre nella zona B9 sarà definita dal Piano di recupero (obbligatorio).
- l) L'Amministrazione comunale impartirà caso per caso le particolari prescrizioni costruttive di cui al punto 10 dell'art.33 Legge 17 agosto 1942, n.1150, salva la facoltà di predisporre un quadro di riferimento per settori o anche per l'intera zona.

**2.4.4** – Nelle fasce poste a valle della via Nazionale, soggette a rischio idrogeologico molto elevato, si applica la normativa specifica di salvaguardia prescritta dal D.I. reg. Sardegna 11 agosto 2000, n.548 e successivi.

## **2.5 – Norme speciali per il recupero**

**2.5.1** – Nel vecchio centro (tav. D1) e nell'agro (~~tav. B2~~) sono individuate le unità edilizie che conservano ancora le tipologie e le caratteristiche costruttive di rilevante interesse storico o ambientale. Tali immobili non possono essere adibiti ad usi incompatibili con il suddetto carattere, oppure tali da arrecare pregiudizio alla loro conservazione o integrità. Il Comune ha facoltà di sostituirsi ai proprietari inattivi o inadempienti e di provvedere alle opere necessarie per assicurarne la conservazione ed impedirne il deterioramento, con diritto di rivalsa, come pure di acquisire gli immobili a fini di sicurezza, sanità o promozione culturale.

**2.5.2** – I fabbricati esistenti possono essere sistemati e adattati per migliorare la qualità delle condizioni abitative o lavorative, anche con interventi di parziale ristrutturazione edilizia, purché le caratteristiche costruttive, tipologiche e architettoniche vengano conservate.

Le murature tradizionali in "ladiri" (mattoni crudi) potranno essere ricostruite.

Singoli elementi ed unità edilizie ed ambienti urbani isolati potranno essere soggetti alla normativa di conservazione caso per caso qualora riconosciuti rivestire carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o tradizionale (pur appartenendo alle zone B1, B2, B3), in accordo con la sentenza C.Cost. n.5/1968.

**2.5.3** – Il perimetro urbanistico delle zone A, Ak1, Ak2 e B9 delimita, ai sensi della L. n.457/1978 e seguenti, le zone nelle quali si rendono opportuni gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico. Pertanto, fatta salva nel frattempo l'iniziativa dei privati sui singoli edifici secondo le norme indicate sopra e nella tabella dei tipi edilizi, il Comune potrà predisporre piani di recupero e/o piani di ripristino e abbellimento urbano, oltre che piani particolareggiati.

In tale occasione, allo scopo di meglio assicurare la conservazione delle caratteristiche tipologiche, il Comune potrà convenientemente adattare le misure degli indici, distanze, altezze, dotazioni, ecc., indicate nella tabella dei tipi edilizi, così come potrà introdurre ulteriori particolari prescrizioni, anche qualitative, sempre nello spirito delle presenti norme.

Ogni isolato delle zone A e B (1, 2, 3) e le intere zone Ak costituiscono comparto edificatorio per il quale i proprietari possono proporre i piani di recupero ai sensi dell'art.28 della citata L. n.457/1978, in questo caso secondo la normativa della zona. Tuttavia le caratteristiche costruttive degli interventi proposti verranno valutate contestualmente al piano. Potranno anche essere proposti piani di recupero di strada (anziché di isolato), estesi ai fabbricati, cortili e pertinenze dei due fronti di un tratto di strada significativo.

**2.5.4** – Per assicurare la continuità e omogeneità dell'aspetto tradizionale si richiede il compimento delle opere di rifinitura esterna e di norma l'uso di materiali e tecnologie tradizionali:

- murature intonacate con tinteggiature in colori caldi (~~dal rosso all'ocra, al giallo, ecc.~~);
- infissi in legno, o in metallo verniciato in colori scuri;
- portoni in ferro lavorato o in legno con eventuale rivestimento in lamiera di ferro zincato inchiodato a disegno;
- grate in ferro battuto o lavorato;
- manto di copertura in laterizio;
- tetti a due falde con colmo unito, a capanna o a padiglione, con pendenza compresa tra 25 e 35%.

Una particolare attenzione dovrà essere dedicata ai modi di mantenimento della “patina del tempo”, che concorre alla formazione del carattere del vecchio centro e dei paesaggi rurali e minerari, nei limiti della compatibilità con le esigenze igieniche.

## **2.6 – ZONE C - Espansione residenziale**

**2.6.1** - La destinazione delle zone C è residenziale; oltre le abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse e compatibili con la residenza, organizzate a formare nuclei centrali.

Di norma il Comune forma i Piani regolatori particolareggiati secondo le procedure e disposizioni del titolo II della Legge n.1150/1942, definendo la viabilità, le altre opere di urbanizzazione, gli spazi per servizi pubblici e di interesse generale, le aree da destinare all'utilizzazione edificatoria dei privati e le aree da riservare per l'eventuale edilizia economica e popolare; stipula la convenzione con cui acquisisce le aree occorrenti per le urbanizzazioni e quelle riservate come sopra, realizza le opere di urbanizzazione e riassegna le aree edificabili; stabilisce gli oneri commisurati al costo reale delle urbanizzazioni primarie e gli altri oneri convenzionali che pone a carico dei concessionari all'atto del rilascio della concessione edificatoria con le modalità e tempi indicati nelle vigenti leggi e specificate nel Regolamento edilizio comunale.

La singola intera zona individuata nella planimetria del PUC (tav.D1) costituisce minima unità territoriale da assoggettare a Piano attuativo. Potrà essere eventualmente delimitato un diverso comparto ~~in occasione della formazione o aggiornamento del P.P.A.~~ oppure farsi luogo ad una attuazione graduale per stralci funzionali convenzionabili separatamente, ai sensi della L.R. 1 luglio 1991, n.20, art.3/3.

Le zone C sono costituite ciascuna in comparto edificatorio dell'art.23 della Legge n.1150/1942 ai fini della disponibilità operativa di tutte le aree.

**2.6.2** - Il Comune potrà in alternativa invitare i proprietari delle aree comprese nella singola zona C a formare un Piano di lottizzazione o accettare di esaminarne uno da loro proposto, sempre con le priorità eventualmente stabilite dall'Amministrazione.

I proprietari, singolarmente o riuniti in consorzio, stipuleranno con il Comune la convenzione urbanizzativa di cui all'art.2.0.4 del R.E., con i contenuti indicati all'art.8 della L. n.765/1967, assumendo pro quota l'impegno e l'intero onere della realizzazione ~~degli edifici~~ e delle opere di urbanizzazione primaria e corrispondendo un contributo per le opere di urbanizzazione secondaria e allacciamento della zona ai pubblici servizi commisurato alla consistenza dei fabbricati, secondo le tariffe convenzionali adottate e aggiornate dal Consiglio comunale con successive deliberazioni, oltre alla cessione delle aree occorrenti per le opere stesse secondo il Piano attuativo.

Le cessioni degli immobili saranno contestuali alla stipula della convenzione, mentre le realizzazioni e i versamenti degli oneri e contributi suddetti potranno essere rateizzati con modalità e termini da concordare con la convenzione stessa, nei limiti comunque di poter assicurare la effettiva realizzabilità delle opere, sia pure progressivamente e per stralci funzionali, nei termini di validità.

**2.6.3** – Le norme urbanistiche generalizzate per l'attuazione delle zone C sono indicate nella tabella dei tipi edilizi.

**2.6.4** – Nella formazione dei Piani attuativi delle zone C potrà essere riservata una aliquota dell'edificabilità per l'edilizia economica e popolare, ai sensi dell'art.23 L.R. n.23/1985 e art.40 L.R. n.45/1989.

L'edificabilità destinata ai lavoratori del mare e del turismo a Porto Corallo sarà localizzata e meglio definita come tipi e caratteri in sede di formazione del PRP delle zone insediative costiere.

**2.6.5** – Nella progettazione urbanistica delle zone C si tenderà a formare un insieme di spazi pubblici e percorsi articolati e complementari all'interno delle singole zone e dei settori urbani, avendo come fine la riorganizzazione dell'intero abitato attorno a poli di attrazione e di servizio e percorsi pedonali autonomi che colleghino residenze, servizi pubblici e attività produttive.

Nella zona C prospiciente il cimitero comunale sarà ricavata in continuità con la via Nazionale una grande piazza d'onore, contornata da edilizia unitaria e rappresentativa e ornata di alberature e arredi urbani, ingresso qualificato dell'abitato. Le zone C del capoluogo sono attraversate dal viale pedecollinare che disimpegna i lotti edificabili e gli spazi pubblici, e che sarà collegato necessariamente alla viabilità radiale preesistente o prevista. I servizi pubblici e collettivi e le attività commerciali saranno localizzati in generale in prossimità della zona edificata B per aumentare il bacino di utenza.

**2.6.6** - In tutte le zone C valgono le seguenti norme tecniche.

- a) 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 / 7,20 secondo l'importanza del traffico previsto.  
I tracciati delle strade interne e le altre loro caratteristiche geometriche sono definiti nei piani esecutivi, in conformità delle allegate sezioni stradali tipo.  
I distacchi minimi delle costruzioni dal ciglio delle strade sono definiti al successivo articolo 4.3.
- b) L'altezza massima non può superare l'eventuale misura indicata nella tabella dei tipi edilizi e l'altezza minima (*o media per copertura a falde inclinate*) non può essere inferiore a m ~~3,60~~ 2,70.
- c) 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.
- d) Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati effettivamente realizzabili ed accessibili in misura non inferiore a un posto macchina reale / 200 mc o frazione (mq uno ogni dieci mc di costruzione);
- e) Le recinzioni, a giorno verso i passaggi pedonali, non potranno superare i m 2,50 dal piano di campagna, e i loro tipi saranno definiti nel P.E.
- f) La densità edilizia per la residenza e le attività produttive, e loro accessori e servizi connessi (al netto cioè dell'edificazione per servizi pubblici), è espressa in metri cubi di volume utile complessivo per metro quadrato di superficie del terreno (dell'intera zona per la densità territoriale e del lotto edificabile per la densità fondiaria) e ne è indicato il limite nella tabella dei tipi edilizi di ogni singola zona.

Ivi sono prescritte anche le incidenze sulla superficie territoriale del comparto, minima per gli spazi pubblici, ecc., e massima per gli insediamenti.

Il limite ammissibile per le superfici dei lotti, per i rapporti di copertura, per le altezze, per l'edificabilità, per la dotazione di giardini e parcheggi (privati), nonché le posizioni reciproche dei fabbricati, ecc., sono definiti nel piano esecutivo della zona.

## 2.7 – ZONE CF – Insediamenti residenziali misti

La destinazione delle zone CF è residenziale, insieme permanente dei residenti e stagionale dei villeggianti. Sono quindi dei quartieri “giardino” che partecipano delle normative che caratterizzano entrambi i tipi di insediamento.

**2.7.1** – Come nelle altre zone di espansione gli insediamenti ammessi nelle zone CF sono attuabili mediante formazione di Piani regolatori particolareggiati di iniziativa comunale o di Piani di lottizzazione dei proprietari.

Le singole intere zone individuate nella planimetria del PUC (tav. D1) costituiscono minima unità territoriale da assoggettare a Piano attuativo.

*Potrà essere eventualmente delimitato un diverso comparto, oppure farsi luogo ad una attuazione graduale per stralci funzionali convenzionabili separatamente, ai sensi della L.R. 1 luglio 1991, n.20, art.3/3.*

**2.7.2** – L’insediamento permanente sarà tipologicamente caratterizzato dalla misura della superficie lorda complessiva, superiore a mq 100 per unità edilizia.

L’insediamento stagionale avrà di norma superficie lorda complessiva inferiore, ma comunque superiore a 35 mq per unità edilizia.

In ogni zona l’insediamento stagionale non potrà superare la volumetria ammessa, definita nella tabella dei tipi edilizi in rapporto alla capacità ricettiva turistica massima consentita.

Una quota obbligatoria dell’insediamento stagionale è destinata esclusivamente per alberghi, ed è localizzata nelle zone CF1 e CF10 agli estremi dell’abitato, sulla via Nazionale e nella zona CF7 a monte dell’abitato.

Ferma restando la riconoscibilità tipologica e le altre norme prescritte nelle tabelle allegate e i rapporti complessivi di zona tra le quote destinate agli usi permanenti e stagionali, questi usi potranno essere distinti per comparti o frammisti anche in uno stesso fabbricato.

**2.7.3** – La quota minima della superficie territoriale destinata a spazi pubblici o riservata alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi e a viabilità pubblica è stabilita nella misura del 50%.

**2.7.4** – Nelle fasce poste a valle della via Nazionale, soggette a rischio idrogeologico molto elevato, si applica la normativa specifica di salvaguardia prescritta dal D.I. reg. Sardegna 11 agosto 2000, n.548 e successivi.

**2.7.4/bis** – **Limiti di densità edilizia per le diverse zone (art. 4 D.A.EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983)**

**La densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario che esprimono la misura del volume edificabile per ogni metro quadro di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.**

**Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc ad abitante per le zone A, B, C e CF dei quali:**

— 70 mc per la residenza;

— 20 mc per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde;

— 10 mc per servizi pubblici.

Nelle zone B e C per gli interventi edificatori ammessi dagli strumenti urbanistici, i volumi possono essere computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35 per cento

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35 per cento o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35 per cento, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, e comunque non adibiti ad abitazione. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m 12 di lato.

## **2.8 – ZONE D - Insediamenti produttivi**

La destinazione di queste zone sono gli insediamenti produttivi a carattere artigianale, industriale e turistico, nonché le attività e i depositi commerciali e simili, con le seguenti specificazioni:

### Zona D1

Insediamenti produttivi a carattere artigianale e industriale e i relativi servizi pubblici, finalizzati a supporto delle attività della base di difesa militare e a formare il polo delle trasformazioni industriali e della commercializzazione dei prodotti agricoli;

### Zona D2

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.

### Zona D3

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

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

### Zona D3b

Insediamento produttivo di completamento di laboratorio artigianale esistente.

### Zona D4

**Insediamenti produttivi a carattere industriale-artigianale e relativi depositi e uffici, da realizzarsi secondo le indicazioni di cui all'elaborato E1/o – Tabelle dei tipi edilizi.**

**2.8.1** – Il carattere artigianale dell'insediamento è definito dall'ampiezza delle aziende produttive ammesse, con le specificazioni recate dalla Legge 25 luglio 1957, n.860 e successive.

L'attuazione degli insediamenti previsti nel PUC e nel PPA vigente avviene di norma mediante formazione di P.I.P. (Piano regolatore particolareggiato per gli insediamenti produttivi) ai sensi dell'art.27 Legge 22 ottobre 1971, n.865, per il quale l'approvazione del PPA del PUC può costituire l'autorizzazione regionale prescritta. Nell'interesse generale dell'equilibrato sviluppo delle attività produttive potrà essere ammessa anche la presentazione di piani attuativi da parte dei proprietari o consorzi di proprietari nei termini e secondo le indicazioni stabilite dal Comune.

L'intera zona o i comparti eventualmente indicati in planimetria costituiscono minima unità territoriale da assoggettare a Piano attuativo. Potranno essere eventualmente delimitati in modo diverso in occasione della formazione ~~e aggiornamento del PPA~~, oppure farsi luogo ad una attuazione graduale per stralci funzionali convenzionabili separatamente, ai sensi della L.R. 1 luglio 1991, n.20, art.3/3.

~~Infatti~~ Il P.A. dovrà definire anche le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, nonché di quelle necessarie alla eventuale risistemazione dei luoghi.

In rapporto alla vocazione turistica del territorio comunale, le zone D sono circondate da una fascia filtro non edificabile, che sarà convenientemente coltivata e alberata con specie da legno o anche da frutto ove compatibile. La realizzazione dell'alberatura di tale fascia filtro è opera di urbanizzazione primaria, necessaria premessa all'utilizzazione dei lotti e il suo mantenimento sarà garantito con polizza assicurativa a favore del Comune ~~e dell'AFDRS~~.

Nel piano attuativo si dovranno rispettare le quote di incidenza sulla superficie complessiva indicate nella tabella dei tipi edilizi per la dotazione di spazi pubblici attrezzati e per parcheggi, ~~con le destinazioni e specificazioni indicate nella tabella degli spazi pubblici, e le quote per l'edilizia di interesse generale.~~

~~I piani esecutivi si attueranno a loro volta mediante Programmi pluriennali di attuazione (P.P.A. del P.I.P.) aventi i contenuti minimi indicati nell'art.38 della Legge n.865/1971 e successive.~~

~~Nell'approvazione di un Piano attuativo proposto dai privati proprietari, il Comune garantirà l'interesse generale di agevolare la presenza dell'operatore che fornisce servizi di interesse generale o sociale (Telecom, ENEL, centro artigianato, cooperative, imprese giovanili, ecc.) e il trasferimento delle aziende artigiane già operanti con ubicazione e caratteristiche in contrasto con la destinazione e carattere di zona. Pertanto il Comune potrà stabilire che una quota dell'edilizia prevista assuma carattere di interesse generale e sia riservata per le suddette attività socialmente utili (ASU) e convenzionata con il Comune, nella misura minima proporzionata ai fabbisogni reali e indicata nei Piani esecutivi stessi. La concessione delle aree per la suddetta edilizia convenzionata e la sua attuazione avverrà in modo progressivo e parallelo in rapporto alla rimanente edilizia libera, e secondo le soglie indicate nei P.P.A. del PUC e dei P.I.P. e nelle convenzioni delle lottizzazioni.~~

**2.8.2** – In tutte le zone D valgono le seguenti norme tecniche.

- a) La densità edilizia è espressa in metri cubi di volume utile per la produzione e accessori per metro quadrato di superficie del terreno (dell'intera zona per la densità territoriale) ed è definita nella tabella dei tipi edilizi per ogni singola zona.
- b) La suddivisione in lotti, la loro superficie minima, i rapporti di copertura, i limiti di altezza e di allineamento sono definiti nel piano attuativo.
- c) I singoli lotti edificabili avranno accesso soltanto dalla viabilità interna che sboccherà sulle strade principali nei punti e nei modi da concordarsi con le Amministrazioni competenti.
- d) I distacchi minimi delle costruzioni devono essere di m 30 dal ciglio delle strade statali, di m 20 dal ciglio delle strade provinciali e comunali, m 10 dal ciglio delle strade interne (m 17.80 dal ciglio del viale centrale), m 6 dai confini laterali e m 12 tra i fabbricati, e comunque secondo le norme del Codice della Strada vigente.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, purché non vi siano praticate lavorazioni che possano produrre molestia con vibrazioni, scosse, rumori eccessivi o inquinamenti.

