

# **COMUNE DI TRESNURAGHES**

## **PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE E AL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Luglio 2021

## INDICE

<b>CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI DEL PUC .....</b>	<b>5</b>
<b>Art. 1. Finalità e riferimenti normativi .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Strategie del Piano.....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 2. Elaborati del Piano Urbanistico Comunale.....</b>	<b>6</b>
<b>CAPO II –STRUTTURA E DISPOSITIVI DEL PIANO.....</b>	<b>7</b>
<b>Art. 3. Struttura del Piano .....</b>	<b>9</b>
<b>Art. 3.1. Macro-Ambiti di Paesaggio .....</b>	<b>9</b>
<b>Art. 3.2. Ambiti di Paesaggio di rilievo locale .....</b>	<b>10</b>
<b>Art. 3.3. Scenari progettuali: il <i>Territorio-struttura</i>.....</b>	<b>12</b>
<b>Art. 4. Capacità insediativa del PUC.....</b>	<b>13</b>
<b>Art. 5. Destinazioni d'uso .....</b>	<b>13</b>
<b>Art. 6. Categorie di intervento.....</b>	<b>16</b>
<b>Art. 7. Termini e parametri urbanistici.....</b>	<b>18</b>
<b>Art. 8. Standard urbanistici .....</b>	<b>22</b>
<b>Art. 9. Strumenti di attuazione del PUC .....</b>	<b>22</b>
<b>Art. 10. Norme sulle aree agricole .....</b>	<b>25</b>
<b>CAPO III – DISPOSITIVI SPAZIALI E NORMATIVI .....</b>	<b>29</b>
<b>Art. 11. Macro-Ambito di Paesaggio (A): “Cittá intercomunale” .....</b>	<b>29</b>
<b>Art. 11.1. Ambito degli insediamenti del bordo dell’Altopiano (APRL2) .....</b>	<b>29</b>
<b>Art. 11.1.1. Centro urbano di Tresnuraghes (sub-ambito 2.1).....</b>	<b>30</b>
Art. 11.1.1.1. Sottozona A1.....	30
Art. 11.1.1.2. Sottozona B1 (B1.1-B1.24).....	30
Art. 11.1.1.3. Sottozona C1.1.....	32
Art. 11.1.1.4. Sottozona F1.1 .....	33
Art. 11.1.1.5. Sottozona D2.1 .....	33
Art. 11.1.1.6. Sottozona Eu (Eu2, Eu5, Eu6, Eu8, Eu9, Eu10) .....	35
<b>Art. 11.1.2. Ambito dei suoli agricoli di pregio (sub-ambito 2.6).....</b>	<b>35</b>
Art. 11.1.2.1. Sottozona D2.2 _ Area insediamenti produttivi.....	36
Art. 11.1.2.2. Sottozona G4.1 - Depuratore comunale .....	36
Art. 11.1.2.3. Sottozona E1.....	37
Art. 11.1.2.4. Sottozona Eu (Eu 4, Eu 6, Eu 11, Eu 12) .....	37
Art. 11.1.2.5. Sottozona E2.....	38
Art. 11.1.2.6. Sottozona H1 _ VERIFICARE NOME DEL BENE.....	39

