

# COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO



## PIANO URBANISTICO COMUNALE ADEGUATO AL PPR E AL PAI

### FASE 3 - PROGETTO

# D.4

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aggiornate sulla base della Relazione istruttoria dell'Assessorato del EL. LL. , FF. e Urbanistica della RAS - Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia - di cui alla Determinazione del D.G. N.1422 , Prot. N. 42226, del 29/10/2020

#### REDATTO DA:

COORDINAMENTO GENERALE  
UFFICIO DEL PIANO COMUNALE:

**Dott. Francesco Biancu**

ASSETTO AMBIENTALE e  
CARTOGRAFIA



**Prof. Giuseppe Scanu**

**Dott. Pianif. Gianluca Scanu**

**Dott. Adriano Benatti**

ASSETTO INSEDIATIVO

**Dott. Francesco Biancu**

**Arch. Gianluigi Marchi**

ASSETTO STORICO-CULTURALE

**Dott.ssa Paolo Mancini**

IL SINDACO:  
**Francesco Lai**

ASSESSORE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
**Alessia Folino**

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA  
**Ing. Simona Lepori**

Delibera di adozione	C.C. n. 6	del 15.05.2020	Revisione:
Delibera di approvazione	C.C. n. 45	del 22.11.2021	<b>Adozione Variante urbanistica consistente nella modifica dalla sottozona D2.4 in sottozona F4.19 in località Porto San Paolo DICEMBRE 2025</b>
Pubblicazione B.U.R.A.S.	n° 66	del 02.12.2021	



# **COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO**

## **PIANO URBANISTICO COMUNALE ADEGUATO AL PPR E AL PAI**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Aggiornata sulla base della Relazione istruttoria dell'Assessorato del EL. LL. , FF. e Urbanistica della RAS -  
Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia -  
di cui alla Determinazione del D.G. N.1422 , Prot. N. 42226, del 29/10/2020



**NORME DI ATTUAZIONE****INDICE**

<b>CAPITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>6</b>
ART. 1. – ZONIZZAZIONE	6
ART. 2. – DISPOSIZIONI COMUNI	7
<b>CAPITOLO 2 – ZONA A “CENTRO STORICO”</b>	<b>11</b>
ART. 3. – CENTRO STORICO	11
<b>CAPITOLO 3 – ZONA B “COMPLETAMENTO RESIDENZIALE”</b>	<b>15</b>
ART. 4. – SOTTOZONA B1 “COMPLETAMENTO RESIDENZIALE”	15
ART. 5. – SOTTOZONA B2 “COMPLETAMENTO RESIDENZIALE”	16
<b>CAPITOLO 4 – ZONA C “ESPANSIONE RESIDENZIALE”</b>	<b>20</b>
ART. 6. – SOTTOZONA Cb “COMPLETAMENTO RESIDENZIALE”	20
ART. 7. – SOTTOZONA C1 “ESPANSIONI PIANIFICATE”	23
ART. 8. – SOTTOZONA C2 “ESPANSIONI SPONTANEE”	24
ART. 9. – SOTTOZONA C3 “ESPANSIONI IN PROGRAMMA”	25
<b>CAPITOLO 5 – ZONA D “INSEDIAMENTI PRODUTTIVI”</b>	<b>28</b>
ART. 10. – SOTTOZONA D2 “INSEDIAMENTI PRODUTTIVI”	28
ART. 11. – SOTTOZONA D5 “AREE ESTRATTIVE DI SECONDA CATEGORIA”	29
<b>CAPITOLO 6 – ZONA E “AGRICOLA”</b>	<b>33</b>
ART. 12. – ZONA E “AGRICOLA” – NORME GENERALI	33
ART. 13. – SOTTOZONA E1 “AREE CARATTERIZZATE SA UNA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA E SPECIALIZZATA”	37
ART. 14. – SOTTOZONA E2 “AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA”	39
ART. 15. – SOTTOZONA E5 “AREE MARGINALI PER ATTIVITÀ AGRICOLA”	41
ART. 16. – PUNTI DI RISTORO	44
ART. 17. – AGRITURISMO	45
ART. 18. – STRUTTURE PER IL RECUPERO TERAPEUTICO DEI DISABILI E DEL DISAGIO SOCIALE	46
ART. 19. – ALBERGHI RURALI	46
<b>CAPITOLO 7 – ZONA F “TURISTICA”</b>	<b>48</b>
ART. 20. – SOTTOZONA F1 “INSEDIAMENTI TURISTICI PIANIFICATI”	48
ART. 21. – SOTTOZONA F2 “INSEDIAMENTI TURISTICI SPONTANEI”	48
ART. 22. – SOTTOZONA F3 “CAMPEGGI”	50
ART. 23. – SOTTOZONA F4 “INSEDIAMENTI TURISTICI IN PROGRAMMA”	53
<b>CAPITOLO 8 – ZONA G “SERVIZI GENERALI”</b>	<b>56</b>
ART. 24. – SOTTOZONA G1 “ATTREZZATURE DI SERVIZIO”	56
ART. 25. – SOTTOZONA G2 “PARCHI, STRUTTURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO”	57
ART. 26. – SOTTOZONA G4 “INFRASTRUTTURE A LIVELLO DI AREA VASTA”	58
<b>CAPITOLO 9 – ZONA H “SALVAGUARDIA”</b>	<b>60</b>
ART. 27. – ZONA H “SALVAGUARDIA” – NORME GENERALI	60
ART. 28. – SOTTOZONA H1 DI VALORE STORICO-CULTURALE	60
ART. 29. – SOTTOZONA H2 DI PREGIO PAESAGGISTICO	65
ART. 30. – SOTTOZONA H3 DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	68
<b>CAPITOLO 10 – AREE SOGGETTE A SPECIFICHE DISPOSIZIONI</b>	<b>69</b>
ART. 31. – AREA DI RISPETTO CIMITERIALE	69
ART. 32. – AREA DI RISPETTO STRADALE	69
ART. 33. – AREA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE	70
ART. 34. – AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA	70

---

ART. 35. – AREE A PERICOLOSITÀ DA FRANA _____	70
ART. 36. – AREE PERCORSE DA INCENDIO _____	70
ART. 37. – AREE A FORTE ACCLIVITÀ _____	71
ART. 38. – AREE IDONEE PER LA REALIZZAZIONE DI CAMPI DA GOLF _____	71
ART. 39. – AREE PER STANDARD URBANISTICI _____	71
ART. 40. – ELEMENTI DELL'INSEDIAMENTO STORICO SPARSO NON COMPRESI NEL PPR _____	71
ART. 41. – VIABILITÀ STORICA _____	73
ART. 42. – BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI _____	73
ART. 43. – ACQUE PUBBLICHE _____	73

## CAPITOLO 1 – Disposizioni generali

### Art. 1. – Zonizzazione

1. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) suddivide l'intero territorio comunale nelle seguenti zone e sottozone omogenee:

#### Zona A: Centro storico

Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Non è suddivisa in alcuna sottozona.

#### Zona B: Completamento residenziale

Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A. Sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- Sottozona B1 Completamento residenziale
- Sottozona B2 Completamento residenziale

#### 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 Cb Completamento residenziale
- Sottozona C1 Espansione pianificata
- Sottozona C2 Espansione spontanea
- Sottozona C3 Espansione in programma

#### 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:

- Sottozona D2 Insediamento produttivo
- Sottozona D5 Aree estrattive di seconda categoria

#### 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
- Sottozona E5 Aree marginali per attività agricola

#### 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 F2 Insediamenti turistici spontanei
- Sottozona F3 Campeggi
- Sottozona F4 Insediamenti turistici in programma

#### 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 G4 Infrastrutture a livello di area vasta

#### 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

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

#### Aree di rispetto

- Area di rispetto cimiteriale
- Area di rispetto stradale
- Area di rispetto degli impianti di depurazione

#### Aree standard

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

#### Altre aree

- Aree a pericolosità idraulica
- Aree ad elevata da frana
- Aree percorse da incendio
- Aree a forte acclività
- Aree idonee per la realizzazione di campi da golf
- Aree interessate da elementi dell'insediamento storico sparso non compresi nel PPR
- Aree interessate da viabilità storica
- Aree interessate da beni paesaggistici ambientali

## **Art. 2. – Disposizioni comuni**

### 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, della Subzona o del Comparto 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 non dovranno essere mai inferiori a 10,00 m di larghezza complessiva salvo diversa imposizione da organi 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:
  - a) ubicati in zona urbanistica omogenea A;
  - b) ubicati all'interno dei centri di antica e prima formazione;
  - c) 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. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale.
- 3.7. 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 non è necessaria per la prima unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria purché di volume inferiore a 210 mc.

## 4. DISTANZE

- 4.1. Fatte salve specifiche indicazioni presenti nei successivi articoli delle presenti NTA, ogni costruzione deve rispettare le distanze minime sotto indicate:
  - a) distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 m;
  - b) distanza minima fra pareti non finestrate appartenenti a corpi di fabbrica diversi, anche se insistenti sullo stesso lotto = 8,00 metri;
  - c) distanza minima fra pareti non finestrate appartenenti ad unità immobiliari diverse, facenti parte di uno stesso edificio = 5,00 metri;

- d) distanza minima fra pareti non finestrate appartenenti a locali di categoria S non deve essere inferiore a 1.50 metri;
- e) distanza minima fra pareti di cui almeno una finestrata appartenenti a corpi di fabbrica diversi, anche se insistenti sullo stesso lotto = 10.00 metri.

## 5. ALTEZZE

- 5.1. In tutti i casi di comparti contigui o in diretto rapporto visuale con le zone A, l'altezza massima non deve essere superiore a quanto previsto all'articolo 5 del DA n. 2266/U/1983.

## 6. PIANI INTERRATI

- 6.1. I piani interrati non possono avere una volumetria superiore al 40% di quella fuori terra nelle zone E ed F e non superiore all'80% in tutte le altre zone urbanistiche.

## 7. PROGETTI NORMA

- 7.1. I progetti norma individuano, in particolari ambiti del territorio comunale oggetto di trasformazione, regole insediative per la successiva pianificazione attuativa.
- 7.2. I progetti norma suddividono le aree interne al perimetro in aree "trasformabili" e in aree "non trasformabili".
- 7.3. Le perimetrazioni e le indicazioni che riguardano le aree "trasformabili" e "non trasformabili" assumono valore vincolante per la successiva pianificazione attuativa. Sono altresì vincolanti le previsioni normative riportate all'interno della "scheda di progetto guida".
- 7.4. È considerata semplice discesa di scala e non occorre, quindi, variante allo strumento urbanistico generale, la modifica del perimetro delle aree trasformabili/non trasformabili, a seguito di studi di maggior dettaglio, da predisporre anche in sede di redazione di piano attuativo, che, ferma la superficie complessiva di ciascun areale, determini una variazione non superiore al 10% della superficie originaria dell'areale stesso.
- 7.5. Nell'ambito della "aree trasformabili" la pianificazione attuativa dovrà prevedere le trasformazioni tipiche della zona interessata.
- 7.6. Le aree non trasformabili saranno oggetto di conservazione, indipendentemente dal fatto che costituiscano aree di cessione o meno.
- 7.7. Alcuni Progetti Norma estendono la loro disciplina anche oltre i semplici comparti di zona C, G e F indicati nelle Tavole di zonizzazione. In tali casi le aree appartenenti a Zone omogenee diverse da quelle di riferimento specifiche del Progetto Norma, dovranno essere cedute al Comune alla stipula della Convenzione relativa al Piano Attuativo interessato. L'utilizzo delle aree così determinate avverrà secondo le Norme di Attuazione di ciascuna zona individuata nelle Tavole di zonizzazione e nel rispetto della legislazione vigente.

## 8. INVARIANZA IDRAULICA

- 8.1. 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.

## 9. VINCOLI SOVRAORDINATI

- 9.1. L'intero litorale del Comune ricade all'interno dell'Area Marina Protetta di Tavolara Punta Coda Cavallo, istituita ai sensi della legge n. 979/1982, pertanto dovrà essere rispettato il Piano di Gestione dell'Area Marina Protetta (AMP).
- 9.2. Il Comune ricomprende nel suo territorio una Zona di Protezione Speciale (ZPS) delle isole di Tavolara, Molara e Molarotto facente parte della "Rete Natura 2000", per cui dovrà essere rispettato il relativo piano di gestione.

- 9.3. Il Comune ricomprende nel suo territorio il DM 07.11.1966 “Tempio Pausania – Loiri Porto San Paolo – Fascia litoranea”, istituito ai sensi della legge n. 1497/1939, per cui ogni trasformazione al suo interno dovrà essere conforme alla natura del vincolo.
- 9.4. 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.

## Capitolo 2 – Zona A “Centro storico”

### Art. 3. – Centro storico

#### 1. DEFINIZIONE

1.1. La zona A comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani di particolare valore storico. Vengono riconosciuti come zona A gli ambiti urbani che conservano, totalmente o in parte, la memoria dell’originaria cultura costruttiva tipica dei territori galluresi fondata sullo stazzo e su piccoli raggruppamenti di stazzi, nelle frazioni di Azzanì, Azzanidò, Burrasca – Lu Stazzareddu, Cuccai, Enas – Fratelli Giua, Montelittu, Santu Juanni, Tiriddò, Trudda e Zappalli, nonché le aree interessate dai “Centri di Antica e Prima Formazione”, di Enas, Montelittu e Loiri, approvati con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 27.09.2007 e di cui alla Determinazione RAS n. 48/DG del 23.01.2008.

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

Comparto	Località	Superficie (mq)	Volume Edificato (mc)	Indice fondiario (mc/mq)
A.1	Fratelli Giua	5.376	2.400	0,45
A.2	Enas	5.080	3.500	0,69
A.3	Zappalli	6.817	2.700	0,40
A.4	Monte Littu	9.791	2.887	0,29
A.5	Loiri	1.959	1.408	0,72
A.6	Monte Littu	1.538	600	0,39
A.7	Monte Littu	6.649	1.500	0,23
A.8	Trudda	4.176	1.879	0,45
A.9	Azzanì	1.845	705	0,38
A.10	Azzanì	3.677	1.710	0,47
A.11	Azzanì	5.324	2.400	0,45
A.12	Azzanì	2.303	1.300	0,56
A.13	Azzanì	1.928	2.050	1,06
A.14	Azzanì	691	550	0,80
A.15	Azzanì	3.238	2.550	0,79
A.16	Azzanì	4.792	2.511	0,52
A.17	Azzanidò	6.933	3.016	0,44
A.18	Cuccai	4.420	2.418	0,55
A.19	Santu Juanni	3.080	1.450	0,47
A.20	Santu Juanni	3.118	2.250	0,72
A.21	Lu Stazzareddu	8.628	4.500	0,52
A.22	Tiriddò	2.912	960	0,33
A.23	Tiriddò	3.412	1.400	0,41
A.24	Trudda	1.488	625	0,42

#### 2. MODALITÀ di ATTUAZIONE e INTERVENTI AMMESSI

2.1. Nel rispetto delle tipologie edilizie e delle caratteristiche costruttive tradizionali, sono ammessi, previa redazione di Piano Particolareggiato, da approvare ai sensi dell’articolo

52 delle NTA del PPR e all'approvazione di cui alla LR n. 28/1998, 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. In assenza di Piano Particolareggiato, in conformità all'articolo 52 delle NTA PPR, sono ammessi unicamente i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia interna.

### 3. FINALITÀ degli INTERVENTI

3.1. Gli interventi sulle costruzioni esistenti devono essere finalizzati all'eliminazione degli elementi incongrui con il tessuto edilizio storico, mediante l'eliminazione dei particolari costruttivi in contrasto con la tradizione come ad esempio le coperture piane, i serramenti metallici, gli intonaci non tradizionali, i rivestimenti.

3.2. Gli interventi di riqualificazione e recupero previsti devono riguardare:

- i corpi di fabbrica storico-tradizionali eventualmente da restaurare qualora degradati;
- i corpi di fabbrica storico-tradizionali eventualmente contenenti elementi incongrui rispetto al tessuto edilizio tradizionale;
- i corpi di fabbrica di epoca recente, incongrui rispetto al tessuto edilizio tradizionale;
- le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità;
- il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.

3.3. Devono essere previste, oltre al recupero, forme di riuso del bene che siano compatibili con la sua costituzione intrinseca e non distruttive della sua identità culturale.

### 4. DESTINAZIONI AMMESSE

4.1. Le destinazioni d'uso previste, con riferimento a quelle individuate dal DPGR n. 79/2018, sono:

- Du\_A – Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza
- Du\_B – Turistico-ricettive, ad esclusione della TR\_03 e TR\_04
- Du\_D – Direzionale, commerciale e socio-sanitaria;

4.2. In merito alle attività commerciali si rimanda alle specifiche "Norme di Attuazione Settore Commerciale".

### 5. DENSITÀ EDILIZIA

5.1. Non sono consentiti nuovi volumi.

5.2. La tabella riportata nel comma 1 – stralcio della tabella dell'elaborato "D2. Dimensionamento" – indica per ogni isolato la densità edilizia esistente.

### 6. DISTANZE

6.1. Ai sensi dell'articolo 5 del DA n. 2266/U/1983 trattandosi di zone con tessuto urbano già definito, l'edificazione dovrà conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti.

6.2. Le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza

tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

#### 7. ALTEZZE

7.1. Ai sensi dell'articolo 5 del DA n. 2266/U/1983 l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale.

#### 8. LOTTI LIBERI

8.1. In caso di lotti liberi o resi liberi in seguito a demolizione di fabbricati incongrui preesistenti oppure di ruderi, dovrà essere prodotta un'adeguata documentazione delle preesistenze in sede di rilievo sia grafico che fotografico.

8.2. La ricostruzione nel caso di demolizione di ruderi di unità edilizie storico tradizionali sarà subordinata alla riproposizione di un analogo tipo edilizio.

#### 9. TUTELA degli ELEMENTI TRADIZIONALI

9.1. Dovranno essere mantenuti e salvaguardati i caratteri costruttivi originari e dovranno essere adeguatamente documentati in sede di rilievo sia grafico che fotografico; nel caso in cui si preveda la rimozione di elementi specifici quali colori di facciata, portali, balconi, cornici, gronde, oppure la modifica dei prospetti, delle aperture, ecc, il progetto dovrà essere attentamente valutato dall'Ufficio Tecnico anche per questo specifico aspetto. L'eventuale parere favorevole all'approvazione del progetto dovrà fare esplicito riferimento agli aspetti così esaminati.

#### 10. RIPROPOSIZIONE degli ELEMENTI TRADIZIONALI

10.1. In caso di nuova edificazione o di qualsiasi altro intervento interessante anche singoli elementi edilizi dovrà essere previsto l'utilizzo di elementi non in contrasto con il tessuto storico, pertanto di seguito verranno specificate alcune regole essenziali da rispettare.

