



COMUNE DI VILLAPUTZU

Ufficio Tecnico comunale

PIANO URBANISTICO COMUNALE

AGGIORNAMENTO ED INTEGRAZIONE DELLA
VARIANTE AL PUC IN ADEGUAMENTO AL PIANO
PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR) E AL PIANO DI
ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI),
DELLA VAS E DELLA VINCA

R.PP.02

Norme Tecniche di Attuazione

Commissario ad acta

Arch. Francesco Cilloccu

Responsabile Area Tecnica

Ing. Sabrina Camboni

Progettisti PUC - VAS

Ing. Gian Lucca Frau

Arch. Valentina Caredda

Geol. Tarcisio Marini

Progettista VincA

Ing. Giuseppe Manunza

PROGETTO DI PIANO



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sommario

CAPITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
Articolo 1 - Finalità.....	4
Articolo 2 – Zone Urbanistiche del PUC di Villaputzu.....	4
Articolo 3 – Disposizioni generali	6
CAPITOLO 2 – ZONA B “COMPLETAMENTO RESIDENZIALE”	10
Articolo 4 - Sottozona B1 “Completamento Residenziale”	10
CAPITOLO 3 – ZONA C “ESPANSIONE RESIDENZIALE”	17
Articolo 5 - Sottozona C1	17
Articolo 6 - Sottozona C3.....	17
CAPITOLO 4 – ZONA D “INSEDIAMENTI PRODUTTIVI”	20
Articolo 7 – Disciplina generale.....	20
Articolo 8 – Sottozona D2	24
Articolo 9 – Sottozona D5	26
CAPITOLO 5 – ZONA E “AGRICOLA”	28
Articolo 10 – Norme Generali per la Zona E.....	28
Articolo 11 – Individuazione delle sottozone agricole	39
CAPITOLO 6 – ZONA F “INSEDIAMENTI TURISTICI”	40
Articolo 12 - Zona omogenea F.....	40
Articolo 13 - Sottozona F1	41
Articolo 14 - Sottozona F3	41
Articolo 15 - Sottozona F4	42
CAPITOLO 7 – ZONA G “SERVIZI GENERALI”	44
Articolo 16 - Zona omogenea G	44
Articolo 17 - Sottozona omogenea G1	48
Articolo 18 - Sottozona omogenea G2.....	54
Articolo 19 - Sottozona omogenea G3	57

Articolo 20 - Sottozona omogenea G4	57
CAPITOLO 8 – ZONA H “SALVAGUARDIA”	59
Articolo 21 - Zona omogenea H	59
Articolo 22 - Sottozona H1	60
Articolo 22.bis – Aree di Rispetto dei beni storico-culturali	61
Articolo 23 - Sottozona H2	64
Articolo 24 - Sottozona H3	65
CAPITOLO 9 – AREE S “STANDARD URBANISTICI”	67
Articolo 25 – AREE S.....	67
CAPITOLO 10 – AREE SOGGETTE A SPECIFICHE DISPOSIZIONI.....	69
Articolo 26 – AREE DI RISPETTO DEI BENI STORICO-CULTURALI	69
Articolo 27 – Fascia di rispetto cimiteriale	69
Articolo 28 - Fascia di rispetto stradale	70
Articolo 29 - Impianti per la distribuzione di carburanti	70
Articolo 30 - Aree assoggettate ad usi civici.....	71
Articolo 31 - Zone dell’organizzazione mineraria e del Parco geominerario storico ambientale della Sardegna	71
Articolo 32 – Indirizzi sulla viabilità di Piano	72
Articolo 33 – Aree a pericolosità idraulica	73
Articolo 34 – Aree a pericolosità da frana	73
Articolo 35 – Aree percorse da incendio	73
Articolo 36 – Beni paesaggistici ambientali	74
CAPITOLO 11 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	75
Articolo 37 - Piani Attuativi e permessi di costruire fatti salvi.....	75
Articolo 38 – Deroghe per edifici ed impianti pubblici	75
Articolo 39 - Rinvio ad altre norme.....	75
Articolo 40 – Norme di Salvaguardia.....	75
Articolo 41 – Entrata in vigore del PUC.....	76

CAPITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Finalità

1. Il Comune, con il presente Piano Urbanistico Comunale di seguito denominato PUC, assicura la equilibrata espansione del centro abitato, regola l'uso del territorio agricolo e delle parti destinate allo sviluppo turistico e produttivo industriale-artigianale, detta norme per il recupero e l'uso del patrimonio edilizio esistente e per un'adeguata dotazione di servizi sociali e di carattere infrastrutturale del territorio comunale.
2. Il PUC assicura un'adeguata tutela e valorizzazione del territorio comunale e del suo paesaggio e persegue obiettivi di sviluppo secondo forme sostenibili, anche in pieno accordo con la L.R. 25 novembre 2004, n.8.

Articolo 2 – Zone Urbanistiche del PUC di Villaputzu

1. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) suddivide l'intero territorio comunale nelle seguenti zone e sottozone omogenee:
 - a) Zona B: Completamento residenziale

Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A, nelle quali il processo di urbanizzazione ne rappresenta uno stato di fatto. Coincide con la sottozona B1, la quale comprende anche il Centro di Antica e Prima Formazione (B1.CM1 e B1.CM2) secondo quanto studiato e normato all'interno del Piano attuativo di dettaglio, il Piano Particolareggiato del Centro Matrice, al quale si rimanda per gli approfondimenti del caso.
 - b) Zona C: Espansione residenziale

Le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B. Sono suddivise nelle seguenti sottozone:

 - Sottozona C1 - Espansione pianificata
 - Sottozona C3 - Espansione in programma
 - c) Zona D: Industriali, artigianali e commerciali

Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca. Sono suddivise nelle seguenti sottozone:

 - D2: Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali
 - D5: Aree estrattive di seconda categoria

d) Zona E: Zone agricole

Le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- Sottozona E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- Sottozona E4 - Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;
- Sottozona E5 - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

e) Zona F: Zone turistiche

Le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- Sottozona F1 - Insediamenti turistici pianificati
- Sottozona F3 - Insediamenti turistici – Campeggio comunale
- Sottozona F4 - Insediamenti turistici in programma

f) Zona G: Servizi generali

Le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale. Sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- Sottozona G1 - Attrezzature di servizio
- Sottozona G2 - Parchi, strutture per sport e tempo libero
- Sottozona G3 – Aree militari
- Sottozona G4 - Infrastrutture a livello di area vasta

g) Zona H: Salvaguardia

Le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività. Sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- Sottozona H1 - di valore storico culturale
- Sottozona H2 - di pregio paesaggistico
- Sottozona H3 - di salvaguardia ambientale

3. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) disciplina, inoltre, le seguenti aree:

a) Aree di rispetto

- Area di rispetto cimiteriale
- Area di rispetto stradale
- Area di rispetto dei beni storico-culturali

- b) Aree standard
 - Istruzione (S1)
 - Attrezzature di interesse comune (S2)
 - Aree verdi attrezzate (S3)
 - Parcheggi (S4)

- c) Altre aree
 - Aree a pericolosità idraulica
 - Aree a pericolosità da frana
 - Aree percorse da incendio
 - Aree interessate da viabilità storica
 - Aree interessate da beni paesaggistici ambientali
 - Aree interessate da usi civici

Articolo 3 – Disposizioni generali

1. VOLUMI E SUPERFICI

- 1.1. Le quantità planimetriche e volumetriche relative ai fabbricati esistenti all'interno delle singole zone/sottozone omogenee indicate nelle tabelle allegate alle presenti NTA, sono suscettibili di ulteriori precisazioni in sede di presentazione di progetto, sulla base di specifica documentazione.
- 1.2. Qualora la superficie della Sottozona o della Sub-zona indicata in tabella risulti inferiore a quella espressa nelle tavole di PUC, le volumetrie saranno ridotte proporzionalmente all'entità della superficie territoriale realmente misurata. Per superfici risultanti maggiori la volumetria non sarà comunque modificata, mentre saranno proporzionalmente adeguate le quantità di aree standard e di verde privato.

2. STRADE

- 2.1. Quando non espressamente specificato le strade di nuova apertura dovranno seguire quanto prescritto dal Codice della Strada salvo diverse prescrizioni da altri enti tra cui quelli di Tutela Paesaggistica.

3. PARCHEGGI

- 3.1. Nelle nuove costruzioni e nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti sono riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare.
- 3.2. Nei frazionamenti di unità immobiliari legittimamente realizzate senza la dotazione minima di aree per parcheggi privati di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, sono riservate, per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria, apposite aree per parcheggi privati nelle misure minime previste al precedente punto 3.1. È considerata originaria l'unità immobiliare più grande

derivante dal frazionamento, fatto salvo un diverso accordo tra le parti proprietarie.

- 3.3. Ai fini della determinazione delle superfici per parcheggi privati si computano anche gli spazi necessari alla manovra del veicolo.
- 3.4. Lo stallo di sosta deve avere dimensioni minime di 2,50 metri per 5,00 metri.
- 3.5. Le prescrizioni di cui ai punti 3.1 e 3.2 non si applicano agli immobili:
- ubicati all'interno dei centri di antica e prima formazione;
 - sottoposti a vincolo ai sensi della parte II del decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni.
- 3.6. Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai precedenti punti 3.1 e 3.2, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale (in vigore *delibera n.22 del 07.06.2022* e ss.mm.ii.). I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale.
4. Nel caso di nuovi frazionamenti e ai fini della conclusione dei procedimenti di accertamento di conformità di frazionamenti eseguiti in assenza di titolo, la monetizzazione di cui al punto 3.6 è possibile per le unità immobiliari ulteriori rispetto all'originaria. Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989 (comma 6 dell'art. 15-quater della L.R. n. 23/1985), qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi 1 e 2, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale.
5. DISTANZE
- 5.1. Fatte salve specifiche indicazioni presenti nei successivi articoli delle presenti NTA, ogni costruzione deve rispettare le distanze minime relative ai confini, alle costruzioni, alle finestrate, alle strade e agli elementi infrastrutturali e tecnologici come previsto dall'art. 3 del regolamento edilizio del PUC.
6. PROGETTI GUIDA
- 6.1. I progetti guida individuano, in particolari ambiti del territorio comunale oggetto di trasformazione, indirizzi e regole insediative per la successiva pianificazione attuativa.

- 6.2. I progetti guida (di cui alla tavola T.PP.07 - *Catalogo digitale comparti urbanistici - Progetti Guida zone C, F*) suddividono le aree interne al perimetro del comparto indicato in “Aree non trasformabili”, in “Aree preferenziali per la localizzazione delle cessioni” e in “Aree preferenziali per l’edificazione”.
- 6.3. Le perimetrazioni e le indicazioni che riguardano le “Aree preferenziali per la localizzazione delle cessioni” e le “Aree preferenziali per l’edificazione”, in relazione alle sole sottozone indicate nella T.PP.07 (*Catalogo digitale comparti urbanistici - Progetti Guida zone C, F*) identificabili nelle zone limitrofe al centro urbano, costituiscono una indicazione non vincolante ma preferenziale di cui occorrerà tenere conto nella successiva pianificazione attuativa. L’eventuale presenza di “Territori coperti da boschi e foreste”, attualmente ricompresi all’interno delle “Aree preferenziali per la localizzazione delle cessioni” all’interno dei comparti, dovrà essere verificata con il competente servizio territoriale del Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale, al fine di stabilire un uso compatibile con la presenza del vincolo. In assenza di vincolo tali aree potranno essere ricomprese tra le “Aree preferenziali per l’edificazione”, fatta salva la necessità di individuare la quantità di aree per le cessioni prevista per legge.
- 6.4. Le perimetrazioni e le indicazioni che riguardano le “Aree non trasformabili” (in riferimento alla tavola T.PP.07 - *Catalogo digitale comparti urbanistici - Progetti Guida zone C, F*) assumono valore vincolante per la successiva pianificazione attuativa, salvo eventuali interventi per la mitigazione del rischio idraulico o specifiche autorizzazioni sui vincoli esistenti. Tali aree, compatibilmente con la vincolistica presente, possono essere ricomprese all’interno delle aree di cessione.
- 6.5. L’eventuale modifica del perimetro delle “Aree preferenziali per la localizzazione delle cessioni” e delle “Aree preferenziali per l’edificazione” e, nei casi di cui al precedente comma 6.4, anche delle “Aree non trasformabili”, a seguito di studi di maggior dettaglio, non costituisce variante allo strumento urbanistico generale.
- 6.6. I progetti guida (di cui alla tavola T.PP.09 - *Catalogo digitale dei comparti urbanistici Progetti Guida con indicazione delle aree di trasformazione - zone F, G - di completamento tra il Porto turistico di Porto Corallo - Porto Tramatzu*) suddividono le aree interne al perimetro del comparto indicato in “Aree per cessioni” e in “Aree per l’edificazione”.
- 6.7. Le perimetrazioni e le indicazioni che riguardano le “Aree per cessioni” e le “Aree per l’edificazione”, di cui alla tavola T.PP.09 (*Catalogo digitale dei comparti urbanistici Progetti Guida con indicazione delle aree di trasformazione - zone F, G - di completamento tra il Porto turistico di Porto Corallo - Porto Tramatzu*) identificabili in fascia costiera, costituiscono vincolo di cui occorrerà tenere conto nella successiva pianificazione attuativa. L’eventuale presenza di “Territori coperti da boschi e foreste”, attualmente ricompresi all’interno delle “Aree per cessioni” all’interno dei comparti, dovrà essere verificata con il competente servizio territoriale del Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale, al fine di stabilire un uso compatibile con la presenza del

vincolo.

- 6.8. L'eventuale modifica del perimetro delle "Aree per cessioni" e delle "Aree per l'edificazione" costituisce variante allo strumento urbanistico generale. E' permesso, a seguito di studi di maggior dettaglio, uno scostamento non superiore al 10%, percentuale oltre il quale è necessaria la variante allo strumento urbanistico.

7. INVARIANZA IDRAULICA

- 7.1. In sede di redazione degli strumenti urbanistici attuativi, le trasformazioni dell'uso del suolo devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica, di cui all'articolo 47 delle Norme di Attuazione del PAI.

8. VINCOLI SOVRAORDINATI

- 8.1. Il Comune ricomprende nel suo territorio un Sito di Importanza (Interesse) Comunitario (SIC) denominato Stagni di Murtas e S'Acqua Durci (ITB040017) ed una Zona Speciale di Conservazione (ZSC) denominata Foce del Flumendosa - Sa Praia (ITB040018), facenti parte della "Rete Natura 2000", per cui dovrà essere rispettato quanto previsto dal relativo piano di gestione. Tutti gli interventi ricadenti all'interno di detti Siti o aventi effetti diretti e/o indiretti su di essi, dovranno essere sottoposti a specifici procedimenti di valutazione di incidenza ambientale.
- 8.2. Il Comune ricomprende nel suo territorio il DM 22/07/1977 "Villaputzu - zona costiera con Porto Corallo e massiccio del Castello di Quirra", istituito ai sensi della legge n. 1497/1939, per cui ogni trasformazione al suo interno dovrà essere conforme alla natura del vincolo.
- 8.3. Gli interventi che ricadono in aree che comprendono beni paesaggistici ex lege, sono da assoggettare al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del D.Lgs n. 42/2004. L'autorizzazione paesaggistica è richiesta anche per gli interventi che ricadono all'interno delle aree ricomprese nel DM 22/07/1977 di cui al comma 8.2 e in quelle ricomprese all'interno dei beni paesaggistici individuati dal PPR.

CAPITOLO 2 – ZONA B “COMPLETAMENTO RESIDENZIALE”

Articolo 4 - Sottozona B1 “Completamento Residenziale”

Zona Urbanistica		Superficie (mq)	Indice attuale (mc/mq)	Volume attuale (mc)	Superficie Coperta (mq)	Indice copertura (mq/mq)	Superficie e % ricadente in pericolosità idraulica (mq - %)	
B 1.1		10.441	2,28	23.791	6.690	0,64		
B 1.2		7.908	2,28	18.047	3.028	0,38		
B 1.3		2.590	1,11	2.870	377	0,15		
B 1.4		7.902	1,62	12.796	2.288	0,29		
B 1.5		4.101	1,63	6.669	810	0,20		
B 1.6		4.214	2,68	11.309	2.002	0,48		
B 1.7		3.486	2,74	9.560	1.910	0,55		
B 1.8		16.627	2,09	34.794	5.527	0,33		
B 1.9		17.631	2,28	40.260	6.386	0,36		
B 1.10		4.177	2,60	10.852	1.996	0,48		
B 1.11		7.881	2,53	19.951	2.815	0,36		
B 1.12		6.165	2,64	16.278	2.394	0,39		
B 1.13		4.366	1,79	7.825	1.240	0,28		
B 1.14		4.628	0,92	4.243	858	0,19		
B 1.15		6.296	2,87	18.081	2.737	0,43		
B 1.16		14.795	2,67	39.494	6.958	0,47		
B 1.17		17.576	2,39	42.082	6.808	0,39		
B 1.18		13.777	2,10	28.937	5.305	0,39		
B 1.19		11.370	2,71	30.854	4.984	0,44		
B 1.20		12.704	1,71	21.759	3.665	0,29		
B 1.21		11.238	2,47	27.708	4.558	0,41		
B 1.22		6.608	2,05	13.554	1.933	0,29		
B 1.23		11.809	1,86	21.911	3.109	0,26		
B 1.24		14.207	1,98	28.084	4.851	0,34		
B 1.25		11.244	2,00	22.439	3.721	0,33		
B 1.26		26.146	1,86	48.668	7.767	0,30		
B 1.27		16.917	1,67	28.246	5.130	0,30		
B 1.28		6.097	1,95	11.907	2.071	0,34		
B 1.29		11.623	2,48	28.795	4.743	0,41		
B 1.30		3.804	2,58	9.802	1.671	0,44		
B 1.31		10.953	2,45	26.826	4.413	0,40		
B 1.32		2.133	1,46	3.114	691	0,32		
B 1.33		2.112	3,09	6.524	1.020	0,48		
B 1.34		2.205	2,98	6.572	1.118	0,51		
B 1.35		2.841	3,25	9.220	1.389	0,49		
B 1.36		2.308	2,34	5.401	881	0,38		
B 1.37		1.621	1,95	3.157	473	0,29		
B 1.38		5.619	4,34	24.366	3.262	0,58		
Zona B1.n		396.372	2,36	936.261	146.059	0,37	123.072	21%