<b>Art. 11.1.3. Aree produttive di bordo degli insediamenti Tresnuraghes, Magomadas, Flussio, Tinnura, Suni (sub-ambito 2.7)</b>	<b>39</b>
Art. 11.1.3.1. Sottozona G4.2 .....	39
Art. 11.1.3.2. Sottozona Eu (Eu1, Eu3, Eu7).....	40
Art. 11.1.3.3. Sottozona E1.....	40
Art. 11.1.3.4. Sottozona E5.....	41
Art. 11.1.3.5. Sottozona H1 _ Nuraghe Tirrula.....	42
<b>Art. 11.1.4. Ambito produttivo tra il bordo dell'altopiano e rio Molineddu (sub-ambito 2.9)</b>	<b>42</b>
Art. 11.1.4.1. Sottozona E1 area delle tanche .....	43
Art. 11.1.4.2. Sottozona H1 _ Nuraghe Binzas D'Ulimu .....	43
<b>Art. 11.1.5. Sottozona S - Servizi di quartiere</b>	<b>44</b>
<b>Art. 11.2. Ambito della produzione agricola nei calcari (APRL4)</b>	<b>47</b>
<b>Art. 12. Macro-Ambito di Paesaggio (B): "Ambito del territorio esteso e del presidio storico - ambientale"</b>	<b>49</b>
<b>Art. 12.1. Ambito insediativo costiero da Turas a Porto Alabe (APRL5)</b>	<b>49</b>
Art. 12.1.1. Centro urbano di Porto Alabe e Santa Maria del Mare (Sub AP 5.1).....	50
Art. 12.1.1.1. Sottozona F.1.2 .....	50
Art. 12.1.1.2. Sottozona F.1.3 .....	51
<b>Art. 12.2. Ambito del sistema della falesia (Punta Foghe, Columbagia, Ischia Ruggia, Porto Alabe) (APRL6)</b>	<b>52</b>
Art. 12.2.1.1. Sottozona H2 _ Falesia.....	54
<b>Art. 12.3. Ambito dell'Azienda Foreste Demaniale (APRL7)</b>	<b>55</b>
Art. 12.3.1.1. Sottozona E5 _Aree del cantiere forestale .....	56
<b>Art. 12.4. Ambito produttivo di connessione (APRL8)</b>	<b>57</b>
<b>Art. 12.5. Ambito dell'accessibilità al fiume (presso i mulini) (APRL9)</b>	<b>59</b>
<b>Art. 12.6. Ambito dell'accessibilità al fiume (presso San Marco) (APRL10)</b>	<b>61</b>
<b>Art. 12.7. Ambito Foghe-Binnias (APRL11)</b>	<b>65</b>
Art. 12.7.1.1. Sottozona G2 _Aviosuperficie.....	66
<b>Art. 12.8. Ambito del corridoio del Rio Mannu (APRL12)</b>	<b>66</b>
Art. 12.8.1.1. Sottozona H2 .....	67
<b>Art. 13. Macro-Ambito di Paesaggio (C): "Ambito dell'altopiano di Campeda"</b>	<b>68</b>
<b>Art. 13.1. Ambito dell'Altopiano basaltico di Campeda (APRL3)</b>	<b>68</b>
Art. 13.1.1. Altopiano di Campeda (Sub AP 3.1).....	69
Art. 13.1.1.1.....	69
<b>Art. 13.1.2. Emergenza basaltica Salbaredda (Sa Sea) (sub-ambito 3.3)</b>	<b>70</b>
Art. 13.1.2.1. Sottozona E5_E5a .....	70
Art. 13.1.2.2. Sottozona E5.....	69
<b>Art. 13.1.3. Emergenza basaltica Tresnuraghes (sub-ambito 3.4)</b>	<b>71</b>

Art. 13.1.3.1. Sottozona E5.....	73
Art. 13.1.3.2. Sottozona G1.1 _cimitero .....	74
Art. 13.1.3.3. Area di rispetto 5 – cimiteriale.....	74
<b>TITOLO IV - NORME DI VALORIZZAZIONE E TUTELA CULTURALE ED AMBIENTALE – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO .....</b>	<b>75</b>
<b>Art. 14. Beni culturali e paesaggistici ai sensi del D.Lgs.42/2004.....</b>	<b>75</b>
<b>Art. 14.1. Elenco dei beni storico archeologici e beni identitari individuati .....</b>	<b>75</b>
<b>Art. 15. Tutela dei beni Archeologici.....</b>	<b>77</b>
<b>Art. 15.1. Prescrizioni aree di tutela integrale - zona H1 .....</b>	<b>78</b>
<b>Art. 15.2. Prescrizioni area di tutela condizionata .....</b>	<b>78</b>
Art. 15.2.1. Modalità attuative della verifica preventiva dell'interesse archeologico .....	79
<b>TITOLO V – ACQUE PUBBLICHE, RISCHIO IDRAULICO, IDROGEOLOGICO, GEOLOGICO .....</b>	<b>80</b>
<b>Art. 16. Quadro normativo di riferimento.....</b>	<b>80</b>
<b>Art. 16.1. Acque pubbliche.....</b>	<b>80</b>
<b>Art. 16.2. Aree di pericolosità idraulica_PAI.....</b>	<b>81</b>
Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) .....	81
Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3) .....	84
Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2) .....	85
Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1).....	86
<b>Art. 16.3. Aree di pericolosità da frana .....</b>	<b>87</b>
Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4).....	87
Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg3).....	89
Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2).....	89
Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) .....	91
<b>Art. 16.4. Aree di salvaguardia delle risorse idriche (Zone di tutela assolute, zone di rispetto).</b>	<b>91</b>
<b>Art. 16.5. Disciplina relativa alle opere abusive ricadenti nelle aree delimitate dal PAI .....</b>	<b>91</b>
<b>Art. 17. Indagini geologiche e geotecniche .....</b>	<b>92</b>
<b>Art. 18. Fasce di tutela e aree di rispetto .....</b>	<b>92</b>
<b>Art. 18.1. Fasce di tutela dei corpi idrici superficiali .....</b>	<b>92</b>
<b>Art. 18.2. Fascia di rispetto delle strade.....</b>	<b>93</b>
<b>Art. 18.3. Fascia di rispetto delle ferrovie .....</b>	<b>95</b>