La fascia filtro perimetrale occuperà interamente i suddetti distacchi dalle strade esterne e avrà una profondità minima verso gli altri confini esterni di m 30 per le zone D1 e D2 e m 20 per le zone D3a e D3b.

- e) Nelle aree di pertinenza delle costruzioni debbono essere riservati spazi per parcheggi privati, di uso pubblico nell'orario di attività, in misura non inferiore a ~~mq uno ogni due mq di superficie destinata alla produzione~~ a 0.5 posti macchina ogni 100 mc.
- f) All'interno del lotto devono essere lasciate libere adeguate aree per consentire la manovra di tutti gli automezzi, anche pesanti, che saranno interessati all'attività del complesso produttivo, nonché il loro stazionamento per operazioni di lavoro e per il parcheggio.
- g) Le recinzioni dovranno essere eseguite in muratura intonacata o a faccia vista o con cancellate o reti metalliche di adeguata consistenza, dell'altezza massima complessiva di m 2,40, e i loro tipi saranno definiti nel P.A. Di norma non saranno consentite altezze superiori a m 1,20 delle parti in muratura, ma potranno esserlo per motivate esigenze igieniche o produttive o di decoro urbano.
- h) E' vietata la costruzione di edifici per abitazione ad eccezione di quelli strettamente necessari ad accogliere il personale di custodia, nella misura massima di una piccola unità abitativa (60 mq lordi max) per lotto.  
Ogni tipo di edificio, secondo la propria natura e destinazione dovrà rispettare le norme igieniche vigenti per la categoria di attività praticata.
- i) Una quota della superficie dei lotti edificabili sarà riservata a giardino alberato in piena terra.
- j) Le attività che possono produrre molestia con rumori, odori, esalazioni o radiazioni nocive, dispersioni atmosferiche di polveri, ecc. saranno isolate da apposite fasce alberate di profondità stabilita caso per caso dall'Amministrazione comunale sentita la Commissione edilizia e la A.S.L. competente.

**2.8.3** – L'aviosuperficie per aeromobili da diporto e turismo (regolarmente autorizzata dal Prefetto di Cagliari) esistente nella zona D1 e quella prevedibile a ponente dello stagno di Sa Praia impongono limitazioni alle altezze degli ostacoli fissi e mobili secondo le normative ora vigenti, richiamate nella tavola 2.T.1 allegata, e quelle ulteriormente emanate.

In base ai programmi in atto e ai ragionevoli sviluppi futuri l'attrezzatura può configurarsi come:

- a) elisuperficie ed aviosuperficie non in pendenza e munita di segnaletica con possibilità di utilizzazione per il trasporto pubblico di passeggeri, ai sensi della L. 2 aprile 1968, n.518 e D.M. Trasporti 10.03.1988; le distanze sono misurate dalla soglia di testata della pista;
- b) campo scuola, per l'attività teorico-pratica preparatoria al volo da diporto o sportivo, ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 5 agosto 1988, n.404 e relativo Regolamento; le distanze sono misurate dalla soglia di testata della pista e dall'asse pista;
- c) campo di fortuna minore, con possibilità di apertura al traffico strumentale e notturno, ai sensi della L. 23 giugno 1927, n.1630 e degli artt.714÷717 del Codice della Navigazione, come modificata con L. n.58/1963; le distanze si misurano al perimetro dell'aeroporto.

Le limitazioni alle altezze valgono anche per gli occorrenti tralici e per i fabbricati di servizio per i piloti, allievi-piloti, passeggeri, addetti, spettatori nonché per il ricovero degli aeromobili e delle attrezzature tecniche; fabbricati che saranno ammessi con una altezza di un piano fuori terra (salvo eventuale torretta di controllo).

I parcheggi dei veicoli saranno convenientemente ubicati in prossimità degli ingressi e dimensionati in ragione di uno ogni tre utenti prevedibili, fatta salva la misura di uno ogni 200 mc di costruito (L. n.122/1989).

## 2.9 – ZONE E – Agricole

Sono le zone destinate ad usi produttivi agricoli, pastorali e forestali, a edifici, attrezzature e impianti connessi al settore stesso, alla valorizzazione dei loro prodotti, nonché agli usi speciali consentiti (art.2.13). I terreni suscettibili di uso agricolo-silvo-pastorali costituiscono una risorsa preziosa, non riproducibile e irrinunciabile.

I fabbricati rurali, produttivi e abitativi, sono consentiti soltanto quando siano proposti da e destinati all'uso di agricoltori o allevatori **che intendano effettivamente svolgere l'attività agricola e che risultino oggettivamente a titolo principale** secondo le definizioni delle vigenti leggi. ~~Tale condizione non è necessaria per i modesti locali di appoggio indispensabili per la presenza e l'attività nei campi, nei frutteti, ecc.~~

Il progetto edilizio comprenderà comunque anche un piano di utilizzazione e miglioramento agrario, forestale o zootecnico con impegno di coltivare effettivamente tutte le aree considerate e la concessione edificatoria subordinerà con una clausola esplicita l'inizio dei lavori edili alla sostanziale realizzazione delle opere agricole previste.

~~I locali abitativi sono ammessi soltanto quando siano indispensabili e strettamente connessi con le attività produttive di zona e con il miglioramento delle condizioni di permanenza della popolazione rurale attuale: non sono previste altre prime case, e neppure seconde case.~~

~~2.9.1 – Nelle aree agricole in cui secondo le indagini preliminari e i vincoli di legge deve essere garantita la “conservazione integrale” (tipo ambito “1”) non saranno ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e quindi né edificazione né trasformazione d'uso.~~

~~Nelle aree agricole in cui secondo le indagini preliminari e i vincoli di legge prevale l'esigenza di una “tutela delle loro caratteristiche naturali” (tipo ambito “2a”) saranno ammesse solo moderate trasformazioni in adeguamento alle normative di settore, esclusivamente di carattere produttivo agro-silvo-pastorale, che non determinino apprezzabili modificazioni allo stato dei luoghi e con esclusione di locali abitativi.~~

~~Nelle aree agricole in cui secondo le indagini preliminari e i vincoli di legge sono presenti “emergenze meritevoli di essere tutelate e preservate” (tipo ambito “2d”) sono ammessi solo interventi di recupero, restauro e riqualificazione in adeguamento alle normative di settore, esclusivamente di carattere produttivo agro-silvo-pastorale.~~

~~Nelle aree agricole in cui secondo le indagini preliminari e i vincoli di legge si può procedere al “recupero ambientale e riqualificazione urbanistica” (tipo ambito “3b”) si applica integralmente la Direttiva regionale per le zone agricole prevista dall'art.8 L.R. 22 dicembre 1989, n.45 (DPGR 3 agosto 1994, n.38, in BURAS n.35 del 27 ottobre 1994).~~

**In tutte le zone agricole si applica integralmente la Direttiva regionale per le zone agricole prevista dall'art.8 L.R. 22 dicembre 1989, n.45 (DPGR 3 agosto 1994, n.228, in BURAS n.35 del 27 ottobre 1994).**

**2.9.2** – La Direttiva persegue le seguenti finalità:

- a) valorizzare le vocazioni produttive, tutelando il suolo e le emergenze ambientali di pregio;
- b) incoraggiare la permanenza della popolazione rurale in condizioni civili;
- c) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente.

~~A tale scopo sono ammesse solo costruzioni con le seguenti destinazioni:~~

- ~~a) fabbricati e impianti connessi con le attività di conduzione agro forestale, di allevamento e trasformazione;~~
- ~~b) fabbricati per agriturismo;~~
- ~~c) fabbricati funzionali alla conduzione dei boschi;~~
- ~~d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e del disagio sociale.~~

~~Potranno essere ammessi locali abitativi solo in quanto strettamente funzionali e necessari per le conduzioni produttive caratterizzanti (a e c) o per i fini sociali (b e d).~~

### **2.9.2.1 - Criteri per l'edificazione nelle zone agricole**

**In via generale sono consentite le seguenti costruzioni:**

- a) - fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;**
- b) - fabbricati per agriturismo, così come normati ai successivi articoli;**
- c) - fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);**
- d) - strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale;**
- e) - serre fisse o provvisorie.**

**Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:**

- 1- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma;**
- 2- 0,03 mc/mq per le residenze;**
- 3- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c) del precedente comma;**
- 4 - 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d) del precedente comma.**

**Ai fini edificatori la superficie minima d'intervento è in via generale stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda le seguenti destinazioni:**

- per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici: ha 0,50;**
- per seminativi in terreno asciutto: ha 3.**

**Per le residenze la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in Ha 1,00.**

**Al fine di raggiungere la superficie minima di cui ai commi precedenti possono concorrervi più corpi aziendali, con l'obbligo dell'edificabilità nel lotto di maggiori dimensioni.**

**Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di cui al punto 1) potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt 500.**

**Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di cui al punto 2) potrà essere elevato fino a 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.**

**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**

(1)

(1) Per gli interventi in zona agricola con oltre 3.000 mc, dovrà essere rilasciato apposito provvedimento regionale di nulla osta da parte del competente Ufficio Gestione e Controllo del territorio (Nota R.A.S. n° 3778/AG/2004)

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, sentita la , che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Le residenze devono rispettare la tipologia edificatoria del luogo, costituite da un unico piano fuori terra, col tetto a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%, il manto di copertura in tegole tipo "coppo sardo", rivestimento esterno nei colori della terra o in pietra informe locale, infissi nei diversi materiali ma di colore scuro.

Nel caso di proposte edificatorie da parte di imprenditori agricoli non a titolo principale, le residenze devono rispettare le seguenti ulteriori limitazioni:

- superficie netta complessiva non superiore a 40,00 mq;
- unica veranda antistante di profondità non superiore a 3,00 m.

2.9.3 – Le zone E sono attribuibili ai seguenti tipi della Direttiva regionale:

**E1** – “Aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata”:

- a) le fasce pedecollinari franche della valle di Quirra e di San Giovanni;
- b) le piane alluvionabili dei Giardini e di Presciumini a Nord del Flumen-dosa.

**E2** – “Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva”:

- a) pascoli, pascoli cespugliati e pascoli arborati;
- b) forestazione produttiva.

**E4** – “Aree per l’organizzazione di centri rurali”:

- a) nucleo abitato di Quirra (~~in-sospeso~~).

**E5** – “Aree di stabilità ambientale”:

- a) fasce attorno agli abitati e agli insediamenti produttivi;
- b) fasce attorno ai corsi d’acqua;
- c) fasce dei pendii instabili.

Nelle zone E1 sono ammessi unicamente i fabbricati e impianti connessi con la conduzione agricola e zootecnica del fondo, compresi gli eventuali locali abitabili relativi, nonché i fabbricati per agriturismo, turismo rurale e punti di ristoro.

Nelle zone E2 ~~non sono di norma~~ ammesse nuove costruzioni, ~~se non quelle~~ connesse con la conduzione dell’allevamento zootecnico (casa appoggio, stalle, fienili, silos foraggi, magazzini e simili) o della forestazione (rifugio, vedette, magazzini e ricoveri e simili). Sono peraltro ammissibili eventuali attrezzature e impianti pubblici nonché i fabbricati per agriturismo, turismo rurale e punti di ristoro, e per il recupero terapeutico e sociale. Nelle zone E2b sono ammissibili aziende faunistiche, a condizione che fabbricati, impianti e viabilità interna non interessino le aree di bosco naturale (tav. 5, Alamanni).

Nella zona E4 sono ammessi i fabbricati rurali, comprese le abitazioni relative, insieme a servizi, esercizi pubblici e attività di interesse generale, della vallata e dei monti sovrastanti, così come della strada, e del movimento turistico a scopo escursionistico, balneare e culturale. Per le nuove costruzioni la presente normativa non è operante fino a quando non sia stata approvata la revisione del PTP proposta dal Comune ai sensi dell’art.4 della L.R. 15 febbraio 1996, n.13.

Nella zona E5 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.

**2.9.4** – Le distanze minime dai confini sono definite nella tabella dei tipi edilizi, fermo restando il diritto generale di costruzione in aderenza. Tale aderenza non è però consentita:

- a) per motivi igienici, per stalle, letamai, lavorazioni alimentari e simili;
- b) per prevenzione incendi, per fienili, legnaie, serbatoi e magazzini combustibili, lavorazioni pericolose;
- c) per sicurezza, per lavorazioni nocive o comunque anche solo moleste.

Tali fabbricati debbono distare almeno 50 metri dai confini di proprietà.

I fabbricati, i recinti di permanenza del bestiame e le letamaie degli allevamenti zootecnici devono altresì distare dalla delimitazione delle zone insediative B, C, D, G e dai fabbricati esistenti delle destinazioni speciali dell'art.2.13:

- 500 metri per allevamenti di suini e animali da pelliccia;
- 300 metri per allevamenti di pollame, conigli e simili;
- 100 metri per allevamenti di bovini, ovicaprini, equini e per l'acquacoltura.

Tali misure raddoppiano rispetto alla delimitazione delle zone turistiche F e CF, ancora raddoppiano rispetto alle posizioni sottovento al Maestrale.

~~2.9.5 – Nelle zone agricole di recupero ambientale e qualificazione urbanistica la costruzione e integrazione di fabbricati è soggetta ai limiti di superficie minima aziendale, densità edilizia complessiva massima ed altezza massima precisati nella tabella dei tipi edilizi. Gli eventuali locali abitativi connessi alla conduzione dei fondi non potranno avere una consistenza predominante e quindi non avranno mai una densità edilizia superiore alla metà della densità edilizia aziendale effettiva, comunque sempre nel limite di 0,03 mc/mq (tre mc di volume vuoto per pieno per 100 mq) del D.A. n.2266/1983.~~

Tutti gli interventi e in generale le opere ammesse di trasformazione delle aree agricole, come le serre, gli impianti di acquacoltura (compresi gli specchi d'acqua) e per agricoltura specializzata, gli allevamenti zootecnici intensivi, le attività di trasformazione dei prodotti agricoli locali, dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore alla metà.

Nelle zone tipo E1/a sono ammesse le serre fisse, anche con basse strutture murarie fuori terra, senza limiti di volumetria.

Nelle zone E non sono ammessi gli insediamenti produttivi agroindustriali, da localizzare nelle zone D.

## **2.10 – ZONE F – Insediamenti abitativi di tipo stagionale**

Sono le zone di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale, individuate lungo la costa di Porto Corallo e presso gli insediamenti verso l'interno oltre il limite di legge di 2000 metri di distanza dal mare.

**2.10.1** – Nelle zone F localizzate lungo la costa sono ammessi fabbricati, impianti e utilizzazioni destinati per:

- a) attività ricettive alberghiere (H);
- b) attività ricettive extralberghiere, compresi campeggi, campi roulotte e campers, ostelli, case per ferie, ecc., a norma di legge (EA);

- c) abitazioni stagionali, monofamiliari e plurifamiliari, dette seconde case (II);
- d) abitazioni permanenti per gli addetti ai lavori della costa: porto, pesca, acquacoltura, manutenzioni, turismo di zona e simili (EEP);
- e) attrezzature e impianti a servizio delle attività del mare e del tempo libero, sia per gli utenti stagionali che per gli utenti occasionali (di passaggio);
- f) urbanizzazioni primarie e secondarie e allacciamenti di zona a servizio degli insediamenti, opportunamente coordinate;
- g) parchi e verde attrezzato.

Le norme urbanistiche generali per l'attuazione delle zone F costiere di Porto Corallo sono indicate nella tabella dei tipi edilizi.

Sono recepitati ("fatti salvi" ed "eseguibili"), ~~a norma degli artt.3 e 4 della normativa del PTP~~ i piani attuativi e i progetti regolarmente autorizzati, approvati e convenzionati alla data di adozione del presente strumento urbanistico, nei limiti temporali della loro validità (non maggiore di 10 anni). Alla scadenza, gli eventuali piani nuovi o di completamento saranno adeguati alla suddetta normativa generale.