Zona Urbanistica		Superficie (mq)	Indice attuale (mc/mq)	Volume attuale (mc)	Superficie Coperta (mq)	Indice copertura (mq/mq)	Superficie e % ricadente in pericolosità idraulica (mq - %)
B	1.39	11.490	3,19	36.649	5.368	0,47	
B	1.40	6.186	3,50	21.646	2.891	0,47	
B	1.41	19.619	1,67	32.754	5.263	0,27	
B	1.42	3.895	2,56	9.961	1.502	0,39	
B	1.43	6.559	2,60	17.042	2.562	0,39	
B	1.44	3.194	2,29	7.307	1.127	0,35	
B	1.45	1.390	2,17	3.017	409	0,29	
B	1.46	851	3,74	3.188	391	0,46	
B	1.47	3.880	0,83	3.207	564	0,15	
B	1.48	5.693	3,44	19.597	2.514	0,44	
B	1.49	5.496	2,13	11.709	1.893	0,34	
Aree S in Zona B1.n	B 1.5-S4	743	-	-	-	-	
	B 1.10-S1	7.485	2,01	15.059	2.119	0,28	
	B 1.13-S1	5.257	1,97	10.368	1.829	0,35	
	B 1.15-S2	634	2,60	1.649	314	0,50	
	B 1.15-S3	167	-	-	-	-	
	B 1.15-S4	306	-	-	-	-	
	B 1.24-S4	848	-	-	-	-	
	B 1.27-S1	2.126	0,12	248	93	0,04	
	B 1.27-S3	1.416	-	-	-	-	
	B 1.28-S4	460	-	-	-	-	
	B 1.32-S2	5.603	-	-	-	-	
	B 1.33-S1	1.358	1,52	2.067	418	0,31	
	B 1.33-S3	883	-	-	-	-	
	B 1.35-S3	516	-	-	-	-	
	B 1.36-S2	732	5,95	4.360	543	0,74	0,10
	B 1.38-S2	225	6,33	1.427	130	0,58	
	B 1.38-S4	94	-	-	-	-	
	B 1.45-S3	104	-	-	-	-	
	B 1.45-S4	98	-	-	-	-	
	B 1.48-S4	1.034	-	-	-	-	
	B 1.49-S3	4.843	-	-	-	-	
	B 1-S2	6.310	0,81	5.096	778,06	0,12	
	B 1-S1	4.390	0,62	2.717	802,34	0,18	
B 1-S3	2.188	-	-	-	-		
B 1-S3	4.710	0,09	447	104,67	0,02		
B 1-S3	6.683	-	-	-	-		
B 1-S3	9.954	-	-	-	-		
B 1-S4	558	-	-	-	-		
B 1-S4	777	-	-	-	-		
Zona B1.CM1	B 1.CM1	1.256	4,49	5.633	806	0,64	
	B 1.CM1	3.839	4,05	15.530	2.502	0,65	
		40.455	3,56	143.844	22.932	0,57	

Zona Urbanistica		Superficie (mq)		Indice attuale (mc/mq)		Volume attuale (mc)		Superficie Coperta (mq)		Indice copertura (mq/mq)		Superficie e % ricadente in pericolosità idraulica (mq - %)	
	B 1.CM1	992		1,88		1.863		255		0,26			
	B 1.CM1	16.552		3,72		61.631		9.482		0,57			
	B 1.CM1	3.311		4,06		13.455		2.132		0,64			
	B 1.CM1	4.703		2,33		10.938		1.849		0,39			
	B 1.CM1	2.123		3,25		6.907		1.037		0,49			
	B 1.CM1	3.930		3,92		15.419		2.387		0,61			
	B 1.CM1	3.750		3,33		12.470		2.481		0,66			
<u>Aree S in Zona B1.CM1</u>	B 1.CM1-S2	718	8.143	9,40	2,41	6.746	19.645	672	2.642	0,94	0,32		
	B 1.CM1-S2	736		7,20		5.303		579		0,79			
	B 1.CM1-S2	1.817		4,18		7.596		1.390		0,77			
	B 1.CM1-S3	2.776		-		-		-		-			
	B 1.CM1-S3	978		-		-		-		-			
	B 1.CM1-S3	213		-		-		-		-			
	B 1.CM1-S4	90		-		-		-		-			
	B 1.CM1-S4	410		-		-		-		-			
	B 1.CM1-S4	203		-		-		-		-			
	B 1.CM1-S4	58		-		-		-		-			
B 1.CM1-S4	145	-	-	-	-								
<u>Zona B1.CM2</u>	B 1.CM2	6.688	65.198	3,28	3,14	21.926	208.694	3.996	45.686	0,60	0,94		
	B 1.CM2	4.590		3,36		15.419		2.506		0,55			
	B 1.CM2	2.303		2,65		6.109		995		0,43			
	B 1.CM2	6.005		3,43		20.583		3.293		0,55			
	B 1.CM2	1.281		3,37		4.312		795		0,62			
	B 1.CM2	2.501		3,30		8.246		1.863		0,74			
	B 1.CM2	602		2,64		1.592		468		0,78			
	B 1.CM2	8.646		2,56		22.154		3.886		0,45			
	B 1.CM2	7.304		3,40		24.845		3.734		0,51			
	B 1.CM2	1.954		2,60		5.076		8.188		4,19			
	B 1.CM2	2.621		3,52		9.221		1.467		0,56			
	B 1.CM2	3.897		3,77		14.694		1.922		0,49			
	B 1.CM2	2.664		2,69		7.177		1.247		0,47			
	B 1.CM2	4.012		3,79		15.212		1.994		0,50			
	B 1.CM2	5.041		3,08		15.502		2.459		0,49			
	B 1.CM2	3.200		3,58		11.443		2.221		0,69			
	B 1.CM2	1.244		2,80		3.488		3.957		3,18			
B 1.CM2	643	2,63	1.694	694	1,08								
<u>Aree S in Zona B1.CM2</u>	B 1.CM2-S2	119	1.523	4,15	1,98	492	3.022	112	530	0,95	0,35		
	B 1.CM2-S2	1.405		1,80		2.530		418		0,30			
Riepilogo dati Zona B		582.194		2,25		1.311.466		224.979		0,39		123.072 (21%)	

1. DEFINIZIONE

1.1. La zona "B" del centro urbano di Villaputzu, coincidente con la sottozona B1, presenta i caratteri tipici delle zone di completamento B1, ovvero risulta caratterizzata da un tessuto urbano compatto e da un'infrastruttura viaria definita, che comprende le espansioni fino agli anni '50.

1.2. All'interno della sottozona B1 sono individuate le seguenti sub-zone:

- le sub-zone B1.CM1 e B1.CM2, coincidenti col centro di antica e prima formazione di cui alla Determinazione RAS n. 1002/DG del 25.09.2007, all'interno delle quali è ricompresa la porzione di più antica edificazione;
- la sub-zona B1.1, che risulta del tutto edificata a seguito di intervento pubblico eseguito in occasione di calamità naturale e che richiede urgente intervento di ristrutturazione urbanistica;
- le sub-zone B1. n, costituite dai restanti isolati non ricompresi nelle sub-zone precedenti.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE E INTERVENTO

2.1. La sottozona si attua con titolo edilizio diretto. Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) demolizione e ricostruzione;
- f) nuova costruzione.

2.2. Per quanto attiene i titoli abilitativi rilasciati, antecedentemente all'entrata in vigore delle presenti norme, ricadenti nella sottozona B1, si applica l'indice fondiario previsto dal relativo titolo abilitativo. In tali casi sono consentite anche varianti in corso d'opera.

3. DESTINAZIONI D'USO

3.1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, così come definite dal DPGR n. 79/2018:

- a) Du_A "Residenziale", compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
- b) Du_B "Turistico-ricettive", ad esclusione della TR_03 e TR_04;
- c) Du_D "Direzionale, commerciale e socio-sanitaria", della DIR_03 sono ammesse soltanto strutture per istruzione primaria, ad esclusione delle DIR_04, DIR_07, DIR_08, COMM_02, COMM_03, SS_03;

3.2. Relativamente alle attività commerciali ammesse si rimanda alle compatibilità tra categoria merceologica e zona omogenea di cui al paragrafo 5.3.1.1 "Criteri per l'individuazione di aree da destinare agli insediamenti commerciali" allegato alla D.G.R. 55/108 del 29.12.2000 (art. 6 comma 2 del D.Lgs. 114/98 e relativo allegato in attuazione del D.P.C.M. 6 ottobre 2000).

4. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

4.1. Densità edilizia. L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è pari a 2,50 mc/mq per le subzone B1 e B1.CM2 e a 3,00 mc/mq per la subzona B1.CM1.

4.2. Distanze.

- dai confini e dagli edifici confinanti:
 - distanza minima dai confini 5.00 m;
 - è consentito costruire sul confine quando il lotto contiguo non è edificato o è edificato a distanza maggiore di 10 m; è consentito costruire in aderenza ai fabbricati esistenti sul confine; non è consentita l'edificazione al confine quando il lotto confinante ricade in area S per standard, fatta eccezione per le aree destinate a parcheggi pubblici, nel qual caso tuttavia è vietato il ricorso ad aperture di infissi di qualsiasi tipo;
- la distanza minima assoluta tra nuove pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere almeno di 10,00 m;
- Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del DA n. 2266/U del 1983 o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20 m, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Consiglio comunale può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
- Al fine di migliorare le condizioni delle abitazioni, è sempre consentita, l'apertura di luci nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle sopra indicate (purché nel rispetto delle misure minime e delle regole indicate dal vigente Codice Civile).
- Le nuove costruzioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione totale possono anche sorgere a filo strada, totalmente o parzialmente, purché le caratteristiche del tessuto urbano lo consentano ovvero su allineamenti arretrati già esistenti o su un nuovo allineamento arretrato che il Comune intenda imporre per l'intero prospetto dell'isolato.
- Potranno essere proposti arretramenti dal fronte strada esistente per migliorare la circolazione, realizzare fasce di sosta e parcheggio o giardini, ecc., arretramenti che verranno accettati solo quando si dimostri e si riconosca che detto arretramento costituisce un miglioramento sensibile dell'aspetto e della funzionalità dell'ambiente urbano del tratto di via interessato.
- Il Comune potrà comunque imporre piccole rettifiche degli allineamenti per migliorare la percorribilità e/o la percezione spaziale.
- Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei

veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

4.3. Altezze. L'altezza massima consentita non può essere superiore a quella media degli edifici circostanti e comunque non superiore a $H = 10,00$ m. Nei casi di comparti contigui o in diretto rapporto visuale con le subzona B1.CM1 e B1.CM2, l'altezza massima non deve essere superiore a quanto previsto all'articolo 5 del DA n. 2266/U/1983.

L'altezza massima dei nuovi edifici non deve in ogni caso superare una volta e mezza la larghezza della strada che fronteggiano, né l'altezza media degli edifici circostanti preesistenti, l'altezza minima non potrà essere inferiore a un piano fuori terra; tra questi limiti estremi potranno essere imposte altezze ricorrenti con i fabbricati esistenti.

Se la costruzione è in arretrato rispetto al filo strada l'altezza massima verrà computata sommando la larghezza della strada con la profondità dell'arretramento. Possono fare eccezione gli edifici che formano oggetto di piani attuativi con previsioni planovolumetriche. Quando un fabbricato prospetta sull'angolo di due strade di ampiezza diversa può conservare l'altezza consentita sulla via maggiore per il risvolto sulla via minore, fino alla profondità di m 14.

4.4. Rapporto di copertura. Il rapporto di copertura massimo è pari a $RC = 0,6$ mq/mq

4.5. Indice di permeabilità. Il rapporto di permeabilità minimo 25%

5. NORME SPECIFICHE PER LE SUBZONE CM1 e CM2

5.1. Per le MODALITÀ DI ATTUAZIONE E DI INTERVENTO e PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI si rimanda alle specifiche Norme Tecniche di Attuazione del "Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Villaputzu" (PPCM) approvato definitivamente con deliberazione del Commissario ad Acta n. 2 del 8 maggio 2014.

6. NORME PARTICOLARI

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

6.2. Per quanto concerne gli interventi all'interno del P.P.C.M. si rimanda alla Norme di Attuazione allegata al piano e per quanto non specificato al Regolamento Edilizio e alle presenti Norme

Tecniche di Attuazione.

- 6.3. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni debbono essere riservati appositi spazi di parcheggio privato (effettivo ed accessibile) in misura non inferiore a mq 1,00 ogni 10 mc di costruzione (nella quota minima comunque di un 1 posto macchina per ogni unità abitativa). Nel caso di impossibilità di reperire spazi idonei potranno essere monetizzati come da Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 07-06-2017 e ss.mm.ii.
- 6.4. In tutta la zona B1 valgono le seguenti disposizioni:
- a) Limitare l'incremento della superficie impermeabilizzata;
 - b) utilizzare materiali e tecnologie conformi e compatibili alla edificazione esistente;
 - c) ridurre i consumi energetici in fase di trasformazione edilizia e in fase di gestione, privilegiando l'utilizzo di energie alternative e rinnovabili;
 - d) limitare l'impiego di materiali realizzati con materie prime non rinnovabili;
 - e) contenere i consumi di acqua potabile;
 - f) raccogliere ed eventuale riciclaggio delle acque piovane;
 - g) rispettare dei parametri di inquinamento acustico prescritti per le zone residenziali;
 - h) ridurre dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione privilegiando l'utilizzo di energie alternative e rinnovabili;
 - i) privilegiare l'uso di materiali ecocompatibili, preferendo quelli realizzati con materiali rinnovabili e a basso impatto energetico nelle fasi di produzione, installazione e gestione;
 - j) privilegiare l'uso di elementi recuperati e materiali riciclati;
 - k) La misura del lotto minimo è definita pari all'esistente, tuttavia è consentito il frazionamento nel caso di lotti di grande dimensione. Nei lotti oggetto di frazionamento non si potranno chiedere deroghe di alcun tipo.

CAPITOLO 3 – ZONA C “ESPANSIONE RESIDENZIALE”

Articolo 5 - Sottozona C1

1. DEFINIZIONE

1.1. La sottozona “C1” di “Espansione pianificata” comprende le parti del territorio interessate da piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione.

1.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

Zone PUC	Località o denominazione	Superficie territoriale (mq)	Volume Previsto (mc)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario (mc/mq)	Altezza max (m)	Aree per Standard (mq/ab)
C1.1	PdL <i>Su Meriagu</i>	13.407	20.057	1,50	2,24	10,5	15,1
C1.2	PdL <i>Piddori</i>	21.707	21.707	1	1,58	10,5	22,42
C1.3	PEEP <i>Santa Maria</i> *	107.500	129.740	1,21	2,53 res 1,50 prod	10,5	-
C1.4	PdL <i>La Peonia</i>	36.913	36.913	1	1,43 res 2,45 prod	10,5	26,7
C1.5	PdL <i>La Rocca</i>	24.200	23.430	0,97	1,50	10,5	33,1

* Gli indici riportati sono quelli generali e, per una corretta applicazione delle norme ed indici di riferimento, si rimanda al piano attuativo di dettaglio

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE E INTERVENTO

2.1. Il volume massimo ammissibile in ogni comparto è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1.2.

2.2. Si applicano le specifiche norme previste dalle convenzioni dei singoli piani attuativi.

Articolo 6 - Sottozona C3

1. DEFINIZIONE

1.1. La sottozona C3 di “Espansione in programma” comprende le aree oggetto di futura programmazione.

1.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

Zone PUC	Località o denominazione	Superficie territoriale (mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Volume Max (mc)	Abitanti insediabili	Dotazione Volumetrica (mc/ab)
C3.1	<i>Su Casteddu</i>	39.863	0,87	34.680,80	289	120
C3.2	<i>Piddori 1</i>	12.555	0,87	10.947,65	91	120
C3.3	<i>Brecca Ovest</i>	11.667	0,80	9.333,72	78	120
C3.4	<i>Brecca Est</i>	11.734	0,80	9.387,23	78	120
C3.5	<i>Arborea</i>	11.962	0,80	9.569,46	80	120
C3.6	<i>M.za Crobetta</i>	19.878	0,80	15.902,17	133	120
C3.7	<i>Santa Vittoria</i>	13.536	0,80	10.828,89	90	120
C3.8	<i>Carboni</i>	9.907	1,00	9.907	99	100

C3.9	La Peonia 2	3.942	1,00	3.942	39	100
-------------	--------------------	-------	------	-------	----	-----

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE E INTERVENTO

- 2.1. L'attuazione della sottozona avviene attraverso piani di lottizzazione (PdL) e successivo rilascio del titolo edilizio.
- 2.2. Per la pianificazione attuativa è necessario seguire le indicazioni dei Progetti Guida di cui alla Tavola T.PP.07 e disciplinati dall'articolo 3, comma 6 delle presenti NTA.