#### 11. FACCIATE

11.1. Dovranno avere aperture simmetriche e per quel che riguarda la forma dovranno rispettare se non le dimensioni almeno le proporzioni di quelle tradizionali. I colori, unici per un'intera costruzione tranne che per i cornicioni ecc, dovranno rispettare le tinte originarie degli edifici tradizionali o i colori delle terre. I cornicioni, le fasce marcapiano, ecc, dovranno possibilmente rispettare gli allineamenti con quelli delle costruzioni adiacenti. Eventuali rivestimenti dovranno essere fatti solo con pietra locale lavorata in cantonetti parallelepipedi, con esclusione, in particolare, della pietra da campo. I balconi potranno avere una profondità non superiore a 60 cm e una larghezza non superiore a quella della portafinestra che ne consente l'accesso, maggiorata di 30 cm per lato; la ringhiera potrà essere realizzata in legno, in ferro battuto o in ghisa fusa.

#### 12. COPERTURE

12.1. Dovranno essere ad una falda, a due falde o a padiglione con pendenza non superiore al 30% e manto di tegole tipo coppo o similari. In alcuni casi può essere ammessa la copertura a terrazza per locali accessori ad un piano fuori terra o per costruzioni residenziali purché non superiore al 25% della superficie coperta e con pavimentazioni preferibilmente in laterizio.

#### 13. INFISSI

13.1. Dovranno essere in legno color naturale o verniciato con colori adeguati al nucleo storico; non sono ammessi quelli in alluminio o PVC. La tipologia dovrà essere unica per un'intera costruzione.

#### 14. RECINZIONI

14.1. Dovranno essere realizzate in pietra locale a vista oppure in muratura adeguatamente intonacata e tinteggiata a giorno con elementi metallici al di sopra di un metro di altezza. L'altezza complessiva non dovrà superare i 2 m. Sia la tipologia che l'altezza dovranno essere stabilite tenendo conto delle recinzioni dei lotti contigui al fine di pervenire ad una certa uniformità del profilo viario.

#### 15. ELEMENTI TECNOLOGICI

15.1. Al fine di pervenire ad un'armoniosa percezione dei nuclei storici in tutti i casi di installazione di apparecchi tecnologici si deve cercare di evitare la visibilità dalla pubblica via. Nel caso in cui ciò non fosse possibile si dovrà cercare di evitare al massimo l'impatto visivo; l'intervento dovrà essere adeguatamente documentato fotograficamente (sia prima che dopo) con la dimostrazione del corretto inserimento nella costruzione.

15.2. Nel caso in cui i pannelli solari termici e fotovoltaici venissero installati sulla copertura dovranno essere disposti parallelamente ed in aderenza con la copertura stessa.

15.3. Nel caso in cui i climatizzatori venissero installati su facciate prospettanti sulla pubblica via, se le unità esterne non potessero in alcun modo essere mascherate, dovranno essere installate macchine prive di unità esterne.

## Capitolo 3 – Zona B “Completamento residenziale”

### Art. 4. – Sottozona B1 “Completamento residenziale”

#### 1. DEFINIZIONE

- 1.1. La sottozona B1 comprende le aree di completamento residenziale già definite sottozona B1 dal precedente Programma di Fabbricazione.
- 1.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

Comparto	Località	Superficie (mq)	Indice fondiario (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)
B.1.1	Loiri	6.422	1,00	6.422
B.1.2	Loiri	11.380	1,00	11.380
B.1.3	Loiri	15.209	0,90	13.688
B.1.4	Loiri	10.879	0,70	7.615
B.1.5	Loiri	2.327	0,50	1.164
B.1.6	Loiri	1.246	2,00	2.443
B.1.7	Loiri	4.045	1,5	5.912
B.1.8	Loiri	319	2,30	734
B.1.9	Loiri	3.551	2,00	7.102
B.1.10	Loiri	1.431	2,00	2.863
B.1.11	Loiri	6.836	1,50	10.254
B.1.12	Loiri	1.470	1,00	1.470
B.1.13	Porto San Paolo	1.367	1,50	2.051
B.1.14	Porto San Paolo	2.441	2,10	5.126
B.1.15	Porto San Paolo	6.064	2,70	16.373
B.1.16	Porto San Paolo	5.206	1,50	7.809
B.1.17	Porto San Paolo	2.241	2,00	4.482
B.1.18	Porto San Paolo	2.955	2,00	5.910
B.1.19	Porto San Paolo	3.233	2,00	6.466
B.1.20	Porto San Paolo	1.660	2,00	3.320
B.1.21	Loiri	503	1,00	503

#### 2. MODALITÀ di ATTUAZIONE e INTERVENTI AMMESSI

- 2.1. La sottozona si attua con titolo edilizio diretto. Sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria,
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione e ricostruzione;
  - 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 AMMESSE

- 3.1. Le destinazioni d'uso previste, con riferimento a quelle individuate dal DPGR n. 79/2018, sono:
- Du\_A – Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza
  - Du\_B – Turistico-ricettive, ad esclusione della TR\_03 e TR\_04
  - Du\_D – Direzionale, commerciale e socio-sanitaria
- 3.2. In merito alle attività commerciali si rimanda alle specifiche “Norme di Attuazione Settore Commerciale”.
4. DENSITÀ EDILIZIA
- 4.1. L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell'elaborato “D2. Dimensionamento”.
5. DISTANZE
- 5.1. Le distanze sono definite Fermo restando le disposizioni di cui all'articolo 5 del DA n. 2266/U/1983 e relativa Circolare Ass. EE.LL. n. 1/1984 con le modalità seguenti:
- a) dai confini e dagli edifici confinanti: 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; al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.
  - b) dalle strade, in genere: la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale, non potrà essere inferiore a 2,50 m;
  - c) dalle strade di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato: la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale, non potrà essere inferiore a 6,00 m.
6. ALTEZZE
- 6.1. L'altezza massima consentita non può essere superiore a quella media degli edifici circostanti e comunque non superiore a  $H= 9,50$  m, con non più di 3 piani fuori terra.
- 6.2. Nei casi di comparti contigui o in diretto rapporto visuale con le zone A, l'altezza massima non deve essere superiore a quanto previsto all'articolo 5 del DA n. 2266/U/1983.
7. RAPPORTO di COPERTURA
- 7.1. Il rapporto di copertura max è  $R_c= 0,60$  mq/mq.
8. PROSPETTI al CONFINE con i CENTRI di ANTICA e PRIMA FORMAZIONE
- 8.1. Al fine di non creare dissonanze nel contesto storico i prospetti delle costruzioni ricadenti in Zona B che fronteggiano quelle ricadenti nei Centri di Antica e Prima Formazione dovranno uniformarsi a questi ultimi almeno per quanto riguarda i colori, le finiture, i particolari costruttivi quali gronde, balconi, lesene, tipologie degli infissi, ecc.

### **Art. 5. – Sottozona B2 “Completamento residenziale”**

1. DEFINIZIONE
- 1.1. La sottozona B2 comprende le aree di completamento residenziale già definite sottozona B2 dal precedente Programma di Fabbricazione.
- 1.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

Comparto	Località	Superficie (mq)	Indice fondiario (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)
B.2.1	Loiri	5.236	0,80	4.189
B.2.2	Loiri	2.586	0,80	2.069
B.2.3	Loiri	3.171	0,80	2.537
B.2.4	Loiri	4.573	0,50	2.287
B.2.5	Loiri	1.597	1,20	1.916
B.2.6	Loiri	2.062	0,90	1.856
B.2.7	Loiri	4.221	0,70	2.955
B.2.8	Loiri	2.844	0,90	2.560
B.2.9	Loiri	2.441	0,50	1.221
B.2.10	Loiri	1.154	1,50	1.731
B.2.11	Loiri	11.269	0,30	3.381
B.2.12	Loiri	10.408	0,90	9.367
B.2.13	Loiri	2.094	1,00	2.094
B.2.14	Loiri	1.191	1,00	1.191
B.2.15	Loiri	5.827	0,70	4.079
B.2.16	Loiri	1.594	1,00	1.594
B.2.17	Loiri	4.723	0,80	3.778
B.2.18	Loiri	4.373	0,70	3.061
B.2.19	Loiri	5.386	0,80	4.309
B.2.20	Loiri	3.598	1,00	3.598
B.2.21	Loiri	13.910	1,30	18.083
B.2.22	Loiri	4.645	0,80	3.716
B.2.23	Loiri	6.543	0,70	4.580
B.2.24	Loiri	6.087	0,80	4.870
B.2.25	Loiri	3.390	1,30	4.407
B.2.26	Loiri	2.430	0,35	840
B.2.27	Porto San Paolo	2.987	0,80	2.390
B.2.28	Porto San Paolo	2.604	2,00	5.208
B.2.29	Porto San Paolo	10.474	0,80	8.379
B.2.30	Porto San Paolo	13.376	0,80	10.701
B.2.31	Porto San Paolo	26.810	0,80	21.448
B.2.32	Porto San Paolo	11.718	0,50	5.859
B.2.33	Porto San Paolo	5.745	0,80	4.596
B.2.34	Porto San Paolo	13.884	1,60	22.214
B.2.35	Porto San Paolo	7.438	2,20	16.364
B.2.36	Porto San Paolo	4.268	2,50	10.670
B.2.37	Porto San Paolo	2.208	2,00	4.416
B.2.38	Porto San Paolo	2.178	2,10	4.574
B.2.39	Porto San Paolo	4.704	2,00	9.408
B.2.40	Porto San Paolo	4.739	2,10	9.952
B.2.41	Porto San Paolo	1.158	2,00	2.316
B.2.42	Porto San Paolo	1.160	2,00	2.320
B.2.43	Porto San Paolo	9.292	1,00	9.292
B.2.44	Porto San Paolo	1.252	2,00	2.504
B.2.45	Porto San Paolo	7.321	2,9	20.966

B.2.46	Porto San Paolo	4.925	2,00	9.850
B.2.47	Porto San Paolo	4.115	1,00	4.115
B.2.48	Porto San Paolo	2.539	1,00	2.539
B.2.49	Porto San Paolo	4.140	1,00	4.140
B.2.50	Porto San Paolo	3.588	1,30	4.664
B.2.51	Porto San Paolo	7.734	1,50	11.601
B.2.52	Porto San Paolo	8.499	1,00	8.499
B.2.53	Porto San Paolo	8.756	2,00	17.512
B.2.54	Porto San Paolo	4.293	1,90	8.157
B.2.55	Porto San Paolo	1.323	4,90	6.483
B.2.56	Porto San Paolo	5.289	2,10	11.107
B.2.57	Porto San Paolo	2.519	2,20	5.542
B.2.58	Porto San Paolo	4.505	2,40	10.812
B.2.59	Porto San Paolo	3.223	2,50	8.058
B.2.60	Porto San Paolo	31.108	1,30	40.440
B.2.61	Lu Stangu	22.519	0,90	20.267
B.2.62	Porto Taverna	13.835	0,50	6.918
B.2.63	Porto Taverna	1.057	0,50	529
B.2.64	Aldia Bianca	28.971	0,40	11.588
B.2.65	Vaccileddi	2.452	2,30	5.640
B.2.66	Vaccileddi	443	2,70	1.196
B.2.67	Vaccileddi	491	2,70	1.326
B.2.68	Vaccileddi	5.869	2,00	11.738
B.2.69	Vaccileddi	6.297	1,00	6.297
B.2.70	Vaccileddi	11.474	1,00	11.474
B.2.71	Vaccileddi	17.550	1,00	17.550
B.2.73	Monte Petrosu	4.800	0,50	2.400
B.2.74	Monte Petrosu	1.641	1,00	1.641
B.2.75	Monte Petrosu	11.839	1,20	14.207
B.2.77	Loiri	3.238	0,90	3.035
B.2.78	Loiri	2.836	1,10	3.120
B.2.79	Loiri	12.152	0,90	10.475
B.2.80	Porto San Paolo	6.326	0,80	5.061
B.2.81	Porto San Paolo	6.295	1,00	6.295
B.2.82	Porto San Paolo	18.522	0,80	14.818
B.2.83	Loiri	1.736	0,50	868

## 2. MODALITÀ di ATTUAZIONE e INTERVENTI AMMESSI

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 B2, si applica l'indice fondiario previsto dal relativo titolo abilitativo. In tali casi sono consentite anche varianti in corso d'opera.

### 3. DESTINAZIONI AMMESSE

3.1. Le destinazioni d'uso previste, con riferimento a quelle individuate dal DPGR n. 79/2018, sono:

- Du\_A – Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza
- Du\_B – Turistico-ricettive, ad esclusione della TR\_03 e TR\_04
- Du\_D – Direzionale, commerciale e socio-sanitaria

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

### 4. DENSITÀ EDILIZIA

4.1. L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell'elaborato “D2. Dimensionamento”.

### 5. DISTANZE

5.1. Le distanze sono definite Fermo restando le disposizioni di cui all'articolo 5 del DA n. 2266/U/1983 e relativa Circolare Ass. EE.LL. n. 1/1984 con le modalità seguenti:

- a) dai confini e dagli edifici confinanti: 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; al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.
- b) dalle strade, in genere: la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale, non potrà essere inferiore a 2,50 m;
- c) dalle strade di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato: la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale, non potrà essere inferiore a 6,00 m;

### 6. ALTEZZE

6.1. L'altezza massima consentita non può essere superiore a quella media degli edifici circostanti e comunque non superiore a  $H=9,00$  m, con non più di 3 piani fuori terra.

6.2. Nei casi di comparti contigui o in diretto rapporto visuale con le zone A, l'altezza massima non deve essere superiore a quanto previsto all'articolo 5 del DA n. 2266/U/1983.

### 7. RAPPORTO di COPERTURA

7.1. Il rapporto di copertura max è  $R_c=0,60$  mq/mq.

## Capitolo 4 – Zona C “Espansione residenziale”

### Art. 6. – Sottozona Cb “Completamento residenziale”

#### 1. DEFINIZIONE

1.1. La sottozona Cb comprende le aree di espansione residenziale dei centri minori del territorio comunale, già zone BE di completamento residenziale del precedente Programma di Fabbricazione.

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

Località	Comparto	Superficie territoriale (mq)	Indice Territoriale (mc/mq)
Azzanì	Cb1	11.206	0,28
Azzanì	Cb2	7.656	0,36
Azzanì	Cb3	22.055	0,33
Azzanì	Cb4	20.824	0,34
Azzanì	Cb5	28.505	0,35
Azzanì	Cb6	10.615	0,94
Azzanì	Cb7	20.459	0,54
Azzanì	Cb8	25.786	0,36
Azzanì	Cb9	30.452	0,30
Azzanì	Cb10	34.193	0,32
Azzanì	Cb11	14.853	0,42
Azzanì	Cb12	8.720	0,41
Azzanì	Cb13	40.830	0,32
Azzanì	Cb14	28.764	0,32
Azzanì	Cb15	15.744	0,36
Azzanì	Cb16	22.814	0,27
Azzanidò	Cb1	9.218	0,24
Burrasca	Cb1	8.027	0,29
Burrasca	Cb2	17.662	0,48
Cuccai	Cb1	17.834	0,33
Enas - Fratelli Giua	Cb1	23.346	0,26
Enas - Fratelli Giua	Cb2	9.225	0,24
Enas - Fratelli Giua	Cb3	23.115	0,24
Enas	Cb4	7.673	0,32
Enas	Cb5	12.559	0,27
Enas	Cb6	15.378	0,28
Enas	Cb7	12.555	0,39
Enas	Cb8	21.683	0,38
Enas	Cb9	7.530	0,46
Enas	Cb10	9.505	0,65
Enas	Cb11	16.740	0,56
La Castagna	Cb1	16.150	0,46
La Castagna	Cb2	23.885	0,40
La Castagna	Cb3	12.889	0,37

La Sarra	Cb1	19.240	0,33
La Sarra	Cb2	24.220	0,22
La Sarra	Cb3	28.932	0,31
Lu Graniatoggiu	Cb1	16.292	0,33
Lu Graniatoggiu	Cb2	36.847	0,28
Montelittu	Cb1	24.748	0,24
Montelittu	Cb2	16.952	0,28
Montelittu	Cb3	13.730	0,25
Montelittu	Cb4	7.070	0,31
Montelittu	Cb5	7.542	0,39
Montelittu	Cb6	17.081	0,31
Montelittu	Cb7	24.683	0,26
Montelittu	Cb8	17.443	0,31
Montelittu	Cb9	16.209	0,35
Ovilò	Cb1	21.982	0,52
Ovilò	Cb2	15.345	0,38
Ovilò	Cb3	17.073	0,55
Ovilò - La Silvaredda	Cb4	24.972	0,21
Petralonga	Cb1	18.633	0,38
Santa Giusta - Buleddu	Cb1	10.829	0,32
Santa Giusta - Muzzeddu	Cb2	21.382	0,36
Santu Juanni	Cb1	12.999	0,30
Santu Juanni	Cb2	6.682	0,44
Tiriddò	Cb1	20.859	0,33
Tiriddò	Cb2	18.123	0,36
Tiriddò	Cb3	13.535	0,32
Trudda	Cb1	7.692	0,46
Trudda	Cb2	13.029	0,32
Trudda	Cb3	10.490	0,39
Trudda	Cb4	17.719	0,31
Zappalli	Cb1	14.882	0,39
Zappalli	Cb2	10.421	0,67
Zappalli	Cb3	12.597	0,63
Zappalli	Cb4	21.807	0,45

## 2. MODALITÀ di ATTUAZIONE e INTERVENTI AMMESSI

- 2.1. L'attuazione della sottozona avviene attraverso piani di lottizzazione di iniziativa pubblica (PdL\_P) e successivo rilascio del titolo edilizio.
- 2.2. I PdL\_P riportati nelle Tavole D8 hanno valore di piano attuativo.
- 2.3. Ai fini del rilascio dei titoli edilizi sono, pertanto, vincolanti i lotti, la viabilità pubblica e le aree standard indicate.
- 2.4. La tipologia edilizia prevista è quella di casa isolata all'interno del lotto.
- 2.5. È ammessa la possibilità, nel rispetto del principio del minor consumo del suolo, per i lotti aventi indice fondiario inferiore allo 0,50 mc/mq, di realizzare i volumi previsti nel medesimo lotto, avente una superficie di almeno 620 mq e comunque fino al raggiungimento dell'indice fondiario massimo dello 0,50 mc/mq. Il lotto rimasto libero sarà inedificabile.