Il riordino razionale e la sistemazione edilizio-urbanistica dei preesistenti agglomerati turistico-residenziali (lottizzazione Vatur e campeggio e campers comunali) nonché gli ulteriori interventi delle Amministrazioni pubbliche e dei privati sono coordinati dal PRP di esecuzione, che definirà insieme gli ambiti di lottizzazione, la viabilità generale e gli impianti pubblici, e localizzerà i servizi di interesse generale e collettivo e le aree di cessione, le aree edificabili per gli alberghi, gli esercizi extra alberghieri e la residenza stagionale, nonché le aree da riservare per le abitazioni dei lavoratori, ecc. Il PRP comporta il relativo studio di compatibilità paesistico ambientale. ~~In conformità della gradualità prevista dal PPA il Comune inviterà poi i proprietari delle aree comprese negli ambiti suddetti a lottizzare, secondo la procedura dell'art.28 della L. n.1150/1942 e successive.~~

La nuova normativa generale per le zone F costiere è rapportata alle particolari dettagliate norme della direttiva regionale 1983 e successive, con le seguenti principali precisazioni:

- sono riservate per spazi e attrezzature di interesse comune, parco, gioco e sport e parcheggi e cedute alle Amministrazioni pubbliche tutte le aree non edificabili (fascia limitrofa alla costa del mare e dei laghi, stagni, fiumi, aree archeologiche storiche, minerarie, siti naturalistici, ecc.), e quelle altre occorrenti opportunamente localizzate e di dimensioni congrue, pari complessivamente almeno al 50% della superficie di zona;
- sarà inoltre riservata per spazi e attrezzature collettive come sopra e sistemata e mantenuta a cura dei privati una ulteriore superficie opportunamente localizzata e di dimensioni congrue, rapportate alla tipologia e destinazione, come indicato nella tabella dei tipi edilizi;
- nella fascia distante da 300 a 500 metri dalla costa, e nelle aree comunali, sono localizzabili soltanto alberghi e servizi annessi (H) subordinati all'approvazione dello studio di compatibilità paesistico ambientale del PRP;
- nella parte situata oltre tale fascia sono realizzabili anche esercizi extralberghieri, abitazioni stagionali e residences e saranno localizzate e riservate le aree per la realizzazione delle abitazioni occorrenti degli addetti ai lavori (EEP);
- la realizzazione della quota prescritta in ogni comparto di attuazione per le costruzioni destinate all'attività turistico-alberghiera (H) è prioritaria e condizionante per la concessione edificatoria delle altre tipologie e destinazioni;
- salvo diversa dimostrazione in sede di formazione del PRP, gli alberghi (H) avranno una dotazione edilizia di almeno 100 mc / posto letto ~~oltre a~~ compreso una dotazione di almeno 10 mc / posto letto per i servizi pubblici relativi. Le residenze stagionali (II) avranno una dotazione edilizia convenzionale di 90 mc / posto letto, oltre 10 mc / posto letto per i servizi pubblici relativi.

**2.10.2** – La zona costiera è divisa in quattro comparti di attuazione:

- a) Nord, comprendente le aree della lottizzazione VATUR (Fva) e del PRP comunale (Fc);
- b) Centrale, comprendente il porto Corallo e il campeggio comunale (G8) e le aree pianeggianti in gran parte ex comunali, fino al nuovo canale (Fp);
- c) Sud, comprendente la miniera e il colle di Gibas (Ak1), la torre di Porto Corallo, il campo comunale per i campers (G8) e le aree allodiali dal nuovo canale fino al limite Sud (Ft);
- d) Ovest, comprendente le aree comunali della valletta di Su Francesu, a monte della strada comunale di Pranu Portu (Ff).

Nei comparti e nelle singole zone F costiere valgono le seguenti norme tecniche particolari:

- ~~a) gli insediamenti in corso nel comparto Nord saranno riordinati in sede di PRP tenendo ragionevolmente conto dello spirito della nuova normativa e delle esigenze ambientali e paesistiche; nella fascia costiera della profondità di 500 m saranno ulteriormente ammissibili solo alberghi;~~
- b) nel comparto centrale potrà essere localizzato anche il centro informazioni turistiche e per l'organizzazione delle escursioni per terra e per mare, nonché il centro e la scuola di vela, canottaggio, immersione subacquea e simili e il centro mostre e convegni;
- c) ogni intervento nella collina di Gibas e nelle aree circostanti per una fascia della profondità di 300 metri è subordinato alla approvazione di una relazione geologica e geo-tecnica che verifichi la compatibilità ambientale e il rischio geo-chimico e geo-statico rispetto ai lavori e ai vuoti sotterranei dell'antica miniera di piombo, nonché il grado di valorizzazione e fruibilità del patrimonio universale della cultura mineraria. Per il valore paesaggistico della collina gli ingombri degli edifici ammessi non potranno superare la quota di m 25 slm.  
Gli alberghi previsti non potranno essere realizzati nelle aree classificate nel progetto europeo della biodiversità, che saranno cedute e attrezzate per la riserva e l'osservazione naturalistica;
- d) nella zona F di Su Francesu potrà essere localizzata la scuola alberghiera e la stazione di escursionismo (a piedi, mountain-bike e simili, escluso ovviamente maneggi e permanenza di animali); e il nucleo di spettacolo e discoteche.  
Gli alberghi previsti potranno essere realizzati solo nelle aree tipo ambito "3b".

**2.10.3** – Le zone F localizzate nell'interno avranno carattere di quartiere-giardino e vi potranno essere ammesse destinazioni per:

- attività ricettive alberghiere (H);
- attività ricettive extralberghiere (EA);
- abitazioni stagionali (II);
- urbanizzazioni primarie e secondarie in simbiosi con gli adiacenti insediamenti, C di residenza permanente, D produttivi o G per servizi di interesse generale;
- parco e verde attrezzato, ecc.

Nella zona F localizzata a levante di S. Maria sarà ulteriormente previsto l'insediamento di attività produttive commerciali e artigianali connesse e compatibili con il tempo libero e il turismo.

~~La zona F posta a ponente dell'insediamento produttivo storico di Quirra (D1) costituisce una previsione non operante fino a quando non sia stata approvata la revisione del PTP proposta dal Comune ai sensi dell'art.4 della L.R. 15 febbraio 1996, n.13.~~

L'utilizzazione delle zone F interne avviene di norma mediante formazione da parte del Comune dei Piani regolatori particolareggiati di esecuzione estesi all'intera zona, che

costituisce pertanto minima unità territoriale: o eventualmente con la promozione di Piani di lottizzazione o con la loro proposta da parte dei proprietari, con le eventuali priorità stabilite dall'Amministrazione e con le stesse modalità indicate al precedente art.2.6.1/3.

**2.10.4** – L'insediamento occasionale di emergenza da prevedere a norma della direttiva Protezione civile n.2404/1996 potrà essere localizzato lungo la SS.125 a Nord di Santa Maria, si attuerà secondo lo specifico PRP modulare e flessibile predisposto dal Comune secondo i criteri generali della direttiva e le indicazioni specifiche della Prefettura e della Conferenza di servizio fra gli Enti e Istituzioni competenti.

Le fasce perimetrali, di almeno 30 m verso la SS.125 e 20 m verso i confini di zona, avranno convenientemente funzione di filtro, con alberi di alto fusto e siepi vive compatte.

Fatta salva naturalmente la facoltà di deroga per gli edifici ed impianti pubblici prevista dall'art.16 della Legge n.765/1967 e dalle particolari disposizioni per l'emergenza, sono applicabili le norme per le zone F della direttiva regionale (DA. n.2266/1983 e successive).

#### **2.10.5 – Limiti di densità edilizia (art. 4 D.A.EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983)**

**La densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario che esprimono la misura del volume edificabile per ogni metro quadro di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.**

**Per tutte le zone F il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 60 mc ad abitante per le strutture residenziali e di 100 mc ad abitante per le strutture ricettive alberghiere dei quali:**

- 50 mc per residenza;
- 90 mc per strutture ricettive alberghiere;
- 10 mc per servizi pubblici.

**Nelle zone F turistiche a distanza inferiore a metri mille dal mare devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrato per almeno due lati, destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, di altezza inferiore a mt 2,40.**

**2.10.6 - Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.**

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

#### **2.11 – ZONE G – Attrezzature e impianti di interesse generale**

**2.11.1** – Le zone G sono destinate soltanto alla costruzione di edifici e attrezzature pubbliche e di impianti a carattere sportivo, ricreativo, culturale o assistenziale o di interesse collettivo o alla formazione di parchi territoriali naturali e ricreativi, secondo le prescrizioni del P.U.C.

E' esclusa l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale o produttivo; ogni intervento negli stabili già esistenti, aventi quelle destinazioni, dovrà limitarsi alla sola necessaria manutenzione.

In rapporto alla vocazione turistica del territorio comunale e alla conforme previsione degli insediamenti stagionali ammissibili (nelle zone F e CF), sono generalmente escluse del pari le

~~attività del terziario direzionale~~ e le attività ricettive anche alberghiere, salvo quanto espressamente qui ammesso e verificato in rapporto alla capacità ricettiva turistica ammissibile.

**2.11.2** – Gli interventi delle Amministrazioni pubbliche ed eventualmente dei privati sono coordinati a norma dell'art.3/1 della L.R. n.20/1991 con la formazione del PRP di esecuzione, redatto preventivamente dal Comune, e che definirà il carattere dei servizi, i tipi edilizi e i rapporti inderogabili nell'interesse generale (art.1.1).

Di norma gli edifici al servizio di tali impianti non dovranno superare la densità territoriale di 0,01 mc/mq (1 mc per cento mq), né dovranno avere un'altezza maggiore di due piani fuori terra. L'incidenza dei servizi pubblici di interesse generale e della dotazione di spazi pubblici sarà comunque superiore ai 3/4 della superficie territoriale, mentre l'incidenza degli eventuali servizi destinati alle attività collettive sarà inferiore al 15%.

Nella formazione dei PRP si seguiranno le direttive delineate e specificate nella tabella dei Tipi edilizi per le singole zone, anche in specificazione della suddetta normativa generale e fatta comunque salva la facoltà di ridefinire i tipi edilizi, anche con incremento della densità territoriale, ai sensi dell'art.16 della L. n.765/1967 per gli edifici ed impianti pubblici.

I suddetti tipi edilizi sono relativi alle attrezzature e impianti di interesse generale che costituiscono la destinazione di zona. Per le attività agro-silvo-forestali compatibili ubicate nelle zone G13, G14 e G15, gli interventi che si rendessero indispensabili per adeguamento alle normative di settore dovranno invece essere conformi alle norme dell'art.2.9.

Nelle fasce poste a valle della via Nazionale, soggette a rischio idrogeologico molto elevato, si applica la normativa specifica prescritta per le zone *Hi* di cui al successivo art.2.12.2/d a norma del D.I. 11 agosto 2000, n.548 e successivi.

**2.11.3** – Le principali caratterizzazioni dei servizi previsti nelle varie zone G sono:

- G1 – campo sportivo comunale, palestra polifunzionale e parco della pineta di Canali; servizi di interesse generale, servizi religiosi e assistenziali; promozione di prodotti tipici;
- G2 – servizi centrali polifunzionali; viale parco urbano, impianti tecnologici e nuovo Municipio, ~~al Km 69 della SS.125;~~
- G3 – parco territoriale di Monte Omu e del crinale / versante meridionale;
- G4 – parco territoriale di Monte Omu e del crinale / versante settentrionale;
- G5 – parco territoriale di Malvicino e cimitero comunale;
- G6 – servizi pubblici generali di Santa Maria Nord;
- G7 – parco archeologico di Sarcapos;
- G8 – servizi pubblici e assistenza nautica di Porto Corallo, elisuperficie e depuratore;
- G9 – parco territoriale e marino di Monte Rosso (da Su Franzesu a Capo San Lorenzo e isolette di Quirra);
- G10 – poligono sperimentale interforze di Capo San Lorenzo;
- G11 – parco archeologico del Castello di Quirra;
- G12 – santuario e foresteria (*cumbessias*) di San Nicola di Quirra;
- G13 – parco territoriale dei boschi e falesia di Scala Maista/Quirra;
- G14 – parco territoriale di Monte Cardiga / Su 'ngurtidorgiu;
- G15 – parco territoriale dei boschi e falesia di Bacherutta.

**2.11.4** – Nella formazione dei PRP si terrà conto delle seguenti norme tecniche particolari per le singole zone.

G1 – Campo sportivo comunale e parco della pineta a Canali

G2 – Servizi centrali polifunzionali, ecc.

Nella valletta di Canali sono realizzati il campo sportivo principale e la pineta forestata nel dopoguerra su area comunale e attualmente prezioso parco urbano: posti strategicamente a metà strada fra il capoluogo e il nuovo borgo di S. Maria, luogo di incontro dei due gruppi sociali.

Questo ruolo di collegamento e unificazione potrà essere potenziata dalla formazione di un nucleo vivo di altri servizi generali a livello centrale dell'intero insediamento, ottenibile con il trasferimento di funzioni amministrative, il raggruppamento di servizi centrali polifunzionali, di servizi religiosi e assistenziali e anche altri servizi alla persona e integrativi come commercio al minuto e artigianato tradizionale e simili attività di interesse generale.

L'intenzione unificante si esprime anche attraverso la previsione dell'abbreviazione del percorso della via Nazionale attraverso la valletta di Canali, con la formazione del viale-parco lungo il canale di gronda, che deve divenire l'asse portante e figurativo della composizione urbana di questa parte centrale e strategica dell'insediamento.

Di norma l'attuazione delle previsioni nella zona G2 sarà coordinata all'interno dell'intera zona e disciplinata con il relativo PRP; ma nel caso vi fosse urgenza di realizzare il trasferimento del municipio, ecc. potrà anche formarsi un PRP stralcio delle sole aree interessate, debitamente riferito e compatibile con una ipotesi di destinazione e utilizzo delle aree comprese nella valletta di Canali.

G3 – Parco territoriale di Monte Omu e del crinale / versante meridionale

G4 – Parco territoriale di Monte Omu e del crinale / versante settentrionale

G5 – Parco territoriale di Malvicino e cimitero comunale

G9 – Parco territoriale e marino di Monte Rosso

G13 - Parco territoriale dei boschi di Scala Maista

G14 - Parco territoriale di Monte Cardiga

G15 - Parco territoriale dei boschi di Bacherutta

I parchi territoriali comprendono sia i migliori boschi naturali e le singolarità geologiche dell'altopiano di Alussara e Monte Cardiga, sia la forestazione in atto sulle colline di Monte Rosso, sia la forestazione protettiva a fini idrogeologici programmata sul crinale a monte del capoluogo.

Caratteristica comune è l'apertura all'utenza pubblica e quindi l'attrezzatura con sentieri segnati, segnaletica escursionistica e culturale, fontane, luoghi di sosta e belvedere, ripari. La fruizione sarà ovviamente regolamentata nei limiti compatibili con la salvaguardia della natura e delle colture forestali e con i controlli che saranno concordati tra il Comune e l'Azienda Foreste demaniali della Regione Sardegna.

A Monte Rosso, Monte Omu e Malvicino gli interventi di conservazione e reimpianto forestale tenderanno gradualmente a ricostituire la tipica foresta mediterranea, pluralistica e integrata.

Nelle falesie sarà ammessa l'attrezzatura delle pareti per l'arrampicata, solo in attuazione di un progetto complessivo da definire con le Associazioni ambientaliste ed escursionistiche (CAI, ecc.), e comunque per non oltre un terzo della superficie complessiva.

Ovviamente, sono ammesse solo le eventuali costruzioni e sistemazioni a servizio dei boschi e delle osservazioni naturalistiche e della fruizione escursionistica (compresi i punti di ristoro e di rifugio situati ad almeno 2 Km dagli insediamenti), nei limiti dello stretto indispensabile e con una altezza massima di un piano fuori terra.

Il parco di Monte Rosso comprende anche monumenti archeologici (nuraghe Podda Quaddu, Su Luasciu, Costa Funtana, Su Franzesu, ecc.), storici (Torre Motta) e la falesia che scende nel mar Tirreno con il corredo di scoglietti, da considerare preziosa riserva naturale marina e attrezzare per l'osservazione subacquea.

Al parco marino appartengono fisiologicamente anche le isolette di Quirra, da utilizzare dopo essere state bonificate dei residui bellici e rese sicure. In tali isolette non sono ammessi nuovi volumi edilizi, così come nei pendii marginali visibili dal mare e dalla piana di Porto Corallo – Sa Praia – San Giovanni.

Nel parco di Monte Rosso sono ammesse in generale le attrezzature di interesse pubblico e a servizio delle attività turistiche: in particolare il recupero e adattamento ad usi agroturistici dei fabbricati rustici esistenti e la realizzazione di punti attrezzati per escursionismo con maneggio, ristoro tipico e parco giochi nelle colline interne. Nella parte Nord, in posizione defilata e in modo compatibile in senso ambientale e paesaggistico, sarà realizzabile anche il proposto impianto di recupero delle biomasse e dei RSU con produzione di energia elettrica.

G5 – Cimitero comunale e servizi pubblici generali del capoluogo Ovest

G6 – Servizi pubblici generali di Santa Maria Nord

Fino a quando il Comune non avrà provveduto al trasferimento in area franca dalle inondazioni, nel cimitero comunale sono consentite solo le costruzioni funerarie ~~conformi al piano regolatore del cimitero redatto secondo la normativa specifica vigente~~. Non è consentito alcun tipo di costruzione nell'area circostante il cimitero delimitata come fascia di rispetto a norma del R.D. 27 luglio 1934, n.1265, art.38, e ridotta ai sensi di legge con il D. Medico Prov. di Cagliari 6 dicembre 1974, n.4418.

Le aree prospicienti la via Nazionale formeranno il primo nucleo del parco della rimembranza, fascia filtro alberata e attrezzata per una frequentazione d'onore e di riguardo per il culto dei morti. Nelle aree circostanti saranno previsti meccanismi compensativi per favorire la coltivazione tradizionale di questa fascia, con piantagioni di alberi da frutto di raccordo alla zona paesaggistica G4 e all'abitato esistente. All'estremità dell'abitato previsto, lungo la via Nazionale, saranno ubicati i nuclei di servizi pubblici e di interesse generale di raccordo per i forestieri, a sottolineare l'accoglienza di un centro che punta il proprio futuro sullo sviluppo turistico: nuclei integrati da piazze alberate di parcheggio, attività promozionali turistiche, commerciali per generi rari specialistici, esercizi pubblici, giardini e altri servizi generali.

G7 - Parco archeologico di Sarcapos (Santa Maria)

G11 – Parco archeologico del Castello di Quirra

G12 – Santuario e servizi turistici di San Nicola di Quirra

Il comprensorio della chiesa campestre medioevale di San Nicola sarà adeguatamente conservato, sistemato e valorizzato, secondo le linee del PRP che lo organizzerà congiuntamente con il parco archeologico di Quirra.

Sono escluse le recinzioni e gli edifici che non siano connessi con la festa tradizionale; e questi ultimi mantenuti nei limiti del minimo indispensabile.