3. DESTINAZIONI D'USO

- 3.1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, così come definite dal DPGR n. 79/2018:
 - a) Du_A "Residenziale", compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
- 3.2. Du_D "Direzionale, commerciale e socio-sanitaria", nella DIR_03 sono ammesse soltanto strutture per istruzione primaria ad esclusione delle DIR_04, DIR_07 (escludendo le discoteche), COMM_01, COMM_02, COMM_03, COMM_04, SS_03;
- 3.3. Relativamente alle attività commerciali ammesse si rimanda alle compatibilità tra categoria merceologica e zona omogenea di cui al paragrafo 5.3.1. Criteri per l'individuazione di aree da destinare agli insediamenti commerciali" allegato alla D.G.R. 55/108 del 29.12.2000 (art. 6 comma 2 del D.Lgs. 114/98 e relativo allegato in attuazione del D.P.C.M. 6 ottobre 2000)

4. NORME SPECIFICHE PER LA SOTTOZONA C3

- 4.1. Densità edilizia. L'indice territoriale è pari a 0,80 mc/mq per tutti i comparti di sottozona C3, ad eccezione dei comparti C3.1 e C3.2 per i quali è pari a 0,87 mc/mq.
- 4.2. Distanze. Il distacco dai confini non deve essere inferiore a 6,00 m dalla viabilità secondaria, mentre il distacco minimo dai confini con altri lotti è di 5 m.
- 4.3. Altezze. L'altezza massima consentita non può essere superiore a 10,50 m;
- 4.4. Rapporto di copertura. Il rapporto di copertura massimo è pari a 0,6 mq/mq.
- 4.5. Indice di permeabilità: >= 30%
- 4.6. Cessioni. Per quanto riguarda le cessioni (S1, S2) sono da preferirsi in corrispondenza della viabilità principale, mentre per le restanti (S3, S4) sono invece da preferire le soluzioni di equa distribuzione o di buona accessibilità. Infine, le cessioni delle aree per garantire gli standards minimi di 12 mq/ab, relative al piano di lottizzazione, dovranno essere concordate con la pubblica amministrazione al fine di non reiterare servizi già esistenti o in fase di realizzazione.
- 4.7. Disposizioni generali per ciascun comparto.
 - a) le tipologie edilizie saranno quelle stabilite dai Piani di lottizzazione, si possono adottare tipologie edilizie libere (isolate, binate, a schiera o in linea) purché la soluzione urbanistico-compositiva e il disegno urbano risultino unitari, al fine di consentire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio della zona e nel rispetto dei piani attuativi;

- b) le carreggiate delle strade veicolari, senza tener conto di eventuali marciapiedi e fasce di parcheggio, dovranno avere una larghezza modulare, della misura minima di 6,00 m secondo l'importanza del traffico previsto;
- c) l'altezza massima non può superare m 10,50;
- d) 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;
- e) sono ammesse ed auspiccate le costruzioni in aderenza;
- f) nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati effettivamente realizzabili ed accessibili in misura non inferiore a un 1 mq ogni 10 mc di costruzione e in ogni caso almeno un posto macchina per unità abitativa.

4.8. Indicazioni progettuali

In fase di progettazione occorrerà rispettare le seguenti disposizioni:

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

CAPITOLO 4 – ZONA D “INSEDIAMENTI PRODUTTIVI”

Articolo 7 – Disciplina generale

1. DEFINIZIONE

1.1. La zona D comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, stoccaggio, trasformazione o commercializzazione di prodotti collegati all'industria, all'artigianato, cantieristica nautica, alla pesca e agricoli, nonché le aree estrattive.

1.2. Il PUC individua le seguenti sottozone:

- D2: Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali e ogni altro uso (come riportato al comma 1.1 dell'art. 7)
- D5: Aree estrattive di seconda categoria

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE E INTERVENTO

2.1. L'attuazione della sottozona avviene attraverso Piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e successivo rilascio del titolo edilizio.

2.2. Gli interventi edificatori sono altresì consentiti attraverso:

- zona D (nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione) devono avvenire con piano attuativo o, in alternativa, qualora ne ricorrano i presupposti, con permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.21, comma 2-quinquies della L.R. 45/1989; in alternativa, dovranno essere individuati specificatamente e singolarmente i lotti in cui tale disposizione è applicabile, con adeguate motivazioni (esistenza delle opere di urbanizzazione, ecc).

In assenza di suddetto Piano attuativo sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico, acustico, energetico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo sugli immobili esistenti. Nel caso di immobili esistenti risulta, altresì, ammesso il titolo abilitativo diretto per il cambio di destinazione d'uso.

2.3. Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga che i lottizzanti siano impossibilitati in tutto o in parte a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, in quanto dovrebbero accollarsi anche spese relative a parti non strettamente relative alla zona D, la stessa Amministrazione può subentrare nell'attuazione delle opere di urbanizzazione. In questo caso i proprietari dei lotti sono obbligati alla corresponsione degli oneri per le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, in base ai reali costi relativi al piano finanziario della lottizzazione, calcolato in fase preventiva, e a consuntivo sulla base del progetto esecutivo delle opere. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento di tali oneri. Le aree per standard potranno essere reperite tramite cessione diretta da parte del privato o acquisite da parte dell'Amministrazione

Comunale con gli introiti del corrispettivo monetario.

3. DESTINAZIONI D'USO

3.1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, così come definite dal DPGR n. 79/2018:

- a) Du_A – Residenziale, limitatamente alla RES_01 destinata al personale di custodia, in misura di un alloggio per comparto di lottizzazione per un volume totale non superiore a 150 mc;
- b) Du_C – Artigianale e industriale;

3.2. Du_D – Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, limitatamente alle DIR_01, DIR_02, DIR_09, COMM_01, COMM_02 e COMM_03; COM_04.

4. Relativamente alle attività commerciali ammesse si rimanda alle compatibilità tra categoria merceologica e zona omogenea di cui al paragrafo 5.3.1.1. Criteri per l'individuazione di aree da destinare agli insediamenti commerciali" allegato alla D.G.R. 55/108 del 29.12.2000 (art. 6 comma 2 del D.Lgs. 114/98 e relativo allegato in attuazione del D.P.C.M. 6 ottobre 2000) **NORME PARTICOLARI E PARAMETRI PRINCIPALI**

4.1. Caratteristiche di un insediamento di zona D. Un insediamento di zona D è generalmente costituito da:

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

4.2. Rapporto di copertura. Per tutte le zone D di nuovo insediamento il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0,5 mq/mq.

4.3. Altezze. L'altezza massima degli edifici deve risultare di mt. 12,00, salvo esigenze particolari di produzione a ciclo verticale e dove diversamente specificato. L'altezza è computata dal piano di sistemazione finito all'intradosso dell'imposta della trave di copertura.

4.4. Distanze. I fabbricati devono rispettare le seguenti distanze minime:

- dai confini di proprietà = 6,00 m;
- distanza minima dal filo strada interna del comparto m. 10,00
- le costruzioni accessorie dovranno rispettare i distacchi previsti dai confini ed il distacco minimo previsto tra pareti contrapposte pari a mt. 10,00
- fra edifici = 10,00 metri;

- fra pareti di cui almeno una finestrata = altezza del fabbricato più alto e, comunque, almeno 10 m.

Non sono consentite costruzioni sul confine, fatta eccezione per quelle destinate al controllo e alla sorveglianza degli accessi o a volumi tecnici per l'alloggiamento degli allacci alle reti di approvvigionamento.

4.5. Parcheggi e spazi pubblici. All'interno dei lotti edificabili dovranno ubicarsi idonei spazi pubblici per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mq di superficie di sedime del lotto per le attività industriali, artigianali e di deposito; per gli insediamenti commerciali al dettaglio e all'ingrosso a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Le aree di parcheggio all'aperto possono essere coperte con strutture leggere per riparare i veicoli dagli agenti atmosferici, senza che ciò costituisca superficie coperta. 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 di impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

4.6. Strade, accesso ai lotti, cessioni.

- L'accesso ai lotti dovrà avvenire sempre dalla viabilità di servizio che si innesta sulle strade comunali, provinciali e statali.
- È sempre prescritta la cessione di una quota di superficie nella misura minima del 10% della Superficie di intervento da destinare a spazi pubblici (attività collettive, verde pubblico, parcheggi, escluse le sedi viarie per l'accesso ai lotti) che può interessare anche la fascia di rispetto lungo la viabilità statale, provinciale e comunale, che può essere ulteriormente sistemata a verde in quanto quota di urbanizzazione secondaria.
- All'interno delle fasce di rispetto stradali (di dimensione variabile da 1,50 m a 2,50 se non diversamente stabilito dal Codice della strada) non è possibile alcun intervento edificatorio. Le fasce di rispetto fanno parte della superficie territoriale dell'area d'intervento. All'interno di queste fasce può essere localizzata la quota di superficie in cessione secondo la percentuale stabilita dalle norme di sottozona. L'eventuale parte di fascia di rispetto rimasta libera dalla cessione si può considerare come facente parte dei lotti fondiari, per cui pur non essendo direttamente edificabile viene considerata superficie fondiaria sulla quale viene applicato l'indice fondiario di zona, cioè ha comunque una potenzialità edificatoria che può essere utilizzata.
- La piantumazione della fascia di rispetto rientra tra le opere di urbanizzazione primaria.

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

4.8. Norme per i lotti edificabili. Nei lotti edificabili:

- è consentita la costruzione di edifici destinati ad attività industriali, artigianali, commerciali e di deposito;
- è vietata invece l'edificazione di locali per abitazione, fatta eccezione per quelli del personale di custodia;
- è consentita l'edificazione di uffici, attrezzature di servizio di strutture di svago aziendali (campi da gioco, sale ritrovo e di intrattenimento, etc);
- la tipologia dei fabbricati deve essere improntata alla modularità degli elementi, che possono essere aggregati a formare edifici di dimensioni maggiori;
- una quota della superficie dei lotti edificabili sarà riservata a giardino alberato in piena terra;
- è consentita l'installazione di impianti fotovoltaici sulle superfici destinate alla produzione industriale e artigianale senza necessità di pianificazione attuativa, fino al raggiungimento delle quote limite imposte dai dispositivi normativi vigenti al momento della presentazione della richiesta.

4.9. Recinzioni. Le recinzioni dei lotti prospicienti le strade e le fasce verdi di rispetto devono essere a giorno, mentre sono consentite in muratura continua o comunque non trasparenti tra i singoli lotti, fatte salve eventuali deroghe motivate da normative speciali. L'altezza massima delle recinzioni non dovrà in nessun caso superare i mt. 2,00 fuori terra, salvo speciali deroghe motivate da problemi di sicurezza e riservatezza della produzione.

4.10. Altre disposizioni.

a) Nei nuovi insediamenti è necessario garantire:

- Il rispetto dei parametri di inquinamento acustico prescritti per le zone per destinazioni produttive;
- La riduzione dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione privilegiando l'utilizzo di energie alternative e rinnovabili;
- L'uso di materiali ecocompatibili, privilegiando quelli realizzati con materiali rinnovabili e a

- basso impatto energetico nelle fasi di produzione, installazione e gestione;
- L'impermeabilizzazione delle superfici che possono venire contaminate da sostanze nocive utilizzate nell'ambito del ciclo produttivo; le acque di prima pioggia provenienti dalle superfici coperte e pavimentate dovranno essere preventivamente trattate e convogliate verso la fognatura pubblica, mentre le acque non soggette a sporcamento dovranno essere smaltite localmente.
- b) Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico ricomprese nelle zone D è in generale preclusa l'attività edilizia, in relazione al grado di pericolosità. Inoltre si prescrive che in tali aree vengano localizzate le eventuali cessioni e/o pertinenze a verde e a parcheggi pubblici propri dei piani di lottizzazione.
- c) Nelle zone D ricadenti all'interno dei perimetri di tutela condizionata, fatte salve le prescrizioni previste per le singole sottozone e quanto riportato nelle relative norme di salvaguardia e tutela inserite nelle schede di cui all'elaborato R.SC.02 "Verbale finale e schede del DB Mosaico dell'Assetto Storico Culturale", sezione C3 "Disciplina d'uso" per la zona di tutela condizionata, la norma urbanistica si applica con i seguenti accorgimenti:
- negli edifici esistenti, nei casi di ampliamento o di demolizione e ricostruzione il volume in ampliamento o in ricostruzione dovrà essere previsto in modo tale da non compromettere le visuali e le quinte sceniche del bene e, preferibilmente in posizione opposta rispetto al bene da tutelare;
 - nei lotti edificabili per concessione diretta il nuovo volume dovrà essere posizionato per quanto possibile il più lontano possibile dal bene da tutelare e dovrà avere una configurazione tale da non compromettere le visuali sceniche del bene.
 - Nel caso di piani di lottizzazione, nel rispetto dei parametri di zona, la distribuzione volumetrica non dovrà mai compromettere la fruibilità e il godimento del bene da tutelare, dovranno essere salvaguardate le visuali sceniche.
 - Tutti gli interventi di cui sopra, che comportano una modificazione dello stato dei luoghi potranno essere attuati previa comunicazione alla Soprintendenza competente.

Articolo 8 – Sottozona D2

1. DEFINIZIONE

- 1.1. La sottozona D2 comprende le aree destinate a complessi produttivi, artigianali, industriali e commerciali.
- 1.2. Il PUC individua i comparti già oggetto di pianificazione attuativa, per i quali rimangono in vigore le specifiche norme dei piani stessi a cui si rimanda e di cui si riporta un estratto.
- D2. b "Eringiana": Insedimento esistente finalizzato al deposito e alla rivendita di materiali

non nocivi, realizzato tramite concessione singola in attuazione dell'intervento finanziato con il Patto Territoriale "Sarrabus - Gerrei". In tale zona possono essere consentite attività diverse da quella esistente, purché nel rispetto della specifica destinazione di zona, nel solo caso della riduzione del rischio idrogeologico a seguito di interventi finalizzati alla mitigazione degli effetti.

- D2.c "Pitzu Rosas" (Atzori): Insediamento esistente finalizzato alla fabbricazione, lavorazione, realizzazione, deposito e commercializzazione di opere, infissi, accessori e arredi in alluminio, ferro e altri materiali.
- D2.d "Pitzu Rosas" (Murgioni-Podda): Insediamento esistente legato alla produzione, lavorazione, deposito e commercializzazione di opere legate in marmo, granito e pietra per la realizzazione di prodotti di arredo interni ed esterni.
- D2.f "Avioelettronica": Insediamento produttivo a carattere artigianale e industriale con relativi servizi pubblici, a supporto delle attività della base di difesa militare. A questa si associa la sottozona D2.f1 prevista per il suo completamento.

Relativamente alle sole porzioni attuate si riportano i seguenti dati:

Zone PUC	Località o denominazione	Superficie territoriale (mq)	Volume Realizzato, esclusi i volumi tecnici (mc)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario (mc/mq)	Standard (mq)	Dotazione spazi pubblici
D2.b	Eringiana	7.413	12.719	2,5	4	-	-
D2.c	Pitzu Rosas (Atzori)	9.852	923	0,1	3	-	-
D2.d	Pitzu Rosas (Murgioni)	12.876	2.709	0,1	3	-	-
D2.f	Avioelettronica	187.727	550.004	2,93	3,47	29.005	15,5%

1.3. Il PUC individua altresì i seguenti comparti:

Zone PUC	Località o denominazione	Superficie territoriale (mq)	Volume Esistente (mc)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario (mc/mq)	Altezza (m)	Rapporto di copertura (mq/mq)
D2.a	Sant'Angelo	156.057	2.570	2,5	4	15	0,50
D2.f1	Avioelettronica (completamento)	71.626,02	-	3	3,5	-	0,50
D2.e	Pranu Portu	30.495	-	2,5	4	15	0,50
D2.g	Zona campo sportivo	6.298	-	2,5	4	12	0,50
D2.h	Zona Ex Mattatoio	8.508	1.602	3	4	12	0,50

1.4. Il PUC individua, per ciascun comparto, le seguenti funzioni:

in conformità con quanto prescritto dall'art. 20, comma 1, lett. b), punto 2 delle NTA del PPR, nelle sottozone D2.e, D2.f, D2.f1, D2.g e D2.h, poiché ricomprese all'interno della fascia costiera non sono ammesse Grandi strutture di vendita (GSV), né interventi a carattere industriale.

- D2.a "Sant'Angelo". Insediamenti produttivi pesanti per materiali e manufatti per l'edilizia e

simili, comprese anche le attività nocive e moleste, purché non inquinanti per l'ambiente. Tale zona potrà essere attuata mediante piano attuativo esteso a tutta l'area a singoli sub-comparti.

- D2.b “Eringiana”. Insedimento esistente finalizzato al deposito e alla rivendita di materiali non nocivi. In tale zona possono essere consentite attività diverse da quella esistente, purché nel rispetto della specifica destinazione di zona, nel solo caso della riduzione del rischio idrogeologico a seguito di interventi finalizzati alla mitigazione degli effetti.
- D2.c e D2.d “Pitzu Rosas”. Insedimenti produttivi esistenti per la creazione e trasformazione dei materiali, pietre e prodotti, nonché depositi commerciali, attività commerciali all'ingrosso e simili, piccole attività artigianali e i relativi servizi pubblici, a supporto delle attività e delle esigenze dei lavoratori residenti fluttuanti. Non sono ammesse attività nocive o moleste rispetto agli insediamenti residenziali o alle attività agricole.
- D2.e “Pranu Portu”. Zona industriale artigianale a supporto delle attività portuali, della nautica e della pesca in mare ed in acque confinate, per la trasformazione e conservazione di prodotti della pesca e sua commercializzazione; è inoltre prevista l'attività di rimessaggio imbarcazioni, assistenza alla nautica, cantieri navali e tutto ciò che si riferisce alle attività imprenditoriali che possono scaturire dalla nautica e dalla pesca.
- D2.f “Avioelettronica”. Insedimenti produttivi a carattere artigianale e industriale e relativi servizi pubblici, a supporto delle attività della base di difesa militare.
- D2.g “Loc. Perda Su Crobu (vicino campo sportivo)”. Destinata ad ospitare le attività esistenti caratterizzate da pericolosità idraulica elevata e molto elevata (ad esempio Eringiana).
- D2.h “Zona ex mattatoio”. Localizzazione di medie e grandi strutture di vendita.

Articolo 9 – Sottozona D5

1. DEFINIZIONE

- 1.1. La sottozona D5 comprende le aree destinate all'escavazione e/o alla lavorazione di materiali lapidei e non, da cava e da miniera comprese le aree destinate all'accumulo degli sterili di coltivazione, allo stoccaggio dei materiali destinati alla vendita, ai piazzali, alle piste, ai capannoni e agli uffici connessi.