- 2.6. Le modifiche ai PdL\_P non comportano variante al PUC se rientrano nei casi di variante di cui al comma 2-bis dell'articolo 21 della LR n. 45/1989.
  - 2.7. I titoli edilizi all'interno della sottozona Cb sono rilasciati secondo la normativa vigente previo pagamento degli oneri di urbanizzazione.
  - 2.8. Le opere di urbanizzazione primaria, se mancanti, dovranno di norma, essere realizzate dall'Amministrazione pubblica. Il cittadino potrà avvalersi della facoltà di realizzare le opere di urbanizzazione primaria (rete fognaria, idrica ed elettrica, viabilità di accesso) a scomputo degli oneri di urbanizzazione. In tal caso il richiedente dovrà presentare progetto esecutivo delle opere previste con relativo computo estimativo, approvato dai responsabili dell'ufficio tecnico comunale. In assenza del completamento delle opere di urbanizzazione e della relativa cessione formale al Comune, non potrà essere rilasciato il permesso di costruire.
  - 2.9. Per quanto attiene i titoli abilitativi rilasciati antecedentemente all'entrata in vigore delle presenti norme, ricadenti nella sottozona Cb, si applica l'indice fondiario previsto dal relativo titolo abilitativo. In tali casi sono consentite anche varianti in corso d'opera.
3. DESTINAZIONI AMMESSE
    - 3.1. Le destinazioni d'uso previste, con riferimento a quelle individuate dal DPGR n. 79/2018, sono:
      - Du\_A – Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza
      - Du\_B – Turistico-ricettive, ad esclusione della TR\_03 e TR\_04
      - Du\_D – Direzionale, commerciale e socio-sanitaria
    - 3.2. In merito alle attività commerciali si rimanda alle specifiche "Norme di Attuazione Settore Commerciale".
  4. DENSITÀ EDILIZIA
    - 4.1. L'indice territoriale massimo di ogni comparto è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell'elaborato "D2. Dimensionamento".
    - 4.2. L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è quello indicato negli elaborati D8, riassunto nell'elaborato D8\_17 e nell'elaborato "D2. Dimensionamento".
  5. DISTANZE
    - 5.1. Salvo diversa indicazione contenuta negli elaborati D8, per le distanze valgono le seguenti norme:
      - a) è consentito costruire sul confine quando il lotto contiguo non è edificato o è edificato a distanza maggiore di m 10; è consentito costruire in aderenza ai fabbricati esistenti sul confine;
      - b) ove lo stato di fatto non consenta il rispetto delle distanze predette, possono trovare applicazione le disposizioni relative alle sottozone B2 sulle distanze e sulle altezze;
      - c) dalle strade principali di accesso al lotto: salvo dimostrazione della concreta impossibilità, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale della viabilità pubblica di accesso al lotto, al fine di contenere il consumo di suolo, non potrà essere superiore a quella minima consentita per la specifica tipologia di viabilità.
  6. ALTEZZE
    - 6.1. L'altezza massima consentita non può essere superiore a quella media degli edifici circostanti e comunque non superiore a H= 3,50 m, con non più di 1 piano fuori terra.
  7. RAPPORTO di COPERTURA
    - 7.1. Il rapporto di copertura max è Rc= 0,50 mq/mq.
  8. STRADE

- 8.1. Le strade di nuova apertura non dovranno essere inferiori a 5 m di carreggiata, più 50 cm di banchina per lato.
9. EDIFICAZIONE in LOTTI ATTIGUI alle ZONE A
- 9.1. Nel rispetto dei caratteri storici attigui con i quali ci si confronta, sia in caso di nuova edificazione o di qualsiasi altro intervento interessante anche singoli elementi edilizi, dovrà essere previsto l'utilizzo di elementi non in contrasto con il tessuto storico, sono di seguito specificate alcune regole essenziali da rispettare.
- 9.2. **Facciate.** Dovranno avere aperture simmetriche e per quel che riguarda la forma dovranno rispettare se non le dimensioni almeno le proporzioni di quelle tradizionali. I colori, unici per un'intera costruzione tranne che per i cornicioni ecc, dovranno rispettare le tinte originarie degli edifici tradizionali o i colori delle terre. I cornicioni, le fasce marcapiano, ecc. dovranno possibilmente rispettare gli allineamenti con quelli delle costruzioni storiche adiacenti. Eventuali rivestimenti dovranno essere fatti solo con pietra locale.
- 9.3. **Coperture.** Dovranno essere ad una falda, a due falde o a padiglione con pendenza non superiore al 30% e manto di tegole tipo coppo o similari. In alcuni casi può essere ammessa la copertura a terrazza per locali accessori ad un piano fuori terra o per costruzioni residenziali purché non superiore al 25% della superficie coperta e con pavimentazioni preferibilmente in laterizio.
- 9.4. **Altezze.** Nei casi di comparti contigui o in diretto rapporto visuale con le zone A, l'altezza massima non deve essere superiore a quanto previsto all'articolo 5 del DA n. 2266/U/1983.
- 9.5. **Infissi.** Dovranno essere in legno color naturale o verniciato con colori adeguati al nucleo storico; sono ammessi quelli in alluminio o PVC qualora se ne dimostri la compatibilità con l'intervento in progetto. La tipologia dovrà essere unica per un'intera costruzione.
- 9.6. **Recinzioni.** Dovranno essere realizzate in pietra locale a vista oppure in muratura adeguatamente intonacata e tinteggiata a giorno con elementi metallici al di sopra di un metro di altezza. L'altezza complessiva non dovrà superare i 2 m. Sia la tipologia che l'altezza dovranno essere stabilite tenendo conto delle recinzioni dei lotti storici contigui al fine di pervenire ad una certa uniformità del profilo viario.
- 9.7. **Elementi tecnologici.** Al fine di pervenire ad un'armoniosa percezione dei nuclei storici in tutti i casi di installazione di apparecchi tecnologici si deve cercare di evitare la visibilità dalla pubblica via, nel caso in cui ciò non fosse possibile si dovrà cercare di evitare al massimo l'impatto visivo; l'intervento dovrà essere adeguatamente documentato fotograficamente (sia prima che dopo) con la dimostrazione del corretto inserimento nella costruzione. Nel caso in cui i pannelli solari termici e fotovoltaici venissero installati sulla copertura dovranno essere disposti parallelamente ed in aderenza con la copertura stessa. Nel caso in cui i climatizzatori venissero installati su facciate prospettanti sulla pubblica via, se le unità esterne non potessero in alcun modo essere mascherate, dovranno essere installate macchine prive di unità esterne.

### Art. 7. – Sottozona C1 “Espansioni pianificate”

1. DEFINIZIONE
- 1.1. La sottozona C1 comprende le aree di espansione residenziale previste nel precedente Programma di Fabbricazione e già oggetto di attuazione o in corso di attuazione.
- 1.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

Comparto	Località	Denominazione	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)
C1.1	Loiri	Cugnana Fiori	169.159	0,27	45.673
C1.2	Porto San Paolo	Tavolara e Più	243.229	0,23	56.085
C1.3	Porto San Paolo	L'ea di L'avru	65.048	0,26	17.024
C1.4	Porto San Paolo	Le Vigne	24.000	0,88	21.164
C1.5	Porto San Paolo	Lu Stazzu	128.329	0,44	56.590
C1.6	Porto San Paolo	Decandia - Coro	21.246	0,95	20.229
C1.7	Porto San Paolo	Decandia Chiara	91.986	0,67	61.425
C1.8	Porto San Paolo	Piredda Andrea	96.007	0,27	25.548
C1.9	Porto San Paolo	Pugliese	73.184	0,27	19.634
C1.9a	Porto San Paolo	Pugliese	1.159	0,56	650
C1.10	Vaccileddi	Fideli - Brandano	40.365	0,85	34.330
C1.11	Monte Petrosu	Lu Nibareddu	44.450	0,85	11.030

## 2. MODALITÀ di ATTUAZIONE, INTERVENTI AMMESSI e PARAMETRI

- 2.1. Il volume massimo ammissibile in ogni comparto è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell'elaborato "D2. Dimensionamento".
- 2.2. Si applicano le specifiche norme previste dalle convenzioni dei singoli piani attuativi.
- 2.3. Unicamente per l'areale C1.9a, identificato in cartografia, della superficie di 1.159 mq, ricadente all'interno del Piano attuativo C1.9, già oggetto di attuazione, l'indice fondiario è pari a 0,56 mc/mq.
- 2.4. Relativamente alla sottozona C1.1, qualora fosse necessario convenzionare nuovamente il piano attuativo, i volumi dovranno essere previsti all'esterno della fascia di tutela condizionata del nuraghe Loiri (ID BURAS 3752).

### Art. 8. – Sottozona C2 "Espansioni spontanee"

#### 1. DEFINIZIONE

- 1.1. La sottozona C2 comprende le aree oggetto di edificazione in assenza di preventiva.
- 1.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

Comparto	Località	Denominazione	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)
C2.1	Porto San Paolo		11.450	0,13	1.500
C2.2	Porto San Paolo		3.184	0,28	900
C2.3	Porto San Paolo		1.504	0,27	400

## 2. MODALITÀ di ATTUAZIONE, INTERVENTI AMMESSI e PARAMETRI

- 2.1. Sono ammessi, previa redazione di Piani attuativi di iniziativa pubblica, interventi di razionalizzazione e sistemazione edilizio-urbanistica, compresi interventi di ristrutturazione edilizia anche con diversa sagoma ma senza incrementi volumetrici.
- 2.2. Tali piani devono individuare regole unitarie volte al miglioramento delle caratteristiche costruttive degli edifici, recinzioni e pertinenze, al fine di garantire un migliore inserimento paesaggistico, nonché le principali opere di urbanizzazione necessarie al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie (strade, reti idriche e fognarie, ecc),

con previsione dell'acquisizione delle aree necessarie per il completamento delle infrastrutture e dei servizi.

- 2.3. Le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione devono essere cedute dai privati a titolo gratuito.
- 2.4. Il volume massimo ammissibile in ogni comparto è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell'elaborato "D2. Dimensionamento".

### Art. 9. – Sottozona C3 "Espansioni in programma"

#### 1. DEFINIZIONE

- 1.1. La sottozona C3 comprende le aree destinate a nuovi complessi residenziali, inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di volumetria utilizzata richiesti per le Zone B.
- 1.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

Comparto	Località	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)
C.3.1	Loiri	11.376	0,20	2.304
C.3.3	Loiri	9.002	0,28	2.500
C.3.4	Loiri	23.566	0,24	5.738
C.3.5	Loiri	1.155	0,95	1.100
C.3.6	Trudda	11.739	0,60	7.000
C.3.7	Loiri	11.758	0,17	2.000
C.3.8	Loiri	8.559	0,18	1.540
C.3.9	Loiri	14.427	0,15	2.164
C.3.10	Loiri	24.135	0,41	9.784
C.3.11	Loiri	21.971	0,11	2.500
C.3.12	Loiri	9.913	0,10	1.000
C.3.13	Loiri	31.562	0,14	4.353
C.3.14	Loiri	1.933	0,30	581
C.3.17	Porto San Paolo	11.419	0,22	2.500
C.3.18	Porto San Paolo	25.257	0,18	4.564
C.3.19	Porto San Paolo	41.775	0,18	7.500
C.3.20	Porto San Paolo	26.933	0,45	12.036
C.3.21	Porto San Paolo	61.000	0,27	16.324
C.3.22	Porto San Paolo	84.679	0,22	18.500
C.3.23	Azzanì	15.045	0,13	2.000
C.3.24	Ovilò	10.834	0,42	4.500
C.3.25	Porto San Paolo	95.983	0,15	14.500
C.3.26	Porto San Paolo	33.192	0,13	4.500
C.3.27	Porto San Paolo	33.942	0,18	6.000
C.3.28	Lu Stangu	31.045	0,15	4.631
C.3.30	Vacciledi	36.452	0,41	15.000
C.3.31	Vacciledi	35.976	0,17	6.000
C.3.32	Porto San Paolo	5.173	0,09	465
C.3.40	Loiri	20.521	0,51	10.487
C.3.41	Loiri	7.209	0,36	2.577

C.3.42	Loiri	6.176	0,51	3.150
C.3.43	Zappalli	23.053	0,20	4.500

## 2. MODALITÀ di ATTUAZIONE

2.1. L'attuazione della sottozona avviene attraverso piani di lottizzazione (PdL) e successivo rilascio del titolo edilizio.

## 3. DESTINAZIONI AMMESSE

3.1. Le destinazioni d'uso previste, con riferimento a quelle individuate dal DPGR n. 79/2018, sono:

- Du\_A – Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza
- Du\_B – Turistico-ricettive, ad esclusione della TR\_03 e TR\_04
- Du\_D – Direzionale, commerciale e socio-sanitaria

3.2. In merito alle attività commerciali si rimanda alle specifiche "Norme di Attuazione Settore Commerciale".

## 4. DENSITÀ EDILIZIA

4.1. L'indice territoriale massimo è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell'elaborato "D2. Dimensionamento".

## 5. DISTANZE

5.1. I fabbricati devono rispettare le seguenti distanze minime:

- a) dai confini di proprietà = 5,00 m;
- b) dal confine prospiciente la strada pubblica = 2,00 metri;
- c) fra pareti non finestrate = 5,00 metri;
- d) fra pareti di cui almeno una finestrata = 10,00 metri.

## 6. ALTEZZE

6.1. L'altezza massima consentita è  $H = 6,50$  m, con non più di 2 piani fuori terra.

## 7. RAPPORTO di COPERTURA

7.1. Il rapporto di copertura max è  $R_c = 0,60$  mq/mq.

## 8. LOTTO MINIMO

8.1. Il lotto fondiario minimo è  $S_m = 600$  mq.

## 9. TIPOLOGIA EDILIZIA

9.1. La tipologia edilizia è quella della costruzione isolata o a schiera.

## 10. SUPERFICIE MINIMA degli ALLOGGI

10.1. Le unità immobiliari di tipo residenziale non possono avere una superficie utile lorda inferiore a 75 mq.

## 11. RIPARTIZIONE VOLUMETRIE

11.1. Le volumetrie realizzabili all'interno di ciascun comparto sono ripartite in:

- 70% per la residenza;
- 20% per i servizi strettamente connessi con la residenza;
- 10% per i servizi pubblici.

## 12. STANDARD

12.1. Le aree da cedere al Comune dovranno essere pari al 30% della superficie territoriale (esclusa la viabilità); e comunque non inferiori ai minimi stabiliti dall'articolo 6 del DA n. 2266/U/1983 calcolati sulla base di 18 mq/ab e di 100 mc/ab. Salvo diverse richieste del Comune, la ripartizione delle suddette aree sarà la seguente:

- a) S1\_Istruzione 5%

- |    |                                     |     |
|----|-------------------------------------|-----|
| b) | S2_Attrezzature di interesse comune | 5%  |
| c) | S3_Aree verdi attrezzate            | 15% |
| d) | S4_Parcheggi                        | 5%  |

12.2. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

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

### 13. STRADE

13.1. Le strade dovranno avere le seguenti caratteristiche minime:

- larghezza strada = 10 m;
- larghezza singola corsia = 3 m;
- larghezza banchina = 0,50 m;
- larghezza marciapiedi = 1,50 m.

## Capitolo 5 – Zona D “Insedimenti produttivi”

### Art. 10. – Sottozona D2 “Insedimenti produttivi”

#### 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 riportati nella tabella seguente:

Comparto	Località	Denominazione	Superficie territoriale (mq)	Rapporto di copertura (mq/mq)	Volume esistente (mc)
D2.1	Loiri	PIP	22.941	0,50	8.722
D2.2	Vaccileddi		77.690	0,50	-
D2.3	La Lana	Collina Dorata	113.830	0,50	-
<del>D2.4</del>	<del>Porto San Paolo</del>	<del>Decandia Giovanni</del>	<del>38.067</del>	<del>0,50</del>	<del>3.160</del>
D2.5	Loiri		16.625	0,50	-
D2.6	Ovilò	Bua e più	24.846	0,50	14.140
D2.7	Enas		2.107	0,50	-
D2.8	Enas		79.054	0,50	-

1.3. Per i comparti:

- D2.1 - Loiri – PIP
- ~~– D2.4 - Porto San Paolo – Decandia~~
- D2.6 - Ovilò – Bua

previsti nel precedente Programma di Fabbricazione e già oggetto di pianificazione attuativa, rimangono in vigore le specifiche norme dei piani stessi a cui si rimanda e tutto quanto espressamente indicato in convenzione.

#### 2. MODALITÀ di ATTUAZIONE

- 2.1. L’attuazione della sottozona avviene attraverso piani di lottizzazione di iniziativa pubblica e/o privata e successivo rilascio del titolo edilizio.

#### 3. DESTINAZIONI AMMESSE

- 3.1. Le destinazioni d’uso previste, con riferimento a quelle individuate dal DPGR n. 79/2018, sono:
- 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\_C – Artigianale e industriale;
  - Du\_D – Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, limitatamente alla DIR\_01, DIR\_02.
- 3.2. In merito alle attività commerciali si rimanda alle specifiche “Norme di Attuazione Settore Commerciale”.
- 3.3. Nel bene paesaggistico “fascia costiera” sono escluse le destinazioni a carattere industriale e della grande distribuzione commerciale.

#### 4. DISTANZE

- 4.1. I fabbricati devono rispettare le seguenti distanze minime:
- a) dai confini di proprietà e dalle strade interne = 5,00 m;

- b) dal confine con la strada pubblica = 8,00 metri;
  - c) fra edifici = 10,00 metri;
  - d) fra pareti di cui almeno una finestrata = altezza del fabbricato più alto e, comunque, almeno 10 m.
- 4.2. 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.
5. **ALTEZZE**
- 5.1. L'altezza massima consentita è  $H= 8,00$  m, con non più di 2 piani fuori terra.
6. **RAPPORTO di COPERTURA**
- 6.1. Il rapporto di copertura max è  $Rc= 0,50$  mq/mq.
7. **STRADE**
- 7.1. Le strade di nuova apertura non dovranno essere inferiori a 12 m di larghezza.
8. **STANDARD**
- 8.1. Dovranno essere riservate superfici da destinare a spazi pubblici, per attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale destinata a tali insediamenti. Il 50% di questi spazi devono essere destinati e sistemati a parcheggi pubblici.
- 8.2. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.
9. **NORME PARTICOLARI**
- 9.1. **Per tutte le zone "D" si dispone che la realizzazione di pavimentazioni da destinare a piazzali o parcheggi avvenga con l'utilizzo di materiali permeabili.**
- 9.2. **Per il comparto D2.8 valgono i limiti prescrittivi previsti dall'art. 96 del R.D. 523/1904.**

### **Art. 11. – Sottozona D5 "Aree estrattive di seconda categoria"**

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 agli uffici connessi.
- 1.2. Le aree estrattive sono quelle interessate da cave per la coltivazione di materiali di 2ª categoria (inerti per il settore delle costruzioni, per uso industriale locale e rocce ornamentali quali marmi e graniti).
- 1.3. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

<b>Comparto</b>	<b>Località</b>	<b>Superficie territoriale (mq)</b>	<b>Rapporto copertura (mq/mq)</b>	<b>Volume esistente (mc)</b>
D5.1	Montilisciu	75.182	0,15	-
D5.2	La Lana	90.008	0,15	-
D5.3	Montelittu	49.038	0,15	-
D5.4	La Lana	57.908	0,15	3.300
D5.5	Muzzeddu	50.242	0,15	-

## 2. MODALITÀ di ATTUAZIONE

- 2.1. L'attuazione della sottozona avviene attraverso piani di lottizzazione di iniziativa pubblica e/o privata e successivo rilascio del titolo edilizio.
- 2.2. L'estrazione avviene dietro autorizzazione (concessione se facente parte del patrimonio della Regione).
- 2.3. Nelle aree estrattive è fatto obbligo di presentare progetti corredati da piani di sostenibilità delle attività, giustificativi delle esigenze di mercato, di mitigazione degli impatti durante l'esercizio e contenenti i piani di riqualificazione d'uso delle aree estrattive correlati al programma di durata dell'attività di estrazione, accompagnati da idonea garanzia fidejussoria commisurata al costo del programma di recupero ambientale.