Attorno alla foresteria del santuario si svilupperà il centro studi informazioni e accoglienza relativo al parco territoriale archeologico di Quirra, che comprende e coordina la fruizione anche dei ruderi medioevali di S.Pietro, Urru, S.Elena, castello di Quirra, ecc., i resti preistorici e nuragici della collina, di Cirredis, e soprattutto del monte di Quirra. Nelle aree individuate di rilevante interesse archeologico sono ammesse e auspicate le campagne di scavi, cantieri, ecc., promossi e diretti o sorvegliati dalla Sovrintendenza e i conseguenti manufatti occorrenti per la conservazione, fruizione e sicurezza dei ritrovamenti.

Sono invece esclusi interventi puntuali di qualsiasi natura, così come i lavori e le coltivazioni che richiedono scavi profondi (oltre 30 cm). Gli eventuali interventi lineari (acquedotti, strade, ecc.) saranno ammessi soltanto qualora venisse dimostrata l'impraticabilità di percorsi alternativi e comunque saranno eseguiti sotto la continua sorveglianza della Sovrintendenza archeologica per garantire il rispetto, conservazione e documentazione degli eventuali ritrovamenti.

#### G8 – Porto Corallo - Servizi pubblici e assistenza nautica

Rappresenta il terminale non stradale dell'accesso a Villaputzu e riprende una tradizione che risale ai Fenici e ai Romani (Sarcapos), al Medioevo e agli Spagnoli (torri) e all'800 (miniera di Gibas, ecc.). La struttura portuale è ultimata e il suo avviamento comporterà la realizzazione degli impianti e attrezzature collaterali.

La zona è divisa dal canale di marea in tre sub-zone, nelle quali saranno localizzati servizi pubblici e di interesse collettivi previsti:

#### Zona G8c, centrale - Fronte del porto

- a) uffici della gestione, della direzione del traffico e sorveglianza;
- b) sedi della Guardia costiera e degli altri corpi di polizia e del soccorso marino;
- c) base operativa del Poligono sperimentale interforze di Capo San Lorenzo;
- d) sedi della Lega navale, scuole e circoli per gli sport nautici, velici e subacquei, ecc.;
- e) sedi e uffici per il charter, diving, snorkeling, per le gite lungo-costa e il piccolo cabotaggio, ecc.;
- f) piccoli cantieri navali, per le manutenzioni e riparazioni delle barche e vedette;
- g) nuclei commerciali per i ricambi nautici, gli accessori, arredi navali, cambusa, abbigliamento, artigianato tradizionale e servizi alla persona, ecc.;
- h) esercizi pubblici, attrezzature balneari, mini impianti sportivi, ecc.;

#### Zona G8w, verso ponente - Canale di marea

- a) depuratore comunale di Porto Corallo;
- b) opere di presa e manovra del canale;
- c) servizi di supporto per l'acquacoltura di Sa Praia;

#### Zona G8s, verso Sud - Torre spagnola

- a) elisuperficie e servizi connessi;
- b) museo dei trasporti marittimi nella torre spagnola;
- c) parco dell'arte ambientale.

Il promontorio con la Torre di Porto Corallo rappresenta un punto cospicuo della costa orientale e pertanto dette attrezzature saranno caratterizzate dalla immersione in fasce filtro alberate, da prevedere e mantenere al fine di migliorare insieme il microclima e l'impatto sul paesaggio litoraneo. Una attenzione particolare sarà dedicata agli impianti di illuminazione pubblica, insegne luminose, ecc., in modo da contenere l'abbagliamento per la sicurezza della navigazione.

Di norma l'attuazione delle previsioni nella zona G8 sarà coordinata con il quadro complessivo dell'insediamento turistico litoraneo e pertanto disciplinata con il PRP unitario delle zone F costiere, ma nel caso vi fosse urgenza di predisporre gli interventi occorrenti per consentire l'inizio dell'attività del porto potrà anche formarsi un PRP stralcio delle sole aree interessate comprese nella zona G8, debitamente riferito e compatibile con uno sviluppo dell'ipotesi PUC di utilizzazione della zona F.

~~Il PRP definirà anche la rilocalizzazione del campeggio comunale.~~

#### G10 – Poligono sperimentale interforze

Fino a che continuerà l'attività tecnico-scientifica, militare e produttiva del Poligono, le costruzioni e impianti nella zona così come nella altre aree del demanio militare (vedi tav. G1) sono soggette alle vigenti disposizioni relative e alle intese fra le Amministrazioni interessate

(Ministeri della Difesa, P.I., LL.PP., Ambiente, Regione, Provincia, Comunità montana XXI e Comune di Villaputzu).

Al momento della eventuale cessazione di tale attività il patrimonio edilizio e di impianti sarà riconosciuto come documento di archeologia industriale. Nel rispetto di tale carattere il Comune (d'intesa con i Demani militare e marittimo) promuoverà la formazione di un Piano di recupero per la bonifica e conversione agli usi di promozione culturale e ricettività turistica stagionale, nei limiti della capacità insediativa residua della spiaggia di Murtas.

## **2.12 – ZONE H – Fascia di particolare pregio o interesse per la collettività**

Le zone H comprendono le classi di beni culturali riconosciuti dalla nostra civiltà, di tipo naturalistico (boschi, grandi alberi, specie protette, nicchie ecologiche, singolarità geologiche, ecc.) o di tipo antropico e storico (archeologia, monumenti architettonici, storici e artistici, paesaggi, ecc.). Comprendono anche le aree a rischio per la sicurezza delle persone e delle opere.

Nelle zone H sono ammessi di norma soltanto il recupero e riqualificazione dei paesaggi agrari, delle acque e delle alberature esistenti, la manutenzione e sistemazione igienica dei fabbricati esistenti, il completamento degli impianti e opere pubbliche esistenti e gli scavi e lavori archeologici e le opere per favorire l'accesso e la fruizione nei limiti e modi consentiti.

**E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della legge 6.8.1967, n. 765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.**

**Con tale procedura, nel caso di zone H costiere, 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.**

**2.12.1** – Nella zonizzazione del PUC si sono individuate le zone:

Hn – aree costiere, siti comunitari per la biodiversità naturalistica franchi dal rischio idrogeologico;

Hb – aree boscate, con boschi di lecci e altre specie endemiche costituenti o tendenti a costituire il climax proprio della costa orientale e dell'altipiano di Quirra;

Hg – aree litoranee di particolare interesse per la collettività, con attrezzature balneari e di parco litoraneo;

Hi – aree fluviali e lagunari soggette a rischio idrogeologico/ambientale.

**2.12.2** – Nelle zone H valgono le seguenti norme tecniche.

### **a) Zone Hn**

Inedificabilità totale. Possono essere ammesse installazioni provvisorie biodegradabili a servizio delle attività naturalistiche e dei lavori archeologici.

### **b) Zone Hb**

Saranno ammessi soltanto interventi di ristrutturazione dei fabbricati esistenti, nuovi fabbricati biodegradabili a servizio delle aziende forestali e pastorali nel limite di densità fondiaria di 0,001 mc/mq (1 mc di volume utile complessivo per 1000 mq di terreno di pertinenza).

#### c) Zone Hg

Sono le principali spiagge accessibili di Porto Corallo e saranno comprese nel PRP relativo. Saranno ammessi soltanto interventi di ristrutturazione dei fabbricati esistenti e nuovi fabbricati biodegradabili a servizio della balneazione, delle attività naturalistiche e dei lavori archeologici, ~~sempre nel limite di densità fondiaria di 0,001 mc/mq (1 mc di volume utile complessivo per 1000 mq di terreno di pertinenza)~~ e secondo le indicazioni del piano degli accessi al mare, approvato con deliberazione CC. n.171 del 22 novembre 1990 ai sensi dell'art.29 della L.R. 11 ottobre 1985, n.23.

Sono ammissibili interventi di ripristino e valorizzazione della flora spontanea e di integrazione con specie ornamentali acclimatate per formare un parco litoraneo ornamentale.

#### d) Zone Hi

Le aree ad alto rischio idrogeologico sono delimitate sulla base delle analisi preliminari del Comune, degli studi dell'Ente autonomo del Flumendosa, delle osservazioni delle aree effettivamente inondate in occasione delle calamità naturali e comprendono le "aree a rischio idrogeologico molto elevato" perimetrate con il D. interass. LL.PP. e D.A. 11 agosto 2000, n.548 ai sensi dell'art.1bis del D.L. n.180/1998.

Fino all'approvazione dei piani stralcio dell'art.17/6ter della ~~L.18 maggio giugno~~ 1989, n.183, sono consentiti esclusivamente gli interventi idraulici e per la subsidenza volti alla messa in sicurezza e approvati dal Servizio del Genio civile.

Sono altresì consentiti, sotto condizione, gli interventi di:

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo (senza aumento di superficie e volume) volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;
- manutenzione, ampliamento o ristrutturazione e nuova costruzione delle infrastrutture, essenziali e non delocalizzabili, ...

I progetti relativi dovranno essere corredati da adeguato "studio di compatibilità idraulica", preventivamente approvato dal competente Servizio del Genio civile.

~~Per la sicurezza delle persone e delle costruzioni, in queste zone non è ammessa alcuna nuova costruzione.~~ Le opere esistenti (legittime) che costituissero ostacolo al regolare deflusso delle acque saranno rilocalizzate ai sensi del D.M. 14.02.1997 in posizione idonea da concordare, mentre quelle abusive non sono sanabili e saranno demolite.

~~I fabbricati occorrenti a servizio degli impianti di acquacoltura e dell'aviosuperficie campo di fortuna prevedibile a Sa Praia saranno localizzati su terre esterne franche dal rischio di alluvione (G8, E1a/13 e D1), e senza impatto paesaggistico: nella zona potranno essere autorizzate solo attrezzature minimali galleggianti (100 mq).~~

**2.12.3** – Non sono individuati come zona H, ma sono soggetti alla stessa normativa delle zone Hn le fasce di rispetto stradale e di protezione igienica delle sorgenti, dei depuratori, discariche, macello e cimitero, ecc., nonché i beni culturali (tav. G4):

- singolarità geologiche e naturalistiche;
- ritrovamenti archeologici e monumenti architettonici;
- quadri naturali, strade panoramiche e punti belvedere;
- siti della cultura geomineraria.

## 2.13 – Destinazioni speciali nelle zone extraurbane

Oltre ai fabbricati rurali pertinenti alle attività agricola e zootecnica ed eventualmente forestale, la normativa regionale ammette nelle zone agricole soltanto alcuni tipi di interventi finalizzati a destinazioni speciali:

- a) attività agrituristica;
- b) punti di ristoro o di rifugio;
- c) alloggi turistico-rurali;
- d) strutture di recupero terapeutico o sociale.

Tali interventi dovranno essere compatibili con le condizioni locali di Villaputzu e i programmi dell'Amministrazione, mentre rimangono esclusi interventi di qualsiasi altro tipo.

**2.13.1 – L'attività agrituristica** è definita dalla L.R. 23 giugno 1998, n.18. ~~è consentita nelle zone E (e nei parchi territoriali G9 e G14) nei limiti di un contingente comunale complessivo (ed eventualmente anche ubicato, per alcune località), stabilito dal Comune, anche in sede di formazione del PPA ed eventualmente rivisto in occasione degli aggiornamenti.~~

**1. È consentito, nelle zone E (ad eccezione delle zone E5), l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.**

**2. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie 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.**

**3. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.**

L'attività agrituristica è subordinata alle seguenti quattro condizioni:

- deve promuovere il presidio del territorio favorendo la permanenza degli addetti nelle campagne;
- deve essere collaterale e integrativa a una effettiva attività agricola e/o zootecnica preesistente e radicata nel territorio e in grado di assicurare la produzione autonoma delle quote di prodotti agricoli di consumo stabilite dalle disposizioni vigenti;
- deve basarsi sulla valorizzazione culturale dei fabbricati e paesaggi rurali individuati a norma del seguente punto 2.13.5;
- deve potersi formulare un credibile programma delle attività effettive di tempo libero praticabili dagli agrituristi.

La proposta agrituristica deve quindi prevedere sia la ricettività che le attrezzature e gli impianti, le sistemazioni esterne, e deve indicare le attrattive, le risorse culturali e tradizionali e le amenità del paesaggio, ecc., insieme alle attività e produzioni agricole occorrenti.

Il progetto edilizio deve quindi prevedere:

- il restauro e integrazione dei locali da destinare alla ricettività agrituristica e le eventuali piazzole per l'agricampeggio, e i relativi servizi;
- l'adeguamento delle opere urbanizzative, quali:
  - . strade poderali di accesso dalla rete pubblica e relativa segnaletica;

- . approvvigionamento idrico ed eventuale impianto di accumulo e/o di potabilizzazione;
- . adduzione e distribuzione dell'energia elettrica;
- . raccolta, trattamento e smaltimento delle acque luride;
- . raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi;
- . collegamenti telefonici e televisivi;
- l'adeguamento dei locali per la lavorazione, manipolazione e conservazione dei prodotti alimentari (carne, frutta e verdura, vino e liquori, pane e dolci, ecc.);
- la realizzazione di strutture per le attività ricreative (salone comune per le feste e laboratori per attività tradizionali o artistiche particolari, recinti e scuderia, palestra di roccia, ormeggi, ecc., ecc.);
- il restauro e ristrutturazione delle strutture tipiche del paesaggio agricolo tradizionale locale (muretti a secco, siepi a *figu morisca*, piantagioni da frutto, filari e boschetti alberati lungo i corsi d'acqua, le strade, i confini, ecc.);
- l'allestimento di esposizioni di materiali e documentazioni storiche ed etnografiche;
- i laboratori e le attrezzature destinati a proseguire e mostrare le lavorazioni tradizionali proprie della cultura rurale.

**2.13.2 – I punti di ristoro e di rifugio** sono localizzabili unicamente nelle zone E1 e soprattutto E2 (e nei parchi territoriali G9 e G14), in prossimità degli svincoli della variante della SS.125 o degli incroci della viabilità storica ed escursionistica ~~e comunque a distanza superiore a 2 chilometri dalle zone di insediamento B, C, CF, D, E4, F, e fra di loro. Dovranno essere localizzati secondo un programma coordinato di settore del turismo rurale stabilito dal Comune con effetti integrativi del PUC o anche in via ordinaria in sede di formazione o aggiornamento del PPA. Non è realizzabile un unico punto di ristoro o rifugio al di fuori di un ragionevole quadro programmatico complessivo.~~

I punti di ristoro e di rifugio dovranno essere comunque realizzati in modo da garantire il rispetto ecologico e del paesaggio, la realizzazione delle urbanizzazioni primarie occorrenti e lo smaltimento igienico dei rifiuti e delle acque nere.

**1. I punti di ristoro sono ammessi anche indipendentemente da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.**

**2. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.**

**3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.**

**2.13.3 – L'attività di alloggio turistico rurale** definita dalla L.R. 12 agosto 1998, n.27, è subordinata alle seguenti condizioni:

- deve essere praticata nei fabbricati rurali tradizionali individuati a norma del successivo punto 2.13.5, o nei punti di ristoro localizzati e realizzati a norma del precedente punto 2.13.2, rifiniti e arredati secondo le tradizioni e la cultura rurale della zona;
- deve essere gestita da operatori ufficiali di strutture ricettive alberghiere o di ristorazione o di attività sportive all'aria aperta e del tempo libero;
- deve far ricorso alla cultura gastronomica regionale e utilizzare le materie prime di produzione locale.

**2.13.4 – Le strutture per il recupero terapeutico** dei disabili e dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale sono localizzabili nelle zone E1 e soprattutto E2.

Per le esigenze mutue di riservatezza e sicurezza le strutture disteranno almeno 1000 metri dalle delimitazioni delle zone insediative B, C, CF, D, E4, F, G e fra di loro.

**2.13.5** – Nell’agro sono individuati i fabbricati e i paesaggi rurali che conservano ancora le tipologie e le caratteristiche costruttive di rilevante interesse tradizionale, storico, artistico o ambientale.

Qualora non fossero più funzionali per l’attività produttiva non saranno ammesse demolizioni, ma saranno consentite nuove destinazioni, per utilizzazioni culturali e per l’agriturismo e simili. Si applicano le norme speciali per il recupero, prescritte nel precedente art.2.5.

**2.13.6** – Sono escluse le costruzioni di ogni tipo nell’area circostante i beni culturali e ad essi strutturalmente connessa.

Sono altresì escluse dalle fasce adiacenti i corpi d’acqua, dalle vette, ciglio delle falesie, punti cospicui e crinali, fatti salvi i punti di vedetta occorrenti per la sorveglianza del territorio e in generale gli interventi per la pubblica sicurezza.

**2.13.7** - Le aree dei Giardini sottostanti all’abitato di Villaputzu (E1b/1) e situate nella piana bonificata di Plusciumini (E1b/2) costituiscono “parco agrario” da riorganizzare con un piano di valorizzazione agricola e paesistica per farlo divenire una attrazione culturale e turistica.

Secondo gli studi idraulici le zone sono soggette a rischio idrogeologico di alluvione e pertanto non sono ammesse residenze, né altre costruzioni di alcun tipo, ma soltanto modesti locali di servizio in appoggio all’attività agricola, per ricovero attrezzi (max 10 mq lordi).

Nelle fasce marginali a più moderato rischio di inondazione potranno essere presi in considerazione gli interventi che risultassero compatibili (nulla osta del Genio civile) in conformità di appositi studi e progetti redatti da ingegneri specializzati in materia che verifichino le opere rispetto agli obiettivi di:

- salvaguardare ed eventualmente ampliare le aree di naturale espansione delle acque di piena;
- mantenere e migliorare le caratteristiche naturali e ambientali dei siti;
- controllare e limitare gli effetti dei fenomeni di subsidenza e/o di franosità.

### 3 – L'URBANIZZAZIONE

#### 3.1 – Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

Nell'intero territorio comunale gli spazi di cui sopra sono previsti ai sensi della Legge 6 agosto 1967, n.765, art.17, comma 8° e del D.A. 20 dicembre 1983, n.2266/U in modo da assicurare la dotazione minima prescritta per ogni abitante e una idonea organizzazione e distribuzione sul territorio; sono classificabili secondo due tipi e definiti come nella apposita tabella degli "Spazi pubblici" (E2):

- a) Spazi localizzati nelle parti di zona insediativa esclusivamente riservata alle attrezzature (campiti in planimetria – D1 e D2).