1.2. Il PUC individua altresì i seguenti comparti:

Zone PUC	Località o denominazione	Superficie territoriale (mq)	Volume Esistente (mc)	Altezza (m)	Rapporto di copertura (mq/mq)
D5.a	Monte Arrubiu	44.880	-	12	0,50
D5.b	San Lorenzo	14.859	-	12	0,50

2. NORME GENERALI

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

CAPITOLO 5 – ZONA E “AGRICOLA”

Articolo 10 – Norme Generali per la Zona E

1. DEFINIZIONE

- 1.1. Sono classificate zone “E” le parti di territorio destinate ad usi produttivi agricoli, orticoli, pastorali, forestali e dell’itticoltura, a edifici, attrezzature e impianti connessi al settore stesso, quali la conservazione e/o valorizzazione dei relativi prodotti, nonché agriturismo e accoglienza rurale e simili.
- 1.2. Il PUC individua le seguenti sottozone:
 - 1.2.1. **E1.b**- Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Media/elevata tipicità e specializzazione della coltura agraria, in coerenza con la suscettività d’uso dei suoli e con rilevanza socio-economica (es. frutteti, colture legnose).
 - 1.2.2. **E2.a** -Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in terreni irrigui (es. seminativi, erbai).
 - 1.2.3. **E2.c** -Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche e non specializzate).
 - 1.2.4. **E4** –Aree per l’organizzazione di centri rurali.
 - 1.2.5. **E5.a** - Aree agricole marginali nelle quali vi è l’esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali.
 - 1.2.6. **E5.b** - Aree agricole marginali nelle quali vi è l’esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata utilizzabili per scopi selvicolturali e eventualmente con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali.
 - 1.2.7. **E5.c** - Aree agricole marginali nelle quali vi è l’esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione utilizzabili eventualmente con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali.

2. OBIETTIVI

- 2.1. Valorizzare le vocazioni di sviluppo economico locale, garantendo la tutela del suolo, delle emergenze ambientali e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura geologica e pedologica;
- 2.2. Proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità;
- 2.3. Tutelare e valorizzare l’integrità delle aziende e/o attività agro-silvo-pastorali;
- 2.4. Orientare ad un corretto uso delle risorse e/o potenzialità agro-silvo-pastorali;

- 2.5. Incoraggiare la permanenza della popolazione nei contesti rurali produttivi;
- 2.6. Favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio rurale esistente.
- 2.7. Preservare la destinazione agricola dei fondi;
- 2.8. Arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'edificazione ai fabbricati delle aziende rurali, fatto salvo quanto previsto nei paragrafi successivi;
- 2.9. Riqualificare e riutilizzare il patrimonio edilizio esistente abbandonato o degradato;
- 2.10. Recuperare e ristrutturare gli antichi edifici riconducibili alle attività rurali;
- 2.11. Conservare e ripristinare gli elementi paesaggistici del contorno (siepi, muretti a secco, ecc.) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra insediamenti e territorio.
- 2.12. In dette aree è vietato eliminare le alberature di carattere monumentale, eliminare qualsiasi manufatto di valore storico – culturale in zona agricola nonché compromettere l'utilizzo dei terreni con pratiche che possano innescare processi erosivi e dinamiche di instabilità.

3. MODALITÀ DI INTERVENTO

- 3.1. In tutte le sottozone agricole si applica la Direttiva regionale per le zone agricole prevista dall'art. 8 L. R. 22 dicembre 1989, n. 45 (D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228, pubblicata sul B.U.R.A.S n. 35 del 27 ottobre 1994), le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale (pubblicata sul B.U.R.A.S. n. 30 del 8 settembre 2006 parti I e II) e successive modifiche ed integrazioni.
- 3.2. Gli interventi nelle aree a destinazione agricola sono consentiti agli imprenditori agricoli singoli, associati e società agricole che svolgono effettiva e prevalente attività agricola con i requisiti previsti dai successivi commi (3.4 e 3.5 del presente articolo). Sono altresì consentiti ai proprietari aventi i requisiti minimi come da direttive sulle zone agricole e N.T.A. del PPR e dal Puc vigente
- 3.3. Per la realizzazione di punti di ristoro di cui al successivo articolo, sono legittimati gli imprenditori agricoli.
- 3.4. All'atto della presentazione dell'istanza si deve dichiarare/dimostrare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente, ovvero l'iscrizione presso la sezione speciale della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura dedicata alle aziende agricole, o l'iscrizione presso l'anagrafe aziende agricole di cui al DPR n. 503/99 e D.Lgs n. 99/2004 e il possesso del fascicolo aziendale regolarmente aggiornato.
- 3.5. Per la residenza è necessario possedere il titolo di imprenditore agricolo professionale e/o di coltivatore diretto così come previsto dalla L.R. n. 1/2019.

4. DESTINAZIONI AMMESSE

- 4.1. 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) Residenze.
- c) Fabbricati per agriturismo, di seguito normati, inteso come attività di ospitalità turistica esercitata dagli imprenditori agricoli, singoli o associati ex articolo 2135 del codice civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto collaterale o ausiliario rispetto all'attività agricola e/o zootecnica ai sensi della LR n. 11/2015 e dell'articolo 9 "agriturismo" del DPGR n. 228/1994.
- d) Fabbricati per punti di ristoro e albergo rurale.
- e) Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva).
- f) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.
- g) Serre fisse o provvisorie.
- h) Fabbricati e/o impianti di interesse pubblico.
- i)

5. PARAMETRI URBANISTICO/EDILIZI

5.1. Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione:

- Densità Edilizia: $I_f \max = 0,20 \text{ mc/mq}$
- Lotto minimo: 1,00 Ha
- Distanza minima dai confini: 10,00 m.

5.2. Gli interventi edificatori relativi agli impianti serraicoli, orticoli e vivaistici:

- Rapporto di copertura $\max = 0,50 \text{ mq/mq}$
- Lotto minimo: 0,5 Ha
- Distanza minima dai confini: 5,00 m.

5.3. Per le residenze agricole:

- Densità Edilizia: $I_f \max = 0,03 \text{ mc/mq}$
- Lotto minimo: 3,00 Ha
- Distanza minima dai confini: 5,00 m.
- Distanza minima dalle pareti finestrate: 10,00 m

5.4. Per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali:

- Densità Edilizia: $I_f \max = 0,01 \text{ mc/mq}$
- Lotto minimo: 1 Ha

5.5. Per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale:

- Densità Edilizia: $I_f \max = 0,10 \text{ mc/mq}$

- Lotto minimo: 1 Ha

5.6. Per i **punti di ristoro**:

- Densità Edilizia: $I_f \max = 0,01 \text{ mc/mq}$
- Lotto minimo: 3 Ha
- punti di ristoro incluso in un fondo agricolo con attrezzature e residenze 3 Ha + 3 Ha (art. 10 direttive agricole)
- Distanza minima dal centro abitato: 500 m, posizionato lungo la viabilità principale o nei pressi della stessa;
- Interdistanza tra punti di ristoro: 8.000 m;

5.7. Per gli **alberghi rurali**:

- Densità Edilizia: $I_f \max = 0,01 \text{ mc/mq}$

5.8. Lotto minimo: 25 Ha per i fabbricati e/o gli impianti di interesse pubblico:

- Densità Edilizia: $I_f \max = 0,03 \text{ mc/mq}$.

Con deliberazione del Consiglio Comunale gli indici di cui ai punti di ristoro e agli alberghi rurali potranno essere elevati fino a $0,10 \text{ mc/mq}$, mentre per i fabbricati e/o gli impianti di interesse pubblico, quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori, distributori di carburanti, gas e simili, fino a $1,00 \text{ mc/mq}$.

5.9. Le volumetrie ad uso **non residenziale** dovranno avere un'altezza non superiore a 6,00 m. Per dimostrate esigenze aziendali è possibile realizzare altezze superiori (ad esempio silos, capanni per ricovero presse e imballati...).

5.10. Le volumetrie ad **uso residenziale** dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) la quota del pavimento dovrà sovrastare la quota del cortile e/o sistemazione esterna; l'altezza massima è stabilita in m 6.50.
- b) l'altezza massima del colmo non dovrà superare m. 8,00 con una pendenza massima del 35%;

5.11. Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie) la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio comunale, al parere favorevole dell'Assessorato regionale degli enti locali.

5.12. La superficie minima di intervento è conseguibile, in coerenza con quanto disposto dall'art. 20 comma 3 della LR 11/2017, con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui.

Per gli altri edifici ad uso agricolo o aziendale la superficie minima può essere raggiunta con più appezzamenti, che siano al servizio e di proprietà della stessa "azienda", per i quali la dimensione minima non dovrà essere inferiore a 1.000 mq e la cui distanza dal lotto ospitante

l'edificazione oggetto di intervento, non sia superiore a 1.000 m. L'edificazione dovrà avvenire in un appezzamento avente superficie minima di 5.000 mq, salvo per quanto riguarda fabbricati relativi agli impianti serricoli, orticoli e vivaistici la cui superficie minima dell'appezzamento è stabilita in 3.000 mq. In tutti i casi, il volume realizzabile è calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.

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

6. PRESCRIZIONI GENERALI

6.1. Devono essere seguite le seguenti prescrizioni ai fini edificatori:

- a) per gli imprenditori e le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività nel campo agrosilvo-pastorale o dell'itticoltura, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, è consentita la costruzione di nuovi edifici aventi funzione agrosilvo-pastorale o dell'itticoltura secondo le prescrizioni contenute nelle Direttive di cui al D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228 e L.R n. 8 del 2015 e ss.mm.ii.
- b) Per gli edifici ad uso abitativo connessi a tali interventi il lotto minimo richiesto per unità abitativa è pari a 3 ettari. Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera, salvo venga dimostrata l'indispensabile esigenza della residenza per la conduzione dell'attività esercitata; per tutti gli altri casi la superficie minima di intervento è stabilita dalla normativa di cui sopra.
- c) il dimensionamento degli edifici deve essere effettuato sulla base della superficie del fondo interessato dal piano aziendale. I progetti di intervento devono definire gli usi e le sistemazioni degli edifici esistenti e previsti e delle aree libere di pertinenza, le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le piantumazioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare i reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno. In caso di residenza l'imprenditore agricolo dovrà altresì dimostrare l'indispensabilità della residenza per la conduzione dell'attività agricola esercitata mediante una relazione agronomica ed un programma di attività per lo sviluppo agricolo del fondo, la reale convenienza economica dell'intervento e la possibilità di trarre dei redditi sufficienti per l'insediamento residenziale da parte dell'imprenditore.
- d) i materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.
- e) L'imprenditore deve impegnarsi, con atto d'obbligo registrato, a vincolare al fondo le strutture edilizie e non suddividere la proprietà in superficie inferiore a quanto richiesto per l'edificazione, e a non cederle per almeno 5 anni, tuttavia sono fatte salve le divisioni ereditarie, le procedure fallimentari e le esecuzioni ipotecarie. Il lotto aziendale resta urbanisticamente

unico, anche dopo l'eventuale cessione di una parte delle aree/proprietà e dopo gli eventuali frazionamenti pertinenziali catastali e le divisioni ereditarie, senza un limite temporale.

- f) Per gli eventuali lotti dei quali è stata ceduta la capacità edificatoria, prima dell'approvazione delle presenti norme, rimangono inutilizzabili ai fini edificatori.
- g) Per gli edifici esistenti che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti sono consentite soltanto operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume e di unità abitative, nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, è consentita la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità, ed interventi orientati all'adeguamento tipologico secondo le disposizioni di cui ai precedenti punti c) e d). Viene eliminata la possibilità di ricostruzione degli edifici una volta demoliti, atteso che essi insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti.
- h) Per gli interventi di cui alla precedente lettera a), all'atto della presentazione dell'istanza per il rilascio del titolo edilizio, il richiedente dovrà dimostrare il possesso dei requisiti soggettivi (imprenditore agricolo o azienda che svolge effettiva e prevalente attività agricola). La destinazione d'uso degli eventuali edifici residenziali è da considerarsi strettamente correlata con le attività effettive e prevalenti di carattere agro-silvo-pastorale e dell'itticoltura. Cessata l'attività gli oneri del costo di costruzione e di urbanizzazioni, relativi agli interventi realizzati in zona agricola successivi all'entrata in vigore della L. n.10/1977, non corrisposti in quanto imprenditori agricoli a titolo principale, dovranno essere dal titolare versati per intero. La possibilità di edificazione di fabbricati per fini residenziali nella fascia di 1.000 metri dalla linea di battigia marina resta riservata ai soli imprenditori agricoli a titolo professionale.
- i) Per i manufatti esistenti, regolarmente autorizzati e accatastati, non più necessari alla conduzione agro-silvo-pastorale e dell'itticoltura del fondo è consentita la modifica della destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, nel rispetto della normativa vigente, delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi orientata alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di tipo agrituristico, fatte salve le distanze di cui al comma precedente.

7. PRESCRIZIONI EDILIZIE, TIPOLOGICHE E PAESAGGISTICHE PER LA ZONA E

7.1. Nelle zone E agricole ricadenti all'interno dei perimetri di tutela condizionata, fatte salve le prescrizioni previste per le singole sottozone e quanto riportato nelle relative norme di salvaguardia e tutela inserite nelle schede di cui all'elaborato R.SC.02 "Verbale finale e schede del DB Mosaico dell'Assetto Storico Culturale", sezione C3 "Disciplina d'uso" per la zona di tutela condizionata e quanto disposto dall'art. 21.bis delle presenti NTA, la norma urbanistica si applica con i seguenti accorgimenti:

- Non dovranno mai essere compromessi la fruibilità e la godibilità del bene.

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

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

eventualmente mansardato. È consentita la realizzazione di volumi interrati o parzialmente interrati.

- 7.4. Per ottenere il rilascio del permesso di costruire, il richiedente dovrà dimostrare la possibilità di accesso al lotto, che potrà avvenire anche mediante una strada di penetrazione collegata alla viabilità pubblica. I distacchi dovranno rispettare quanto stabilito dal codice della strada. Tuttavia, se la conformazione del lotto comporta l'inedificabilità o una soluzione inaccettabile a seguito del rispetto del codice della strada, sarà possibile edificare al centro del lotto, rispettando la distanza minima dai confini di 5,00, previo parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale.
- 7.5. Per le recinzioni, oltre a quelle naturali frangivento, contemporaneamente o in alternativa, potrà essere realizzata una muratura cieca di altezza massima pari a m 0,50 eventualmente sormontato da una recinzione a giorno per un'altezza complessiva di m 2,00. Nelle zone E1 ed E2 ricomprese all'interno dei Siti Natura 2000, le siepi di separazione tra i campi coltivati dovranno essere realizzate utilizzando esclusivamente specie vegetali autoctone.
- 7.6. Ad esclusione della sottozona E4 sono ammessi, per attività agricole non professionali e di tipo hobbistico con particolare interesse agronomico, sociale ed economico, i depositi di attrezzi agricoli e piccole strutture di supporto al coltivatore della dimensione massima di 30 mq per fondi da 3 fino a 10 ettari, raddoppiabili fino a 60 mq per fondi superiori a 10 ettari e comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a 90 e 180 mc. Il lotto minimo non può in ogni caso essere inferiore a 3 ettari.
- 7.7. Tutti gli interventi di cui sopra devono inserirsi armonicamente nel contesto ambientale di riferimento, limitando la formazione di interferenze idrauliche, visive ed acustiche. Sono da preferire tutti gli interventi che presentano elevati livelli di autonomia energetica (solare termico, fotovoltaico, geotermico...) ed idraulico (recupero delle acque piovane, ciclo integrato dell'acqua...), che devono nei limiti del possibile essere integrati alla tipologia edilizia.

8. RESTAURO E AMPLIAMENTO

- 8.1. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione edilizia nei limiti consentiti dallo strumento urbanistico, nonché ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico è consentita la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.
- 8.2. La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, è disciplinata dallo strumento urbanistico, in conformità con quanto stabilito dall'art. 4, comma 2 del DPGR n. 228/1994. Inoltre, la destinazione d'uso delle costruzioni esistenti, qualora non siano funzionali alle esigenze del fondo, può essere solo ed esclusivamente quella relativa a fabbricati compatibili con le norme specifiche della zona E, come di seguito meglio specificato:

- a) fabbricato residenziale;
- b) fabbricati per agriturismo;
- c) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, delle tossicodipendenze e del disagio sociale;
- d) punti di ristoro;
- e) albergo rurale (solo in E5.a).

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

9. ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICO INTENSIVI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI.

9.1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi (stalle) devono distare almeno 50 m dai confini di proprietà, 80 m se si tratta di allevamenti di suini. Detti fabbricati devono distare dalle zone territoriali A, B, C, G e F per almeno 1.500 m se trattasi di allevamenti di suini; 800 m per allevamenti di bovini, ovicaprini ed equini.

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

9.3. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati in aree a tale scopo destinate dagli strumenti urbanistici generali oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore della presente direttiva, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

9.4. In via generale le serre stagionali devono rispettare una distanza minima dal confine pari alla sua altezza media. Per le serre fisse e per gli impianti di acquacoltura è ammesso il limite di copertura del 50% del fondo ai sensi di quanto disposto dall'art. 5, comma 6 del DPGR n. 228/1994, senza limiti di volumetria. In via generale tali strutture devono rispettare una distanza minima dal confine pari alla loro relativa altezza media.

10. EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE ED ALLE ZONE UMIDE (CASE CANTONIERE, CASELLI, VIA DELL'ARGENTO)

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

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

10.2. Gli interventi edilizi di cui ai punti b) e c) di cui sopra saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

11. AGRITURISMO

- 11.1. Per gli interventi riferiti agli agriturismi si rimanda alla normativa di settore D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228 (art. 9), alla L.R. n. 11/2015 e ss.mm.ii e direttive per le zone agricole (art. 9). In particolare, nelle zone E è consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica; rientra nell'attività agrituristica anche l'ospitalità in azienda, in spazi aperti attrezzati per l'agricampeggio ed il glamping. Qualora venga richiesto il permesso di costruire per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.
- 11.2. 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.
- 11.3. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3 ha. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agroturistica dei posti letto.
- 11.4. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

12. PUNTI DI RISTORO

- 12.1. Per punti di ristoro devono intendersi: bar, ristoranti, tavole calde e taverne che possono essere annesse strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad altre attività sportive e ricreative.
- 12.2. La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza del perimetro urbano non inferiore ai 500 m.
- 12.3. L'interdistanza tra punti di ristoro non dovrà essere inferiore agli 8.000 m;
- 12.4. In via generale sono da preferire la localizzazione dei punti di ristoro in corrispondenza della riconversione delle case cantoniere (o edifici di pregio in corrispondenza alle strade) ormai inutilizzate presenti lungo la SS 125 del vecchio tracciato, e in generale in corrispondenza di recupero di fabbricati dismessi in prossimità della viabilità principale e nei pressi di essa.
- 12.5. Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da aziende agricole, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale sino a 0,10 mc/mq.
- 12.6. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di 3 Ha.
- 12.7. Nel caso in cui il punto di ristoro sia incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 Ha vincolata a punto di ristoro, va aggiunta

quella minima di 3 Ha relativa al fondo agricolo di cui si esercita l'agriturismo.