## 3. DESTINAZIONI AMMESSE

- 3.1. Le destinazioni d'uso previste, con riferimento a quelle individuate dal DPGR n. 79/2018, sono:
  - 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\_C – Artigianale e industriale, limitatamente a capannoni, frantoi, vagli, segherie e quant'altro intrinsecamente connesso con l'esercizio dell'attività di cava o di miniera nella misura strettamente necessaria alla conduzione produttiva dell'attività estrattiva;
  - Du\_D – Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, limitatamente alla DIR\_01, DIR\_02, limitatamente a quanto intrinsecamente connesso con l'esercizio dell'attività di cava o di miniera nella misura strettamente necessaria alla conduzione produttiva dell'attività estrattiva.

## 4. DISTANZE

- 4.1. I fabbricati devono rispettare le seguenti distanze minime:
  - a) dai confini di proprietà e dalle strade interne = 5,00 m;
  - b) dal confine con la strada pubblica = 8,00 metri;
  - c) fra edifici = 10,00 metri;
  - d) fra pareti di cui almeno una finestrata = altezza del fabbricato più alto e, comunque, almeno 10 m.
- 4.2. 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.

## 5. ALTEZZE

- 5.1. L'altezza massima consentita è  $H = 8,00$  m, salvo particolari esigenze legate all'attività produttiva esercitata dall'azienda.

## 6. RAPPORTO di COPERTURA e/o DENSITÀ

- 6.1. Il rapporto di copertura max è  $R_c = 0,15$  mq/mq.

## 7. STANDARD

- 7.1. Dovranno essere riservate superfici da destinare a spazi pubblici, per attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale destinata a tali insediamenti. Il 50% di questi spazi devono essere destinati e sistemati a parcheggi pubblici.

## 8. DISPOSIZIONI PARTICOLARI per l'attività di CAVA

- 8.1. **Misure protettive generali.** Le misure protettive generali consistono nell'adottare, durante l'esercizio industriale, le scelte tecniche atte a minimizzare le conseguenze

generate dall'attività produttiva in corso di svolgimento e/o programmata. Le misure da adottare sono atte a proteggere l'ambiente di lavoro e il territorio circostante dagli effetti negativi e dai danni o disturbi generati dall'attività estrattiva, applicando soluzioni di continuità ("barriere", "filtri", ecc.) tra la sorgente dell'impatto e i soggetti esposti.

Le principali tipologie di misure protettive da adottare sono le seguenti:

- ricorrere a interventi di mascheramento;
- adeguare il ciclo produttivo alle condizioni reali incontrate e se necessario modificare l'impostazione originaria per minimizzare l'impatto;
- anticipare per quanto possibile gli interventi di risanamento;
- conservare i materiali necessari per il recupero o reperire materiali alternativi;
- curare la messa a dimora degli scarti;
- predisporre un buon monitoraggio ambientale.

- 8.2. **Distanze da opere e manufatti.** Le distanze minime degli scavi a cielo aperto ed in sotterraneo da opere e manufatti, fatte salve disposizioni di legge più restrittive, sono quelle previste dalle vigenti norme di polizia mineraria; non possono comunque essere autorizzate deroghe alle distanze di sicurezza da rispettare nei confronti delle strade ad alta densità di traffico. La distanza minima dalle abitazioni deve essere determinata dalle previsioni di impatto acustico e delle vibrazioni, nonché sulla base di interventi atti a ridurre l'impatto visivo ed acustico e la dispersione delle polveri.
- 8.3. **Piste di servizio.** La larghezza minima e la pendenza massima delle piste di servizio per la circolazione di mezzi cingolati e/o gommati devono essere opportunamente dimensionate ed indicate in progetto, in funzione delle caratteristiche costruttive e d'impiego dei mezzi di scavo, di carico e di trasporto utilizzati, nonché delle esigenze di sicurezza dei lavori e degli addetti. Le piste devono essere realizzate in modo atto a consentire un regolare deflusso delle acque superficiali, attraverso adeguate pendenze trasversali e la realizzazione di canale di raccolta, che riduca le erosioni da ruscellamento. Per le piste principali vanno individuate soluzioni di compattamento e/o trattamento superficiale della piattaforma che riducano la polverosità indotta dal traffico pesante.
- 8.4. **Drenaggio delle acque.** L'ingresso delle acque di dilavamento nell'area estrattiva deve essere evitato attraverso la costruzione di adeguate opere di captazione e deflusso, collegate con la rete di smaltimento naturale e/o artificiale esistente.  
Se necessario, le acque piovane ricadenti nell'area estrattiva devono essere smaltite tramite una adeguata rete di canali di drenaggio, mantenuta in efficienza e se necessario convogliate verso vasche di sedimentazione, prima di sottoporle ad un eventuale trattamento e di riversarle nel reticolo idrografico locale o utilizzarle per le esigenze del ciclo produttivo.  
Qualora la morfologia dei luoghi non consenta di evitare l'ingresso negli scavi di acque superficiali, la rete interna deve essere adeguatamente dimensionata in modo da garantirne il corretto smaltimento.  
Devono comunque essere garantiti i diritti d'acqua esistenti sui canali interferenti con le aree di intervento.
- 8.5. **Stoccaggi di materiali di cava.** Le aree di stoccaggio dei materiali devono essere definite e delimitate in modo da non compromettere la sicurezza del lavoro e le opere di recupero ambientale, evitando con misure idonee la dispersione di polveri. È comunque vietato lo scarico indiscriminato e diretto, dei cumuli di materiali sciolti, mediante autocarri, lungo le scarpate.
- 8.6. **Apertura di nuovi fronti di scavo.** I nuovi fronti di scavo devono essere aperti tenendo conto dell'impatto sul paesaggio e sull'ambiente. Se necessario, si dovranno prevedere idonee opere di mitigazione interne ed esterne all'area di cava, secondo modalità fissate

dal progetto attuativo, oppure in assenza di queste ultime, individuando soluzioni di mascheramento o occultamento anche provvisorie, dove possibile.

- 8.7. **Finalità e modalità generali di recupero.** Il recupero deve essere finalizzato a riportare l'uso del suolo allo stato precedente l'inizio della coltivazione (si parlerà in questo caso di ripristino), oppure quella di migliorare dal punto di vista ambientale l'area di estrazione attraverso interventi che producano un assetto finale pregiato dal punto di vista ecosistemico e paesaggistico.

Qualora il recupero avvenga rimodellando siti geomorfologicamente degradati da interventi scadenti fatti in precedenza, si parlerà anche di restauro ambientale.

Le modalità di recupero dovranno favorire di regola assetti che prevedano la ricostruzione di manti vegetali, utilizzando per quanto possibile tecniche di ingegneria naturalistica.

In tali zone è fatto divieto di ubicare discariche di rifiuti solidi urbani (RSU).

## 9. **NORME PARTICOLARI**

- 9.1. Per tutte le zone "D" si dispone che la realizzazione di pavimentazioni da destinare a piazzali o parcheggi avvenga con l'utilizzo di materiali permeabili.
- 9.2. **In tutte le sottozone D5 sono ammesse, nel rispetto delle normative di settore vigenti, le attività di gestione e recupero dei rifiuti speciali non pericolosi limitatamente a quelli dichiarati ammissibili per la produzione di "aggregato recuperato" (materiale inerte riciclato) ai sensi dell'allegato 1, art. 3, punto a) del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica n. 127/2024 e ss.mm.ii.**

## Capitolo 6 – Zona E “Agricola”

### Art. 12. – Zona E “Agricola” – Norme generali

1. Le zone agricole sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale, della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti.
2. Nel disciplinare il territorio agricolo il PUC intende perseguire le seguenti finalità:
  - a) valorizzare e salvaguardare la vocazione produttiva nelle zone agricole;
  - b) salvaguardare e rafforzare l'azione svolta dallo spazio agricolo come sistema connettivo ecologico diffuso tra gli insediamenti urbani, produttivi e le aree seminaturali, evidenziando in particolare l'importanza delle strutture lineari del mosaico ambientale che svolgono le funzioni di corridoio ecologico (muri a secco, aree naturali tra i campi, siepi e filari, rivi e fiumi o fiumiciattoli e ruscelli). Il corridoio ecologico, collegando fra loro le patches del mosaico ambientale e paesaggistico, mitiga gli effetti della frammentazione in quanto costituisce la via preferenziale di movimento per le specie animali;
  - c) individuare e intervenire con norme atte a salvaguardare il bene suolo e le zone soggette a limiti di natura morfologica, idrogeologica e pedologica; migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola riducendo le emissioni dannose e la dipendenza energetica, mitigando o rimuovendo i fattori di criticità e degrado;
  - d) limitare l'insediamento nell'agro e salvaguardare le residenze storiche, i modelli insediativi tradizionali, la destinazione agricola e produttiva dei fondi;
  - e) salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario, laddove presenti, in particolare i muri a secco e le siepi al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra il paesaggio agricolo e il paesaggio naturale circostante;
  - f) recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio rurale storico e di pregio, favorendo il riutilizzo, anche a fini turistici, dei manufatti dismessi a scopo aziendale e abitativo;
  - g) incentivare forme di conduzione agricola multifunzionale, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione culturale, ludica e ricreativa sostenibile proveniente dal settore turistico;
  - h) salvaguardare e valorizzare gli elementi tipici del paesaggio agrario e/o silvicolo gallurese costituito da associazioni eterogenee tra macchia, macchia foresta o bosco e roccia scolpita o arrotondata che danno luogo a rilievi, variamente estesi ed elevati, a colli strutturalmente articolati, a modeste emergenze, di norma corrispondenti alle aree naturali, subnaturali o semi naturali così come evidenziate nelle tavola T.3.2 (Fase 3 - Progetto), nella Tav. A.17 (Fase 1 – riordino delle conoscenze) del PUC.
3. All'interno delle zone agricole, conformemente alle direttive regionali in materia (DA n. 2266/U/1983; DPGR n. 228/1994; Linee Guida del PPR) sono state individuate le seguenti sottozone:
  - E1: Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
  - E2 b: Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui, come i seminativi in asciutto;
  - 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.

4. Al fine di preservare la destinazione agricola del fondo è imprescindibile la riqualificazione e il riutilizzo funzionale del patrimonio edilizio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole, privilegiando, laddove possibile, l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali locali, in modo coerente rispetto alle caratteristiche architettoniche e alle tipologie costruttive del patrimonio edilizio e del valore paesaggistico.
5. La costruzione di nuovi edifici, ad esclusiva funzione agricola, è consentita per opere indispensabili alla conduzione del fondo e per attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività aziendali secondo quanto stabilito dalle prescrizioni contenute nelle direttive di cui al DPGR n. 228/1994, previa valutazione della stretta necessità della nuova edificazione in relazione alla conduzione agricola e zootecnica.
6. Per gli insediamenti specializzati a carattere non residenziale, costituiti da strutture ed edifici con specifiche caratteristiche tipiche dell'uso agro-pastorale, o connessi alla valorizzazione dei prodotti del fondo è consentito:
  - l'ampliamento, esclusivamente sulla base di un piano aziendale che specifichi le nuove esigenze in relazione al piano di conduzione del fondo;
  - la realizzazione di nuovi complessi specializzati su fondi di dimensione minima, variabili per singola sottozona, mai inferiore ad un ettaro.
7. Le superfici minime di intervento (lotto minimo) indicate di seguito, per le sottozone individuate, si intendono riferite ad appezzamenti accorpati costituiti da fondi contigui nel caso di edifici ad uso residenziale. Per gli altri edifici ad uso agricolo o aziendale la superficie minima può essere raggiunta con più appezzamenti per i quali la dimensione minima non deve essere inferiore ad un ettaro. In tutti i casi – uso residenziale, agricolo, aziendale, ecc – il volume realizzabile è calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.
8. Le aree definite dal PPR di particolare rilevanza paesaggistico-ambientale o naturalistica, contenute nella carta dei vincoli del PUC, qualora generalmente interessate dall'attività agricola e agro – zootecnica, contraddistinte in cartografia con i soli perimetri e ricomprese all'interno delle zone E, seguiranno le norme specifiche di tutela. Le eventuali trasformazioni sono acconsentibili previa autorizzazione paesaggistica e giustificate con un appropriato e approfondito studio relativo alle componenti geomorfologiche, pedologiche, vegetali, paesaggistiche e faunistiche all'interno del "Programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio" previsto per le trasformazioni in agro, di cui al paragrafo successivo. Al fine di proteggere la risorsa suolo sono vietate le pratiche agricole che la possano compromettere e in particolare le lavorazioni nelle aree con pendenza superiore al 40%. In terreni con pendenze superiori è comunque consentita la realizzazione di terrazzamenti utilizzando esclusivamente murature con pietrame locale posizionato a secco, o ciglionamenti.
9. Gli interventi nelle aree a destinazione agricola sono consentiti esclusivamente agli imprenditori agricoli singoli, associati e società agricole che svolgono effettiva e prevalente attività agricola con i requisiti previsti dai successivi commi 17 e 18 del presente articolo.
10. Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti localizzati in zone agricole è sufficiente il solo titolo di proprietà.
11. Per la realizzazione di punti di ristoro di cui al successivo articolo, sono legittimati, oltre agli imprenditori agricoli di cui sopra, gli operatori turistici così come previsto nella LR n. 16/2017.

12. Ad esclusione della sottozona E5c 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.
13. I soggetti che ottengono il permesso di costruire dovranno impegnarsi con atto d'obbligo registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, a vincolare al fondo le strutture edilizie progettate, residenziali e non, e a non frazionare la superficie determinata in base agli indici volumetrici dei fabbricati in progetto. In caso di frazionamento della superficie aziendale per alienazione l'acquirente deve possedere i medesimi requisiti richiesti per gli interventi realizzati (commi 17 e 18 del presente articolo).
14. Predisposizione del programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio.
- 14.1. Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale e non residenziale agricola è subordinato alla predisposizione di un programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio che dovrà giustificare la richiesta di nuova edificazione e l'eventuale esigenza di residenzialità nel fondo in relazione all'attività produttiva prevista e proposta dal richiedente, compatibile con le caratteristiche agropedologiche del fondo medesimo.
- 14.2. Tale programma, a firma di tecnici abilitati (dottore agronomo o corrispondente, ed eventualmente da altre figure per le parti specialistiche: geologo, architetto del paesaggio, ecc) deve contenere:
- la descrizione dell'attuale situazione dell'azienda nonché delle caratteristiche pedo – climatiche, geomorfologiche, idrogeologiche, idrologiche, della vegetazione naturale, paesaggistiche e delle coltivazioni. La relazione, ampliando opportunamente la scala fino al dettaglio ritenuto necessario, deve tenere conto delle tavole del PUC relative alla Geolitologia – A4, Morfologia – A6, Idrogeologia – A7, Unità delle terre – A8, Capacità d'uso dei suoli – A9, Miglioramento pascoli – A10, Suscettività irrigazione – A11, rimboschimento meccanizzato – A12. Per gli eventuali aspetti idrogeologici si dovrà tener conto delle indicazioni del PAI.
  - l'individuazione dei fabbricati esistenti e/o da realizzare e delle relative aree da vincolare con atto d'obbligo secondo quanto previsto dai parametri urbanistici ed edilizi specifici della zona urbanistica;
  - l'individuazione dei fabbricati presenti in azienda ritenuti non più necessari con le finalità del programma di cui si prevede il riutilizzo e/o la demolizione;
  - la descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, atta a:
    - dimostrare la necessità della realizzazione di nuovo edificato e/o delle demolizioni;
    - dimostrare la necessità della presenza costante in azienda del coltivatore del fondo o dell'allevatore tale da giustificare la realizzazione della residenza utile allo scopo, sulla base delle ore necessarie alla conduzione del fondo indicate da tabelle di calcolo ufficiali o stimate dal professionista incaricato;
    - giustificare il dimensionamento degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle strutture produttive esistenti che dovrà essere descritta in maniera dettagliata;
    - definire un cronoprogramma che riporti le fasi di realizzazione dell'intervento con allegata un'analisi costi-benefici;

- 14.3. Dovrà inoltre essere redatto un progetto di inserimento paesaggistico da cui con grafici, schizzi, illustrazioni, foto e simulazioni si evinca la localizzazione ottimale nel contesto dei fabbricati e la salvaguardia degli aspetti paesaggistici rispetto alla struttura, tale da consentire la valutazione della mitigazione dell'impatto grazie alla adeguata ubicazione, alla tipologia costruttiva e al colore utilizzati nell'opera in progetto.
- 14.4. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere dichiarata l'assenza di fabbricati o volumi edificati in assenza di concessione e/o autorizzazione edilizia. Il rilascio del permesso di costruire per i fabbricati destinati alla residenza è subordinato alla realizzazione delle opere di miglioramento fondiario di cui al "Programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio", allegato al progetto edilizio. In tutti i casi, alla fine dei lavori, dovrà essere presentata idonea dichiarazione o perizia da parte del Direttore dei Lavori attestante l'ultimazione delle opere di miglioramento fondiario e la rispondenza delle stesse alle previsioni di progetto. Nel caso in cui siano previsti in progetto fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole la mancata realizzazione del miglioramento fondiario comporta la decadenza immediata del permesso di costruire.
15. Caratteristiche qualitative degli interventi.
- 15.1. Gli interventi consentiti interessano gli edifici, gli spazi aperti di pertinenza, le infrastrutture di accesso e le recinzioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari, 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, privilegiando, laddove possibile, ubicazioni ad una distanza adeguata rispetto agli elementi caratterizzanti i contesti paesaggistici locali, come ad esempio nicchie boscate o a macchia, i rilievi collinari con accatastamento di blocchi arrotondati e/o scolpiti e vegetazione, le emergenze e i picchi rocciosi caratteristici, gli elementi morfologici significativi, singoli o cumulativi.
- 15.2. Lo sbancamento previsto per l'edificazione deve essere limitato alla sola area di sedime del fabbricato e preferibilmente localizzato in modo da non interferire con i coni di visibilità dominanti.
- I materiali e le caratteristiche costruttive devono essere adeguate alle preesistenze tradizionali della regione in cui l'intervento ricade, 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. In particolare per gli edifici rurali è richiesta la copertura con tegole e per gli edifici di grandi dimensione la copertura con elementi prefabbricati che riproducano nelle forme e nei colori le coperture tradizionali.
- Laddove non è previsto l'utilizzo della pietra lavorata faccia vista di tipologia simile a quella presente in loco, è obbligatorio l'impiego dell'intonaco esterno pitturato con colori tenui, pastello o bianco, in modo da favorire il migliore inserimento nel contesto paesaggistico rurale.
- 15.3. All'interno delle azioni previste dal "Programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio", al fine di tutelare il patrimonio storico-culturale e i valori identitari dei luoghi dell'agricoltura tradizionale, è obbligatorio preservare e, laddove possibile, ripristinare, i muretti a secco presenti in quanto elementi caratterizzanti del paesaggio agrario storico del territorio.
- Lungo gli assi viari extraurbani è obbligatorio il recupero dei muretti a secco perimetrali, qualora presenti. In assenza del muro a secco tradizionale è consentita la recinzione perimetrale con rete metallica.