Derivano dall'applicazione della L. 26 gennaio 1962, n.17 per le aree destinate all'istruzione; dall'adeguamento e valorizzazione della particolare conformazione del territorio per le aree destinate a parco, gioco e sport; dai rapporti con la viabilità e la forma dell'insediamento per le aree attrezzate di interesse comune o destinate a parcheggi.

La loro esatta posizione è libera all'interno della zona e sarà successivamente definita nei piani esecutivi o nelle deliberazioni operative dell'Amministrazione comunale.

- b) Spazi prescritti in quota di incidenza nella ripartizione dell'uso del terreno (nella tabella dei tipi edilizi – E1).

Per le destinazioni residenziali costituiscono il verde privato attrezzato per il soggiorno all'aperto, nonché il parcheggio privato ai sensi della Legge 24 marzo 1989, n.122, art.2; per le destinazioni produttive costituiscono la indispensabile integrazione di parcheggio privato e aree verdi che le caratterizzano.

La dotazione di spazi pubblici è organizzata a livello di unità urbana, settore urbano e nucleo urbano e distribuita planimetricamente ad ogni livello secondo la migliore opportunità, per cui soltanto per il livello inferiore esiste una effettiva diffusione e una certa aderenza al numero degli abitanti insediati in ogni zona, mentre per i livelli superiori esiste una concentrazione di servizi che vale a qualificare l'insieme come agglomerato urbano.

I volumi riservati per gli edifici pubblici sono del pari verificati (nella misura prescritta di 10 mc/abitante) a livello generale comunale, e poi ripartiti secondo necessità e/o opportunità nei vari settori e nelle varie zone, senza alcuna pretesa di omogeneità.

Il numero di abitanti cui riferirsi corrisponde al massimo teorico di abitanti insediabili nelle zone residenziali in base al volume utile complessivo esistente e/o ammesso (e computato secondo le norme dell'art.2.1.10 del Regolamento edilizio) e ai parametri convenzionali di dotazione abitativa o accertati nelle realtà.

Gli spazi di cui sopra sono distinti secondo la destinazione in categorie di aree per:

- |  |        |
|--|--------|
| a) l'istruzione;                                   | (= S1) |
| b) attrezzature di interesse comune;               | (= S2) |
| c) attrezzature a parco e per il gioco e lo sport; | (= S3) |
| d) parcheggi;                                      | (= S4) |

- e) l'istruzione superiore all'obbligo;
- f) attrezzature sanitarie e ospedaliere;
- g) parchi pubblici urbani e territoriali.

Nella stessa tabella sono individuati diversi tipi di intervento in ragione delle condizioni delle attrezzature esistenti:

- E - esistente con idonee dimensioni e funzionalità;
- AM - esistente con necessità di ampliamento;
- AD - esistente con necessità di adattamento funzionale;
- NC - nuova costruzione.

### **3.2 – Utilizzazione delle aree insediative riservate per spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi**

L'individuazione delle aree destinate agli edifici, attrezzature, impianti di interesse generale od opere di urbanizzazione nelle zone di insediamento costituiscono una particolare prescrizione costruttiva da osservare in determinate zone ai sensi della Legge 17 agosto 1942, n.1150, art.33, 1° comma, punto 10, e in base alla facoltà concessa con l'art.19.2 della L.R. 22 dicembre 1989, n.45.

Sono ammesse le opere di cui sopra, quali risultano indicate con simboli in planimetria e dettagliate e dimensionate nella tabella degli "spazi pubblici", nonché tutte quelle altre opere aventi finalità assimilabili e che si rendessero opportune successivamente. Nelle aree a parco naturale ed attrezzate sono ulteriormente consentite opere che integrano tale destinazione cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, ritrovi, ristoranti, nonché impianti sportivi, ricreativi e culturali. Tali opere possono anche essere eseguite e gestite da privati, mediante concessione temporanea, con l'obbligo di sistemare a parco, conservando le alberature eventualmente esistenti, le aree di pertinenza delle opere stesse, aree che dovranno essere di uso pubblico.

Qualora l'area su cui insistono tali opere di interesse generale non fosse già comunale, essa dovrà essere preventivamente acquisita al patrimonio indisponibile del Comune a cura e spese del concessionario.

E' esclusa l'edificazione di fabbricati a destinazione produttiva anche rurale, o di abitazioni, se non per i custodi o aventi causa specificatamente.

### **3.3 – Urbanizzazione primaria**

A norma del 5° comma dell'art.31 della Legge 17 agosto 1942, n.1150, modificata con l'art.10 della Legge 6 agosto 1967, n.765, il rilascio della concessione edificatoria è subordinato alla urbanizzazione primaria della zona.

Nelle zone B si stabilisce un livello minimo delle opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade di accesso con pavimentazione permanente, con corsia di transito veicolare di m 3 e con marciapiede e illuminazione pubblica;
- b) rete idrica allacciata all'acquedotto comunale;
- c) rete fognante mista allacciata alla fognatura comunale;
- d) verde attrezzato per il gioco dei bambini.

Nelle zone E:

- e) strada di accesso;
- f) approvvigionamento di acqua sicuramente potabile, mediante allacciamento all'acquedotto comunale, ovvero utilizzazione di sorgente idonea (sulla base di certificati di analisi di laboratori ufficiali da rinnovarsi ogni cinque anni) oppure da pozzi (idem c.s.);
- g) smaltimento delle acque luride, mediante allacciamento alla fognatura comunale oppure fossa settica e smaltimento per sub-irrigazione.

Nelle zone C, D, F, G:

- h) la quota parte delle opere di urbanizzazione primaria prevista nel piano esecutivo indispensabili per rendere agibile l'insediamento o il servizio proposto;
- i) contemporaneità dell'esecuzione *dei fabbricati*, ~~restando subordinato il rilascio della concessione edificatoria all'avvenuta esecuzione~~ e delle opere di urbanizzazione primaria ~~e alla~~ *previa* fornitura di adeguate garanzie.

Nell'ambito del giudizio discrezionale in ordine alla congruità e sufficienza delle opere di urbanizzazione primaria, di norma si ritiene che quelle di minimo livello sopra descritte siano assolutamente necessarie perché si verifichi il presupposto per l'edificazione.

### **3.4 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione**

**3.4.1** - L'apertura e la sistemazione delle vie di grande comunicazione con le loro varianti eventuali di tracciato, dimensioni, ecc. nonché la realizzazione in genere delle opere pubbliche di urbanizzazione generale, sia tecnica che sociale, sono di competenza delle Amministrazioni dello Stato, della Regione Autonoma della Sardegna attraverso la Comunità montana, della Provincia di Cagliari, di Enti ed Istituzioni appositi, nonché del Comune.

**3.4.2** - L'apertura e la sistemazione di tutte le altre vie di comunicazione ed aree pubbliche con le loro varianti eventuali di tracciato, dimensioni, ecc., nonché la realizzazione in genere delle opere di urbanizzazione e di allacciamento, quali stabilite dal PUC, sono di esclusiva competenza del Comune.

Su richiesta del promotore o del delegato dei proprietari delle aree interessate, il Comune ha facoltà di concordare l'affidamento dell'esecuzione delle opere, o parte di esse, direttamente alla parte interessata.

A tale scopo il Comune potrà adottare nelle forme di legge un disciplinare tipo di concessione e tenere aggiornato un elenco dei prezzi unitari relativi o fare riferimento a un prezzario pubblicato e periodicamente aggiornato.

**3.4.3** - L'apertura e la sistemazione di strade, passaggi ed aree in genere di solo uso pubblico, e cioè ricavate su terreno di proprietà privata gravata da servitù di pubblico passaggio, e le loro varianti eventuali di tracciato, dimensioni, ecc., quali stabilite dal PUC o dai Piani attuativi in vigore, o da atti pubblici stipulati col Comune, nonché la realizzazione degli allacciamenti alle reti delle opere di urbanizzazione primaria, la nettezza, l'illuminazione e la manutenzione di dette aree ed impianti, sono di spettanza ed a carico dei privati proprietari delle aree interessate. Questi possono procedere all'esecuzione dei lavori con modalità e tempi da concordarsi mediante atto pubblico con il Comune e previa approvazione del relativo progetto, soltanto ad apertura avvenuta della strada, passaggio o area pubblica di accesso alle strade o aree private in progetto e destinate ad uso pubblico.

**3.4.4** - Le opere di sistemazione delle strade, passaggi ed aree private soggette ad uso pubblico possono essere assunte dal Comune, unitamente alla loro manutenzione, illuminazione e nettezze in perpetuo, qualora il Comune ne riconosca l'opportunità e tra le parti si addivenga alla stipulazione di un apposito atto pubblico suppletivo in cui venga sancito il trasferimento in proprietà al Comune del sedime da sistemarsi secondo il progetto approvato e venga effettuato il pagamento alla Tesoreria Comunale della somma preventivata dal Comune per le esecuzioni dei lavori da eseguirsi, maggiorata dell'importo della capitalizzazione all'interesse legale della quota annua prevista per l'illuminazione, manutenzione e nettezza delle opere eseguite.

## **4 – L'EDIFICAZIONE**

### **4.1 – Aree fabbricabili**

In relazione al disposto dell'art.42 Legge 25 giugno 1865, n.2359 e all'art.38 Legge 17 agosto 1942, n.1150, si distinguono le aree urbanizzate fabbricabili prima dell'approvazione del Regolamento edilizio con Programma di fabbricazione e delle relative varianti e quelle fabbricabili in conseguenza di tale approvazione.

~~Le aree considerate fabbricabili prima dell'entrata in vigore del Regolamento edilizio con Programma di fabbricazione sono quelle comprese nel centro edificato, il cui perimetro è stato definito ai sensi dell'art.18 della Legge 22 ottobre 1971, n.865 con la deliberazione del Consiglio comunale n. del superiormente approvata. Non sono tuttavia considerate fabbricabili le aree soggette a calamità naturali, rispetto igienico, vincoli e servitù di leggi speciali o di consuetudini, limitazioni di natura intrinseca, e che si trovassero comprese in detto centro edificato.~~

Sono considerate aree fabbricabili successivamente all'entrata in vigore del PUC le altre aree comprese nelle zone B e C (residenziali), D (produttive), F (turistiche) e non ancora fabbricate in base a legittima concessione o autorizzazione edilizia.

### **4.2 – Frazionamenti**

I progetti di frazionamento dei terreni, liberi o edificati, vengono depositati in Comune prima di essere presentati all'Ufficio Tecnico Erariale per l'inserimento, e l'Ufficio comunale rilascia attestato dell'avvenuto deposito.

### **4.3 – Allineamento verso via**

**4.3.1 – Il Comune impone determinati allineamenti dei fabbricati:**

- a) per ottenere risultati estetici nella composizione urbanistica dei piani esecutivi (PRP, PL, ecc.);
- b) per completare un allineamento dei fabbricati preesistenti;
- e) per migliorare la sicurezza e fluidità della circolazione in particolare per eliminare strettoie, ecc. sia con arretramento dei fabbricati che con allargamento della sede stradale ~~fino ad un massimo di 6 m;~~
- d) per assicurare la formazione delle fasce di rispetto stradale in rettilineo, nelle intersezioni a raso e nelle curve, come richiesto dal Codice della Strada, e dalla direttiva regionale (art.8 L.R. n.45/1989).

**4.3.2 – Il centro abitato da delimitare ai fini della circolazione stradale ai sensi dell'art.3/8 e 4 del D.L. n.285/1992, coincide con l'insieme delle zone A e B, e delle zone C e D dotate di Piano esecutivo.**

**4.3.3 – Nel regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice della Strada (DPR n.495/1992, modificato con DPR n.147/1993 e successivi) sono indicate le misure minime delle suddette fasce di rispetto, dentro o fuori del centro abitato, per i canali, le costruzioni, i muri di cinta, le alberature e le siepi, nonché i modi di misurazione (vedi 4.T.1).**

Le distanze sono prescritte dalla sede stradale di progetto e si misurano in questo caso dal ciglio esterno della sede stradale, comprendente le banchine o altre strutture laterali quando siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili; a tali distanze minime va

aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espansione risultanti da progetti approvati.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni a livello le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia eguale al doppio delle distanze afferenti alle rispettive strade, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Nelle fasce di arretramento o di rispetto delle strade, è vietato:

- aprire canali, fossi ed eseguire qualsiasi elevazione;
- costruire, ricostruire o ampliare edificazioni di qualsiasi tipo e materiale,
- eseguire recinzioni o impiantare siepi vive o alberi.

**4.3.4** – Le strade pubbliche esistenti nel territorio comunale fuori dal centro abitato sono riconducibili ai seguenti tipi:

Strade extraurbane principali (tipo B) – distanza minima dei fabbricati m 40, delle recinzioni m 5: variante SS.125 – Orientale sarda;

Strade extraurbane secondarie (tipo C) – distanza minima m 30/m 3:  
attuale SS.125 – Orientale sarda;  
S.P. di Porto Corallo;

Strade locali, comunali e vicinali (tipo F) – distanza minima m ~~20~~ 10/m 3.

Le principali strade comunali, secondo la classificazione della deliberazione del C.C. n.27 del 25 marzo 1972:

- a) strade comunali di accesso al mare di Cala Murtas, Corr'e Bois, S'acqua durci, Martroxiu Su Moru, Cirredis e Murtas;
- b) strade comunali di penetrazione agraria, Sa Ruinosa, Nurazzolas, Perda Cuaddus e inoltre S.Angelo, S.Giovanni e Pranu Portu;
- c) strade comunali della montagna, Quirra (Baccu Locci) e Perdass de Fogu (Monte Cardiga);
- d) tutte le altre strade, comunali vicinali o comunque aperte all'uso pubblico, che attraversano il territorio comunale.

Sono tutelati sia i tracciati attuali che le varianti di adeguamento, rettifica, circonvallazione, ~~riportati nella tav.2.~~, o, in seguito, i relativi progetti definitivi approvati dagli organi competenti: a opere compiute e attivate il riferimento è per i nuovi manufatti stradali realizzati.

~~Per tutte le altre strade minori, comprese le strade a fondo cieco, le strade pedonali, le strade vicinali, in tutto il territorio comunale gli arretramenti delle nuove costruzioni sono prescritti in almeno m 5 dal ciglio stradale.~~

**4.3.5** - Nella redazione dei piani attuativi delle zone di nuovo insediamento gli allineamenti per le strade destinate al traffico di veicoli saranno previsti tenendo conto delle indicazioni recate dal D.I. 1° aprile 1968, richiamato dal D.A.Sardegna 20 dicembre 1983, n.2266 modificato con il D.L. n.285/1992 e n.360/1993, le distanze sono prescritte dalla sede stradale di progetto, e si misurano dal ciglio esterno delle corsie di transito veicolare; in corrispondenza degli incroci principali verrà ulteriormente imposto un triangolo di arretramento, con le norme indicate al punto precedente.

Per i viali principali varranno in particolare le seguenti prescrizioni costruttive:

- viale Nord del capoluogo, di arroccamento pedecollinare, arretramento di m 6,00;
- viale Sud del capoluogo, di sdoppiamento della via Nazionale, arretramento di m 10,00;
- viali P.I.P. di accesso e distribuzione interna, arretramento di m ~~10,00~~ 10,50;
- viali principali delle zone F, arretramento di m 10,00.

**4.3.6** - Nelle zone B in caso di nuova costruzione o di notevole trasformazione di edifici non classificati come aventi valore di documento né particolare pregio ambientale, può venire imposto caso per caso un arretramento per la rettifica di allineamenti tortuosi o di strettoie.

In tutte le zone insediative il Sindaco potrà pure imporre arretramenti coordinati rispetto agli allineamenti degli edifici sopra definiti, per esempio per ricavare posti di parcheggio o per ragioni di visibilità, all'interno delle curve o in corrispondenza di incroci.

#### **4.4 – Destinazioni d'uso compatibili con la residenza**

Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza sono del tipo:

- a) alberghi, pensioni, piccole comunità;
- b) ristoranti, bar;
- c) negozi e laboratori artigianali compatibili;
- d) studi professionali e in generale uffici;
- e) servizi sociali e culturali, quali ritrovi, piccole sale di spettacolo e svago e simili.

Le suddette destinazioni d'uso sono compatibili quando le dimensioni modeste o le condizioni di esercizio prevedibili non determinano:

- a) afflussi straordinari di persone e/o di automezzi, in misura tale da costituire ostacolo al traffico ordinario;
- b) pericoli per l'incolumità delle persone o delle cose (incendi, scoppi ecc.), o anche solo nocività o disturbo grave (rumori, radiazioni, polveri e fanghi, ecc.);
- c) rischi di inquinamento dell'aria o delle acque, per gravi problemi di smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi o pulverulenti.

#### **4.5 – Utilizzazione delle aree di pertinenza delle abitazioni**

- a) le aree destinate all'edificazione sono sottoposte ad una limitazione della superficie massima copribile nella misura indicata nella tabella dei tipi edilizi.
- b) Le aree di pertinenza dei fabbricati con destinazione residenziale devono essere parzialmente sistemate ad orto o a giardino alberato e a parcheggio degli automezzi diretti alla costruzione.

- b1) L'orto e il giardino dovranno essere sistemati in piena terra con piante d'alto fusto, e avere una superficie proporzionata alla cubatura costruita, secondo la misura minima prescritta nell'allegata tabella dei tipi edilizi delle singole zone.

Dette sistemazioni a giardino possono essere utilizzate unicamente per l'impianto di attrezzature per il gioco dei bambini o per la permanenza degli abitanti all'aperto, escluso qualsiasi altro uso, anche temporaneo; debbono essere compiute tempestivamente ed essere mantenute in continuità con ordine e decoro.