13. AGRICAMPEGGIO - FATTORIA DIDATTICA E FATTORIA SOCIALE - ITTITURISMO

- 13.1. L'Agricampeggio identifica la forma di ospitalità svolta negli spazi aperti dell'azienda agricola, che può ospitare al massimo 30 campeggiatori ed avere un numero massimo di 10 piazzole. Non include volumi edificati specifici, che si riferiscono al nucleo aziendale, e può essere svolta con tende, roulotte, caravan, autocaravan o camper. Non è ammessa l'installazione di case mobili o di tende fisse.
- 13.2. La Fattoria Didattica e Fattoria Sociale, identifica l'attività integrativa svolta dagli imprenditori agricoli. A fini urbanistici le strutture a servizio sono considerate alla stregua degli interventi in zona agricola e rispettano tutti i parametri edificatori della zona in cui si svolge l'attività. Per l'esercizio della fattoria didattica o sociale è ammessa la realizzazione di strutture facilmente amovibili quali pergole/tettoie, da dedicare ad "aula verde", di superficie sino a 100 mq.
- 13.3. L'ittiturismo ai fini urbanistici è regolato dalla stessa disciplina dell'agriturismo.

14. ALBERGHI RURALI

- 14.1. Possono assumere la denominazione di "alberghi rurali" le strutture ricettive alberghiere ubicate in fabbricati rurali o complessi immobiliari rurali, arredate nel rispetto delle tradizioni locali, nelle quali siano offerti vitto, con bevande e pietanze tipiche della Regione preparate prevalentemente con l'impiego di materie prime di produzione locale ed eventuali altri servizi finalizzati anche alla fruizione dell'ambiente, della cultura, delle tradizioni e dell'enogastronomia del luogo.
- 14.2. L'attività di albergo rurale può essere esercitata in fabbricati rurali già esistenti, pertanto può essere consentita solo per aziende aventi un patrimonio edilizio esistente, ovvero nei punti di ristoro di cui all'Art.10 delle direttive per le zone agricole; nel caso di riconversione per "albergo rurale" il fondo da vincolare – costituito da unico fondo o da mappali contigui – deve essere calcolato a ritroso con l'applicazione dell'indice fondiario previsto per la destinazione originaria.
- 14.3. La ristorazione deve avvenire con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale; l'allestimento degli ambienti deve avvenire con arredi caratteristici delle tradizioni locali, ed in particolare della cultura rurale della zona.
- 14.4. Gli alberghi rurali sono ammessi in zona agricola E5a.
- 14.5. Nel caso di utilizzo di strutture di nuova realizzazione, gli alberghi rurali di cui all'articolo 14, comma 3, lettera c) della L.R. 16/2017, con i relativi servizi integrati, devono essere obbligatoriamente localizzati in corpi aziendali di superficie non inferiore a 25 ettari.
- 14.6. La ricettività deve essere non superiore a 70 posti letto. La dotazione volumetrica per

posto letto deve risultare pari almeno a 100 metri cubi per posto letto. Per i servizi integrati di supporto può prevedersi una volumetria aggiuntiva non superiore al 50 per cento di quella programmata per i posti letto.

- 14.7. L'indice fondiario massimo è pari a 0,01 mc/mq, incrementabile fino a 0,10 mc/mq con deliberazione del Consiglio comunale.

15. SMALTIMENTO DEI REFLUI

- 15.1. Ferme restando le prescrizioni di Legge, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del suolo, di adeguato sistema di smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna.
- 15.2. Gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistema di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione competente in materia.

16. PARTICOLARI PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI AMMESSI

- 16.1. Tutti gli interventi ammessi in zona agricola devono comunque osservare, al fine della conservazione dei caratteri architettonici e tipologici tradizionali, strutturali decorativi, degli arredi e delle sistemazioni esterne, vegetazionali e non, i seguenti criteri:
- a) conservazione nella loro forma, nei loro materiali, nella loro collocazione attraverso la sostituzione delle sole parti deteriorate;
 - b) sostituzione, rinnovo e realizzazione ex novo di manufatti con forme, materiali, tecniche costruttive tipiche del manufatto e della zona con forme semplici e regolari e senza mimetismi;
 - c) gli edifici intonacati devono rimanere tali e in caso di intonaco di vecchia formazione non deve essere sostituito integralmente ma solo nelle parti deteriorate;
 - d) non devono essere usati materiali plastici e resine negli intonaci e negli interventi di consolidamento di murature;
 - e) si devono utilizzare colori tipici della zona rilevati sui manufatti oggetto dell'intervento e mediante adeguata documentazione;
 - f) gli infissi devono essere in legno o con materiali che riproducano fedelmente l'effetto legno e con forme tradizionali senza avvolgibili;
 - g) le pavimentazioni devono essere coordinate e non suddivise per pertinenze a meno che ciò non determini un disegno congruo con lo spazio circostante e gli edifici. Esse potranno essere in terra battuta in ghiaietto, in pietra. È in ogni caso vietato l'asfalto.
 - h) gli arredi esterni devono essere semplici e tipici della zona, rilevati nel contesto o a seguito di adeguata documentazione;
 - i) i cavi di adduzione dell'elettricità e del telefono, sia sulle murature che a vista, devono essere collocati con attenzione all'edificio e al sito; comunque; non debbono costituire attraversamenti delle strade;
 - j) devono essere conservate le eventuali scritte originarie esistenti sugli edifici;

- k) sono vietate le insegne a bandiera e debordanti dalle specchiature costituite dai profili decorativi.

Articolo 11 – Individuazione delle sottozone agricole

1. NORME SPECIFICHE PER LE SOTTOZONE AGRICOLE

- 1.1. Nelle zone E1.b sono ammessi fabbricati e gli impianti connessi con la conduzione agricola e zootecnica del fondo (depositi di attrezzi agricoli e piccole strutture di supporto al coltivatore, stalle, fienili, silos foraggi, valorizzazione e commercializzazione dei prodotti, magazzini, e simili), compresi gli eventuali locali abitabili relativi, nonché i fabbricati per agriturismo. Sono inoltre ammesse le serre fisse così come normate di seguito al punto 1.8.
- 1.2. Nelle zone E2.a sono ammessi i fabbricati e gli impianti connessi con la conduzione agricola e zootecnica del fondo (depositi di attrezzi agricoli e piccole strutture di supporto al coltivatore, stalle, fienili, silos foraggi, valorizzazione e commercializzazione dei prodotti, magazzini, e simili), compresi gli eventuali locali abitabili relativi, nonché i fabbricati per agriturismo.
- 1.3. Nelle zone E2.c sono ammessi fabbricati e gli impianti connessi con la conduzione agricola e zootecnica del fondo (depositi di attrezzi agricoli e piccole strutture di supporto al coltivatore, stalle, fienili, silos foraggi, valorizzazione e commercializzazione dei prodotti, magazzini, e simili), compresi gli eventuali locali abitabili relativi, nonché i fabbricati per agriturismo.
- 1.4. Nella zona E4 (il borgo agricolo di Quirra) sono ammessi i fabbricati rurali, comprese le abitazioni relative, insieme a servizi connessi alla residenza ed in generale tutti i servizi pubblici e privati (anche commerciali) orientati a valorizzare tradizioni e produzioni della vallata.
- Sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed il restauro.
- Tutti gli interventi di ampliamento dovranno armonicamente inserirsi nel contesto di riferimento paesistico ambientale. Il permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori di cui sopra è subordinato al rilascio del nulla osta paesistico – ambientale.
- 1.5. E5 - Potrà essere prevista, sulla base di un accurato programma di sviluppo aziendale, soprattutto per attività di tipo zootecnico, la realizzazione di fabbricati connessi con l'espletamento delle attività aziendali.
- 1.6. Nelle zone tipo E5.a, aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale; sono aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali, sono ammessi fabbricati per albergo rurale.
- 1.7. Nelle zone tipo E1.b sono ammesse le serre fisse, anche con basse strutture murarie fuori terra, senza limiti di volumetria. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un

rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria. Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D.Lgs 42/04.

CAPITOLO 6 – ZONA F “INSEDIAMENTI TURISTICI”

Articolo 12 - Zona omogenea F

1. DEFINIZIONE

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

1.2. Il PUC individua le seguenti sottozone:

- F1: Insediamenti turistici pianificati
- F3: Insediamenti turistici all'aria aperta – Campeggio comunale
- F4: Aree potenziali per i nuovi insediamenti turistici

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE E INTERVENTO

2.1. L'attuazione della sottozona avviene attraverso Piani di lottizzazione (PdL) di iniziativa pubblica e/o privata e successivo rilascio del titolo edilizio.

3. DESTINAZIONI D'USO

3.1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, così come definite dal DPGR n. 79/2018:

a) Du_D – Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, limitatamente ad attività connesse con le attività turistiche a carattere preminentemente stagionale.

Relativamente alle attività commerciali ammesse si rimanda alle compatibilità tra categoria merceologica e zona omogenea di cui al paragrafo 5.3.1.1 Criteri per l'individuazione di aree da destinare agli insediamenti commerciali” allegato alla D.G.R. 55/108 del 29.12.2000 (art. 6 comma 2 del D.Lgs. 114/98 e relativo allegato in attuazione del D.P.C.M. 6 ottobre 2000).

4. NORME GENERALI PER LA ZONA F

4.1. Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico ricomprese nelle zone F è in generale preclusa l'attività edilizia, in relazione al grado di pericolosità. Inoltre, si prescrive che in tali aree vengano localizzate le cessioni a verde e a parcheggi pubblici propri dei piani di lottizzazione. Possono essere previste in sede di convenzione cessioni superiori a quelle minime destinate alla realizzazione opere di mitigazione, in questi casi possono essere oggetto di compensazione a scorporo del costo di costruzione.

Articolo 13 - Sottozona F1

1. DEFINIZIONE E DISCIPLINA

1.1. Sono classificate sottozona "F1" le parti di territorio caratterizzate dalla presenza di insediamenti turistici realizzati mediante Piano di Lottizzazione convenzionato.

1.2. Il PUC individua i seguenti comparti:

Comparto	Località o denominazione	Superficie territoriale (mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario (mc/mq)	Volume Totale (mc)	Volumetria residenziale e turistica (mc)	Volumetria servizi (mc)
F1.a	Vatur	436.267	0,16	0,48 res 0,32 tur	137.900	6.000 res 107.315 tur	24.585
F1.b	Pranu Portu	690.000	0,15	1,20 res 0,67 tur	101.700	9.000 res 74.000 tur	18.700
F1.c	Marsico	72.497	0,26	0,34 tur	18.849	12.672 tur	6.177

2. NORME GENERALI PER LA SOTTOZONA F1

2.1. Per i Piani di Lottizzazione di cui al comma 1.2 è consentito apportare varianti, tra cui la distribuzione planivolumetrica, al solo fine di migliorare la sostenibilità ambientale.

2.2. In generale si applicano le specifiche norme previste dalle convenzioni dei singoli piani attuativi.

2.3. Nei limiti previsti dalla disciplina regionale è consentita l'edificazione dei volumi ancora disponibili, secondo le modalità e i criteri contenuti nel PPR e leggi in materia di governo del territorio.

Articolo 14 - Sottozona F3

1. DEFINIZIONE E DISCIPLINA

1.1. Sono classificate sottozona "F3" le parti di territorio caratterizzate dalla presenza di insediamenti turistici all'aria aperta (campeggi), realizzati attraverso piani attuativi convenzionati ed efficaci, destinate ad attività di campeggio con utilizzo di tende, roulotte, bungalows e strutture temporanee di utilizzo comune con strutture e servizi annessi.

1.2. Il PUC individua i seguenti comparti:

Comparto	Località o denominazione	Superfici e territoriali (mq)	Superfici e adibite a Camping (mq)	Spazi per attrezzature di interesse comune (mq)	Spazi per attrezzature di interesse comune (mq)			Volume Strutture temporanee (mc)	Volume	
					Pubblico	Privato	Strade		Esistente (mc)	Max (mc)
F3	Campeggio di Porto Corallo	64.170	27.465	32.085	19.251	12.834	4.620	3.488	5.655	6.500

2. NORME GENERALI PER LA SOTTOZONA F3

2.1. Per i Piani di Lottizzazione di cui al comma 1.2, fino alla nuova proposizione di pianificazione attuativa di indirizzo specifico di zona F, seppure nate in zone differenti e pianificate secondo parametri differenti, si applicheranno norme e parametri del Piano attuativo efficace.

- 2.2. Nei limiti previsti dalla disciplina regionale è consentita l'edificazione dei volumi ancora disponibili, secondo le modalità e i criteri contenuti nel PPR e leggi in materia di governo del territorio.

Articolo 15 - Sottozona F4

1. DEFINIZIONE

- 1.1. Sono classificate sottozona "F4" le parti di territorio destinate alle nuove aree turistiche.

- 1.2. Il PUC individua i seguenti comparti:

Comparto	Località o denominazione	Superficie territoriale	Spazi per attrezzature di interesse comune (50%)	Spazi per attrezzature di interesse comune		Indice Territoriale	Indice Fondiario	Volume Max (mc)
				Pubblico	Privato	Max	Max	
						(mc/mq)	(mc/mq)	
F4.a	Santa Maria	49.858	24.929	14.957	9.972	0,375	0,75	18.697
F4.b	Santa Maria	39.742	19.871	11.923	7.948	0,375	0,75	14.903
F4.c	Santa Maria	45.728	22.864	13.718	9.146	0,375	0,75	17.148
F4.d	Pranu Portu	119.325	59.662	35.797	23.865	0,3	0,75	35.797

2. NORME GENERALI PER LA SOTTOZONA F4

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

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

- 2.2. Devono essere rispettate le seguenti ripartizioni di aree:

- 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.

- 2.3. Per la pianificazione attuativa è necessario seguire le indicazioni dei Progetti Guida di cui alle tavole T.PP.07 e T.PP.09 disciplinati dall'articolo 3, comma 6 delle presenti NTA secondo i commi specifici di riferimento.

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

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

- 2.6. Devono preferibilmente essere rispettati i seguenti requisiti ambientali:

- riduzione dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione privilegiando l'utilizzo di energie alternative e rinnovabili;

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

CAPITOLO 7 – ZONA G “SERVIZI GENERALI”

Articolo 16 - Zona omogenea G

1. DEFINIZIONE

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

1.2. Il PUC individua le seguenti sottozone:

- G1 - Attrezzature di servizio
- G2 - Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero
- G3 - Aree militari
- G4 – Infrastrutture a livello di area vasta

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE E INTERVENTO

2.1. L’attuazione della sottozona avviene attraverso Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata e successivo rilascio del titolo edilizio.

2.2. Ove presenti si applicano le specifiche norme previste dalle convenzioni dei singoli piani attuativi.

2.3. Gli interventi edificatori nella zona G (nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione) devono avvenire con piano attuativo o in alternativa, qualora ne ricorrano i presupposti, con permesso di costruire convenzionato ai sensi dell’art. 21, comma 2-quinquies della L.R. 45/1989. In alternativa dovranno essere individuati specificatamente e singolarmente i lotti in cui tale disposizione è applicabile, con adeguate motivazioni (esistenza delle opere di urbanizzazione, ecc).

2.4. Al fine di ottenere un armonico completamento delle zone G interessate da Piano di Attuazione prevarranno le specifiche norme di zona del P.A. rispetto alle norme di attuazione del PUC. Per tali zone è prescritto l’indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata che dovrà interessare un ambito di minimo intervento (comparto), anche nella forma di cui all’art. 3 della L. R. n. 20/91. Salvo diversamente riportato nelle norme delle specifiche sottozone.

2.5. In assenza di suddetto Piano attuativo sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico, acustico, energetico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo sugli immobili esistenti.

2.6. Le tavole del PUC, oltre all’individuazione delle aree e dei comparti di intervento, fissano la distribuzione planimetrica delle infrastrutture, delle superfici da destinare a spazi pubblici o ad

uso pubblico e i volumi, che, si ritengono necessari per indirizzare la nuova edificazione verso una soluzione coerente con le regole del tessuto urbanistico e morfologico entro il quale sono inseriti.

3. DESTINAZIONI D'USO

3.1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, così come definite dal DPGR n. 79/2018:

Du_A – Residenziale, limitatamente alla RES_01 destinata al personale di custodia, in misura di un alloggio per comparto di lottizzazione per un volume totale non superiore a 150 mc;

Du_B – Turistico-ricettiva, se connesse al Servizio di interesse generale e/o sovracomunale di cui alla DU_D, con esclusione della TR_03; è da stabilire, per le destinazioni d'uso ammissibili Turistico ricettiva TR e Commerciale COMM, una adeguata percentuale massima di previsione (inferiore o uguale, complessivamente, al 30%), perché, in quanto complementari, non devono snaturare la funzione principale propria della zona G, secondo quanto definito dall'art. 3 del D.A. n. 2266/U/83.

Du_D – Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, ad eccezione delle DIR_04, DIR_05 e SS_03.

Relativamente alle attività commerciali ammesse si rimanda alle compatibilità tra categoria merceologica e zona omogenea di cui al paragrafo 5.3.1.1 Criteri per l'individuazione di aree da destinare agli insediamenti commerciali" allegato alla D.G.R. 55/108 del 29.12.2000 (art. 6 comma 2 del D.Lgs. 114/98 e relativo allegato in attuazione del D.P.C.M. 6 ottobre 2000).

Nelle sottozone G3, aree militari è ammessa la destinazione d'uso DIR_04.