16. Gli interventi si attuano mediante permesso di costruire diretto, condizionato alla dimostrazione del possesso dei titoli qualificanti relativi ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio.
17. All'atto del rilascio della concessione comunale il responsabile del procedimento deve accertare 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, 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.
18. Per la residenza è necessario possedere il titolo di imprenditore agricolo professionale e/o di coltivatore diretto così come previsto dalla LR n. 1/2019.
19. Nelle aree attorno alle sottozone Cb non è ammessa alcun tipo di costruzione residenziale per una fascia di 100 metri. Negli edifici residenziali esistenti sono consentite le opere di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia, nonché la realizzazione di volumi tecnici, tettoie, pergolati e pertinenze in genere.

### **Art. 13. – Sottozona E1 “Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata”**

1. CLASSIFICAZIONE
  - 1.1. Sono incluse in questa sottozona le aree rurali ad agricoltura intensiva caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata nonché le aree con medio - bassa tipicità ma elevata specializzazione della coltura agraria e con notevole rilevanza socio-economica
2. DESTINAZIONI AMMESSE per le SOTTOZONE E1
  - 2.1. Sono ammesse solo ed esclusivamente:
    - fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
    - residenza;
    - interventi atti a incentivare la coltivazione e gli allevamenti al fine di incrementare la risorsa e le filiere ad essa collegate;
    - fabbricati per agriturismo 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;
    - fabbricati da adibire a punti di ristoro e albergo rurale;
    - impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori.
3. Disposizioni relative agli usi relativi ai FABBRICATI e STRUTTURE DI SERVIZIO per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali e interaziendali
  - 3.1. Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
    - manutenzione ordinaria;
    - manutenzione straordinaria;

- restauro e di risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia.
- 3.2. Interventi di nuova edificazione. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
- nuova costruzione,
  - sopraelevazione,
  - ampliamento.
- 3.3. Parametri urbanistico/edilizi 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
- 3.3.1. Densità Edilizia  
If max = 0,20 mc/mq
- 3.3.2. Lotto minimo  
Smi = 1,00 Ha
- 3.3.3. Distanza minima dai confini  
Dc = 10 m.  
Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.
- 3.3.4. Altre distanze  
Le costruzioni per allevamenti zootecnico-intensivo devono distare almeno 50 m dal confine di proprietà e almeno 10 m dalle pareti finestrate. Detti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G, F:
- 500 m se trattasi di allevamenti di suini;
  - 300 m se trattasi di allevamento per avicunicoli;
  - 100 m se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini.
- 3.3.5. Altezze  
H max 10 m a valle del fabbricato e 7,50 a monte, comprendenti 1 piano fuori terra ed eventuale piano seminterrato.  
L'altezza max può essere superata per fabbricati e manufatti connessi all'attività aziendale che necessitino di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva, quali, ad esempio silos, serre, cabine elettriche impianti fotovoltaici, ecc.
- 3.3.6. È ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati.
- 3.4. Parametri urbanistico/edilizi per fabbricati ed impianti serricoli
- 3.4.1. Densità Edilizia  
Rc max = 0,50 mq/mq
- 3.4.2. Lotto minimo  
Smi = 1,00 Ha
- 3.4.3. Distanza minima dai confini  
Dc = 5 m.  
Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.
- 3.4.4. Altezze  
H max 4 m in gronda e 7 m al culmine.
- 3.5. I fabbricati di volumetria superiore a 3.000 mc sono assentibili previa autorizzazione espressa da deliberazione del Consiglio Comunale.
4. Disposizioni relative agli usi relativi alle ABITAZIONI AGRICOLE

- 4.1. Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
- manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e di risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia.
- 4.2. Interventi di nuova edificazione. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
- nuova costruzione,
  - sopraelevazione,
  - ampliamento.
- 4.3. Parametri urbanistico/edilizi
- 4.3.1. Densità Edilizia  
If max = 0,03 mc/mq
- 4.3.2. Lotto minimo  
Smi = 3,00 Ha
- 4.3.3. Volume massimo per singolo lotto  
Vol = 900 mc, ridotto della metà per gli edifici da situare all'interno della fascia costiera
- 4.3.4. Distanze  
Distanza minima dai confini Dc = 5 m  
Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.  
Distanza minima dalle pareti finestrate Dp = 10 m
- 4.3.5. Altezze  
H max 6 m a valle del fabbricato e 3,50 a monte, comprendenti 1 piano fuori terra ed eventuale piano seminterrato

#### **Art. 14. – Sottozona E2 “Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva”**

1. CLASSIFICAZIONE
- 1.1. Sono aree caratterizzate da attività agricole e zootecniche che si svolgono in suoli irrigui e non, con medio - elevate capacità e suscettibilità agli usi agro-zootecnici.  
Le coltivazioni interessano i seminativi e le foraggere spesso legate ad attività zootecnica di allevamenti ovicaprini semintensivi da latte e bovini da carne.
- 1.2. La Sottozona E2 comprende solo la seguente sottozona:
- E2 b: Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui.
2. DESTINAZIONI AMMESSE per le SOTTOZONE E2
- 2.1. Sono ammesse solo ed esclusivamente:
- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
  - residenza;
  - interventi atti a incentivare le coltivazione e gli allevamenti al fine di incrementare la risorsa e le filiere ad essa collegate;
  - fabbricati per agriturismo 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;

- fabbricati da adibire a punti di ristoro e albergo rurale;
- impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori.

3. Disposizioni relative agli usi relativi ai FABBRICATI e STRUTTURE DI SERVIZIO per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali e interaziendali

3.1. Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e di risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

3.2. Interventi di nuova edificazione. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- nuova costruzione,
- sopraelevazione,
- ampliamento.

3.3. Parametri urbanistico/edilizi 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

3.3.1. Densità Edilizia

If max = 0,10 mc/mq

3.3.2. Lotto minimo

Smi = 2,00 Ha

3.3.3. Distanza minima dai confini

Dc = 10 m.

Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

3.3.4. Altre distanze

Le costruzioni per allevamenti zootecnico-intensivo devono distare almeno 50 m dal confine di proprietà e almeno 10 m dalle pareti finestrate. Detti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G, F:

- 500 m se trattasi di allevamenti di suini;
- 300 m se trattasi di allevamento per avicunicoli;
- 100 m se trattasi di allevamenti per bovini, ovicapri ed equini.

3.3.5. Altezze

H max 6 m a valle del fabbricato e 3,50 a monte, comprendenti 1 piano fuori terra ed eventuale piano seminterrato.

L'altezza max può essere superata per fabbricati e manufatti connessi all'attività aziendale che necessitano di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva, quali, ad esempio silos, serre, cabine elettriche impianti fotovoltaici, ecc.

3.3.6. È ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati.

3.4. Parametri urbanistico/edilizi per fabbricati ed impianti serricoli

3.4.1. Densità Edilizia

Rc max = 0,50 mq/mq

3.4.2. Lotto minimo

$S_{mi} = 2,00$  Ha

3.4.3. Distanza minima dai confini

$D_c = 5$  m.

Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

3.4.4. Altezze

$H_{max}$  4 m in gronda e 7 m al culmine.

3.5. I fabbricati di volumetria superiore a 3.000 mc sono assentibili previa autorizzazione espressa da deliberazione del Consiglio Comunale.

4. Disposizioni relative agli usi relativi alle ABITAZIONI AGRICOLE

4.1. Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e di risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

4.2. Interventi di nuova edificazione. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- nuova costruzione,
- sopraelevazione,
- ampliamento.

4.3. Parametri urbanistico/edilizi

4.3.1. Densità Edilizia

$I_f_{max} = 0,03$  mc/mq

4.3.2. Lotto minimo

$S_{mi} = 3,00$  Ha

4.3.3. Volume massimo per singolo lotto

$Vol = 900$  mc, ridotto della metà per gli edifici da situare all'interno della fascia costiera

4.3.4. Distanze

Distanza minima dai confini  $D_c = 5$  m

Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

Distanza minima dalle pareti finestrate  $D_p = 10$  m

4.3.5. Altezze

$H_{max}$  6 m a valle del fabbricato e 3,50 a monte, comprendenti 1 piano fuori terra ed eventuale piano seminterrato

**Art. 15. – Sottozona E5 “Aree marginali per attività agricola”**

1. CLASSIFICAZIONE

1.1. Sono aree caratterizzate da attività agroforestali e zootecniche che avvengono in suoli con medio – basse capacità e suscettibilità agli usi agro-zootecnici e fortemente connotate sotto il profilo ambientale.

L'utilizzazione agricola interessa i pascoli e le foraggere, spesso in presenza di vegetazione arborea spontanea, legate all'attività zootecnica ovicaprina e bovina estensiva. La presenza di vegetazione arborea e arbustiva spontanea ne accresce la valenza paesaggistica ed ecologica.

Sono zone caratterizzate da condizioni geopedologiche e capacità d'uso e suscettibilità all'uso agricolo limitate o assenti anche a causa di severe limitazioni orografiche e idrogeologiche.

Nelle aree agricole marginali E5 vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale e nelle aree con marginalità moderata sono ammesse attività agro-zootecniche estensive sostenibili, a basso impatto e attività silvopastorali.

1.2. La E5 sottozona comprende solo la seguente sottozona:

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

2. DESTINAZIONI AMMESSE per le SOTTOZONE E5

2.1. Sono ammesse solo ed esclusivamente:

- attività, fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- residenza;
- interventi finalizzati alla salvaguardia dell'utilizzo agricolo e/o zootecnico esistente verificando la compatibilità degli aspetti produttivi con le esigenze di salvaguardia dei caratteri dell'ambiente e del paesaggio;
- iniziative volte a favorire il turismo ecocompatibile e sostenibile, programmi di ricerca scientifico - tecnologica, selvicoltura, allevamenti faunistici estensivi di ripopolamento, osservatori naturalistici,
- interventi atti a incentivare la coltivazione al fine di incrementare la risorsa e le filiere ad essa collegate;
- fabbricati per agriturismo 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;
- fabbricati da adibire a punti di ristoro e albergo rurale;
- impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori.

3. Disposizioni relative agli usi relativi ai FABBRICATI e STRUTTURE DI SERVIZIO per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali e interaziendali

3.1. Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e di risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

3.2. Interventi di nuova edificazione. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- nuova costruzione,
- sopraelevazione,
- ampliamento.

3.3. Parametri urbanistico/edilizi 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

3.3.1. Densità Edilizia

If max = 0,10 mc/mq

## 3.3.2. Lotto minimo

$S_{mi} = 3,00$  Ha

## 3.3.3. Distanza minima dai confini

$D_c = 10$  m.

Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

## 3.3.4. Altre distanze

Le costruzioni per allevamenti zootecnico-intensivo devono distare almeno 50 m dal confine di proprietà e almeno 10 m dalle pareti finestrate. Detti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G, F:

- 500 m se trattasi di allevamenti di suini;
- 300 m se trattasi di allevamento per avicunicoli;
- 100 m se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini.

## 3.3.5. Altezze

$H_{max}$  6 m a valle del fabbricato e 3,50 a monte, comprendenti 1 piano fuori terra ed eventuale piano seminterrato

L'altezza max può essere superata per fabbricati e manufatti connessi all'attività aziendale che necessitino di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva, quali, ad esempio silos, serre, cabine elettriche impianti fotovoltaici, ecc.

## 3.3.6. È ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati.

3.4. Parametri urbanistico/edilizi per fabbricati ed impianti serricoli

## 3.4.1. Densità Edilizia

$R_c \max = 0,50$  mq/mq

## 3.4.2. Lotto minimo

$S_{mi} = 2,00$  Ha

## 3.4.3. Distanza minima dai confini

$D_c = 5$  m.

Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

## 3.4.4. Altezze

$H_{max}$  4 m in gronda e 7 m al culmine.

## 3.5. I fabbricati di volumetria superiore a 3.000 mc sono assentibili previa autorizzazione espressa da deliberazione del Consiglio Comunale.

## 4. Disposizioni relative agli usi relativi alle ABITAZIONI AGRICOLE

4.1. Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e di risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

4.2. Interventi di nuova edificazione. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- nuova costruzione;
- sopraelevazione;
- ampliamento.

4.3. Parametri urbanistico/edilizi

## 4.3.1. Densità Edilizia

If max = 0,02 mc/mq

4.3.2. Lotto minimo

Smi = 3,00 Ha

4.3.3. Volume massimo per singolo lotto

Vol = 500 mc

4.3.4. Distanze

Distanza minima dai confini Dc = 10 m

Distanza minima dalle pareti finestrate Dp = 10 m

4.3.5. Altezze

H max 6 m a valle del fabbricato e 3,50 a monte, comprendenti 1 piano fuori terra ed eventuale piano seminterrato

## 5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA SOTTOZONA

5.1. Sono vietati gli impianti eolici, compreso il microeolico.

5.2. Gli impianti fotovoltaici dovranno essere integrati agli edifici e dimensionati esclusivamente ai fabbisogni energetici aziendali e/o residenziali.

## Art. 16. – Punti di ristoro

### 1. DEFINIZIONE

1.1. Per punti di ristoro si intendono – ai sensi dell’articolo 4 del DA n. 2266/U1983, dell’articolo 6 della circolare dell’Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n. 1/1984, dell’articolo 10 del DPGR n. 228/1994 – le strutture a supporto alla viabilità destinate prevalentemente alla somministrazione di cibi e bevande, quali bar, ristoranti e tavole calde, cui possono essere annesse altre strutture di servizio destinate al pernottamento delle persone o ad attività sportive e ricreative purché di dimensioni limitate.

### 2. COMPATIBILITÀ di SOTTOZONA URBANISTICA

2.1. La realizzazione di punti di ristoro è ammissibile unicamente nelle sottozone agricole E2 e E5. Deve sempre essere privilegiato il recupero di costruzioni rurali e del patrimonio residenziale rurale esistente; la realizzazione di nuovi edifici è ammessa solo in assenza di immobili inutilizzati nel fondo.

2.2. I punti di ristoro sono ammessi alla distanza dal perimetro urbano di 500 m e ad una distanza reciproca di 20 km l’uno dall’altro.

### 3. DISPOSIZIONI COMUNI e PARAMETRI URBANISTICO/EDILIZI

3.1. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e di risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- sopraelevazione;
- ampliamento.

3.2. L’indice fondiario massimo è pari a 0,01 mc/mq, incrementabile fino ad un massimo di 0,10 mc/mq con delibera del Consiglio Comunale considerando la valenza ambientale e paesaggistica del sito in cui si richiede la realizzazione.

3.3. Il numero massimo dei posti letto è pari a 20.

3.4. Il lotto minimo di intervento è pari a 3,00 Ha costituito da fondi contigui. Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze,

alla superficie minima di ha 3 vincolata per il punto di ristoro deve essere aggiunta quella minima di ha 3 vincolata per il fondo agricolo.

- 3.5. La distanza minima dai confini è pari a 5 m.
- 3.6. La distanza minima dalle pareti finestrate 10 m
- 3.7. Le altezze massime sono pari a 6 m a valle del fabbricato e a 3,50 a monte, comprendenti 1 piano fuori terra ed eventuale piano seminterrato.

#### 4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 4.1. La realizzazione degli interventi è subordinata alla stipula di apposita convenzione. Nell'atto di convenzione verranno definiti gli interventi finalizzati alla valorizzazione ambientale e paesaggistica finalizzati a incrementare l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione culturale, ludica e ricreativa sostenibile, proveniente dal settore turistico. Il rilascio del permesso di costruire potrà avvenire a seguito dell'accertamento di avvenuta esecuzione di tali interventi.

### **Art. 17. – Agriturismo**

#### 1. DEFINIZIONE

- 1.1. Per attività agrituristica si intende – ai sensi dell'articolo 9 del DPGR n. 228/1194, dell'articolo 3 della LR n. 11/2015 – esclusivamente l'attività di ricezione e ospitalità esercitata dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione della propria azienda a integrazione del reddito, in rapporto di connessione e complementarità rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura e allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali.
- 1.2. Sono consentite le seguenti attività:
  - a) ospitalità in appositi locali situati nell'ambito dei fondi che costituiscono l'azienda agricola o nei locali di abitazione dell'imprenditore in azienda, nonché l'ospitalità in spazi aziendali aperti attrezzati per l'agricampeggio;
  - b) somministrazione di alimenti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri;
  - c) organizzazione di degustazioni di prodotti aziendali e territoriali;
  - d) vendita diretta dei prodotti di cui alla precedente lettera b);
  - d) organizzazione di attività ricreative e culturali nell'ambito dell'azienda;
  - e) attività didattiche e culturali finalizzate alla riscoperta del patrimonio enogastronomico, etno-antropologico e artigianale regionale;
  - f) attività di pratica sportiva, pesca sportiva, escursionismo, ippoterapia e attività affini.
- 1.3. Lo svolgimento di attività agrituristiche non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

#### 2. COMPATIBILITÀ di SOTTOZONA URBANISTICA

- 2.1. L'attività agrituristica è consentita unicamente nelle sottozone agricole E2 e E5. Deve sempre essere privilegiato il recupero di costruzioni rurali e del patrimonio residenziale rurale esistente; la realizzazione di nuovi edifici è ammessa solo in assenza di immobili inutilizzati nel fondo.

#### 3. DISPOSIZIONI COMUNI e PARAMETRI URBANISTICO/EDILIZI

- 3.1. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e di risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia;
  - nuova costruzione;
  - sopraelevazione;
  - ampliamento.
- 3.2. L'indice fondiario massimo è pari a 0,03 mc/mq relativamente ai posti letto (inclusi quelli di servizio) e a 0,10 mc/mq per gli altri locali.
- 3.3. Ciascun agriturismo non può avere più di 30 posti letto. Per ogni posto letto è ammissibile una dotazione volumetrica massima di 50 mc per posto letto (comprensivi dei servizi igienici e dei locali di servizio annessi alla camera), sino ad un massimo di 3 posti letto/ha. I volumi per posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntivi rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza a stretto servizio della attività agricola nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica.
- 3.4. Il lotto minimo di intervento è pari a 3,00 Ha costituito da fondi contigui.
- 3.5. La distanza minima dai confini è pari a 5 m.
- 3.6. La distanza minima dalle pareti finestrate 10 m
- 3.7. Le altezze massime sono pari a 6 m a valle del fabbricato e a 3,50 a monte, comprendenti 1 piano fuori terra ed eventuale piano seminterrato.

## **Art. 18. – Strutture per il recupero terapeutico dei disabili e del disagio sociale**

### **1. DEFINIZIONE**

- 1.1. Per strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e del disagio sociale – ai sensi dell'articolo 3 del DPGR n. 228/1194, della LR n. 23/2005 e del DPGR n. 4/2008 – si intendono strutture destinate all'ospitalità e alla cura di persone, destinate ad accogliere persone non autosufficienti o persone che necessitano di assistenza educativa e relazionale, non compatibile con la permanenza nel nucleo familiare.

### **2. COMPATIBILITÀ di SOTTOZONA URBANISTICA**

- 2.1. Le strutture per il recupero terapeutico dei disabili e del disagio sociale sono ammesse in tutte le sottozone agricole.