- b2) Ai sensi della L. 24 marzo 1989, n.122, art.2, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi; essi saranno posti al servizio degli automezzi diretti alle costruzioni interessate, e quindi aperti anche all'uso pubblico nell'orario di attività o direttamente accessibili dalla rete stradale comunale; avranno ubicazione appropriata, ~~pavimentazione permanente~~ e superficie proporzionata alla volumetria da costruire, secondo la misura minima prescritta nell'allegata tabella dei tipi edilizi delle singole zone.

#### 4.6 – Attività commerciali

La costruzione di locali per attività commerciali al dettaglio è consentita unicamente negli insediamenti, mentre per i depositi ed il commercio all'ingrosso è consentita unicamente nelle zone per insediamenti produttivi a carattere commerciale e artigianale, *fatti salvi gli esistenti*; le attività commerciali mobili sono esercitate unicamente nelle apposite piazze e capannoni adibiti a mercato, salvo le disposizioni straordinarie del Sindaco, su parere conforme dell'A.S.L.

Nel richiedere la licenza di costruzione si dovrà specificare ~~per quali tabelle merceologiche (D.M. 30 agosto 1971) si intende esercitare la vendita~~ e quale tipo di attività si intende svolgere nell'esercizio pubblico ( **negozi di vicinato, medie strutture di vendita, esercizi per le somministrazioni, attività artigianali (barbieri e affini)**).

~~Dovranno inoltre essere osservate le norme di attuazione del vigente piano di sviluppo e adeguamento della rete commerciale (redatto a norma della Legge 11 giugno 1971, n.426) e in particolare le norme sulle superfici minime di vendita per esercizio e sui contingenti per tabella, e tutte le altre norme vigenti.~~

#### 4.7 - Dotazione di parcheggi e verde per esercizi pubblici, attività commerciali e altre attività di interesse pubblico

~~Per i nuovi insediamenti degli esercizi pubblici, attività commerciali e altre attività di interesse pubblico per spettacolo, svago, cultura, ecc. è prescritta una dotazione minima di spazi pubblici, da cedere al Comune in aggiunta alle sedi viarie, nella misura di 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda dei pavimenti degli edifici previsti, da destinare per almeno metà a parcheggi, con un minimo funzionale di due posti macchina effettivi; tale spazio minimo sarà facilmente accessibile e realmente a disposizione del pubblico nell'orario di attività e non potrà essere occupato in modo duraturo con deposito di materiali, costruzioni precarie, o anche soltanto con parcheggio protratto di veicoli. Va comunque verificata anche la dotazione di parcheggi ad uso privato prescritta nella tabella dei tipi edilizi ai sensi dell'art. 2 della Legge n.122/1989.~~

**I rapporti massimi di cui all'ari. 17 della L. 6.8.1967, n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:**

**1) Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale, o ad essi assimilabili compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.**

**2) Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G, 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.**

**Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.**

**Relativamente alle attività commerciali (MSV) si applicano le disposizioni di cui alla normativa di adeguamento al D.P.C.M. del 6/10/2000 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 75 del 31/10/2002.**

Nelle zone B gli spazi occorrenti per parcheggio potranno essere resi di uso pubblico, invece che ceduti, oppure, qualora non fosse possibile il loro reperimento nel lotto di pertinenza, potranno essere destinate aree esterne, purché convenientemente ubicate, o ancora potranno essere sostituiti da un compenso monetario secondo eventuali tariffe deliberate dal Consiglio comunale, con procedimento automatico di aggiornamento. Le presenti norme si applicano anche agli esercizi esistenti nel caso vengano sostanzialmente trasformati o ampliati, come pure alle proposte di modificazione della destinazione d'uso dei fabbricati esistenti, con o senza ristrutturazione edilizia.

L'Area tecnica comunale istituirà un registro e una mappa delle aree adibite a parcheggio di uso pubblico a servizio delle attività produttive, destinazione che costituisce una servitù permanente da trascrivere (salvo eventuale revoca alla cessazione dell'attività).

#### **4.8 – Barriere architettoniche**

Tutti gli edifici avranno i requisiti minimi di accessibilità, visitabilità e adattabilità, prescritti dalla Legge 9 gennaio 1989, n.13 e successive, dal D.M.LL.PP. 14 giugno 1989, n.236 e dalle istruzioni ministeriali (Circolare 22 giugno 1989, n.1669/UL e successive), per il superamento degli “ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque e in particolare di coloro che... abbiano una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea”.

Nelle opere stradali, parcheggi, verde attrezzato e negli edifici pubblici a carattere collettivo e sociale saranno osservate integralmente le norme in materia di barriere architettoniche e di trasporti pubblici, di cui alla legge 30 marzo 1971, n.118 e DPR 27 aprile 1978, n.384 e successivi.

#### **4.9 – Limiti massimi di esposizione al rumore**

Nell'intero territorio comunale sono stabiliti limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno al fine di tutelare la salute delle persone e garantire buone condizioni di vita.

I limiti dei livelli sonori equivalenti sono graduati in relazione alle destinazioni d'uso stabilite per le varie zone del PUC, a tal fine raggruppate nelle classi del D.P. CM 01.03.1991 (Tabella 4.T.2). Eccettuate le zone esclusivamente industriali, sono anche stabilite differenze massime tra il livello equivalente del rumore ambientale e quello del rumore residuo:

- 5 dB (A) durante il periodo diurno,

- 3 dB (A) durante il periodo notturno.

Sono altresì eccettuate le attività militari, per le quali sarà concordata la normativa specifica, e le attività temporanee (cantieri edili, manifestazioni, ecc.) sottoposti (caso per caso) ad autorizzazione del Sindaco.

Sono vietati i modi di esercizio delle attività che comportino il superamento dei valori assoluti o differenziali e pertanto quelle esistenti dovranno adeguarsi nei termini e modi prescritti (piani di risanamento); i progetti dei nuovi impianti produttivi dovranno essere corredati anche da una idonea documentazione di contenimento dell'impatto acustico previsto.

#### **4.10 – Ripristino ambientale relativo alle attività di cava**

A norma della L.R. 7 giugno 1989, n.30, per ripristino ambientale si intende l'insieme delle azioni da esplicarsi sia durante che alla conclusione dei lavori di coltivazione di un giacimento, aventi il fine di ricostruire sull'area ove si svolge o si è svolta attività di cava un assetto dei luoghi ordinato e funzionale volto alla salvaguardia dell'ambiente naturale ed alla conservazione delle possibilità di riuso del suolo.

Le ditte concessionarie presenteranno preventivamente un progetto di utilizzazione con l'indicazione degli sbancamenti da effettuare, della sistemazione delle scarpate, della regimazione delle acque, dei ricoprimenti di terreno vegetale e delle piantumazioni in modo da assicurare, sia durante i lavori che soprattutto al termine dello sfruttamento, tale ordinato assetto ambientale, come stabilità del terreno, continuità del manto vegetale, deflusso delle acque superficiali e prevenzione dell'inquinamento delle acque di falda, ecc.

Per l'eventuale costruzione di fabbricati a servizio dell'attività produttiva rimane stabilito il limite dell'indice fondiario di 0,02 mc/mq, e le opere da realizzare formeranno oggetto di un piano di utilizzazione da autorizzare con conforme deliberazione del Consiglio comunale previo parere favorevole della Commissione edilizia.

La concessione del Comune è subordinata al nulla osta dell'Assessorato regionale dell'Industria e avrà validità condizionata all'esatto adempimento degli impegni di assetto ecologico indicati sopra. L'utilizzazione delle cave per discarica di materiali di risulta di scavi o demolizioni o di rifiuto potrà essere autorizzata solo su presentazione di un progetto dettagliato corredato di relazione idrogeologica e munito di parere favorevole dell'Assessorato regionale dell'Ambiente.

#### **4.11 – Aree archeologiche**

Tutte le aree in cui sono riconoscibili vestigia o anche soltanto tracce della presenza e dell'operato dell'uomo, dalla più remota antichità alla seconda guerra mondiale (esclusi gli ultimi cinquant'anni, art.1/3 L.1089/1939) sono dichiarate "aree archeologiche di interesse comunale".

Fino a quando le Amministrazioni specificamente competenti non avranno provveduto in merito, sono individuate in base agli elenchi della Sovrintendenza Beni Archeologici, della Sovrintendenza Beni AAAS e della letteratura specifica, e localizzate nella cartografia di PUC (tav. G4), e sono suscettibili di aggiornamento automatico in base ai nuovi ritrovamenti e scoperte (sentenza C. Cost. n.5/1968). Le aree di interesse archeologico possono essere distinte e classificate in base alle dichiarazioni di interesse generale già vigenti e alle caratteristiche intrinseche:

- a) aree di Santa Maria , oggetto del DM.BCA. 26 giugno 1981 ai sensi dell'art.1/1.a della L. n.1089/1939;
- b) aree di Quirra, oggetto del DM.PI. 22 luglio 1977 ai sensi dell'art.1, comma 3° e 4° della L. n.1497/1939;
- c) aree della antica miniera di Gibas alla foce del Flumendosa, oggetto pure del DM.PI 22 luglio 1977, ai sensi dell'art.1, comma 3° e 4°, della L. n.1497/1939;
- d) aree della miniera dismessa di Baccu Locci, comprese nella zona n.7 del Parco geominerario storico e ambientale della Sardegna, oggetto della dichiarazione UNESCO del 30 luglio 1998 di geosito patrimonio universale dell'umanità;
- e) aree con ritrovamenti archeologici di riconosciuto valore spettacolare (nuraghi, chiese medioevali, torri costiere, edifici minerari, ecc.);
- f) aree con ritrovamenti archeologici di valore scientifico, storico e/o culturale;
- g) aree con ritrovamenti archeologici indiziari diffusi;
- h) fabbricati rurali tradizionali e manufatti del paesaggio agrario.

Fino a quando le Amministrazioni competenti non avranno disposto in modo più pertinente, valgono le seguenti norme tecniche cautelative:

a, b) – le aree sono destinate a parco archeologico e sono ammissibili solo i progetti di scavo, conservazione, restauro, tutela e fruizione formati o promossi dalla Soprintendenza competente, o dal Comune con l'approvazione della medesima;

c, d) – le aree sono destinate a parco geominerario e sono ammissibili solo i progetti di messa in sicurezza, disinquinamento, ripristino, adattamento, tutela e fruizione formati o promossi dall'Ente Parco geominerario o dal Comune in accordo con il medesimo;

(2)

e, f, g) – le aree inedificabili di tutela integrale sono definite secondo una distanza di 100 metri dal perimetro del bene archeologico (fatte salve le maggiori distanze eventualmente risultanti come sotto indicato per i ritrovamenti di tipo “e”); nella ulteriore fascia di 100 metri la Soprintendenza competente potrà autorizzare eventuali lavori che vadano oltre le normali pratiche agricole attuali (con arature a bassa profondità) e definirne le condizioni;

h) – le fasce di tutela sono definite secondo distanze ridotte alla metà delle misure sopra dette;

e) – le aree inedificabili di tutela integrale dei ritrovamenti archeologici di valore spettacolare (anche ricompresi nelle aree b, c, d e h) sono inoltre definite anche in base ai coni ottici di percezione visiva (30° + 30°) dai percorsi di accesso o dai belvedere accessibili.

~~Si richiama che nelle aree delimitate come sopra il PTP ha efficacia vincolante ai sensi del D. Lgs. N.490/1999, art.146/1/m.~~

## 5 – NORMATIVA DI TUTELA PAESISTICA

### 5.1 – Definizione dei limiti degli ambiti di tutela paesistica

Nella formazione del PUC sono stati verificati i limiti degli ambiti di tutela paesistica e proposta la richiesta rettifica, in relazione all'andamento dei riferimenti fisici o dei manufatti riconoscibili sul terreno, delle indagini dirette preliminari e della letteratura locale specifica, nonché in relazione ai perimetri delle zone territoriali omogenee del P.F. vigente e dei P.R.P. approvati prima del 1989 (tav.G5). Tali limiti “verificati” sono riportati nella corografia

(2) La fascia di rispetto in prossimità di interesse archeologico si estende fino ad un raggio di 150 mt cui si aggiunge un'ulteriore fascia di 50 m, per la quale, prima di concedere il n.o. per qualsiasi iniziativa. l'Ente deve contattare la competente Soprintendenza ai Beni Archeologici. (Nota R.A.S. n°3642/ag/2004)

particolareggiata della zonizzazione in scala 1:10.000 (tav. C) e costituiscono riferimento spaziale per gli interventi ammessi.

In conformità della L.R. 31 dicembre 1991, n.37, art.1, si “riconosce come congrua e normalmente applicabile, ai fini della tutela dei valori paesistico-ambientali” la disciplina delle zone omogenee territoriali B e D e delle zone C limitrofe, così come definite e individuate nel Programma di Fabbricazione vigente. Viene pertanto confermata la perimetrazione di tali zone, mentre la normativa edilizia relativa viene generalizzata e limitata secondo gli obiettivi e i dimensionamenti verificati dal presente PUC, sempre all’interno dei limiti della disciplina previgente.

Nello stesso modo, possono essere confermati i piani particolareggiati di iniziativa pubblica approvati prima del 1989, e cioè il Piano per l’edilizia economica e popolare di Santa Maria (1973) e il Piano per gli insediamenti al mare nelle aree comunali di Pranu Portu (1983). In tutte le aree relative alle zone e piani suddetti non trova applicazione la normativa del PTP 1993.

Sono invece ~~eseguibili se conformi alle previsioni del PTP~~ fatti salvi tutti gli altri piani attuativi già convenzionati, ecc. e cioè i piani di lottizzazione delle società VATUR e Giulia, limitatamente al periodo di validità della convenzione.

## **5.2 – Nulla osta preliminare (art.151/1, D. Lgs. n.490/1999)**

~~Il PTP è esteso a tutto il territorio comunale, eccettuate le zone B, C e D sopra richiamate e le aree dei suddetti PRP.~~

~~Nella formazione del PUC è stato verificato il limite dell’area in cui il PTP ha efficacia vincolante e che risulta dalla sovrapposizione delle aree individuate a norma delle leggi vigenti:~~

**Nei seguenti territori occorre ottenere preliminare nulla osta ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n.490, art.151/1 e della L.R. 12 agosto 1998, n.28 per qualsiasi intervento di trasformazione, sia per modifica delle colture, piantagioni, manufatti e costruzioni esistenti, che per nuovi impianti e costruzioni:**

- a) i territori costieri dichiarati di interesse generale e delimitati con D.Min.P.I. 22 luglio 1977 (G.U. n.247 del 10.09.77), DA.P.I. 23 dicembre 1985, n.2997 (BURAS ss. n.1 del 09.01.1986) ~~e comunque per una profondità di almeno 2 Km dalla linea di battigia secondo la N.A. del PTP, art.1 (tav. A4);~~
- b) i territori contermini ai laghi o stagni compresi in una fascia di 300 m dalla battigia secondo il D. Lgs. n.490/1999, art.146/1/b (tav. A4);
- c) i fiumi, torrenti e corsi d’acqua iscritti nell’elenco di cui al DPGR Sardegna e al R.D. 22 gennaio 1922 (n.575 Flumendosa e affluenti n.712 e 713, n.714 Flumini Mortu, n.715 Tintinau e n.716 Quirra) e i territori contermini riconosciuti di notevole interesse pubblico con DA.P.I. 23 dicembre 1985, n.2997 (BURAS ss. n.1 del 09.01.1986) e comunque per una fascia di 150 m dalle sponde secondo il D. Lgs. n.490/1999, art.146/1/c (tav. A4);
- d) i territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento riconosciuti di interesse pubblico con DA.P.I. 23 dicembre 1985, n.3001 e/o ricompreso negli elenchi dei boschi predisposti a norma della L. 20 giugno 1877, n.3917, L. 2 giugno 1910, n.277e del R.D. 30 dicembre 1923, n.3267, secondo il D. Lgs. n.490/1999, art.146/1/g, come precisato nella circolare Ass. reg.P.I. n. e delimitati nella cartografia dell’AFDRS;
- e) le aree assegnate alle università agrarie (cussorgie, ecc.) e le zone gravate da usi civici, secondo il D. Lgs. n.490/1999, art.146/1/h, come delimitata dal dott. Alamanni nel 1989 sulla base del “conosciuto” della guardia campestre Pietro Mura (tav. G2);
- f) le zone umide delle foci del Flumendosa e del Quirra – siti della biodiversità / direttiva CEE n.43/1992, secondo il D. Lgs. n.490/1999, art.146/1/l (tav. G3);

- g) le zone di interesse archeologico e storico e l'area di Sarcapos delimitata con D.M.BCA. 26 giugno 1981, secondo il D. Lgs. n.490/1999, art.146/1/m (tav. G4);  
h) ~~il limite riportato nelle planimetrie del PTP 1993.~~

~~In tali territori occorre ottenere preliminare nulla osta ai sensi della L. 29 ottobre 1999, n.490, art.151/1 e della L.R. 12 agosto 1998, n.28 per qualsiasi intervento di trasformazione, sia per modifica delle colture, piantagioni, manufatti e costruzioni esistenti, che per nuovi impianti e costruzioni.~~

### **5.3 — Usi ammessi**

~~Nella normativa di attuazione del PTP di riferimento sono individuati in generale gli usi del territorio ammissibili in ogni tipo di ambito e le loro eventuali articolazioni (tab. A).~~

~~Nella formazione del PUC si sono definiti i quadri degli usi ammessi in ogni singola zona in relazione agli ambiti (limiti verificati come sopra), scartando gli usi ammissibili non pertinenti, non previsti o giudicati non opportuni in dipendenza delle peculiari caratteristiche ambientali e paesistiche della zona (fase E3).~~

~~Si sono inoltre indicati i previsti interventi puntuali o specifici compatibili e caratterizzanti la destinazione della zona. In conformità delle motivazioni a carattere generale del DPR 29 luglio 1998, si sono altresì indicati per ogni zona:~~

- ~~– i caratteri dell'unità di paesaggio (Alamanni);~~
- ~~– il tetto massimo di volumetria ammissibile negli insediamenti;~~
- ~~– i criteri di localizzazione / esclusione degli edifici.~~

### **5.4 – Misurazione della compatibilità ambientale (m.c.a.)**

Con la L.R. 18 gennaio 1999, n.1 (art.31) la Regione a. Sardegna ha normato, in via transitoria, la materia di valutazione di impatto ambientale, in attuazione delle disposizioni comunitarie e del DPR 12 aprile 1996. Con tale legge la Regione ha dichiarato sé stessa l'Autorità competente in materia e l'Assessorato regionale della Difesa dell'ambiente l'Organo tecnico competente allo svolgimento dell'istruttoria, e le procedure di deposito, pubblicazione e istruttoria, superando la prescrizione dell'art.20/i della L.R. 22 dicembre 1989, n.45. Per le opere incidenti sulle aree sottoposte a tutela culturale e paesaggistica delimitate nella tav. C1 e C2 in scala 1:10000 del PUC, provvedono di concerto gli Assessorati regionali Difesa Ambiente e Pubblica Istruzione.