4. NORME GENERALI PER LA ZONA G

4.1. Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla predisposizione di Piano attuativo ed alla sottoscrizione di una convenzione in cui i richiedenti si impegnano:

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

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

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

- 4.3. Nelle zone G i singoli lotti e/o insediamenti dovranno essere dotati di aree di parcheggio privato di uso pubblico, in misura adeguata alla destinazione degli immobili. In ogni caso, nelle nuove costruzioni con destinazioni commerciali e direzionali, dovrà essere assicurata una dotazione di spazi di uso pubblico non inferiore all'80% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti di cui il 50% destinati a parcheggio.
- 4.4. L'accesso ai lotti dovrà avvenire sempre dalla viabilità di servizio che si innesta sulle strade comunali, provinciali e statali, che quindi non potranno essere utilizzate per l'accesso diretto ai lotti.
- 4.5. Le recinzioni dei lotti prospicienti le strade e le fasce verdi di rispetto devono essere a giorno, mentre sono consentite in muratura continua o comunque non trasparenti tra i singoli lotti, fatte salve eventuali deroghe motivate da normative speciali. L'altezza massima delle recinzioni non dovrà in nessun caso superare i mt. 2,00 fuori terra, salvo speciali deroghe motivate da problemi di sicurezza.
- 4.6. Le costruzioni accessorie dovranno rispettare i distacchi previsti dai confini ed il distacco minimo previsto tra pareti contrapposte pari a mt. 10,00. DM 1444/1968 e Codice civile.
- 4.7. Distanze. I fabbricati devono rispettare le seguenti distanze minime:
 - Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Nuovo Codice della Strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 30 m per le strade di tipo C;
 - b) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice;
 - c) 10 m per le "strade vicinali" di tipo F.
 - Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare

nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 10 m per le strade di tipo C.

- Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a 3 m per le strade di tipo C, F.
- Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.
- dai confini di proprietà e dalle strade prevista dai piani attuativi = 5,00 m.
- fra edifici = 10,00 metri.

Per quanto non espressamente riportato, si fa riferimento a quanto previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 (Nuovo Codice della Strada), dal DM 1444/1968 e dal Codice civile.

- 4.8. Le aree di parcheggio all'aperto possono essere coperte con strutture ad aria passante per riparare i veicoli dagli agenti atmosferici, senza che ciò costituisca superficie coperta o superficie utile, purché le stesse risultino aperte su tutti i fronti.
- 4.9. Le aree del lotto non occupate da costruzioni o attrezzature e non destinate alla viabilità o a parcheggio dovranno essere sistemate a verde e a giardino.
- 4.10. I volumi sono misurati con criteri geometrici secondo le modalità indicate nell'art. 4 del D.A. 20 dicembre 1983, n.2266 e precisate al punto E) della circolare Ass. Reg EE.LL. FF. U. n.2A del 20 marzo 1978 e allegati da D ad H (BURAS n.22 del 18 maggio 1978).
- 4.11. Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico ricomprese nelle zone G è in generale preclusa l'attività edilizia, in relazione al grado di pericolosità. Inoltre, si prescrive che in tali aree vengano localizzate le eventuali cessioni e/o pertinenze a verde e a parcheggi pubblici propri dei piani di lottizzazione. (6-VAS)
- 4.12. Nelle zone G ricadenti all'interno dei perimetri di tutela condizionata, si rimanda alle relative norme di salvaguardia e tutela inserite nelle schede di cui all'elaborato R.SC.02 "Verbale finale e schede del DB Mosaico dell'Assetto Storico Culturale", sezione C3 "Disciplina d'uso" per la zona di tutela condizionata. Ci si riferisce alla disciplina di tutela prevista all'art. 22.bis delle presenti NTA.

Articolo 17 - Sottozona omogenea G1

1. DEFINIZIONE

1.1. Sono classificate nella sottozona "G1" le aree di interesse generale per "Attrezzature di Servizio".

1.2. Il PUC individua i seguenti comparti:

Comparto	Destinazione e/o località	Superficie territoriale (mq)	Volume esistente (mc)
G1.a	Cimitero comunale	15.327	-
G1.b	Servizi generali urbani	5.646	3.270
G1.c	Servizi generali urbani	6.928	153
G1.d	Servizi generali urbani	2.018	403
G1.e	Strutture culturali e per l'istruzione secondaria superiore e scuole professionali	8.477	13.803
G1.f	Parco archeologico di Sarcapos	20.405	-
G1.g	Ex Mattatoio	8.094	1.602
G1.h	Porto Corallo sosta camper	23.530	630,06
G1.i	Porto Corallo - Servizi generali a supporto del Porto turistico	96.278	12.800
G1.m	San Nicola	2.090	690
G1.n	Baccu Locci	2.054.012	Vedasi progetto specifico
G1.o	San Giovanni	5.349	-
G1.p	Servizi generali a supporto del Porto turistico e di Porto Tramatzu	68.643	2.295,9
G1.qr	Servizi generali a supporto del Porto turistico e di Porto Tramatzu	260.965	3.144

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE E INTERVENTO

2.1. L'attuazione della sottozona avviene attraverso Piani di lottizzazione (PdL) di iniziativa pubblica e/o privata e successivo rilascio del titolo edilizio.

2.2. Gli interventi edificatori sono altresì consentiti attraverso le modalità previste dall'articolo 15, comma 2 delle presenti Norme.

3. DESTINAZIONI D'USO

3.1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, così come definite dal DPGR n. 79/2018 e successive modifiche e integrazioni:

- a) Du_A – Residenziale, limitatamente alla RES_01 destinata al personale di custodia, in misura di un alloggio per comparto di lottizzazione per un volume totale non superiore a 150 mc;

- b) Du_B – Turistico-ricettive, ad eccezione della TR_02 se complementari al servizio generale previsto. Per le destinazioni d'uso ammissibili Turistico ricettiva TR e Commerciale COMM, è prevista una adeguata percentuale massima (inferiore o uguale, complessivamente, al 30%), perché, in quanto complementari, non devono snaturare la funzione principale propria della zona G, secondo quanto definito dall'art. 3 del D.A. n. 2266/U/83.
- c) Du_D – Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, ad eccezione della DIR_04 come declinato ai successivi commi 4 e 5.

Relativamente alle attività commerciali ammesse si rimanda alle compatibilità tra categoria merceologica e zona omogenea di cui al paragrafo 5.3.1.1 Criteri per l'individuazione di aree da destinare agli insediamenti commerciali" allegato alla D.G.R. 55/108 del 29.12.2000 (art. 6 comma 2 del D.Lgs. 114/98 e relativo allegato in attuazione del D.P.C.M. 6 ottobre 2000).

4. NORME SPECIFICHE PER I COMPARTI DELLA SOTTOZONA G1

- 4.1. G1.a. Tale comparto individua l'area occupata dall'attuale cimitero. Sono ammessi interventi di completamento delle strutture funerarie e dei servizi ad esse collegati. Per l'attività edilizia all'interno dei cimiteri si rimanda alle norme contemplate ai Capi IX, X e seguenti del regolamento di polizia mortuaria approvato con D.P.R. 10 settembre 1990, n. 285 ed in via secondaria al piano regolatore cimiteriale che, ai sensi dell'art. 54 del citato D.P.R. 10 settembre 1990, n. 285, ogni comune è tenuto ad adottare; pertanto, per lo svolgimento di attività edilizia all'interno dei cimiteri anche da parte di privati non occorre il rilascio del permesso di costruire, essendo sufficiente il giudizio da parte del sindaco di conformità del progetto alle prescrizioni edilizie contenute nel piano regolatore cimiteriale ai sensi dell'art. 94 dello stesso D.P.R. 10 settembre 1990, n. 285. Nelle more di approvazione del piano regolatore cimiteriale l'attività edilizia all'interno del cimitero è regolata dal PUC.
- 4.2. G1b, G1c, G1d. Tali comparti, localizzati a sud dell'abitato di Villaputzu in zone soggette a pericolosità idraulica, in parte edificati, compatibilmente con le NTA del PAI, sono deputati a creare una zona di transizione tra l'urbano ed il rurale in grado assolvere a funzioni che vanno dai servizi pubblici, relativamente a quelli socio-sanitari e della cura della persona, servizi al cittadino (pubblici e privati), servizi commerciali (COMM_01 alimentari e non alimentari, sia nella forma di esercizi singoli o di Centro Commerciale, in percentuale volumetrica non superiore al 10% dell'intera area G), parcheggi, distributori di carburanti, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.
- 4.3. G1.e. Sono le aree comprendenti l'istituto di istruzione secondaria superiore. Sono ammessi tutti gli interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche, nonché al miglioramento dei servizi scolastici riferiti alla didattica ed alle attività fisiche al chiuso e all'aperto.
- 4.4. G1.f e G1.g. Rappresentano le aree del territorio comprese tra il parco fluviale e il parco di

Sarcapos destinate per una percentuale non superiore al 10%, ad attività commerciali sia all'ingrosso che al dettaglio, riferiti a qualsiasi natura merceologica preferibilmente collegati alla produzione agricola, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del Sarrabus (km zero). Le altre parti di territorio saranno destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

- 4.5. G1.h. Tale sottozona individua l'area adibita alla sosta camper con strutture già esistenti. È prevista la manutenzione straordinaria ed il recupero funzionale delle strutture esistenti, con la possibilità di aggiunta dei volumi tecnici per l'adeguamento igienico-sanitario-impiantistico delle stesse.
- 4.6. G1.m. È costituita dall'area della chiesa di San Nicola e dalle sue pertinenze. L'area ricade all'interno del perimetro di tutela condizionata del bene "Complesso archeologico Monte del Castello di Quirra". Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo dei volumi esistenti, orientati alla tutela e valorizzazione del bene. Sono consentite opere minori finalizzate alla accessibilità, fruizione e godimento del bene stesso. Dovranno essere tutelate le attuali visuali sceniche, evitando scelte progettuali e nuove piantumazioni che possano compromettere la visibilità del bene stesso. Per maggiori dettagli si rimanda alla disciplina di tutela condizionata relativa al bene denominato "Complesso archeologico Monte del Castello di Quirra", contenuta del Data Base.
- 4.7. G1.n. Ricomprende l'area interessata dal sito estrattivo dell'antica miniera di fluoro e arsenico di Baccu Locci, comprendente la valletta di Corr'e Cerbu con l'insieme dei fabbricati, impianti, lago artificiale e canalizzazioni, viabilità, discariche e gallerie e i boschi pertinenti. Gli edifici del compendio minerario, in passato utilizzati come alloggi operai, magazzini e impianti accessori per la coltivazione, sono organizzati in quattro nuclei principali. La tipologia edilizia è quella classica dell'architettura mineraria, gli edifici sono costituiti quasi esclusivamente da un piano fuori terra. I principali materiali impiegati per la costruzione degli edifici sono tipici del luogo e della tradizione mineraria: trattasi di murature portanti in pietra e coperture in coppi su strutture portanti in legno. All'interno dell'area sono ammessi i seguenti interventi:
- recupero ambientale e bonifica delle aree utilizzate come discariche;
 - sistemazione generale dell'area volta alla valorizzazione culturale e ambientale del sito;
 - idonea viabilità di collegamento;
 - recupero degli edifici mediante interventi volti al mantenimento degli elementi tipologici e strutturali caratterizzanti:

- incremento volumetrico esclusivamente finalizzato alle dotazioni tecnologiche riferite alle destinazioni d'uso ammesse.

Le destinazioni ammesse sono:

- strutture ricettive in percentuale non superiore al 30% delle strutture esistenti riqualificando l'esistente;
- strutture sportive in percentuale non superiore al 10% del compendio G1n per valorizzare e attrarre eventi sportivi e culturali che qualifichino il compendio minerario e lo “espongano” a un importante interesse mediatico;
- servizi (sale espositive, ristorazione, sala congressi, etc.);

Il recupero degli edifici deve avvenire nel rispetto delle tipologie architettoniche senza incrementi volumetrici e, ove possibile, dei materiali originari. È ammessa la demolizione a la successiva ricostruzione filologica dei fabbricati nei casi in cui le condizioni statiche ne impediscano il recupero.

- 4.8. G1.o. È costituita dall'area della chiesa di San Giovanni e dalle sue pertinenze. Per gli usi consentiti e le modalità di attuazione si rimanda alla norma di tutela contenuta nel database dei beni, che si riporta di seguito. Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e alterino la naturalità dei luoghi complementari al bene. Gli eventuali impianti tecnologici non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche del bene tutelato. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio. In ogni caso devono essere privilegiati gli interventi che prevedano soluzioni in cavi interrato. Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, o di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area. Non sono consentiti gli interventi che modifichino lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da compromettere le attuali visuali sceniche del bene. Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, etc.) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale. In ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti. Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso, senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale e devono essere privilegiati materiali naturali. Dovranno essere eliminati gli elementi incongrui. Non sono

consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi. È sempre consentito il pascolo. Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di cartellonistica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area.

5. NORME SPECIFICHE PER I COMPARTI DELLA SOTTOZONA G1 RELATIVI ALLE STRUTTURE PORTUALI

- 5.1. Si distinguono le attrezzature al servizio del porto turistico (uffici, attività commerciali, funzioni ricettive e congressuali, strutture per lo sport ed il tempo libero, etc), alle attività di formazione professionale (strutture didattiche e per congressi, laboratori e affini), e servizi turistici – culturali – religiosi.
- 5.2. Tali comparti rappresentano l'affaccio a mare deputato ai servizi turistici. La struttura portuale, relativamente alle banchine e ai moli risulta ultimata e il suo avviamento comporterà la realizzazione degli impianti e attrezzature collaterali, indispensabili per garantire elevati servizi di qualità, nonché la destagionalizzazione turistica.
- 5.3. I comparti di attuazione potranno essere attuati singolarmente a fronte della predisposizione dei rispettivi piani di attuazione sia di iniziativa pubblica e/o privata prestando particolare attenzione al contenimento dei consumi energetici, nonché all'armonico inserimento ambientale nel contesto di riferimento.
- 5.4. Per tale zona, fino alla predisposizione del Piano attuativo di dettaglio specifico, il Piano Regolatore Portuale, al quale si rimanda, è prescritto l'indice territoriale di 0,01 mc/mq. Tale indice, in presenza di Piano attuativo approvato, potrà essere elevato fino a 0,25 mc/mq, con possibilità di incremento, fino al massimo indice di edificabilità territoriale di 1,4 mc/mq per specifiche e limitate aree.
- 5.5. Il piano attuativo, oltre all'individuazione delle singole funzioni, dovrà indicare la distribuzione planimetrica delle infrastrutture e delle urbanizzazioni, delle superfici pubbliche e private e la soluzione proposta dovrà essere coerente con il corretto inserimento morfologico e paesaggistico dell'intervento nel contesto. Inoltre, dovrà essere posta particolare cura affinché le iniziative proposte presentino un elevato livello di autosufficienza energetica, preferendo gli impianti integrati con le strutture architettoniche. Il piano di lottizzazione dovrà essere corredato dallo studio di compatibilità ambientale, nonché si dovranno organizzare eventi pubblici dedicati alla comunicazione – condivisione collettiva del Piano di Lottizzazione.
- 5.6. G1.p, G1.qr Per tali comparti di connessione funzionale tra il porto turistico ed il complesso turistico di Porto Tramatzu, è prevista la messa in condivisione dei servizi attraverso un fronte

mare dotato di funzioni commerciali e del credito, delle comunicazioni, del ristoro e dell'accoglienza, della cultura, formazione, sport, benessere e svago. Trattasi di un progetto di livello strategico di valenza intercomunale con forti caratteri di innovazione tecnologica finalizzata al contenimento dei consumi e all'auto generazione energetica nonché da una forte valenza paesaggistica. Tali ambiti dovranno, inoltre, accogliere una mobilità dolce in sede protetta al fine di ottenere una passeggiata lungo mare finalizzata alla riduzione del traffico veicolare. L'attuazione di tali comparti potrà essere realizzata anche per sub-comparti. Per tali zone in linea con i dettami ed indirizzi della G1.i, fino alla predisposizione del Piano attuativo, al quale si rimanda, è prescritto l'indice territoriale di 0,01 mc/mq. Tale indice, in presenza di Piano attuativo approvato, potrà essere elevato fino a 0,1 mc/mq.

5.7. G1.i Sono ammesse tutte le funzioni in grado di garantire il potenziamento delle attività diportistiche, la destagionalizzazione turistica, nonché le integrazioni con l'urbano, come ad esempio:

- uffici della gestione, della direzione del traffico e sorveglianza;
- sedi della Guardia costiera e degli altri corpi di polizia e del soccorso marino;
- sedi della Lega navale, scuole e circoli per gli sport nautici, velici e subacquei, ecc.;
- sedi e uffici per il charter, diving, snorkeling, per le gite lungo-costa e il piccolo cabotaggio, ecc.;
- piccoli cantieri navali, per le manutenzioni e riparazioni delle barche e delle vedette;
- funzioni ricettive per una percentuale max non superiore al 10% della superficie e congressuali;
- nuclei commerciali per i ricambi nautici per una percentuale max non superiore al 10% della superficie, gli accessori, arredi navali, cambusa, abbigliamento, artigianato tradizionale e servizi alla persona, ecc.;
- esercizi pubblici, attrezzature balneari, impianti sportivi, ecc.;
- museo della via dell'argento, esposizione relativamente all'estrazione, trasporto e carico dell'argento dall'epoca romana a quella moderna.

5.8. Per i comparti G1.h, G1.i, G1.p, G1.qr è consentito il posizionamento di strutture leggere temporanee, stagionali, di facile rimozione, per lo svolgimento delle funzioni tipiche della sottozona (chioschi per noleggio imbarcazioni, chioschi espositivi, chioschi per la somministrazione di alimenti e bevande, chioschi per assistenza sport nautici, ecc).

Articolo 18 - Sottozona omogenea G2

1. DEFINIZIONE

1.1. Sono classificate nella sottozona "G2" le aree di interesse generale per "Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero e il turismo attivo".

1.2. Rappresentano l'insieme delle porzioni territoriali che per vocazione si delineano adatte alla funzione di parchi territoriali finalizzati allo sport, al tempo libero e al turismo attivo (definito ai sensi dell'Agenzia Sardegna Promozione nell'ambito delle politiche di destagionalizzazione e delocalizzazione turistica). In particolare si possono distinguere le attrezzature di servizio in continuità con il centro urbano da quelle localizzate nell'extra-urbano

1.3. Il PUC individua i seguenti comparti:

Comparto	Destinazione e/o località	Superficie territoriale (mq)	Indice Territoriale max (mc/mq)
G2.a	Parco urbano del Flumendosa	1.304	0,001
G2.b	Parco urbano del Flumendosa	9.743	0,001
G2.c	Parco urbano del Flumendosa	10.690	0,001
G2.d	Parco Archeologico Sarcapos	102.119	0,001
G2.e	Parco Archeologico Sarcapos	25.094	0,001
G2.f	Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero - Campo Sportivo comunale e pineta a Canali	913.520	0,001
G2.h	Torre spagnola	171.070	0,001

2. DESTINAZIONI D'USO

2.1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, così come definite dal DPGR n. 79/2018:

- a) Du_A – Residenziale, limitatamente alla RES_01 destinata al personale di custodia, in misura di un alloggio per comparto di lottizzazione per un volume totale non superiore a 150 mc;
- b) Du_B – Turistico-ricettive, ad eccezione della TR_02 se complementari al servizio generale previsto di cui alla Du_D. Per le destinazioni d'uso ammissibili Turistico ricettiva TR e Commerciale COMM, viene stabilita una adeguata percentuale massima di previsione (inferiore, complessivamente, al 30%), perché, in quanto complementari, non devono snaturare la funzione principale propria della zona G, secondo quanto definito dall'art. 3 del D.A. n. 2266/U/83.
- c) Du_D – Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, limitatamente alle DIR_07, DIR_08, DIR_09, SS_01 e SS_03.