### **3. DISPOSIZIONI COMUNI e PARAMETRI URBANISTICO/EDILIZI**

- 3.1. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
- manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e di risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - nuova costruzione;
  - sopraelevazione;
  - ampliamento.
- 3.2. L'indice fondiario massimo è pari a 0,10 mc/mq.
- 3.3. Il lotto minimo di intervento è pari a 5,00 Ha costituito da fondi contigui.
- 3.4. La distanza minima dai confini è pari a 5 m.
- 3.5. La distanza minima dalle pareti finestrate 10 m
- 3.6. Le altezze massime sono pari a 4,50 m a valle del fabbricato, comprendenti 1 piano fuori terra ed eventuale piano seminterrato.

## **Art. 19. – Alberghi rurali**

## 1. DEFINIZIONE

1.1. Gli alberghi rurali – ai sensi degli articoli 14 e 14-bis dalla LR n. 16/2017 – sono delle strutture ricettive alberghiere ubicate in fabbricati rurali o complessi immobiliari rurali, arredati nel rispetto delle tradizioni locali, nelle quali sono 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.

## 2. COMPATIBILITÀ di SOTTOZONA URBANISTICA

2.1. Gli alberghi rurali sono ammessi in tutte le sottozone agricole.

2.2. In applicazione dell'articolo 20 delle NTA del PPR non sono ammessi all'interno della fascia costiera.

## 3. DISPOSIZIONI COMUNI e PARAMETRI URBANISTICO/EDILIZI

3.1. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e di risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- sopraelevazione;
- ampliamento.

3.2. L'indice fondiario massimo è pari a 0,01 mc/mq, incrementabile fino a 0,10 mc/mq con delibera del Consiglio Comunale.

3.3. Il volume massimo è pari a 7.000 mc.

3.4. La ricettività massima è pari a 70 posti letto. Per ogni posto letto è ammissibile una dotazione volumetrica massima di 100 mc per posto letto, tutto compreso.

3.5. Il lotto minimo di intervento è pari a 35,00 Ha costituito da fondi contigui. Nel caso di fabbricati esistenti il fondo di riferimento è calcolato a ritroso rispetto al volume edificato.

3.6. La distanza minima dai confini è pari a 5 m.

3.7. La distanza minima dalle pareti finestrate 10 m

3.8. Le altezze massime sono pari a 6 m a valle del fabbricato e a 3,50 a monte, comprendenti 1 piano fuori terra ed eventuale piano seminterrato.

## Capitolo 7 – Zona F “Turistica”

### Art. 20. – Sottozona F1 “Insediamenti turistici pianificati”

#### 1. DEFINIZIONE

- 1.1. La sottozona F1 comprende le aree per insediamenti turistici previste nel precedente Programma di Fabbricazione (fatta eccezione per i PdL dichiarati decaduti dal Consiglio comunale) e già oggetto di attuazione o in corso di attuazione.
- 1.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

Comparto	Località	Denominazione	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)
F1.1	Pinnetta	Pattitoni Pietruccia e Più (Bazzu)	92.622	0,13	11.725
F1.2	Porto San Paolo	Piccolo Scoglio	37.884	0,20	8.000
F1.3/F1.4	Porto San Paolo	Decandia G. Battista	98.853	0,32	31.728
F1.5	Punta Don Diego	Punta Don Diego	70.326	0,20	14.200
F1.6	Costa Dorata	Costa Dorata e Più	72.262	0,16	11.282
F1.7	Porto Taverna	Lamari Francesco	3.781	0,20	675
F1.8	Porto Taverna	Quidacciolu Micheletti	112.525	0,19	21.166
F1.9	Aldia Bianca	Besuch Rainer	66.923	0,12	8.231
F1.11	Lu Canali	Chitoni e Più	174.242	0,10	17.713
F1.12	Burrasca	Cabras Giovanni e Più	144.350	0,12	17.407

#### 2. MODALITÀ di ATTUAZIONE, INTERVENTI AMMESSI e PARAMETRI

- 2.1. Il volume massimo ammissibile in ogni comparto è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell’elaborato “D2. Dimensionamento”.
- 2.2. 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.
- 2.4. Potranno essere attuati interventi di riqualificazione e di integrazione dei servizi nonché di riconversione all’utilizzo ricettivo.
- 2.5. È consentita la trasformazione delle seconde case in strutture ricettive, anche con un incremento di volumetria fino al 25% per le necessarie integrazioni funzionali, nel caso di interventi di particolare qualità urbanistica e architettonica e nei casi di significativa compensazione paesaggistica o di razionalizzazione delle volumetrie disperse.
- 2.6. Qualora si rendesse necessario ampliare le superfici impegnate per insediare le premialità volumetriche degli interventi di riqualificazione di cui al comma precedente, le nuove aree sono individuate in arretramento rispetto alla linea di battigia e comunque a quelle già insediate.

### Art. 21. – Sottozona F2 “Insediamenti turistici spontanei”

#### 1. DEFINIZIONE

- 1.1. La sottozona F2 comprende le aree oggetto di edificazione per insediamenti turistici in assenza di preventiva pianificazione per i quali si prevede una riqualificazione degli insediamenti esistenti.
- 1.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

Comparto	Località	Denominazione	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)
F2.1	Aldia Bianca		7.384	0,06	476
F2.2	Costa Dorata		1.309	0,46	600
F2.3	Costa Dorata		63.646	0,08	5.405
F2.4	Costa Dorata		14.317	0,16	2.269
F2.5	Costa Dorata		7.648	0,07	560
F2.7	Porto Taverna		5.463	0,05	280

## 2. DESTINAZIONI AMMESSE

- 2.1. Le destinazioni d'uso previste, con riferimento a quelle individuate dal DPGR n. 79/2018, sono:
- Du\_A – Residenziale, ad esclusione della RES\_03
  - Du\_B – Turistico-ricettive, ad esclusione della TR\_03 e TR\_04
  - Du\_D – Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, limitatamente ad attività connesse con le attività turistiche a carattere preminentemente stagionale.

## 3. MODALITÀ di ATTUAZIONE, INTERVENTI AMMESSI e PARAMETRI

- 3.1. Tali insediamenti dovranno essere oggetto essenzialmente di operazioni di sistemazione degli spazi fruibili dalla collettività, prevedendo l'adeguamento delle infrastrutture a rete esistenti e la realizzazione degli accessi alle aree di fruizione turistica, nonché la realizzazione di servizi. Sono ammessi interventi di razionalizzazione e sistemazione edilizio-urbanistica, compresi interventi di ristrutturazione edilizia anche con diversa sagoma ma senza incrementi volumetrici.
- 3.2. L'attuazione della sottozona avviene attraverso piani di lottizzazione di iniziativa pubblica o privata (Piani di Riqualificazione) e successivo rilascio del titolo edilizio.
- 3.3. Le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione devono essere cedute dai privati a titolo gratuito.
- 3.4. Il Piano di Riqualificazione dovrà riportare le cubature legittimamente realizzate, le infrastrutture primarie esistenti, i servizi pubblici e privati eventualmente presenti.
- 3.5. Il volume massimo ammissibile in ogni comparto è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell'elaborato "D2. Dimensionamento".
- 3.6. È consentita la trasformazione delle seconde case in strutture ricettive, anche con un incremento di volumetria fino al 25% per le necessarie integrazioni funzionali, nel caso di interventi di particolare qualità urbanistica e architettonica e nei casi di significativa compensazione paesaggistica o di razionalizzazione delle volumetrie disperse.
- 3.7. Qualora si rendesse necessario ampliare le superfici impegnate per insediare le premialità volumetriche degli interventi di riqualificazione di cui al comma precedente, le nuove aree sono individuate in arretramento rispetto alla linea di battigia e comunque a quelle già insediate.
- 3.8. In ogni caso deve essere rispettato l'indice fondiario massimo pari a  $I_f = 0,75$  mc/mq, escluse le tipologie sparse che non potranno superare  $I_f = 0,50$  mc/mq.
- 3.9. L'altezza massima consentita è  $H = 6,50$  m, con non più di 2 piani fuori terra.

## 4. DISTANZE

- 4.1. I fabbricati devono rispettare le seguenti distanze minime:
- dai confini di proprietà e dalle strade di lottizzazione = 5,00 m;
  - dal confine con la viabilità minore = 2,00 metri;
  - fra edifici = 10,00 metri;
  - fra pareti di cui almeno una finestrata = altezza del fabbricato più alto e, comunque, almeno 10 m.

## 5. STANDARD

- 5.1. Il Piano attuativo dovrà prevedere che almeno il 50% della superficie territoriale sia destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, a verde attrezzato a parco, gioco e sport e a parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

## 6. STRADE

- 6.1. Le strade dovranno avere le seguenti caratteristiche:
- larghezza strada 10 m;
  - larghezza singola corsia 3 m;
  - larghezza banchina 0,50 m;
  - larghezza marciapiedi 1,50 m.
- 6.2. Nelle aree urbanisticamente definite, in caso di impossibilità di pervenire alle dimensioni di cui al punto 6.1, resta comunque l'obbligo di realizzare la sezione massima disponibile, fino al limite dei fili dei fabbricati legittimamente esistenti o di pertinenze indispensabili alla loro fruizione (ingressi, ballatoi, ecc).

### Art. 22. – Sottozona F3 “Campeggi”

#### 1. DEFINIZIONE

- 1.1. La sottozona F3 comprende le aree che possono essere utilizzate per strutture ricettive all'aria aperta.
- 1.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

Comparto	Località	Denominazione	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)
F3.1			43.047	0,06	2.647

#### 2. GENERALITÀ

- 2.1. Per la realizzazione dei campeggi è necessario lo studio di un preventivo Piano di Lottizzazione, secondo le procedure prescritte dalla vigente legge urbanistica e secondo la disciplina particolare delle zone interessate.
- 2.2. Potranno essere attuati interventi di riqualificazione e di miglioramento della qualità paesaggistica, nonché il trasferimento verso localizzazioni più interne, con eventuale e contestuale riconversione ad attività alberghiere, in aree da definire con variante al PUC.
- 2.3. Sono ammesse le destinazioni previste dagli articoli 13 e 15 della LR n. 16/2017.
- 2.4. Il volume massimo ammissibile in ogni comparto è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell'elaborato “D2. Dimensionamento”.

#### 3. DOCUMENTAZIONE

- 3.1. A corredo della domanda di cui al comma precedente è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in cinque copie:
- corografia in scala 1:5.000 e 1:10.000 con stralcio dello strumento urbanistico;

- b) planimetria catastale del terreno e sue adiacenze, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
  - c) planimetria quotata della località in scala non inferiore a 1:1.000 con l'indicazione delle alberature d'alto fusto esistenti, delle zone di macchia e di sottobosco esistenti, delle colture esistenti, degli edifici o di ogni altro manufatto esistente, della larghezza delle strade esistenti, dei nomi dei proprietari confinanti;
  - d) planimetria come al precedente punto c) con indicate tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza con le quote principali sufficienti alla completa individuazione delle opere stesse;
  - e) prospetti e piante delle opere murarie;
  - f) dettagli esecutivi di tutti i servizi igienici, sanitari e dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc.
- 3.2. L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.
- 3.3. La domanda dovrà essere inoltre corredata da una relazione che indicherà la natura giuridica diritto di uso del suolo per cui si chiede la lottizzazione, il modo di alimentazione dell'acqua potabile ed il fabbisogno giornaliero, il tipo e il numero delle installazioni sanitarie, il modo di evacuazione delle acque luride, il modo di rimozione quotidiana e di conferimento quotidiano delle immondizie, il modo di illuminazione, il numero massimo dei campeggiatori, le descrizioni dei tipi di tende, cabine, tucul, ecc. adottati stabilmente; la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle rifiniture esterne dei fabbricati o delle opere murarie, le disposizioni adottate per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia nel camping, i modi di recinzione.
- 3.4. L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere in merito il parere delle competenti autorità igienico-sanitario-forestale, ecc, anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti.
4. OCCUPAZIONE e STATO del SUOLO
- 4.1. La superficie della sottozona F3 dovrà essere così ripartita:
- MAX 1/3 dell'area totale potrà ospitare edifici ed altre installazioni;
  - MIN 1/3 dell'area totale dovrà restare allo stato naturale salvo opere di piantumazione o di rimboschimento nel caso di cui al successivo comma;
  - MAX 1/3 dell'area totale potrà essere attrezzata con esclusione di qualsiasi manufatto coperto.
- 4.2. È fatto assoluto divieto di procedere a movimenti di terra, spianamento di dune, scavo di trincee, ecc.
- 4.3. È vietato procedere all'abbattimento di alberi per più di 1/5 dell'area del camping.
- 4.4. Devono essere lasciati allo stato naturale, salvo in corrispondenza degli accessi, i primi 5 m lungo i confini del camping.
- 4.5. Il terreno deve essere tenuto a prato secondo le caratteristiche vegetali del manto erboso naturale della zona.
- 4.6. Qualora il terreno destinato a camping non sia alberato, è fatto obbligo al gestore di provvedere alla sua sistemazione mettendo a dimora non meno di un albero di grande sviluppo ogni 100 mq, le cui essenze ed il suo raggruppamento dovranno figurare nel progetto ed avere ottenuto la preventiva autorizzazione dell'Autorità comunale.
5. STRADE e PARCHEGGI
- 5.1. Nell'area destinata a camping è consentita l'apertura di sentieri e di strade pedonali, mentre la transitabilità automobilistica deve essere prevista solo in caso di emergenza.

- 5.2. È comunque vietato effettuare movimenti di terra o abbattere alberi per l'apertura di qualsiasi strada.
  - 5.3. All'ingresso del camping dovranno essere predisposte una o più aree appositamente segnalate per la sosta dei veicoli dei campeggiatori.
  - 5.4. La sosta delle automobili nel resto del camping sarà di regola vietata.
  - 5.5. Le aree per parcheggio saranno situate in modo da non doversi procedere al taglio di alcuna alberatura. Per gli alberi che potrebbero essere danneggiati dalle manovre degli autoveicoli dovrà essere disposta adeguata protezione.
  - 5.6. Nell'area destinata a camping dovranno essere appositamente indicate le zone in cui è consentito il passaggio e la sosta delle roulotte; tali zone saranno scelte in modo da non arrecare alcun danno alla vegetazione esistente.
  - 5.7. Per le zone percorribili dalle roulotte dovrà indicarsi la dimensione massima delle roulotte ammesse.
6. DIMENSIONAMENTO del CAMPING dei SERVIZI
- 6.1. L'area minima per la realizzazione di un camping è di 20.000 mq.
  - 6.2. Il numero massimo di campeggiatori presenti non può oltrepassare il rapporto numero di 200 per ettaro.
  - 6.3. Il numero delle installazioni fisse o mobili di qualsiasi genere (tende, caravan, tukul, ecc) deve essere in ragione di un'installazione ogni 100 mq dell'area effettivamente utilizzabile per il campeggio.
  - 6.4. I servizi igienici dovranno comprendere al minimo:
    - una doccia ogni 20 campeggiatori o frazione di 20;
    - un lavabo o affine ogni 15 campeggiatori o frazione di 15;
    - un wc ogni 15 campeggiatori o frazione di 15.
  - 6.5. Nel camping in cui un certo numero di docce, lavabi, wc sono individuali, le quantità minime sopraindicate dovranno essere verificate per i campeggiatori senza servizi individuali.
  - 6.6. L'approvvigionamento idrico dovrà essere totalmente ed esclusivamente di acqua potabile.
  - 6.7. La distribuzione di acqua non potabile all'interno del camping è vietata.
  - 6.8. In ogni camping dovrà esserci almeno un estintore antincendio, in provato stato di funzionamento, ogni 100 campeggiatori.
  - 6.9. Gli estintori dovranno essere ubicati in modo da non distare più di 50 m dall'installazione più lontana. In ogni caso saranno rispettate tutte le norme di legge vigenti in materia di protezione e di sicurezza degli incendi, sia interni che provenienti dall'esterno.
7. NORME IGIENICHE
- 7.1. Per quanto concerne i servizi igienico-sanitari si dovranno adottare i più aggiornati ed efficienti sistemi atti a garantire:
    - la distribuzione dell'acqua senza dispersioni;
    - la massima pulizia e l'assoluta assenza di odori nei locali doccia, lavabi, wc, comunque disposti;
    - la perfetta tenuta antiesalazione, antiodore, e nessuno spandimento nel sottosuolo delle fogne, pozzetti, fosse di raccolta, ecc..
  - 7.2. L'emissione delle acque di scarico in acque pubbliche dovrà avvenire solo previa depurazione centralizzata di provato idoneo funzionamento e nei punti che saranno indicati dall'Amministrazione.
  - 7.3. È fatto comunque divieto di immettere acque di scarico non depurate nel mare o nelle acque pubbliche fluviali.

7.4. La fruizione turistica del territorio, salvo le zone destinate a campeggio, non può essere consentita con roulotte e camper per più di sei ore.

## 8. COSTRUZIONI FISSE

8.1. Le costruzioni fisse di qualsiasi tipo non potranno coprire più di 1/20 dell'area totale e non potranno comunque superare l'altezza massima di 3,50 m. Sono consentiti nelle costruzioni in muratura:

- servizi igienici;
- guardiana, custodia ed uffici connessi alla gestione del campeggio;
- ristorante, cucine, bar e servizi connessi;
- eventuali servizi tecnici connessi con attività speciali del camping.

## 9. DIVIETI

9.1. È vietato l'allestimento dei camping:

- lungo le strade statali, provinciali, comunali e locali per le distanze stabilite dal Codice della Strada;
- nelle zone differenti da quelle classificate come F;
- in un raggio di 100 m dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile nonché da impianti di depurazione fognaria centralizzata.

9.2. È vietato parimenti l'allestimento dei campeggi entro la fascia di 4 Km dal mare, fatta eccezione per quelli già preesistenti e regolarmente autorizzati.

### Art. 23. – Sottozona F4 “Insedimenti turistici in programma”

#### 1. DEFINIZIONE

1.1. La sottozona F4 comprende le aree destinate alle nuove aree turistiche.

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

Comparto	Località	Superficie territoriale (mq)	Volume residenziale (mc)	Volume ricettivo (mc)	Totale Volume ammissibile (mc)	Indice territoriale (mc/mq)
F.4.1	Porto Taverna	10.491	2.800	1.200	4.000	0,38
F.4.2	Porto Taverna	20.018	3.000	2.300	5.300	0,26
F.4.3	Porto Taverna	19.445	3.000	0	3.000	0,15
F.4.4	Porto Taverna	33.112	3.800	0	3.800	0,11
F.4.7	Porto Taverna	73.985	3.500	0	280	0,05
F.4.9	Porto San paolo	57.256	0	17.000	17.000	0,30
F.4.11	Costa Dorata	41.153	5.850	0	5.850	0,14
F.4.14	Lu Canali	76.111	8.000	0	8.000	0,11
F.4.17	Porto San Paolo	48.066	5.000	0	5.000	0,10
F.4.18	Porto San Paolo	33.011	0	5.000	5.000	0,15
<b>F.4.19</b>	<b>Porto San Paolo</b>	<b>38.067</b>	<b>5.037,18</b>	<b>7.555,76</b>	<b>12.592,94</b>	<b>0,33</b>

#### 2. MODALITÀ di ATTUAZIONE

2.1. L'attuazione della sottozona avviene attraverso piani di lottizzazione (PdL) e successivo rilascio del titolo edilizio.