## Capo I - DISPOSIZIONI GENERALI DEL PUC

### Art. 1. Finalità e riferimenti normativi

Le finalità delle presenti norme disciplinano le trasformazioni urbane e le modalità per la salvaguardia delle risorse del territorio di Tresnuraghes. Evidenziano inoltre le strategie che hanno guidato il progetto territoriale e le trasformazioni compatibili e permissibili per il mantenimento dell'assetto ecologico-ambientale e per la valorizzazione storico-culturale del patrimonio del Comune.

Le norme del Piano Urbanistico di Tresnuraghes sono state redatte nel rispetto delle previsioni dei piani ad esso sovraordinati e in particolare in riferimento alle disposizioni della Legge Regionale 22.12.1989, n. 45 – Norme per l'uso e la tutela del territorio, e sue modifiche e integrazioni. Il PUC è coerente con le prescrizioni e gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), del Piano Urbanistico Provinciale di Oristano, delle norme di applicazione della legge 183/89, relative ai piani di bacino.

Il PUC è stato redatto nel rispetto della normativa generale di riferimento e delle successive modifiche, in particolare:

- \_ DPR n. 380 del 6 giugno 2001, Testo Unico disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia
- \_ Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio,
- \_ D.A.EE.LL.F.U. n.2266/U del 20/12/1983, (Decreto Floris).
- \_ Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45, Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale
- \_ Legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 e ss.mm.iii, Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria e di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative.
- \_ Direttive per le zone agricole di cui alla DPGR 3.8.1994.
- \_ Legge Regionale 25 novembre 2004, n. 8 Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale.
- \_ Norme Tecniche di attuazione del P.P.R approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 82 del 7 settembre 2006.
- \_ Decreto Assessoriale n. 3 del 21/02/2005 e s.m.i. relativo al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna (PAI)
- \_ Legge Regionale 23 aprile 2015 n. 8 Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio.
- \_ Legge Regionale 3 luglio 2017 n. 11 Disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia
- \_ Legge regionale n. 1 del 18 gennaio 2021, ("Disposizioni per il riuso, la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in materia di governo del territorio. Misure straordinarie urgenti e modifiche alle leggi regionali n. 8 del 2015, n. 23 del 1985, n. 24 del 2016 e n. 16 del 2017").

Il Piano inoltre è coerente con le disposizioni della strategia Nazionale e regionale sui cambiamenti climatici e sulle disposizioni della strategia regionale per lo sviluppo sostenibile.

Si applicano inoltre le norme contenute in altre disposizioni legislative e regolamentari regionali o statali non esplicitate nelle presenti norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

## **1.1 Strategie del Piano**

Il PUC individua sei strategie generali in relazione agli ambienti insediativi individuati dal progetto territoriale. Le strategie coinvolgono il territorio comunale e intercomunale, tuttavia le norme si applicano a quelle che coinvolgono il Comune di Tresnuraghes.