Relativamente alle attività commerciali ammesse si rimanda alle compatibilità tra categoria

merceologica e zona omogenea di cui al paragrafo 5.3.1.1 Criteri per l'individuazione di aree da destinare agli insediamenti commerciali" allegato alla D.G.R. 55/108 del 29.12.2000 (art. 6 comma 2 del D.Lgs. 114/98 e relativo allegato in attuazione del D.P.C.M. 6 ottobre 2000).

3. NORME GENERALI PER LA SOTTOZONA G2

3.1. L'indice territoriale di riferimento di zona è in via generale pari a 0,001 mc/mq, con possibilità di ampliamento a fronte della predisposizione di apposito piano di attuazione con l'esclusiva finalità di realizzare servizi collettivi orientati alla valorizzazione parchi, sport e tempo libero.

4. NORME SPECIFICHE PER I COMPARTI DELLA SOTTOZONA G2

4.1. G2.a, G2.b, G2.c. Rappresenta la porzione di territorio posta a levante dell'abitato e a sud della Via Nazionale ed interessa in quota prevalente il canale di scorrimento del Flumendosa. Sono consentite tutte le iniziative volte alla dotazione di attrezzature alla sosta, giochi per l'infanzia ed ombreggi ed in generale tutti i servizi tipici dei parchi fluviali.

4.2. G2.d, G2.e. Sono costituite da quelle porzioni di territorio che rivestono una particolare valenza archeologica ed ambientale. Nelle aree individuate di rilevante interesse archeologico sono ammesse e auspiccate le campagne di scavi, cantieri, ecc., promossi e diretti o sorvegliati dalla Sovrintendenza archeologica di competenza e i conseguenti manufatti e/o itinerari attrezzati occorrenti per la conservazione, fruizione e sicurezza dei ritrovamenti, sono consentite inoltre tutte quelle opere orientate alla valorizzazione turistico-culturale quali recupero di fabbricati per pernottamenti temporanei anche solo giornalieri per le visite dei siti, opere di carattere edilizio in percentuale non superiore al 20% della superficie G, strutturale o impiantistico funzionali ad accrescere la fruizione e l'attrattività turistica o allestimenti su siti culturali, paesaggistici e naturalistici funzionali ad accrescere la fruizione e l'attrattività turistica. Sono invece da escludersi tutti gli interventi lineari non strettamente riferiti alla zona archeologica come: acquedotti, sottoservizi, strade, ecc., che saranno ammessi soltanto qualora venisse dimostrata l'impraticabilità di percorsi alternativi e comunque saranno eseguiti sotto la continua sorveglianza della Sovrintendenza archeologica per garantire rispetto, conservazione e documentazione di eventuali ritrovamenti. Per gli interventi relativi ai beni archeologici e alle aree di rispetto si rimanda alle schede norma, che dovrà costituire riferimento principale nella redazione del piano di attuazione finalizzato alla valorizzazione del contesto.

4.3. G2.f. Rappresenta la porzione di territorio dedicata attualmente al campo sportivo con annesse strutture a supporto e viabilità di circonvallazione e la pineta "Canali". Sono consentite tutte le iniziative volte al miglioramento delle dotazioni sportive, nonché al potenziamento finalizzato all'integrazione con la vicina zona F4, nonché le iniziative di valorizzazione del contesto con finalità eco – compatibili (come ad esempio: l'eco-turismo e la raccolta dei prodotti della terra).

4.4. G2.g. Parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati

a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione. Sono ammesse tutte le opere relative ai servizi di supporto agli impianti sportivi, foresteria e installazioni permanenti e/o temporanee per manifestazioni all'aperto, orientate anche verso un pubblico di livello sovralocale. Le attività di cui sopra sono consentite previa predisposizione di Piano di Attuazione, anche di iniziativa privata. L'indice territoriale non può superare 0,75 mc/mq e il rapporto di copertura non può essere superiore al 50% del fondo. La rimanente area, non utilizzata per l'edificazione, dovrà essere sistemata a verde e a spazi per parcheggi commisurati per garantire la massima fruibilità pubblica del sito. Nelle more del Piano di attuazione sono consentite tutte le attività in essere ed in particolare quelle derivanti da concessioni e locazioni tra il Comune di Villaputzu e terzi, secondo quanto stabilito dagli atti amministrativi in essere.

- 4.5. G2.h. Comprende l'area su cui sorge la Torre Spagnola. In tale ambito è prevista la salvaguardia paesaggistica ed ambientale finalizzata alla fruizione ambientale.

Articolo 19 - Sottozona omogenea G3

1. DEFINIZIONE

1.1. Sono classificate nella sottozona "G3" le aree di interesse generale interessate dal Poligono militare.

1.2. Il PUC individua i seguenti comparti:

Comparto	Destinazione e/o località	Superficie territoriale (mq)
G3.a	Aree militari destinate ad impianti per la difesa militare, caserme, ecc.	3.128
G3.b	Aree militari destinate ad impianti per la difesa militare, caserme, ecc.	10.295
G3.d	PISQ - Aree militari destinate ad impianti per la difesa militare, caserme, ecc.- Interna	64.141.190
G3.d	PISQ - Aree militari destinate ad impianti per la difesa militare, caserme, ecc.- Costiera	8.764.183

2. NORME GENERALI PER LA SOTTOZONA G3

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

Articolo 20 - Sottozona omogenea G4

1. DEFINIZIONE

1.1. Sono classificate nella sottozona "G4" le aree di interesse generale interessate da infrastrutture a livello di area vasta.

1.2. Il PUC individua i seguenti comparti:

Comparto	Destinazione e/o località	Superficie territoriale (mq)	Indice Territoriale max (mc/mq)
G4.a	Centro comunale per la raccolta differenziata	4.799	0,001
G4.b	Depuratore	7.778	0,001
G4.c	Centro intercomunale per la raccolta differenziata	8.391	0,001
G4.d	Perda su Crobu - Futuro Ecocentro di Area vasta	8.511	0,001

2. DESTINAZIONI D'USO

2.1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, così come definite dal DPGR n. 79/2018:

a) Du_A – Residenziale, limitatamente alla RES_01 destinata al personale di custodia, in

misura di un alloggio per comparto di lottizzazione per un volume totale non superiore a 150 mc;

b) Du_C – Artigianale e industriale.

2.2. In merito alle attività commerciali si rimanda alle specifiche “Norme di Attuazione Settore Commerciale”.

3. NORME GENERALI PER LA SOTTOZONA G4

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

4. NORME SPECIFICHE PER I COMPARTI DELLA SOTTOZONA G4

4.1. G4.a. L'area è situata in località “Pitzu Rosa” in adiacenza alla zona D2, raggiungibile dalla SS 125 vecchio tracciato e comprende l'area destinata all'attivazione della raccolta differenziata dei rifiuti a livello urbano. Particolare cura dovrà essere dedicata all'accesso dell'impianto, sia per garantire agile movimento dei mezzi e sia per evitare ogni tipo di interferenza con il traffico veicolare del vecchio tracciato della SS125. Infine, l'impianto oltre ai necessari accorgimenti progettuali finalizzati ad evitare la contaminazione dei suoli e dell'acqua, dovrà anche prevedere una fascia di filtro vegetale in tutto il suo perimetro in grado di costituire una barriera visiva, nonché di contenimento per la diffusione degli odori e delle polveri.

4.2. G4.b. Sono ammessi i seguenti interventi:

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

4.3. G4.c. L'area è situata in località “Conca de Su Para” a nord rispetto al centro abitato raggiungibile dalla SS 125 (vecchio tracciato) e comprende l'area destinata all'attivazione della raccolta differenziata dei rifiuti nel sub ambito A4 (così come definito dal piano regionale di gestione dei rifiuti), costituito dai comuni di: Villaputzu, San Vito, Muravera, Castiadas, Villasalto, Armungia, Ballao e Villasimius; nonché dal Comune di Goni (appartenente al sub ambito A3). Particolare cura dovrà essere dedicata all'accesso dell'impianto, sia per garantire agile movimento dei mezzi e sia per evitare ogni tipo di interferenza con il traffico veicolare del vecchio tracciato della SS125. Infine, l'impianto oltre ai necessari accorgimenti progettuali finalizzati ad evitare la contaminazione dei suoli e dell'acqua, dovrà anche prevedere una fascia di filtro vegetale in tutto il suo perimetro in grado di costituire una barriera visiva, nonché di contenimento per la diffusione degli odori e delle polveri.

- 4.4. G4.d. L'area scelta, in località Perda Su Crobu, è destinata alla localizzazione del futuro ecocentro a servizio di tutta l'area vasta.

CAPITOLO 8 – ZONA H “SALVAGUARDIA”

Articolo 21 - Zona omogenea H

1. DEFINIZIONE

- 1.1. Sono classificate zone “H” le parti di territorio che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico, ambientale o di particolare interesse per la collettività.

- 1.2. Il PUC individua le seguenti sottozone:

- H1 – Aree di valore storico-culturale
- H2 – Aree di pregio paesaggistico
- H3 – Aree di salvaguardia ambientale

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE E INTERVENTO

- 2.1. La zona si attua con titolo edilizio diretto.

- 2.2. Fatte salve le norme di dettaglio, riportate per ogni sottozona, sono consentiti:

- a) in tutti gli edifici legittimamente esistenti nonché nella sola sottozona H1:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- dotazione di servizi igienici;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico - sanitaria vigente;
- demolizione totale o parziale senza ricostruzione (per i soli edifici incongrui e di scarso valore storico, architettonico e paesaggistico).

- b) nelle sottozone H2 ed H3, la realizzazione di nuove costruzioni, comunque condizionate alla minima trasformabilità, alla limitata visibilità, al contenimento delle superfici e dei volumi funzionali alle strette necessità nonché alla loro rapida e completa reversibilità.

- 2.3. Gli interventi che ricadono in aree che comprendono beni paesaggistici ex lege, sono da assoggettare al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del D.Lgs n. 42/2004.

3. DESTINAZIONI D'USO

- 3.1 Sono consentite limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici, e strutture precarie temporanee e amovibili. In ogni caso le opere dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente

circostante, fatte salve le norme di dettaglio, riportate per ogni sottozona.

4. NORME GENERALI PER LA ZONA H

- 4.1. L'indice di fabbricabilità territoriale max è $I_t = 0,001$ mc/mq con possibilità di deroga per attrezzature e impianti pubblici.
- 4.2. L'altezza massima consentita è $H = 4,00$ m, pari a n. 1 piano fuori terra.
- 4.3. Il rapporto di copertura max è $R_c = 0,30$ mq/mq.

Articolo 22 - Sottozona H1

1. DEFINIZIONE

- 1.1. Sono classificate sottozona "H1" le parti di territorio individuate dal perimetro di tutela integrale del bene storico-culturale così come indicati nel Verbale conclusivo di copianificazione di cui all'articolo 49 delle NTA PPR e rappresentati nelle Tavole T.SC.01 e R.SC.02 del PUC.

2. NORME GENERALI PER LA SOTTOZONA H1

- 2.1. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni da parte degli organi competenti, per la riqualificazione. Non è consentito nessun intervento di nuova edificazione, ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici specificatamente preposti. Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli enti preposti, secondo il principio dell'"intervento minimo" e finalizzato unicamente alla accessibilità, alla fruizione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate alla accessibilità devono prioritariamente considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti prima di queste. In riferimento alla viabilità esistente (fascia tagliafuoco), sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea, fatte salve le operazioni necessarie all'attività di scavo, ricerca archeologica, sicurezza e tutela del monumento. Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del bene e del contesto di inserimento. Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita

- l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.
- 2.2. Tali aree sono destinate alla fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere, amovibili, finalizzate alla conservazione e fruizione del bene.
3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE E INTERVENTO NELLE AREE DI TUTELA INTEGRALE
- 3.1. Relativamente ai beni paesaggistici e identitari soggetti alla copianificazione ex art. 49 delle NTA del PPR di cui alla Tabella n. 7 del Verbale di copianificazione devono essere applicate le relative norme di salvaguardia e tutela inserite nelle schede di cui all'elaborato R.SC.02 "Verbale finale e schede del DB Mosaico dell'Assetto Storico Culturale", sezione C3 "Disciplina d'uso" per la zona di tutela integrale.
- 3.2. Relativamente ai beni culturali di natura architettonica ai sensi dell'art. 13 comma 1 del D.lgs. 42/2004, di cui alla Tabella n. 3 del Verbale di copianificazione, ancorché non classificati in H1 in quanto ricadenti all'interno del centro urbano, devono essere applicate le relative norme di salvaguardia e tutela inserite nello specifico decreto di vincolo.
- 3.3. Relativamente ai beni culturali di natura archeologica ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.Lgs. 42/2004, di cui alla Tabella n. 9 del Verbale di copianificazione, ancorché non classificati in H1, devono essere applicate le relative norme di salvaguardia e tutela oltre che le norme di cui al comma 3.3 dell'art. 21.bis".

Articolo 22.bis – Aree di Rispetto dei beni storico-culturali

1. DEFINIZIONE

- 1.1. Sono classificate come Aree di Rispetto dei beni storico-culturali le parti di territorio che comprendono le aree di tutela condizionata degli elementi dell'assetto storico culturale indicati nel Verbale conclusivo di copianificazione di cui all'articolo 49 delle NTA PPR e rappresentati nelle Tavole T.SC.01 e R.SC.02 del PUC.
- 1.2. Il PUC individua le seguenti Aree di Rispetto:
- a) Area di Tutela condizionata degli elementi dell'assetto storico culturale indicati nella Tabella n. 7 del Verbale conclusivo di copianificazione di cui all'articolo 49 delle NTA PPR e rappresentati nelle Tavole T.SC.01 e R.SC.02 del PUC.
 - b) Aree a Rischio Archeologico indicate nella Tabella n. 10 del Verbale conclusivo di copianificazione di cui all'articolo 49 delle NTA PPR e rappresentati nelle Tavole T.SC.01 e R.SC.02 del PUC;

- c) Ulteriori beni culturali di natura archeologica indicati nella Tabella n. 9 del Verbale conclusivo di copianificazione di cui all'articolo 49 delle NTA PPR e rappresentati nelle Tavole T.SC.01 e R.SC.02 del PUC;
- d) Ulteriori elementi non tutelati dal PPR o dal D.Lgs. 42/2004, di cui alla Tabella n. 11 del Verbale di copianificazione di cui all'articolo 49 delle N.T.A. del PPR.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE E INTERVENTO NELLE AREE DI RISPETTO DI CUI AL COMMA 1.2

2.1. NORME GENERALI PER LE AREE DI RISPETTO DELLA SOTTOZONA H1

In tali aree non viene modificata la destinazione di zona. I beni sono classificati in diverse zone omogenee, in funzione dell'uso reale. Gli interventi possibili sono quelli compatibili con le relative sottozone omogenee, fatte salve le eventuali limitazioni previste per ogni area di rispetto come riportato ai successivi commi.

2.2. Relativamente ai beni paesaggistici e identitari soggetti alla copianificazione ex art. 49 delle NTA del PPR di cui alla lettera a) del comma 1.2 del presente articolo e rappresentate nelle Tavole T.SC.01 del PUC, devono essere applicate le relative norme di salvaguardia e tutela inserite nelle schede di cui all'elaborato R.SC.02 "Verbale finale e schede del DB Mosaico dell'Assetto Storico Culturale", sezione C3 "Disciplina d'uso" per la zona di tutela condizionata.

2.3. Relativamente alle aree a rischio archeologico degli elementi di cui alla lettera b) del comma 1.2 del presente articolo e rappresentate nelle Tavole T.SC.01 del PUC, non viene modificata la destinazione di Zona, ma gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività culturali e per il turismo, previa indagine archeologica.

2.4. Relativamente agli ulteriori beni culturali di natura archeologica degli elementi di cui alla lettera c) del comma 1.2 del presente articolo e riportati nella Tabella n. 9 del Verbale di copianificazione, si precisa che:

2.4.1. Per l'elemento "Tomba megalitica Brunco Perdarba" si identifica come area di rispetto, seppur non rappresentata in cartografia, l'area di sedime del bene e le sue pertinenze ricomprese nel raggio di 100 m a partire dal perimetro dell'area di sedime stessa. Per tale elemento valgono le norme di cui al successivo comma 3.4

2.4.2. Per l'elemento "Grotta Su Stampu" (o "Grotta a tre ingressi"), poiché ricompreso nell'area di tutela condizionata del BP 697, devono essere applicate le norme indicate nella relativa scheda di cui all'elaborato R.SC.02;

2.4.3. Per l'elemento "Necropoli Matta 'e Canna" si identifica come area di rispetto, seppur non rappresentata in cartografia, l'area di sedime del bene e le sue pertinenze ricomprese nel raggio di 100 m a partire dal perimetro dell'area di sedime stessa. Per tale elemento

valgono le norme di cui al successivo comma 3.4

2.4.4. Per gli elementi "Nuraghe Prinzipali" e "Nuraghe Peppi Carzeddu", poiché ricompresi nell'area di tutela condizionata del BP 674, devono essere applicate le norme indicate nella relativa scheda di cui all'elaborato R.SC.02;

2.4.5. Per l'elemento "Nuraghe Serbiola", poiché ricompreso nell'area di tutela condizionata del BP 667, devono essere applicate le norme indicate nella relativa scheda di cui all'elaborato R.SC.02;

2.4.6. Per l'elemento "Necropoli Sarcapos", poiché ricompreso nell'area di tutela condizionata del BP 699, devono essere applicate le norme indicate nella relativa scheda di cui all'elaborato R.SC.02;

- 2.5. Relativamente agli ulteriori elementi non tutelati dal PPR o dal D.Lgs. 42/2004, di cui alla lettera d) del comma 1.2 del presente articolo, ancorché non rappresentate, si identificano come aree di rispetto le aree di sedime del bene e le sue pertinenze. In tali aree non viene modificata la destinazione di Zona. Non è consentito nessun intervento di nuova edificazione ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici specificatamente preposti. Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli enti preposti, secondo il principio dell'"intervento minimo" e finalizzato unicamente alla accessibilità, alla fruizione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate alla accessibilità devono prioritariamente considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca e restauro, o quelli già esistenti prima di queste. Non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea, fatte salve le operazioni necessarie all'attività di restauro e ricerca. Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del bene e del contesto di inserimento. Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.