2.2. Nel caso di attuazione del comparto per stralci funzionali, il comparto minimo di intervento non potrà essere inferiore a 1 Ha.

### 3. DESTINAZIONI AMMESSE

3.1. Le destinazioni d'uso previste, con riferimento a quelle individuate dal DPGR n. 79/2018, sono:

- Du\_A – Residenziale, ad esclusione della RES\_03
- Du\_B – Turistico-ricettive, ad esclusione della TR\_03 e TR\_04
- Du\_D – Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, limitatamente ad attività connesse con le attività turistiche a carattere preminentemente stagionale.

3.2. In merito alle attività commerciali si rimanda alle specifiche "Norme di Attuazione Settore Commerciale".

### 4. DENSITÀ EDILIZIA

4.1. L'indice territoriale massimo è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell'elaborato "D2. Dimensionamento".

4.2. L'indice fondiario max è  $I_f = 0,75$  mc/mq, escluse le tipologie sparse per le quali non dovrà essere superato l'indice fondiario pari a 0,50 mc/mq.

### 5. DISTANZE

5.1. I fabbricati devono rispettare le seguenti distanze minime:

- a) dai confini di proprietà e dalle strade di lottizzazione = 5,00 m;
- b) dal confine con la viabilità minore = 2,00 metri;
- c) fra edifici = 10,00 metri;
- d) fra pareti di cui almeno una finestrata = altezza del fabbricato più alto e, comunque, almeno 10 m.

### 6. ALTEZZE

6.1. L'altezza massima consentita è  $H = 6,50$  m, con non più di 2 piani fuori terra. Per le strutture ricettive di tipo alberghiero è consentita, per una superficie non superiore al 50% del piano sottostante, la realizzazione di un terzo piano fuori terra. In tal caso l'altezza massima non dovrà in alcun punto superare i m 9,50, ad eccezione dei tratti di parete necessari all'accesso al piano interrato (fronti scale e rampe).

### 7. RAPPORTO di COPERTURA

7.1. Il rapporto di copertura max è  $R_c = 0,30$  mq/mq.

### 8. LOTTO MINIMO

8.1. Il lotto fondiario minimo è  $S_m = 800$  mq.

### 9. TIPOLOGIA EDILIZIA

9.1. Sono consentite le seguenti tipologie edilizie:

- residenze: costruzione isolata con un numero di unità immobiliari non superiore a quattro oppure costruzione a schiera con un numero di unità immobiliari non superiore a sei;
- strutture ricettive: di tipo tradizionale o diffuse nel lotto, purché siano garantiti i requisiti di funzionalità e la dotazione, razionale e fruibile, di verde privato.

### 10. NORME SPECIFICHE per gli ALBERGHI

10.1. Ai fini delle autorizzazioni edilizie e commerciali il numero di posti letto alberghieri ammissibili in ogni comparto è calcolato dividendo il volume previsto per il parametro di 90 mc/posto letto.

10.2. Ai fini del rispetto del parametro di 90 mc/posto letto, previsto per il dimensionamento delle strutture alberghiere di nuova realizzazione, le stanze e gli spazi comuni – in conformità alle indicazioni dell'allegato "D6.Dimensionamento zone F" – dovranno essere realizzate secondo le seguenti specifiche: le camere dovranno avere una superficie netta, comprensiva di bagni e corridoi, non inferiore a 19,5 mq per posto letto

e una altezza netta di 3,00 metri; i servizi comuni dovranno avere una superficie netta non inferiore a 9,75 mq per posto letto e una altezza netta di 3,30 metri.

#### 11. RIPARTIZIONE VOLUMETRIE

11.1. Le volumetrie realizzabili all'interno di ciascun comparto sono ripartite in:

- 83% per volumi privati;
- 17% per volumi pubblici.

11.2. In riferimento ai volumi indicati nella Tabella del comma 1, la quota parte dei volumi pubblici è ricompresa – ove presente – nella colonna del “Volume residenziale”. All'interno dei piani attuativi di ciascun comparto sarà consentito il trasferimento di volumetrie tra i lotti anche se non contigui, da effettuarsi mediante regolare atto fra le parti, registrato e trascritto, di cui dovrà essere data comunicazione ufficiale al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, che provvederà ad annotarlo in un apposito registro, nel limite dell'indice di edificabilità massima consentita per le zone F4, pari a 0.75mc/m2.

#### 12. STANDARD

12.1. Il Piano attuativo dovrà prevedere che almeno il 50% della superficie territoriale sia destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, a verde attrezzato a parco, gioco e sport e a parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

#### 13. STRADE

13.1. Le strade dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- larghezza strada 10 m;
- larghezza singola corsia 3 m;
- larghezza banchina 0,50 m;
- larghezza marciapiedi 1,50 m.

## Capitolo 8 – Zona G “Servizi generali”

### Art. 24. – Sottozona G1 “Attrezzature di servizio”

#### 1. DEFINIZIONE

1.1. La sottozona G1 comprende le aree di interesse generale per “Attrezzature di Servizio”.

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

Comparto	Località	Destinazione	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)
G.1.1	Ovilò	Sanitaria	11.916,00	0,86	10.248
G.1.2	Loiri	Istruzione	11.499,24	1,00	11.499
G.1.3	Porto Taverna	Servizi turistici e nautici	17.222,00	-	-
G.1.4	Loiri	Sanitaria	7.926,00	0,76	6.000
G.1.5	Costa Dorata	Servizi turistici e nautici	2.334,00	-	-
G.1.6	Loiri	Cimitero	4.572,00	1,00	4.572
G.1.7	Santa Giusta	Cimitero	3.118,00	1,00	3.118
G.1.8	Porto San Paolo	Cimitero	8.328,00	1,00	8.328
G.1.10	Cala Finanza	Attività Portuali	35.525,94	0,10	3.552
G.1.11	Porto San Paolo	Attività Portuali	1.418,00	0,54	766
G.1.12	Porto Taverna	Aree a supporto del Turismo/Balneazione	5.450,00	-	-
G.1.13	Porto San Paolo	Aree a supporto del Turismo/Balneazione	1.144,00	-	-

#### 2. DESTINAZIONI AMMESSE

2.1. Le destinazioni d’uso previste, con riferimento a quelle individuate dal DPGR n. 79/2018, sono:

- 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;
- Istruzione, comprensiva della DIR\_03;
- Sanitaria, comprensiva della SS\_01 e SS\_02;
- Attività Portuali, comprensiva della DIR\_07, DIR\_08 e DIR\_09 e attività connesse (hangar per il rimessaggio e la manutenzione/riparazione/costruzione delle imbarcazioni, club nautico, punto sosta/ristoro, ecc);
- Servizi turistici e nautici, comprensiva della DIR\_07, DIR\_08 e DIR\_09 e attività connesse (chioschi per attività legate alla nautica quali affitto gommoni, surf, piccole imbarcazioni, attività sportive quali kyte surf, canoa, ecc, club nautico, punto sosta/ristoro);
- Cimitero, comprensiva della DIR\_05;
- Aree a supporto del Turismo, comprensiva della DIR\_07 (attività legate al tempo libero, sport, spettacolo, ristorazione, mercatini stagionali, arti e mestieri, chioschi bar, ecc);

- Attività legate al tempo libero, comprensiva della DIR\_06, DIR\_07 e DIR\_08 (attività integrate legate al tempo libero, sport, spettacolo, commercio, ristorazione, ecc);
- 2.2. In merito alle attività commerciali si rimanda alle specifiche “Norme di Attuazione Settore Commerciale”.
- 3. MODALITÀ di ATTUAZIONE, INTERVENTI AMMESSI e PARAMETRI
  - 3.1. L’attuazione della sottozona avviene attraverso Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata e successivo rilascio del titolo edilizio.
  - 3.2. Ove presenti si applicano le specifiche norme previste dalle convenzioni dei singoli piani attuativi.
  - 3.3. Il volume massimo ammissibile in ogni comparto, in caso di piano attuativo, è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell’elaborato “D2. Dimensionamento”.
  - 3.4. L’altezza massima prevista è di 10,50 m, con un due piani fuori terra.
  - 3.5. In caso di pianificazione attuativa di iniziativa privata il 30% delle aree interessate, estese comunque all’intera sottozona, dovranno essere cedute al Comune contestualmente alla stipula della Convenzione. Salvo diverse richieste da parte del Comune, la ripartizione delle suddette aree sarà la seguente:
    - a) per istruzione e interesse comune 15%
    - b) per aree verdi 50%
    - c) per parcheggi 35%
  - 3.6. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.
  - 3.7. Per i comparti G1.3, G1.5, G1.12, G1.13 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)

### **Art. 25. – Sottozona G2 “Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero”**

#### 1. DEFINIZIONE

- 1.1. La sottozona G2 comprende le aree destinate a parchi, strutture per lo sport e tempo libero ed in generale areali funzionali al miglioramento della qualità ambientale e delle attività ludico-sportive (aree attrezzate per lo sport, parchi acquatici, parchi a tema, padiglioni espositivi).
- 1.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

Comparto	Località	Destinazione	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)
G2.1	Porto San Paolo	Sport vari	13.104	0,05	655
G2.2	Loiri	Sport vari	60.241	0,05	3.012
G2.3	Zappallì	Sport vari_Equitazione	59.693	0,05	2.985
G2.4	Monte Ruiiu	Parco	21.502	0,05	1.075
G2.5	Porto San Paolo	Sport vari	29.572	0,05	1.479
G2.7	Porto San Paolo	Parco	227.330	0,05	11.366

## 2. DESTINAZIONI AMMESSE

- 2.1. Le destinazioni d'uso previste, con riferimento a quelle individuate dal DPGR n. 79/2018, sono:
- 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;
  - Sport vari, comprensiva della DIR\_07 e DIR\_08 (attività legate al tempo libero e allo sport attrezzato, anche agonistico, ecc);
  - Parco, comprensiva della DIR\_07 (attività integrate legate al tempo libero e allo sport amatoriale, ecc);
- 2.2. In merito alle attività commerciali si rimanda alle specifiche “Norme di Attuazione Settore Commerciale”.

## 3. MODALITÀ di ATTUAZIONE, INTERVENTI AMMESSI e PARAMETRI

- 3.1. Il volume massimo ammissibile in ogni comparto è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell'elaborato “D2. Dimensionamento”.
- 3.2. L'attuazione della sottozona avviene attraverso Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata e successivo rilascio del titolo edilizio.
- 3.3. Ove presenti si applicano le specifiche norme previste dalle convenzioni dei singoli piani attuativi.
- 3.4. La densità è stabilita dall'applicazione di un  $I_t = 0,01$  mc/mq, elevabile fino a 0,05 mc/mq in caso di redazione di Piano Attuativo.
- 3.5. L'altezza massima prevista è di 4,00 m, con un solo piano fuori terra. In caso di attrezzature destinate al pubblico è consentito un secondo livello fuori terra, fino ad un'altezza massima totale di 6,50 m, per una superficie non superiore al 50% di quella del primo livello.
- 3.6. In caso di pianificazione attuativa di iniziativa privata il 50% delle aree interessate, estese comunque all'intera sottozona, dovranno essere riservate a verde. Il 60% di queste saranno cedute al Comune contestualmente alla stipula della Convenzione.

### Art. 26. – Sottozona G4 “Infrastrutture a livello di area vasta”

#### 1. DEFINIZIONE

- 1.1. La sottozona G4 comprende le aree destinate agli impianti tecnologici necessari per il funzionamento degli agglomerati urbani (discariche, impianti di trattamento rifiuti, impianti di potabilizzazione, impianti di sollevamento e di distribuzione delle reti idriche, impianti di depurazione, centrali elettriche, **cabine elettriche primarie**, aree destinate ai distributori di carburanti, ecc).
- 1.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

Comparto	Località	Destinazione	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume di progetto (mc)
G4.1			673	1,00	673
G4.2			256	1,00	256
G4.3			473	1,00	473
G4.4			1.425	1,00	1.425
G4.5			61	1,00	61
G4.6			10.261	1,00	10.261
G4.7			1.603	1,00	1.603

G4.8			381	1,00	381
G4.9			673	1,00	673
G4.10			11.715	1,00	11.715
G4.11			4.262	1,00	4.262
G4.12			524	1,00	524
G4.13			886	1,00	886
G4.14			479	1,00	479
G4.15			205	1,00	205
G4.16			5330	1,00	5330
G4.24			264	1,00	264
G4.25			461	1,00	461
G4.26			3.328	1,00	3.328
G4.27			2.445	1,00	2.445
G4.28			357	1,00	357
G4.29			511	1,00	511
G4.30			970	1,00	970
G4.31			11.210	1,00	11.210
G4.32			3.909	1,00	3.909
G4.33			534	1,00	534
G4.34			20.827	1,00	20.827
G4.35			7.260	1,00	7.260
G4.36			1.300	1,00	1.300
G4.37			310	1,00	310
G4.38			1.958	1,00	1.958

## 2. MODALITÀ di ATTUAZIONE, INTERVENTI AMMESSI e PARAMETRI

- 2.1. Il volume massimo ammissibile in ogni comparto è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell'elaborato "D2. Dimensionamento".
- 2.2. L'attuazione della sottozona avviene attraverso Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata e successivo rilascio del titolo edilizio.
- 2.3. Ove presenti si applicano le specifiche norme previste dalle convenzioni dei singoli piani attuativi.
- 2.4. È consentito l'intervento diretto in caso di opere che non costituiscono volumi urbanistici nonché in caso di progetto esteso all'intero lotto urbanistico individuato.
- 2.5. La densità è stabilita dall'applicazione di un  $I_t = 0,01$  mc/mq, elevabile fino a 1,00 mc/mq in caso di redazione di Piano Attuativo.
- 2.6. L'altezza massima prevista è di 10,00 m, con un due piani fuori terra.

## Capitolo 9 – Zona H “SALVAGUARDIA”

### Art. 27. – Zona H “Salvaguardia” – Norme generali

1. DEFINIZIONE
  - 1.1. La zona H comprende parti del territorio che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività.
2. INTERVENTI AMMESSI
  - 2.1. La zona si attua con titolo edilizio diretto.
  - 2.2. Fatte salve le norme di dettaglio riportate per ogni sottozona, sono consentiti:
    - in tutti gli edifici legittimamente esistenti nonché nella solo sottozona H1:
      - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
      - 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).
    - 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 AMMESSE
  - 3.1. Sono consentite tutte le destinazioni previste dal DPGR n. 79/2018.
4. PARAMETRI EDILIZI e URBANISTICI
  - 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  $H = 4$  m, pari a n. 1 piano fuori terra.
  - 4.3. Il rapporto di copertura max è  $R_c = 0,30$  mq/ mq.

### Art. 28. – Sottozona H1 di valore storico-culturale

1. DEFINIZIONE
  - 1.1. La sottozona H1 comprende i beni dell’assetto storico culturale del PPR.
  - 1.2. Tali beni sono inseriti nel mosaico del geodatabase dei BB CC per il comune di Loiri Porto San Paolo all’indirizzo internet: <http://webgisext.regione.sardegna.it/beniculturali/> inseriti nel BURAS, soggetti a copianificazione di cui alla delimitazione riportata nella Tavola 2.1 – Ambiti interessati da tutela: beni storico – culturali.
  - 1.3. I beni sono quelli indicati nelle tabelle 3, 4, 5 e 6 del Verbale conclusivo di Copianificazione di cui all’articolo 49 delle NTA PPR.
2. BENI di cui alla TABELLA 3
  - 2.1. Definizione.

- 2.2. Sono i beni paesaggistici individuati nella Tabella 3 del Verbale conclusivo di Copianificazione di cui all'articolo 49 delle NTA PPR e riportati negli elaborati B2\_1\_L1 e B2\_1\_L2 dell'Assetto storico culturale. Essi sono:
- Nuraghe Loiri (Codice Buras 3752, Codice da DB Mosaico BP 1111)
- 2.3. Disciplina. Zona di tutela integrale.  
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. Non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea, fatte salve le operazioni necessarie all'attività di scavo e ricerca archeologica. 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.
- 2.4. Disciplina. Zona di tutela condizionata.  
Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari al bene. 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. Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi, ma è sempre consentito il pascolo. 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, ecc.) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti. 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. Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio. Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area. 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 locali. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio, privilegiando in ogni caso soluzioni che prevedano l'interramento dei cavi o delle tubazioni.

### 3. BENI di cui alla TABELLA 4

#### 3.1. Definizione.

Sono i beni paesaggistici individuati nella Tabella 4 del Verbale conclusivo di Copianificazione di cui all'articolo 49 delle NTA PPR e riportati negli elaborati B2\_2\_L1 e B2\_2\_L2 dell'Assetto storico culturale. Essi sono:

- Stazzo Santu Juanni (Codice Buras 5446, Codice DB Mosaico BPIS 1253)
- Stazzo Lu Stazzareddu (Codice Buras 5447, Codice DB Mosaico BPIS 1254)
- Stazzo La Ruda (Codice Buras 5448, Codice DB Mosaico BPIS 1255).

#### 3.2. Disciplina. Perimetro del bene paesaggistico.

Per gli stazzi compresi nell'elenco e negli elaborati sopra richiamati e in relazione al Zona di tutela integrale, come previsto al comma 12 dell'articolo 52 delle NTA del PPR, gli interventi di recupero e di modificazione devono essere realizzati considerando il carattere di grande essenzialità e sobrietà dell'architettura rurale, secondo i seguenti principi:

- a) la costruzione per cellule edilizie chiuse ed elementari, prive di articolazioni interne e di sbalzi o aggetti sia nel sistema delle chiusure murarie sia negli orizzontamenti di copertura;
- b) la giustapposizione dei corpi di fabbrica per successivi raddoppi in sequenza lineare, che evitano costantemente i corpi complessi e frastagliati;
- c) la capacità di utilizzare le stesse cellule edilizie, i fabbricati accessori quali porticati e depositi e naturalmente i recinti a secco per costituire aggregazioni più ampie di corti rurali;
- d) l'aderenza al paesaggio, con la prevalenza di corpi bassi e ad unico piano (al più con semplice raddoppio) e la disposizione a seguire le pendenze con corpi sfalsati;
- e) la continuità dei volumi con i recinti;
- f) l'utilizzo prevalente o esclusivo di materiali "locali" e "naturali".

#### 3.3. Disciplina. Areale delle relazioni paesaggistiche e produttive.

Sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che non compromettono le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari al bene.

Sono consentiti gli interventi che non modificano lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da non 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, ecc.) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti.

Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico.

Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio, privilegiando soluzioni che prevedano l'interramento dei cavi o delle tubazioni.