Per tutti gli interventi proposti in tali aree la M.C.A. dovrà valutare e riconoscere per esplicito che essi tendono ad aumentare il valore intrinseco e la fruibilità del paesaggio.

## **6 – NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **6.1 – Applicabilità della normativa di uso del territorio**

A partire dalla data di entrata in vigore delle norme del presente Piano urbanistico comunale, tutte le concessioni edificatorie, autorizzazioni ecc. debbono essere emanate in base alle disposizioni qui contenute.

Le concessioni edificatorie e le autorizzazioni, ecc., già rilasciate mantengono la validità a loro inizialmente attribuita, ed eventualmente prorogata da disposizioni di legge a condizione che i relativi lavori risultino già iniziati: non potranno tuttavia essere rinnovate, neppure parzialmente, quelle che si trovassero in contrasto con le presenti norme o le indicazioni del PUC.

In corso d'opera saranno autorizzabili soltanto le modificazioni che costituiscano una semplice variante di progetto di modesta entità, purché conformi alle norme vigenti al momento del rilascio della licenza o concessione, ecc.

Le presenti norme del Piano urbanistico comunale insieme con il nuovo Regolamento edilizio sostituiscono a tutti gli effetti ogni altra norma comunale precedentemente in vigore nella materia.

~~L'approvazione della destinazione insediativa nel nuovo PUC costituisce giusta causa alla decadenza dei contratti agrari, di qualsiasi tipo e specie, e comporta la restituzione del fondo a decorrere dal termine dell'annata agraria in corso. Eventuali nuovi contratti transitori non potranno avere durata superiore a un anno, saranno prorogabili ulteriormente ma conterranno per esplicito la clausola dell'immediata restituzione in disponibilità del terreno per le utilizzazioni urbanizzative ed edificatorie previste nel PUC.~~

~~Per il Comune e gli altri Enti pubblici e di diritto pubblico l'approvazione del PUC determina senz'altro la decadenza dei contratti agrari, assegnazioni e concessioni in *cussorgia*, ecc., per i privati il diritto eccezionale di scioglimento dovrà essere esercitato con diffida formale entro un anno.~~

## **6.2 – Monitoraggio degli insediamenti**

**6.2.1** – Nel quadro del programma di informatizzazione degli Uffici comunali, sarà costituita la base numerica delle cartografie del territorio comunale, sulla quale saranno trasferite le conoscenze degli studi preliminari per la redazione del PUC.

Questo GIS sarà arricchito e aggiornato con le conoscenze provenienti dai nuovi Censimenti e rilevamenti, dalla ricerca scientifica e dagli studi e progetti di altri Enti, ecc. Saranno tuttavia mantenuti i dati storici, per favorire il riconoscimento delle tendenze.

**6.2.2** – Il prossimo Censimento ISTAT della popolazione e delle abitazioni sarà articolato in Sezioni ed eventualmente sottosezioni in modo da mettere in evidenza la consistenza degli abitanti insediati e delle abitazioni esistenti nelle singole zone urbanistiche, nonché da consentire il confronto fra i caratteri rilevati degli abitanti, famiglie, attività economiche e abitazioni.

Alla fine di ogni anno gli uffici comunali forniranno al Consiglio e alla popolazione un quadro di aggiornamento delle variazioni intervenute in ogni zona urbanistica per quanto riguarda la consistenza degli abitanti, famiglie, attività e abitazioni; e l'Amministrazione promuoverà un dibattito per presentare i risultati conseguiti, per confortare l'azione amministrativa e l'operosità economica con l'apporto scientifico dei dati statistici, per delineare programmi futuri.

**6.2.3** – Sulla base delle risultanze e del dibattito democratico, il presente PUC sarà oggetto di revisione organica periodica, almeno ogni cinque anni, per rivedere gli obiettivi e le linee strategiche e per ricalibrare le regole della conservazione e dello sviluppo.

## **6.3 – Validità dei piani attuativi**

Mentre le norme del PUC hanno validità a tempo indeterminato, cioè fino all'entrata in vigore di una successiva variante o di un nuovo PUC sostitutivo, i piani attuativi hanno validità definita (di norma non superiore a 10 anni), determinata nel provvedimento di approvazione o nella convenzione ed eventualmente prorogata a termini delle leggi vigenti.

Le procedure eccezionali per le “opere alberghiere ricettive” fatte salve dalle prescrizioni temporanee dell’art.13/1 della L.R. n.45/1989 che non avessero portato a convenzionare la lottizzazione e ottenere la concessione edificatoria nei termini prescritti, decadono e le opere sono realizzabili soltanto nella misura in cui risultano compatibili con la presente normativa PUC.

#### **6.4 – Trasferimento delle attività produttive moleste – Adeguamento delle attività produttive esistenti**

Il Sindaco, su conforme rapporto dell’A.S.L. o dell’Area tecnica comunale, potrà ordinare il trasferimento urgente delle attività produttive moleste esistenti nell’abitato. Entro 30 (trenta) giorni i titolari interessati dovranno presentare richiesta di trasferimento indicando la nuova localizzazione dell’attività nella zona destinata ad attività produttive.

In via d’urgenza il nuovo insediamento potrà essere autorizzato anche in attesa dell’approvazione del prescritto piano attuativo, ~~purché esso sia previsto dal Programma di attuazione;~~ verrà solo stipulata la convenzione urbanizzativa di cui all’art.1.3.6 del Regolamento edilizio con uno schema di assetto urbanistico della zona, e verranno rispettate le altre norme del PUC.

Nello stesso modo possono essere ammessi gli interventi di riqualificazione produttiva, ristrutturazione ed eventuale ampliamento delle aziende economico-produttive legittimamente insediate e operanti prima del 1993, quando gli stessi interventi risultino essenziali per la fisiologica economicità aziendale ed imposti da oggettive esigenze di economia di scala e/o di adeguamento tecnologico.

Verrà osservato un rapporto massimo di copertura di 0,20 mq/mq e un rapporto di ampliamento (volume ulteriore / volume esistente legittimo) di 0,20 mc/mc per le attività produttive e di 1,00 mc/mc per gli esercizi pubblici. ~~e verrà stipulata la convenzione urbanizzativa.~~

~~Per le aziende localizzate negli ambiti di tipo “1” è altresì condizione necessaria l’esito positivo dello studio di compatibilità paesistico ambientale.~~

#### **6.5 – Decoro della via Nazionale e piazza Marconi**

Per migliorare il decoroso aspetto della via centrale dell’abitato, i frontisti della via Nazionale dovranno provvedere ad intonacare e pitturare le facciate dei loro fabbricati entro dodici mesi dalla approvazione del presente PUC. Nell’occasione tali fabbricati potranno essere completati, anche con sopraelevazione fino a raccordarsi all’altezza dei fabbricati adiacenti, con un minimo di due piani fuori terra (compreso piano terreno).

Trascorso il termine di cui sopra, il Sindaco procede con ordinanze a diffidare nominativamente i proprietari inadempienti, fissando un nuovo termine.

I locali dei piani terreni sul fronte strada della via Nazionale potranno avere di norma destinazioni produttive; per le ristrutturazioni dell’esistente sono fatte salve le esigenze del nucleo familiare in modo da assicurare almeno 30 mq per componente, con un minimo di 95 mq per unità abitativa.

Nello stesso modo il Comune potrà procedere all’abbellimento della piazza Marconi e delle altre vie e piazze della zona A. ~~e più in generale dell’abitato, in base a programmi di attuazione e coordinati.~~

## **6.6 – Eliminazione dei reliquati**

Le aree reliquate nelle zone B di superficie inferiore al lotto minimo saranno utilizzate entro sei mesi dall'approvazione del presente PUC:

- mediante cessione ai proprietari confinanti che le recinceranno e sistemeranno a servizio dei loro fabbricati, secondo le norme del presente PUC;
- mediante utilizzazione edificatoria a scopo produttivo con raccordo alle altezze dei fabbricati adiacenti, ~~anche in deroga alle norme di densità e distanza;~~
- mediante atto di cessione al demanio del Comune, che provvederà alla loro sistemazione a parcheggio alberato e a verde sociale, secondo le scelte distributive di un apposito piano-programma del verde attrezzato e dell'arredo urbano.

In mancanza di utilizzazione, il Comune avvierà la procedura sostitutiva, previa diffida e assegnazione dei termini.

## **6.7 – Alberatura della collina**

Per promuovere l'immagine e insieme il riassetto idrogeologico, il Comune programmerà la rialberatura della collina contornante l'abitato di Villaputzu, invitando i proprietari, l'Azienda forestale, Enti e ditte interessate, a trovare i necessari accordi per l'attuazione dei programmi di intervento, anche differenziati, da definire congiuntamente.

## **6.8 – Opere incompiute**

Le parti dei fabbricati, recinzioni, manufatti ecc. comunque visibili dal suolo pubblico devono essere completate e mantenute in buono stato di manutenzione. Le parti dei fabbricati ecc. che ricadono nelle zone B e che si trovassero incompiute o in contrasto con le tipologie e tecnologie costruttive ammesse devono essere ridotte a compatibilità, entro un anno dall'entrata in vigore delle presenti norme.

Il Comune predisporrà dei programmi semestrali per vie o quartieri dell'abitato o per tipologia di intervento, che pubblicherà e notificherà ai proprietari inadempienti, assegnando lo stretto tempo tecnico necessario per compiere i lavori.

Trascorso invano tale ulteriore termine, il Comune provvederà a redigere il progetto esecutivo, a comunicarlo al proprietario e metterlo all'appalto e a riscuotere il costo (maggiorato del 20% per spese tecniche e generali) tramite le procedure dell'Esattoria. A causa dell'ampio termine iniziale concesso, non potranno essere presi in considerazione ricorsi o altre manovre defatigatorie contro l'iniziativa sostitutiva dell'Amministrazione; potranno essere invece concesse brevi proroghe per ragioni e/o finalità ritenute valide, subordinatamente all'accettazione esplicita del programma e progetto dell'intervento.

## **~~6.9 – Retroazione di verifica del P. T. P.~~**

~~Ai sensi dell'art.4 della L.R. 15 febbraio 1996, n.13, l'Amministrazione regionale intende promuovere una verifica puntuale per accertare la congruità del PTP ai fini della tutela attiva delle realtà paesistico ambientali e di un corretto equilibrio con i processi di sviluppo socio-economico compatibili.~~

~~In tale sede occorrerà considerare la necessità di ricolonizzare la bassa valle del torrente Quirra e quindi:~~

~~— ridefinire la delimitazione dell'ambito "1";~~

- ~~— promuovere un riassetto urbanistico del nucleo abitato rurale di Quirra (E4);~~
- ~~— prevedere un insediamento ricettivo adeguato alle necessità logistiche della base militare, dell'escursionismo montano, naturalistico e culturale e delle opportunità balneari di Murtas (F-n) in corrispondenza dell'interruzione della continuità della fascia di conservazione integrale costiera determinata dall'insediamento produttivo della zona D1, previsto nel PF.1973 e fatto salvo.~~

#### **6.10 9– Deroghe al P.U.C.**

Il Comune esercita i poteri di deroga di cui all'art.16, Legge 6 agosto 1967, n.765 e all'art.3 Legge 21 dicembre 1955, n.1357, "limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico", come definiti all'art.6.04 del Regolamento edilizio.

Non sono previste altre eventualità di deroga.

Qualora gli interventi di interesse pubblico fossero di iniziativa privata, la convenzione di concessione in deroga conterrà anche le garanzie di destinazione e uso, e cioè i vincoli da apporre nonché le condizioni per accettare eventuali variazioni.

#### **6.11 10– Salvaguardia del P.U.C.**

Nel periodo intercorrente fra l'adozione e l'entrata in vigore del presente Piano urbanistico comunale, il Sindaco applicherà le norme di salvaguardia previste dalla Legge 3 novembre 1952, n.1902 e dall'art.3 Legge 6 agosto 1967, n.765 e sospenderà 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.

In particolare tale sospensione si applica all'iter per l'approvazione dei piani attuativi della zona C di Santa Vittoria nel capoluogo, adottato con deliberazione CC. n.12 del 24.02.1999 e del versante Nord del colle Gibas nella zona F costiera, in istruttoria. La procedura decade e i piani si adegueranno alle individuazioni e alla normativa generale di zona del PUC, qualora risultassero non conformi al momento dell'approvazione definitiva del PUC.

Le norme e le indicazioni del vigente Regolamento edilizio e annesso Programma di fabbricazione, approvato con D.PGR 23 ottobre 1971, n. 12351/3904 e modificato con le varianti approvate successivamente, continuano ovviamente ad applicarsi sino all'approvazione ed entrata in vigore del presente P.U.C. **qualora non in contrasto con lo stesso.**

## **ELENCO DELLE TAVOLE E TABELLE FUORI TESTO**

- 1.T.1 – Elenco degli elaborati del PUC
- 1.T.2 - Elenco degli elaborati delle indagini geologico-ambientali
- 1.T.3 - Elenco degli elaborati dello S.Co.P.A.
  
- 2.T.1 – Limitazioni alle altezze degli ostacoli fissi intorno all'aviosuperficie
  
- 3.T.1 – Principali sezioni stradali tipo – Scala 1:200
  - A - viale pedecollinare
  - B - via Nazionale / variante di Canali
  - C - asse attrezzato porto Corallo
  - D - viale centrale zone D
  - E - via secondaria di lottizzazione
  - F - vicolo pedonale di lottizzazione
  
- 4.T.1 – Fasce di rispetto stradale
  
- 4.T.2 – Classificazione delle zone PUC per la definizione spaziale dei limiti massimi del livello sonoro equivalente

## 1.T.1 – ELABORATI COMPONENTI IL PIANO URBANISTICO COMUNALE

FASCICOLO      CARTOGRAFIA

### A – Relazione urbanistica

A0 – Analisi del quadro giuridico e urbanistico	x	
A1 – Analisi della popolazione e del fabbisogno abitativo	x	
A1ab – Capacità insediativa costiera		1:10.000
A2 – Analisi delle attività produttive	x	
A3a – Infrastrutture - Foce del Flumendosa		1:10.000
A3b – Infrastrutture - Salto di Quirra		1:10.000
A4 – Analisi dei rischi ambientali		1:25.000
A4a – Analisi dei rischi ambientali - Fascia costiera		1:10.000
A4b – Analisi dei rischi ambientali - Salto di Quirra e salto di Alussara		1:10.000

### B1 – Corografia generale

1:25.000

### C – Corografia particolareggiata

C1/o – Fascia costiera		1:10.000
C2 – Colline di Quirra e Salto di Alussara		1:10.000

### D – Stralcio degli insediamenti principali

D1/o – Capoluogo – Santa Maria		1:2.000
D2 – Porto Corallo		1:2.000
D3 – Quirra		1:2.000
D4 – Pitzu Rosas		1:2.000

### E/o – Norme per l'uso e la tutela del territorio comunale

x

E1/o – Tabelle dei tipi edilizi	x	
E2/o – Tabelle degli spazi pubblici	x	
<del>E3 – Quadri degli usi ammessi</del>	<del>x</del>	

### F/o – Regolamento edilizio comunale

x

### G – Normativa di tutela paesistica

G1 – Rappresentazione dei vincoli spaziali		1:25.000
G1a – Rappresentazione dei vincoli spaziali - Fascia costiera		1:10.000
G1b – Rappresentaz. dei vincoli spaziali - Colline di Quirra e salto di Alussara		1:10.000
G2 – Definizione delle università agrarie e usi civici		1:25.000
G2a – Definizione delle università agrarie e usi civici - Fascia costiera		1:10.000
G2b – Definizione università agrarie e usi civici - Colline di Quirra e salto di Alussara		1:10.000
G3 – Definizione delle aree naturali protette, boschi e foreste		1:25.000
G3a – Definizione delle aree naturali protette, boschi e foreste - Fascia costiera		1:10.000
G3b – Definizione delle aree naturali protette, boschi e foreste - Colline di Quirra e salto di Alussara		1:10.000
G4 – Individuazione dei beni culturali: archeologici, architettonici e storici		1:25.000
G4a – Idem – Foce del Flumendosa		1:10.000
G4b – Idem – Foce del Quirra		1:10.000
G4c – Idem – Salto di Alussara		1:10.000
G5 – Limiti degli ambiti di tutela paesistica		1:10.000

## **H – Procedimento di approvazione**

H1 – Deduzioni tecniche ai rilievi del II rinvio del Co.Re.Co. del 14.06.2000	x
H2 – Ricognizione dei valori culturali del centro storico	x
H3 – Deduzioni tecniche ai rilievi del III rinvio del Co.Re.Co. del 20.09.2000	x

### **1.T.2 - ELENCO DEGLI ELABORATI DELLE “INDAGINI GEOLOGICO-AMBIENTALI DI SUPPORTO DEL PUC” (Alamanni e Chighine)**

Tav.1 - Carta geologica	scala 1:25.000
Tav.2 - Carta morfologica	scala 1:25.000
Tav.3 - Carta idrogeologica	scala 1:25.000
Tav.4 - Carta clivometrica	scala 1:25.000
Tav.5 - Carta della copertura e uso del suolo land cover	scala 1:25.000
Tav.6 - Carta delle unità di paesaggio	scala 1:25.000
Tav. 7 – Carta delle valenze naturalistiche	scala 1:25.000
Relazione sulle indagini	