Articolo 23 - Sottozona H2

1. DEFINIZIONE

1.1. Sono classificate sottozone "H2" le parti di territorio che rivestono un particolare valore paesaggistico e/o ambientale e di particolare interesse per la collettività.

2. NORME GENERALI

2.1. Gli interventi ammessi nelle zone H2 sono volti alla conservazione, valorizzazione e tutela del bene, limitando al massimo le trasformazioni, al fine di prevenire eventuali situazioni di rischio, di garantire un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale, di migliorare la funzionalità ecosistemica, di attivare opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare il mantenimento e miglioramento della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità. Le trasformazioni ammesse sono condizionate alla minima trasformabilità, alla limitata visibilità, al contenimento delle superfici e dei volumi funzionali alle strette necessità nonché alla loro rapida e completa reversibilità.

2.2. È preclusa l'edificazione di nuovi edifici ed è da escludere qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso e o attività in quanto pregiudiziale della struttura, della stabilità o della funzionalità ecosistemica o della fruibilità paesaggistica.

2.3. Sono consentiti usi coerenti e compatibili con l'ambiente naturale esistente ed il mantenimento, il ripristino e/o la piantumazione, nelle aree con suscettività forestale, di essenze arboree tradizionalmente insediate. È vietato il danneggiamento e l'asporto di specie arboree e arbustive ad eccezione degli interventi di manutenzione e finalizzati alla pubblica sicurezza.

2.4. È sempre consentito l'utilizzo dei suoli a fini agro-zootecnici; sono permesse le comuni pratiche agronomiche e forestali, l'allevamento estensivo nonché le pratiche di gestione e manutenzione dei boschi, la raccolta di frutti, funghi e legname purché non pregiudizievole del bene e del paesaggio.

2.5. Per gli edifici legittimamente esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia (previa concertazione e autorizzazione da parte degli altri Enti competenti in materia); nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la demolizione degli edifici preesistenti, la ricostruzione dell'intera volumetria è assentibile unicamente laddove il nuovo fabbricato determini un minore impatto paesaggistico fatte salve eventuali disposizioni regionali. Non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti, ancorché interrati, ovvero l'ampliamento all'esterno della sagoma esistente, ivi compresa la realizzazione di verande, tettoie, posti auto coperti, pergolati, fatta salva la realizzazione di modesti volumi per adeguamento igienico sanitario e tecnologico. Non è generalmente consentito il mutamento

della destinazione d'uso ad eccezione degli interventi finalizzati alla valorizzazione e fruizione dell'ambiente e del paesaggio.

3. NORME SPECIFICHE

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

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

Articolo 24 - Sottozona H3

1. DEFINIZIONE

1.1. Sono classificate sottozona "H3" le parti di territorio che comprendono aree di riqualificazione ambientale, quali aree compromesse da attività produttive dismesse, aree di rispetto fluviale, aree di pericolosità idraulica e geomorfologica, ecc.

2. NORME GENERALI

2.1. Sono consentiti:

- interventi riguardanti operazioni di bonifica;
- interventi di messa in sicurezza e recupero;
- interventi finalizzati al ripristino ambientale e paesaggistico dei luoghi, anche ai fini della valorizzazione turistico ambientale, tenendo conto della conservazione dell'identità storica e culturale del paesaggio.

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

2.3. Per quanto non previsto si rimanda alle norme generali della zona H.

3. NORME SPECIFICHE

- 3.1. Flumendosa, Sant'Angelo, Rio Quirra, Stagni di Murtas, Flumini Durci, Porto Su Tramatzu, Sa Praia, Prumari. È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'articolo 14 del DPR 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, limitatamente agli edifici, attrezzature ed impianti pubblici.
- 3.2. Gli interventi previsti nelle aree ricomprese all'interno dei siti della rete Natura 2000 devono essere strettamente coerenti con gli obiettivi di conservazione indicati nei relativi Piani di Gestione. Nelle attività edilizie, si dovrà privilegiare il recupero di strutture esistenti piuttosto che le nuove realizzazioni.

CAPITOLO 9 – AREE S “STANDARD URBANISTICI”

Articolo 25 – AREE S

1. DEFINIZIONE

1.1. Sono classificate aree “S” le parti di territorio che comprendono le aree pubbliche, occupate da istituzioni ovvero destinate al loro accoglimento, destinate a servizi, attrezzature ed impianti a servizio delle zone residenziali.

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

1.3. Il PUC individua le seguenti tipologie:

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

2. MODALITÀ DI INTERVENTO

2.1. Qualora l’Amministrazione Comunale sia proprietaria dell’area S:

- a) con intervento diretto da parte dell’Amministrazione Comunale;
- b) con concessione diretta, a seguito della proposta planovolumetrica di utilizzo dell’intero comparto S e della stipula di apposita convenzione per gli interventi proposti da soggetti diversi dall’Amministrazione Comunale. A parità di condizioni fra diversi soggetti proponenti, l’Amministrazione comunale privilegerà le eventuali proposte di utilizzo degli ex-proprietari delle aree. La suddetta convenzione dovrà stabilire:
 - la disponibilità dell’area per i soggetti proponenti al fine di realizzare le opere;
 - la concessione dell’area ai medesimi soggetti per un periodo di tempo da concordare in relazione al tipo di opere proposte e alla redditività dell’intervento;
 - obblighi tendenti a garantire l’uso pubblico degli impianti.

2.2. Qualora l’Amministrazione Comunale non sia proprietaria dell’area S, in alternativa all’esproprio potrà concedere, con Convenzione da approvarsi con delibera del Consiglio Comunale, interventi di iniziativa privata, intesi ad anticipare la realizzazione delle attrezzature pubbliche previste dal P.U.C.. La convenzione prevista dovrà sempre garantire l’uso pubblico degli impianti e delle aree e inoltre i soggetti attuatori dovranno sempre assicurare la continuità dei

servizi resi. Il permesso di costruire, nel caso in cui venga rilasciato per opere da realizzarsi da privati, potrà essere concesso esclusivamente previa stipula di una convenzione che stabilisca:

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

3. NORME GENERALI PER LE AREE S

3.1. Nelle aree a servizio della residenza si individuano:

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

3.2. In via generale per le sottozone S1, S2 si applica un indice fondiario pari a 2 mc/mq, mentre per le S3 ed S4 un indice fondiario pari 0,10 mc/mq.

CAPITOLO 10 – AREE SOGGETTE A SPECIFICHE DISPOSIZIONI

Articolo 26 – AREE DI RISPETTO DEI BENI STORICO-CULTURALI

1. DEFINIZIONE

1.1. Sono classificate come Aree di Rispetto dei beni storico-culturali le parti di territorio che comprendono:

- a) Area di Tutela condizionata degli elementi dell'assetto storico culturale indicati nella Tabella n. 7 del Verbale conclusivo di copianificazione di cui all'articolo 49 delle NTA PPR e rappresentati nelle Tavole T.SC.01 e R.SC.02 del PUC.
- b) Aree a Rischio Archeologico indicate nella Tabella n. 10 del Verbale conclusivo di copianificazione di cui all'articolo 49 delle NTA PPR e rappresentati nelle Tavole T.SC.01 e R.SC.02 del PUC;
- c) Ulteriori beni culturali di natura archeologica indicati nella Tabella n. 9 del Verbale conclusivo di copianificazione di cui all'articolo 49 delle NTA PPR e rappresentati nelle Tavole T.SC.01 e R.SC.02 del PUC;
- d) Ulteriori elementi non tutelati dal PPR o dal D.Lgs. 42/2004, di cui alla Tabella n. 11 del Verbale di copianificazione di cui all'articolo 49 delle NTA PPR.

1.2. Per la disciplina di tali aree si rimanda a quanto previsto dall'articolo 21.bis.

Articolo 27 – Fascia di rispetto cimiteriale

1. DEFINIZIONE

1.1. È l'area limitrofa al perimetro del cimitero nella quale è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.

2. NORME GENERALI

2.1. L'area di rispetto cimiteriale è individuata negli elaborati cartografici del PUC ed è soggetta a vincolo di inedificabilità di cui all'articolo 338 del TU delle leggi sanitarie approvato con RD n. 1265/1934.

2.2. In tale area è consentita la realizzazione delle opere connesse alla gestione del cimitero, quali chioschi per la vendita di fiori (in strutture amovibili), l'attività agricola senza la costruzione di fabbricati, la sistemazione di spazi a verde pubblico e/o privato, la realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico.

2.3. Negli edifici esistenti sono consentiti unicamente gli interventi previsti dall'ultimo comma dell'articolo 338 del RD n. 1265/1934.

Articolo 28 - Fascia di rispetto stradale

1. DEFINIZIONE

1.1. Sono le aree limitrofe al confine stradale, così come definito dal Codice della Strada (D.Lgs n. 285/1992) e relativo Regolamento di Attuazione (DPR n. 495/1992), nelle quali non viene modificata la destinazione di zona.

2. NORME GENERALI

2.1. Nelle aree di rispetto stradale è preclusa l'edificazione poiché sono destinate all'ampliamento delle infrastrutture esistenti e della rete stradale.

2.2. Sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e di adeguamento tecnologico ed igienico.

2.3. In mancanza di indicazione nelle Tavole del PUC la fascia di rispetto stradale ha la seguente larghezza:

a) all'esterno dei centri abitati:

- 30 m dalle strade extraurbane secondarie;
- 20 m dalle strade extraurbane locali;
- 10 m dalle strade vicinali private ad uso pubblico;
- Per i tratti di strada in curva le fasce di rispetto sono quelle stabilite all'art. 27 del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.

b) all'interno dei centri abitati:

- 20 m per le strade urbane di scorrimento.

2.4. Il PUC prescrive la continuità del verde lungo le infrastrutture viarie

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

Articolo 29 - Impianti per la distribuzione di carburanti

1. NORME GENERALI

1.1. È sempre consentita la localizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti, qualunque sia la zona omogenea (senza limite di superficie), in coerenza con la Delibera di Giunta Regionale n. 45/7 del 05.12.2003, e la normativa di attuazione specifica di zona omogenea

dove si intende realizzare o ampliare l'impianto.

- 1.2. Nelle aree destinate ad impianti stradali di distribuzione di carburante per autotrazione sono ammessi i tipi di "stazione di servizio" "stazione di rifornimento" o "chiosco".
- 1.3. In tali aree, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per il lavaggio e/o ingrassaggio, locali per la vendita di accessori per autoveicoli, un piccolo locale di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto, nel rispetto dei seguenti indici:
 - rapporto di copertura massima: Rc 40%;
 - altezza massima della pensilina: m. 6,00;
 - altezza massima degli altri manufatti: m 3,50.
- 1.4. L'ingresso e l'uscita dell'area di servizio devono essere distinti e separati.
- 1.5. Almeno il 40% della superficie totale degli spazi all'aperto deve essere riservata esclusivamente ad opere a verde o comunque con suolo filtrante.
- 1.6. Inoltre, nelle more di realizzazione della rete del gas per usi domestici è consentito stoccare bombole di gas presso rivendite autorizzate, sia in ambito urbano e sia extra-urbano nel pieno rispetto della normativa anti-incendio di riferimento.

Articolo 30 - Aree assoggettate ad usi civici

1. NORME GENERALI

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

Articolo 31 - Zone dell'organizzazione mineraria e del Parco geominerario storico ambientale della Sardegna

1. DEFINIZIONE

- 1.1. Tali aree sono definite dall'art. 57 delle NTA del PPR come "i luoghi caratterizzati da forte identità, in relazione a fondamentali processi produttivi di rilevanza storica. Tali aree costituiscono elementi distintivi dell'organizzazione territoriale. Esse rappresentano permanenze significative riconoscibili come elementi dell'assetto territoriale storico consolidato, e comprendono aree di bonifica, aree delle saline e terrazzamenti storici, aree dell'organizzazione mineraria, Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna".

2. NORME GENERALI

- 2.1. Devono essere mantenute le caratteristiche essenziali dei beni di cui sopra al fine di preservare la loro identità che si esprime nel mantenimento degli stili architettonici ai quali si riferiscono e dovrà essere correttamente recepito quanto prescritto all'art. 58 delle NTA del PPR, in particolare ai commi 2, 3, 4, 6, 7.
- 2.2. Tutte le aggiunte e superfetazioni dovranno oggetto di interventi di demolizione o di riqualificazione finalizzata alla coerenza.
- 2.3. Possono essere introdotti nuovi elementi architettonici purché siano riconoscibili e valorizzino i caratteri identitari dei manufatti e dei luoghi. In sede di presentazione di progetto dovrà essere dimostrata la persistenza o meno del vincolo mediante produzione di adeguata documentazione storica documentale.

Articolo 32 – Indirizzi sulla viabilità di Piano

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

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

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

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

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

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

1. alla mobilità dolce (ciclo-pedonale);
2. alla vendita diretta dei prodotti provenienti dagli orti e dai giardini posti nel versante sud della nuova viabilità proposta;

3. alla raccolta dei rifiuti urbani;
4. alla piantumazione sia riferita alla separazione della mobilità dolce da quella veicolare e sia per garantire una ombreggiatura nei periodi estivi;
5. all'illuminazione pubblica preferendo soluzioni eco-sostenibili.

Articolo 33 – Aree a pericolosità idraulica

1. DEFINIZIONE

- 1.1. Sono le aree classificate Hi dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

2. NORME GENERALI

- 2.1. Per gli interventi in tali aree si rimanda alle relative Norme di Attuazione del PAI.

Articolo 34 – Aree a pericolosità da frana

1. DEFINIZIONE

- 1.1. Sono le aree classificate Hg dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

2. NORME GENERALI

- 2.1. Per gli interventi in tali aree si rimanda alle relative Norme di Attuazione del PAI.

Articolo 35 – Aree percorse da incendio

1. DEFINIZIONE

- 1.1. Sono le aree interessate da eventi incendiari in cui le fiamme hanno danneggiato gli ecosistemi e le specie vegetali esistenti. Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni.

2. NORME GENERALI

- 2.1. Nelle aree percorse da incendio sono valide le limitazioni previste dall'articolo 10 della legge n. 353/2000. Sono comunque ammessi se conformi a quanto prescritto dall'articolo 10 della legge n. 353/2000:
 - interventi che devono promuovere, ove possibile, il ripristino dei luoghi anche al fine della valorizzazione turistico-ambientale e produttiva tenendo conto della valenza storica e culturale del paesaggio;
 - interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti in relazione agli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico.
- 2.2. Per gli eventuali edifici legittimi esistenti sono consentite le seguenti opere:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione

- edilizia;
- dotazione di servizi igienici;
- copertura di scale esterne;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico - sanitaria vigente;
- demolizione totale o parziale senza ricostruzione (per i soli edifici incongrui e di scarso valore storico, architettonico e paesaggistico).

Articolo 36 – Beni paesaggistici ambientali

1. DEFINIZIONE

- 1.1. Sono i beni paesaggistici ambientali individuati dal PPR e riportati, con valore ricognitivo, negli elaborati T.AA.12 e T.AA.15 dell'Assetto ambientale.

2. NORME GENERALI

- 2.1. I beni paesaggistici sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.
- 2.2. Ogni trasformazione è soggetta ad autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs n. 42/2004.
- 2.3. I beni paesaggistici sono soggetti alle prescrizioni specifiche nonché alle prescrizioni e agli indirizzi delle componenti paesaggistico-ambientali, riportate negli articoli dal 17 al 30 delle NTA del PPR.

CAPITOLO 11 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 37 - Piani Attuativi e permessi di costruire fatti salvi

1. I piani particolareggiati privati già approvati nonché convenzionati e i piani particolareggiati pubblici già adottati rimangono in vigore a tutti gli effetti per il tempo previsto per la loro validità ed efficacia. In tale periodo l'attuazione del Piano Particolareggiato avviene in base alle norme, indici e parametri vigenti alla data di adozione del Piano Particolareggiato stesso.
2. In caso di varianti ai suddetti piani attuativi, tali varianti dovranno conformarsi alle prescrizioni del presente PUC.
3. Sono fatti salvi i permessi di costruire rilasciati prima della data di adozione del presente PUC; i lavori di cui ai permessi di costruire devono essere tassativamente iniziati entro un anno dal rilascio e devono terminare entro i tre anni successivi, pena la decadenza del permesso per le parti di costruzione non realizzata.

Articolo 38 – Deroghe per edifici ed impianti pubblici

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

Articolo 39 - Rinvio ad altre norme

1. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme tecniche, si applicano le leggi ed i regolamenti vigenti in materia urbanistica, edilizia, paesaggistica e di igiene ambientale.
2. In caso di modifica delle leggi e dei regolamenti, si applicheranno le nuove disposizioni.
3. Per quanto concerne le aree ricadenti nel Demanio Marittimo si rimanda alle disposizioni del Piano di Utilizzo dei Litorali (PUL).

Articolo 40 – Norme di Salvaguardia

Nel periodo intercorrente fra l'adozione e l'entrata in vigore del presente Piano urbanistico comunale, si applicano le norme di salvaguardia previste dall'art.12 comma 3 del DPR 380/2001; saranno sospesi il convenzionamento dei piani attuativi e il rilascio delle concessioni, autorizzazioni, D.I.A., in contrasto con le presenti norme e con l'intero PUC.

Le misure di salvaguardia non hanno efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento

urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto dall'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

Articolo 41 – Entrata in vigore del PUC

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