### 4. BENI di cui alla TABELLA 5

#### 4.1. Definizione.

Sono gli “ulteriori beni culturali di natura archeologica” individuati nella Tabella 5 del Verbale conclusivo di Copianificazione di cui all’articolo 49 delle NTA PPR e riportati negli elaborati B2\_3\_L1 e B2\_3\_L2 dell’Assetto storico culturale. Essi sono:

- 1 Lu Scalumbrinu (Insediamento. Coordinate: 1.538.928; 4.521.047)
- 2 Nuraghe Zappallì Mannu (Nuraghe. Coordinate: 1.540.130; 4.521.411)
- 3 Area Romana La Piraccia (Insediamento. Coordinate: 1.541.091, 4.521.629)
- 4 Area Romana Tumasedda (Insediamento. Coordinate: 1.541.401; 4.521.634)
- 5 Insediamento di La Funtanaccia (Insediamento. Coordinate: 1.549.812; 4.519.305)
- 6 Nuraghe Lu Monti Lisciu (Nuraghe. Coordinate: 1.549.496; 4.516.111)

#### 4.2. Disciplina dei beni 1, 2, 5, 6. Area di sedime.

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. Non è consentita l’eliminazione di alberi e macchia mediterranea, fatte salve le operazioni necessarie all’attività di scavo e ricerca archeologica. 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.

#### 4.3. Disciplina dei beni 1, 2, 5, 6. Area di rispetto.

Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari al bene. 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. Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi, ma è sempre consentito il pascolo. 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, ecc) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti. 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. Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio. Sono

ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area. 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 locali. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio, privilegiando in ogni caso soluzioni che prevedano l'interramento dei cavi o delle tubazioni.

#### 4.4. Disciplina dei beni 3, 4.

In queste aree, individuate sulla base delle fonti bibliografiche e di archivio del Ministero per i Beni e le Attività culturali e per il turismo, sono presenti materiali archeologici e tracce di strutture murarie che lasciano presumere la presenza di un insediamento di età Romana, in parte demolito da arature e azione di mezzi meccanici. In tale aree 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.

### 5. BENI di cui alla TABELLA 6

#### 5.1. Definizione.

Sono gli "ulteriori elementi di natura architettonica o identitaria" individuati nella Tabella 6 del Verbale conclusivo di Copianificazione di cui all'articolo 49 delle NTA PPR e riportati negli elaborati B2\_3\_L1 e B2\_3\_L2 dell'Assetto storico culturale. Essi sono:

- 1 Chiesa di San Pietro (Chiesa. Coordinate: 1.538.339; 4.521.627)
- 2 Chiesa di San Pasquale Baylon (Chiesa. Coordinate: 1.544.132; 4.521.233)
- 3 Chiesa di San Nicola di Bari (Chiesa. Coordinate: 1.541.735; 4.521.749)
- 4 Chiesa della Madonna della Pace (Chiesa. Coordinate: 1.542.326; 4.519.284)
- 5 Chiesa di Santa Giusta (Chiesa. Coordinate: 1.549.552; 4.518.977)
- 6 Chiesa di Sant'Antonio da Padova (Chiesa. Coordinate: 1.554.587; 4.521.965)
- 7 Chiesa di San Michele (Chiesa. Coordinate: 1.543.480; 4.517.775)
- 8 Cippo Garibaldi (Monumento Commemorativo. Coordinate: 1.555.095; 4.524.931)
- 9 Forno per la calce di Cala Finanza (Forno. Coordinate: 1.554.525; 4.525.430)
- 10 Forno per la calce Decandia (Forno. Coordinate: 1.553.560; 4.526.013)
- 11 Chiesa di San Paolo (Chiesa. Coordinate: 1.554.747; 4.525.538)

#### 5.2. Disciplina dei beni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11. Area di sedime.

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ma è vietato l'aggiunta di nuovi volumi o l'inserimento di elementi che comportino trasformazioni diverse da quelle previste dalle categorie precedenti.

Le nuove sistemazioni a verde e soluzioni di pavimentazioni devono essere ispirati alla semplicità, razionalità e devono preferire materiali e specie vegetali locali.

#### 5.3. Disciplina dei beni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11. Area di rispetto.

Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari al bene. 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. Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi, ma è sempre consentito il

pascolo. 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, ecc) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti. 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. Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio. Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area. 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 locali. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio, privilegiando in ogni caso soluzioni che prevedano l'interramento dei cavi o delle tubazioni.

#### 5.4. Disciplina dei beni 8, 9, 10. Zona di sedime.

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.

### **Art. 29. – Sottozona H2 di pregio paesaggistico**

#### 1. DEFINIZIONE

1.1. La sottozona H2 comprende le parti del territorio che rivestono un particolare valore paesaggistico e/o ambientale, di particolare interesse per la collettività.

## 2. DISCIPLINA

- 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. In particolare sono consentiti:
- attività scientifiche comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
  - fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturali, segnaletica) o aree belvedere e postazioni naturalistiche;
  - per i soli comparti H2.10: strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc);
  - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni e manomissioni di origine antropica;
  - il recupero di strutture esistenti;
  - apertura e sistemazione di stradelli e piste strettamente necessarie alla gestione del bene;
  - l'installazione di strutture strettamente necessarie per la salvaguardia delle risorse naturali;
  - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
  - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico.
- 2.6. 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; 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.
- 2.7. Per lo svolgimento di eventuali attività temporanee è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi e nel rispetto delle procedure in materia edilizia.
- 2.8. In applicazione dell'articolo 38 della LR n. 8/2015, per gli edifici legittimamente esistenti è ammessa la demolizione e ricostruzione in altre zone urbanistiche ove è consentita l'edificabilità, con la concessione del bonus volumetrico previsto dal comma 2 dello stesso articolo 38. L'area di pertinenza dell'edificio oggetto di demolizione e ricostruzione in altra area deve essere conseguentemente ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale. Tali interventi devono essere associati ad azioni di riqualificazione paesaggistica dell'area interessata.
- 2.9. Nelle aree interne alla sottozona H2 e identificate come:
- sistemi di spiaggia – sono costituiti da depositi sabbiosi e/o ciottolosi in equilibrio con la retrostante zona dunare e la spiaggia sommersa, se presente;
  - campi dunari – sono sistemi naturali strettamente legati alle spiagge, da cui traggono origine, di notevole importanza ambientale e paesaggistica. Ecosistemi estremamente fragili si trovano in equilibrio con la spiaggia antistante e la zona retrodunale e sono facilmente alterabili dalle trasformazioni dei sistemi circostanti;
  - zone umide – sono le aree, costiere e interne, sommerse temporaneamente o costantemente da acque con caratteristiche di salinità medio-elevata e presenza di vegetazione alofila;
- si applica la disciplina specifica dei successivi punti.
- 2.10. Campi dunari e Sistemi di spiaggia. Nelle aree classificate come sistemi di spiaggia e sistemi dunari è vietato l'accesso motorizzato e il flusso veicolare e pedonale ritenuto incompatibile con la conservazione della risorsa naturale. Sono ammessi:
- interventi di gestione che consentano di evitare tagli e utilizzazioni potenzialmente dannose per il regolare sviluppo della vegetazione;
  - realizzazione di passerelle pedonali sopraelevate, per il passaggio dalle zone retrodunali alle spiagge e viceversa, da ubicare nelle zone di minor sensibilità ed assenza di vegetazione, in numero proporzionato al flusso turistico; contestualmente negli altri settori, con recinzioni in legname, e interventi di ricostituzione della vegetazione psammofila si dovrà predisporre adeguata cartellonistica che inviti ad utilizzare esclusivamente i passaggi consentiti;
  - programmi e progetti di salvaguardia e valorizzazione, specifiche misure di conservazione delle formazioni che coprono suoli stabilizzandone la struttura;
  - programmi di monitoraggio scientifico.
- 2.11. Zone Umide. Nelle zone umide temporanee sono vietati tutti gli interventi o attività che direttamente o indirettamente possano comportare rischi di erosione, interrimento e di inquinamento e negli habitat prioritari ai sensi della Direttiva Habitat (Direttiva 92/43 CEE) e nelle formazioni climatiche, gli interventi forestali se non a scopo conservativo, nonché qualunque intervento, uso od attività pregiudizievole della struttura, della

stabilità o della funzionalità ecosistemica o della integrità ambientale e paesaggistica. Le attività consentite sono previste esclusivamente all'interno di:

- progetti e interventi atti a mantenere o migliorare la riconoscibilità, la continuità e la fruibilità paesaggistica compatibile;
- programmi e progetti di tutela e valorizzazione con specifiche misure di conservazione delle formazioni vegetali;
- programmi di monitoraggio scientifico;
- disciplina ed organizzazione delle attività di pesca, se compatibili con le indicazioni contenute nei programmi di gestione speciale.

2.12. Nei campi dunari e sistemi di spiaggia normati nel PUL sono ammesse strutture di supporto alla balneazione da realizzare conformemente alle prescrizioni qualitative e dimensionali contenute nel suddetto piano. In tali aree conformemente alle prescrizioni del PUL è consentito il posizionamento di strutture amovibili stagionali.

### **Art. 30. – Sottozona H3 di salvaguardia ambientale**

#### **1. DEFINIZIONE**

1.1. La sottozona H3 comprende aree di riqualificazione ambientale quali aree compromesse da attività produttive dismesse, aree di rispetto fluviale, ecc.

#### **2. DISCIPLINA**

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

## Capitolo 10 – Aree soggette a specifiche disposizioni

### Art. 31. – Area di rispetto cimiteriale

1. Sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero nelle quali è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.
2. Le aree di rispetto cimiteriale sono individuate negli elaborati cartografici del PUC e sono soggette a vincolo di inedificabilità di cui all'articolo 338 del TU delle leggi sanitarie approvato con RD n. 1265/1934.
3. In tali aree 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.
4. Negli edifici esistenti sono consentiti unicamente gli interventi previsti dall'ultimo comma dell'articolo 338 del RD n. 1265/1934.

### Art. 32. – Area di rispetto stradale

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 è preclusa l'edificazione poiché sono destinate all'ampliamento delle infrastrutture esistenti e della rete stradale, ma non viene modificata la destinazione di zona.
2. In mancanza di indicazione nelle Tavole del PUC la fascia di rispetto stradale ha la seguente larghezza:
  - 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
  - all'interno dei centri abitati:
    - 20 m per le strade urbane di scorrimento.
3. In tali aree è consentita l'attività agricola senza la costruzione di fabbricati e nonché, previo nulla osta dell'Ente gestore, stazioni di servizio per la distribuzione di carburante, attrezzature e reti tecnologiche compresi volumi tecnici, attrezzature di servizio stradale e per il trasporto pubblico.
4. Per gli edifici legittimi esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade sono consentite le seguenti opere:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.
  - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico - sanitaria vigente.
5. Gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti non dovranno comportare l'avanzamento degli edifici stessi sul fronte stradale.

6. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione in area adiacente.

### **Art. 33. – Area di rispetto degli impianti di depurazione**

1. Sono le aree limitrofe al perimetro dei depuratori, per una fascia di 100 metri, nelle quali è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.
2. In tali aree è consentita l'attività agricola senza la costruzione di fabbricati e opere relative alla sistemazione dei terreni, comprese le relative recinzioni.

### **Art. 34. – Aree a pericolosità idraulica**

1. Sono le aree classificate Hi dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).
2. Per gli interventi in tali aree si rimanda alle relative norme del PAI.

### **Art. 35. – Aree a pericolosità da frana**

1. Sono le aree classificate Hg dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).
2. Per gli interventi in tali aree si rimanda alle relative norme del PAI.

### **Art. 36. – Aree percorse da incendio**

1. Sono le aree interessate da eventi incendiari in cui le fiamme hanno danneggiato gli ecosistemi e le specie vegetali esistenti.
2. Nelle aree percorse da incendio sono valide le limitazioni previste dall'articolo 10 della legge n. 353/2000. Sono comunque ammessi:
  - 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.
3. 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).
  -

**Art. 37. – Aree a forte acclività**

1. Sono le aree aventi pendenza uguale e superiore al 40%.
2. Nelle aree a forte acclività è preclusa l'edificazione di nuove costruzioni.
3. Gli interventi ammessi sono orientati principalmente alla valorizzazione ed alla tutela dei beni, limitando al massimo le trasformazioni. Sono sempre consentiti gli usi agricoli o silvo-pastorali.

**Art. 38. – Aree idonee per la realizzazione di campi da golf**

1. Sono le aree che potranno essere oggetto di cambio di destinazione urbanistica per la realizzazione di campi da Golf e servizi connessi a tale attività, nei limiti previsti dalla disciplina regionale e secondo le modalità e i criteri contenuti nel PPR e leggi in materia di governo del territorio.

**Art. 39. – Aree per standard urbanistici**

1. Sono le aree per standard urbanistici ai sensi degli articoli 6 e 7 del DA n. 2266/U/1983, destinate quindi a:
  - S1 – Aree per istruzione
  - S2 – Aree per attrezzature di interesse comune
  - S3 – Aree per verde pubblico attrezzato
  - S4 – Aree per parcheggi pubblici
2. Nelle aree standard derivanti da cessioni di PdL è consentita la realizzazione dei volumi pubblici prevista nello stesso PdL, secondo le destinazioni di cui al comma 1.
3. Nella aree standard afferenti le zone A e B è consentita la realizzazione dei volumi con densità pari alla densità delle zone A/B contigue, secondo le destinazioni di cui al comma 1.
4. In ogni caso non è possibile superare i seguenti indici fondiari:
  - $I_f = 2 \text{ mc/mq}$  nelle aree S1 ed S2.
  - $I_f = 0,10 \text{ mc/mq}$  nelle aree S3 ed S4.
5. Fermo restando la distanza di 10 metri tra parti finestrate è consentito costruire in aderenza a fabbricati esistenti, oppure a distanza di 5 m dai confini.
6. L'altezza massima consentita è:
  - $H = 9,50 \text{ m}$  nelle aree di pertinenza delle zone B1/B2, pari a 3 piani fuori terra;
  - $H = 7,50 \text{ m}$  in tutte le altre zone, pari a 2 piani fuori terra.
7. Il rapporto di copertura max è  $R_c = 0,5 \text{ mq/ mq}$ .

**Art. 40. – Elementi dell'insediamento storico sparso non compresi nel PPR**

1. DEFINIZIONE
  - 1.1. Sono gli elementi dell'insediamento storico sparso di cui agli articoli 51 e 52 delle NTA PPR presenti nel territorio comunale, censiti dal Comune e non direttamente individuati dallo stesso PPR, riportati negli elaborati B2\_4\_L1 e B2\_4\_L2 dell'Assetto storico culturale e di seguito elencati:

Numero	Denominazione	Tipologia	Coordinate x	Coordinate y
1	Stazzi Vaddi Altana	Stazzo	1545049,18857	4520878,93411
2	Stazzo Giagheddu	Stazzo	1546315,87057	4521040,50447
3	Stazzo Lu Palazzeddu Brusgiatu	Stazzo	1547034,13793	4520726,24017
4	Stazzo Careddu	Stazzo	1548793,39982	4519796,62913
5	Stazzo Decandia	Stazzo	1553843,23316	4523750,81257
6	Stazzo Porto San Paolo	Stazzo	1553891,40029	4523617,38635
7	Stazzo Bagnu Decandia	Stazzo	1553837,26499	4524765,19277
8	Stazzo Buleddu	Stazzo	1549600,05243	4519450,15209
9	Cantonnieria Monti Pitrosu	Cantonnieria	1555088,15410	4521366,79757
10	Lu Mulinu	Mulino	1548688,86782	4519591,42598

## 2. DISCIPLINA

2.1. Sono consentiti tutti gli interventi che non comportano modifiche nell'assetto fondamentale dell'edificio ed in particolare non alterano la configurazione esterna. In particolare sono ammessi i seguenti interventi, finalizzati alla salvaguardia e alla valorizzazione dell'esistente:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia. La demolizione totale o parziale, è ammessa unicamente con riferimento alle superfetazioni successive al corpo di fabbrica originario;
- modifiche di destinazione d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto urbanistico di appartenenza;
- eliminazione degli elementi incongrui con il contesto.

2.2. È, in ogni caso, escluso l'utilizzo di:

- intonaci plastici;
- rivestimenti di qualsiasi materiali;
- mattoni a macchia per faccia a vista;
- infissi in metallo e in pvc;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo o pietra non originari;
- manti di copertura in tegole Olandesi, tegole in cemento, cemento amianto, lamiera.

2.3. Gli interventi di recupero e di modificazione devono essere realizzati considerando il carattere di grande essenzialità e sobrietà dell'architettura rurale, secondo i seguenti principi:

- la costruzione per cellule edilizie chiuse ed elementari, prive di articolazioni interne e di sbalzi o aggetti sia nel sistema delle chiusure murarie sia negli orizzontamenti di copertura;
- la giustapposizione dei corpi di fabbrica per successivi raddoppi in sequenza lineare, che evitano costantemente i corpi complessi e frastagliati;
- la capacità di utilizzare le stesse cellule edilizie, i fabbricati accessori quali porticati e depositi e naturalmente i recinti a secco per costituire aggregazioni più ampie di corti rurali;

- l’aderenza al paesaggio, con la prevalenza di corpi bassi e ad unico piano (al più con semplice raddoppio) e la disposizione a seguire le pendenze con corpi sfalsati;
- la continuità dei volumi con i recinti;
- l’utilizzo prevalente o esclusivo di materiali “locali” e “naturali”.

### **Art. 41. – Viabilità storica**

#### **1. DEFINIZIONE**

1.1. Sono gli elementi della rete infrastrutturale storica di cui agli articoli 54 e 103 delle NTA PPR presenti nel territorio comunale, censiti dal Comune e non direttamente individuati dallo stesso PPR, riportati nell’elaborato B3 dell’Assetto storico culturale.

#### **2. DISCIPLINA**

2.1. Per le strade ancora visibili si osserva la seguente disciplina:

- gli interventi di nuova realizzazione, gestione e manutenzione devono escludere l’uso dell’asfalto, di cordoli e manufatti in calcestruzzo e devono prevedere per quanto possibile l’uso di materiali naturali quali terre stabilizzate, trattamenti antipolvere e siepi. L’uso di asfalti e cementi può essere autorizzato qualora sia dimostrato di non potervi provvedere con tecnologie alternative. La presente disposizione non è applicabile alle strade statali e provinciali con funzione di trasporto e accessibilità principale.

### **Art. 42. – Beni paesaggistici ambientali**

#### **1. DEFINIZIONE**

1.1. Sono i beni paesaggistici ambientali individuati dal PPR e riportati, con valore ricognitivo, negli elaborati A16\_L1 e A16\_L2 dell’Assetto ambientale.

#### **2. DISCIPLINA**

- 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.

### **Art. 43. – Acque Pubbliche**

#### **1. DEFINIZIONE**

1.1. Sono considerate pubbliche tutte le acque sorgenti, fluenti e lacuali, anche se artificialmente estratte dal sottosuolo, sistemate o incrementate, le quali, considerate sia isolatamente per la loro portata o per l’ampiezza del rispettivo bacino imbrifero, sia in relazione al sistema idrografico al quale appartengono, abbiano o acquistino attitudine ad usi di pubblico interesse generale.

**2. DISCIPLINA**

- 2.1. In tutto il territorio comunale nei corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche ed in quelli a cui fa riferimento l'articolo 93 del R.D. n. 523 del 25.07.1904 si applicano i limiti prescrittivi previsti dall'art. 96 del R.D. n. 253 del 25.07.1904.