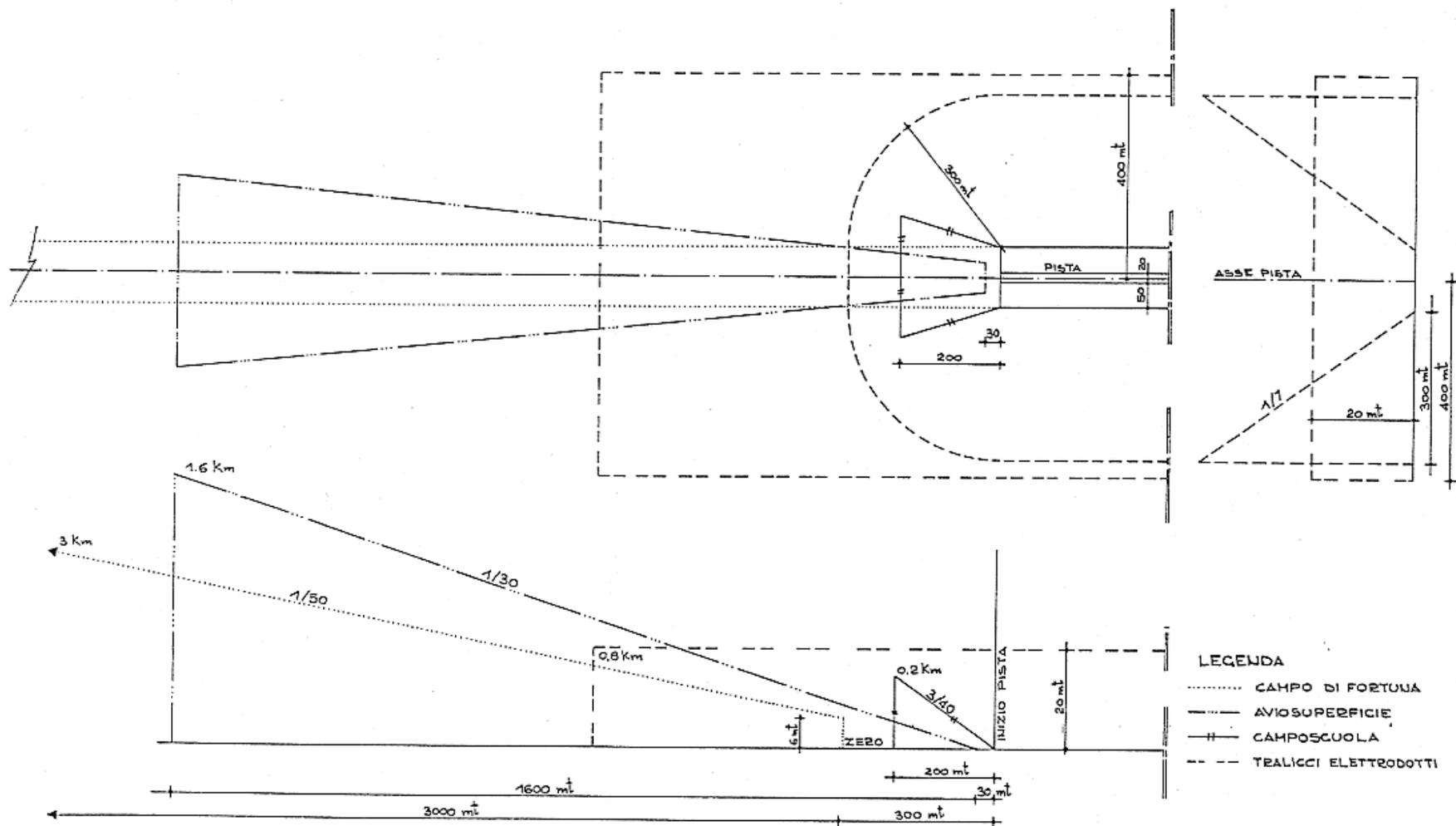
### **1.T.3 - ELENCO DEGLI ELABORATI DELLO STUDIO DI COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE**

Tav.1 - Carta geologica	scala 1:10.000
Tav.2 - Carta morfologica	scala 1:10.000
Tav.3 - Carta idrogeologica	scala 1:10.000
Tav.5 - Carta della copertura e uso del suolo land cover	scala 1:10.000
Tav.6 - Carta delle unità di paesaggio	scala 1:10.000
G6 – Studio di compatibilità ambientale per la fascia turistica costiera	
G6a – Stralci delle corografie tematiche per la fascia turistica costiera	scala 1:10.000
G6b – Simulazioni degli effetti sul paesaggio delle localizzazioni costiere	
G7 – Ipotesi di “Progetto alternativo”	
G7a – Planimetrie del “Progetto alternativo”	
G7b – Simulazioni del “Progetto alternativo”	

## **SOMMARIO**

### **TIPI EDILIZI PER LE ZONE**

- . residenziali “A” e “B”
- . di espansione residenziale “C”
- . residenziali miste “CF”
- . di insediamento produttivo “D”
- . di insediamento turistico stagionale “F”, costiera
- . di insediamento turistico stagionale “F”, interna
- . per attrezzature e impianti di interesse generale “G”



SCALA ALTEZZE 1:1000 - LUNGHEZZE 1:10000

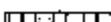
2.T.1 - LIMITAZIONI ALLE ALTEZZE DEGLI OSTACOLI FISSI INTORNO ALL'AVIOSUPERFICIE

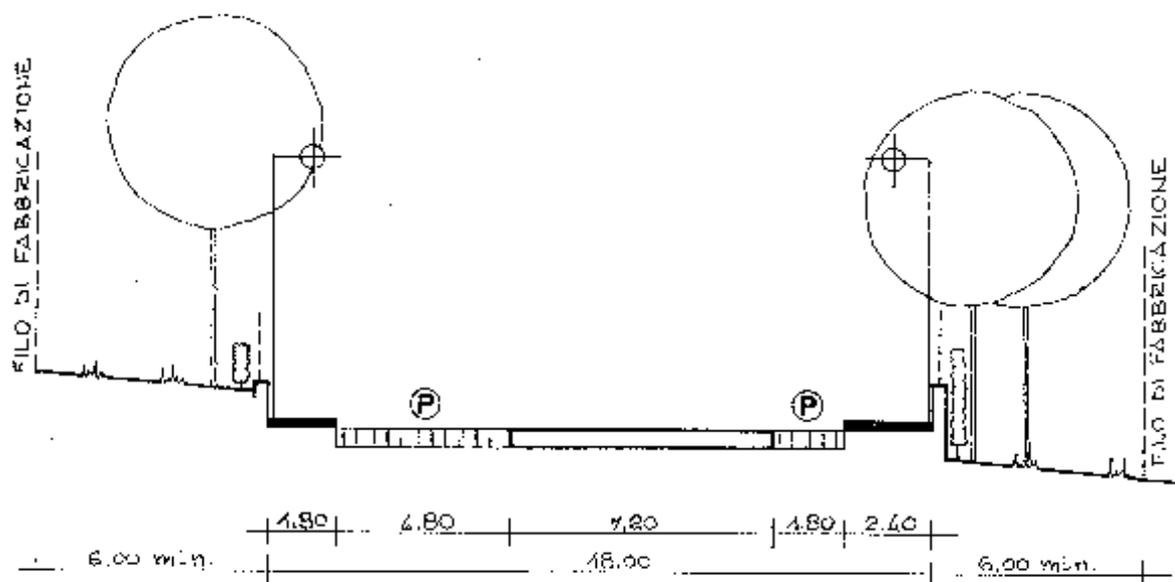
### 3.1.1 -- PRINCIPALI SEZIONI STRADALI TIPO

Scala 1:200

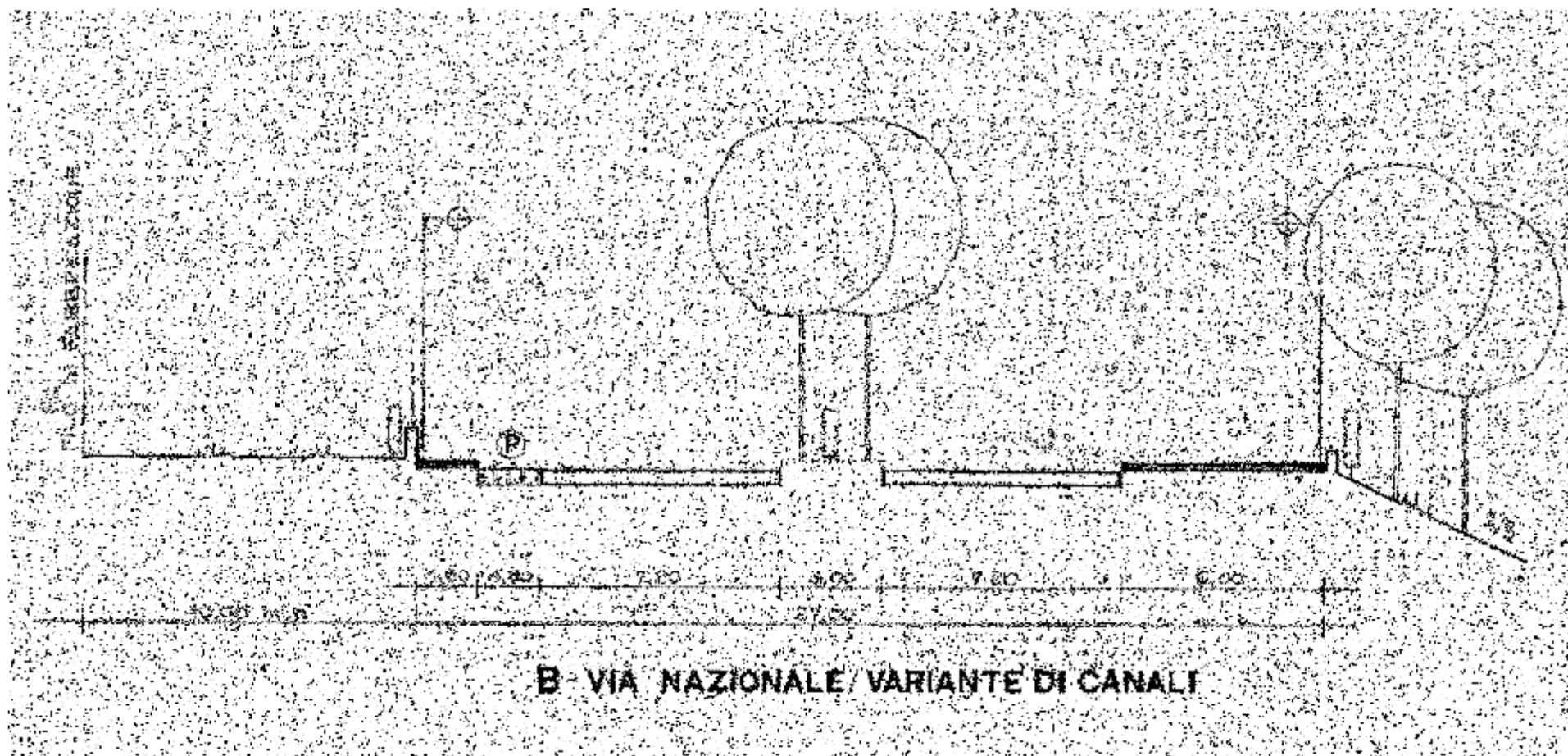
- A - Viale pedecollinare
- B - Via Nazionale / variante di Canali
- C - Asse attrezzato Porto Corallo
- D - Viale centrale zone D
- E - Via secondaria di lottizzazione
- F - Vicolo pedonale di lottizzazione

#### LEGENDA

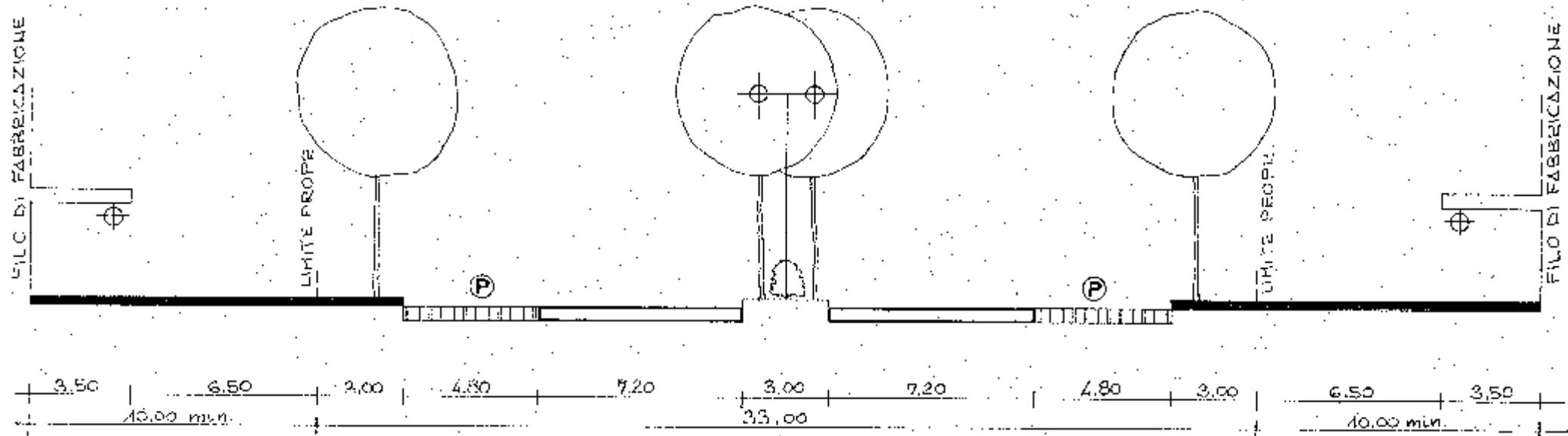
	corsia veicolare
	parcheggio o sosta
	marciapiedi
	aiuole
	recinzione a giorno
	muretto in pietra
	siepe fiorita



**A - VIALE PEDECOLLINARE**



**B - VIA NAZIONALE / VARIANTE DI CANALI**



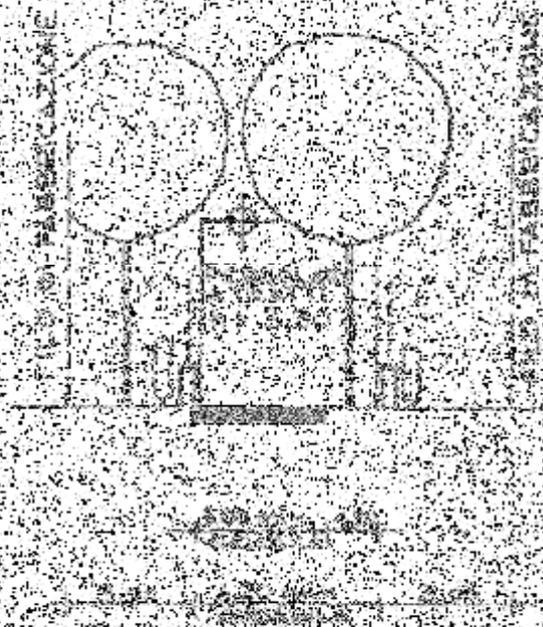
**C-ASSE ATTREZZATO PORTO CORALLO**







F. VII. SCHEMA DI UTILIZZAZIONE



F. VIII. SCHEMA DI UTILIZZAZIONE

4.1.1 - FASCIE DI RISPETTO STRADALE

D.M. n. 1404/88, art. 3 e D.M. n. 2260/93, art. 3

D.L. n. 285/92, art. 27; DPR n. 617/93, art. 1 e DL n. 36/93, art. 17

TIPO	DEFINIZIONE	FASCIA DI RISPETTO		TIPO	DEFINIZIONE	FASCIA DI RISPETTO					
		(a)	(b)			(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)
A	Autostrada	60	60	A	Autostrada	50	20	5	30	30	3
B	Strade di grande comunicazione o di traffico elevato	40	40	D	Strada extraurbana principale	40	20				
C	Strade di media portata	30	30	C	Strada extraurbana secondaria	30	10				
	Via di collegamento tra comuni o fra frazioni di questi		5	I	Strade urbane di scorrimento				20	20	2
				E	Strada urbana di quartiere					20	
D	Strade di interesse locale	20		F	Strade locali (comunali e vicinali)	20				10	
		(a)	(b)			(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)

(a) - fuori dal centro abitato

(b) - in tutte le zone urbane e nelle zone A e B del PUC

(c) - fuori dal centro abitato e dagli insediamenti previsti nel PUC

(d) - fuori dal centro abitato tra negli insediamenti del PUC con PE vigenti

(e) - fuori da centri abitati, relative ad alcuni di questi

(f) - nel centro abitato

(g) - nel centro abitato, nei 15 assenti al piano urbanistico

(h) - nel centro abitato, relative ad altri di questi

**4.T.2 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DEL P.U.C. PER LA DEFINIZIONE SPAZIALE DEI  
LIMITI MASSIMI DEL LIVELLO SONORO EQUIVALENTE (DP. CM. 01.03.1991)**

	CLASSI	ZONE PUC	LIVELLO SONORO	
			dB massimi diurno	notturno
I	Aree particolarmente protette	E2, E5, G3, G4, G9, G13, G14, G15, H, I	50	40
II	Aree prevalentemente residenziali	A, B, C, F4 e F capoluogo	55	45
III	Aree di tipo turistico	E1, F, G7, G11, G12	60	50
IV	Aree di intensa attività umana	G1, G2, G5, G6, G8	65	55
V	Aree prevalentemente industriali	D3, G4	70	60
VI	Aree esclusivamente industriali	D1, D2	70	70
	Aree con normativa specifica (art.1/4)	G10		