---

### **STRATEGIA A – CENTRO URBANO**

*Il progetto del Piano, evitando nuovo consumo di suolo, mira al consolidamento e recupero del patrimonio edilizio esistente piuttosto che a sviluppi di aree di espansione urbana; promuove una maggiore integrazione tra ambito storico, tessuti insediativi recenti, aree rururbane.*

---

### **STRATEGIA B – BORDO RURURBANO**

*Il progetto del Piano rivaluta il bordo insediativo intercomunale sulla valle come spazio strategico per il progetto della riqualificazione dei centri urbani e del loro rapporto con il territorio rururbano*

---

### **STRATEGIA C – SISTEMA COSTIERO**

*Il progetto del Piano rigenera il sistema ambientale costiero, gli spazi pubblici per la fruizione della borgata di Porto Alabe e le forme dell'accessibilità ai suoi litorali sabbiosi, anche in chiave intercomunale*

---

### **STRATEGIA D – CORRIDOIO FERROVIARIO**

*Il progetto del Piano promuove la valorizzazione intercomunale del corridoio infrastrutturale, storico ambientale della ferrovia a scartamento ridotto, tratta Macomer-Bosa*

---

### **STRATEGIA E – AREA DEI PAESAGGI RURALI E FORESTALI**

*Il progetto del Piano mira a promuovere scenari di sviluppo dell'agricoltura sostenibile e multifunzionale; favorisce forme di ricettività diffusa nelle aziende rurali; promuove inoltre la fruizione ambientale del territorio anche attraverso nuove modalità di co-gestione dell'area forestale*

---

### **STRATEGIA F – CORRIDOIO FLUVIALE**

*Il progetto del Piano valorizza il rio Mannu come patrimonio ambientale ed elemento di connessione tra risorse ecologiche e storico culturali del territorio, anche al fine di favorire il turismo ambientale e culturale*

## **Art. 2. Elaborati del Piano Urbanistico Comunale**

Gli elaborati del PUC si articolano negli elaborati che fanno parte del quadro conoscitivo, il "Riordino delle Conoscenze", che interpretano le diverse dimensioni del territorio comunale, e negli elaborati progettuale che dettano prescrizioni, direttive e linee guida per l'attuazione del progetto di Piano.

Ogni successiva modifica agli elaborati comporta variante al PUC, salvo quanto esplicitamente previsto dalle presenti norme.

Gli elaborati del Piano Urbanistico Comunale di Tresnuraghes in adeguamento al Piano Paesaggistico regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico risultano dal seguente quadro:

## ASSETTO AMBIENTALE

1.0 - Relazione geologica

1.1 - Carta Geologica Scala 1:10000

1.2 - Carta delle pendenze Scala 1:10000

1.3 - Carta Geologico-tecnica Scala 1:10000

1.4 - Carta Geomorfologica Scala 1:10000

1.5 - Carta Idrogeologica Scala 1:10000

## CARTE PEDOLOGICHE

2.0 - Relazione pedologica

2.1 - Carta Pedologica (unità delle terre) Scala 1:10000

## CARTE DELL'USO DEL SUOLO

3.0 – Relazione agronomica

3.1 - Carta dell'uso del suolo Scala 1:10000

3.2 - Carta delle classi di capacità d'uso dei suoli Scala 1:10000

3.3 – Carta della suscettività dei suoli Scala 1:10000

## STORICO CULTURALE

4.0 - Relazione sull'assetto storico culturale

4.1 - Carta dei beni archeologici, architettonici e identitari Scala 1:10000

4.2 - Carta del valore storico percepito Scala 1:10000

4.3 – Relazione archeologica

## ASSETTO INSEDIATIVO

5.0 - Relazione sull'assetto demografico patrimonio edilizio

5.1 – Regione storico-ambientale della Planargia Scala 1:10000

5.2 – Bordo urbano degli insediamenti storici della Planargia Scala 1:10000

5.3 – Pianificazione urbanistica vigente Scala 1:10000

5.4 – Pianificazione urbanistica vigente – centro urbano Scala 1:10000

5.5 – Carta dello stato di attuazione dello strumento urb. vigente Scala 1:10000

5.6 – Centro di prima e antica formazione Scala 1:1000

5.7 – Pianificazione urbanistica vigente – Borgata marina di Porto Alabe

5.8 – Carta delle componenti di Paesaggio

5.9 – Carta degli usi civici

Scala 1:10000

#### PROGETTO DI PIANO

6.0 - Relazione di progetto del Piano

6.0.1 – Regolamento edilizio

6.0.2 – Norme tecniche di attuazione

6.1 - Carta degli ambiti di paesaggio

Scala 1:25000

6.2 – Carta della pianificazione urbanistica – Territoriale

Scala 1:10000

6.3 – Carta della pianificazione urbanistica – Centro urbano di Tresnuraghes

Scala 1:2500

6.4 – Carta della pianificazione urbanistica – Borgata marina di Porto Alabe

Scala 1:10000

6.5 – Carta dei vincoli

Scala 1:10000

6.5.1- Carta del Vincolo idrogeologico vigente sul territorio comunale

Scala 1:10.000

6.6 – Strutture Urbano Territoriali

6.6.1 T-S I\_Territori-struttura del centro urbano di Tresnuraghes

6.6.2 T-S II\_Territorio-struttura del bordo insediativo dell’altopiano di Campeda

6.6.3 T-S III\_Territorio-struttura dell’area costiera di Porto Alabe

6.6.4 T-S IV\_Territorio-struttura del corridoio ferroviario

6.6.5 T-S V\_Territorio-struttura dell’area forestale e delle aree produttive di connessione

6.6.6 T-S VI\_Territorio-struttura del corridoio ambientale del Rio Mannu

#### VALUTAZIONE AMBIENTALE E STRATEGICA

7.0 -Rapporto Ambientale

7.1 -Sintesi non tecnica

#### VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE

8.0- VINCA

## CAPO II –STRUTTURA E DISPOSITIVI DEL PIANO

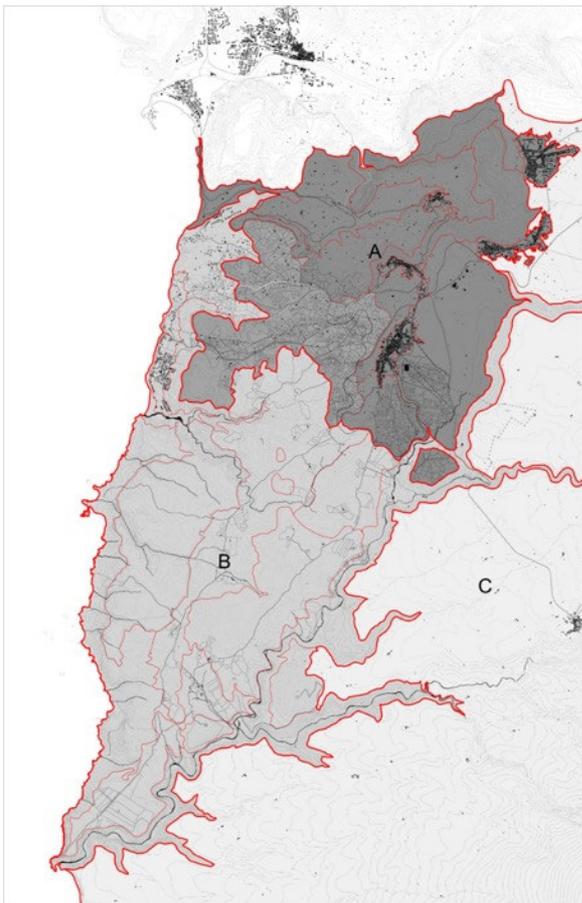
### Art. 3. Struttura del Piano

Il progetto del Piano Urbanistico del Comune di Tresnuraghes, seguendo gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale, si apre una prospettiva di gestione intercomunale del territorio della Planargia. La struttura del Piano per questo individua alcuni dispositivi spaziali che sono stati individuati per individuare le vulnerabilità del territorio e per proporre alcuni scenari di progetto. In particolare, costituiscono la struttura del piano i seguenti dispositivi.

#### Art. 3.1. Macro-Ambiti di Paesaggio

I Macro-Ambiti di Paesaggio sono i dispositivi spaziali intercomunali nei quali si riconoscono i luoghi e le relazioni inscindibili tra i diversi territori dei comuni di Tresnuraghes, Magomadas, Flussio e Tinnura, distinguendo i territori in cui prevale la dimensione urbana e quelli in cui l'ambiente e le attività agricole e silvo-pastorali sono dominanti.

##### *Macro-Ambiti di paesaggio intercomunali della Planargia*



*A - Ambito della città intercomunale: comprende i centri urbani che hanno relazioni urbane significative con Tresnuraghes*

*B - Ambito del territorio esteso e del presidio storico – ambientale*

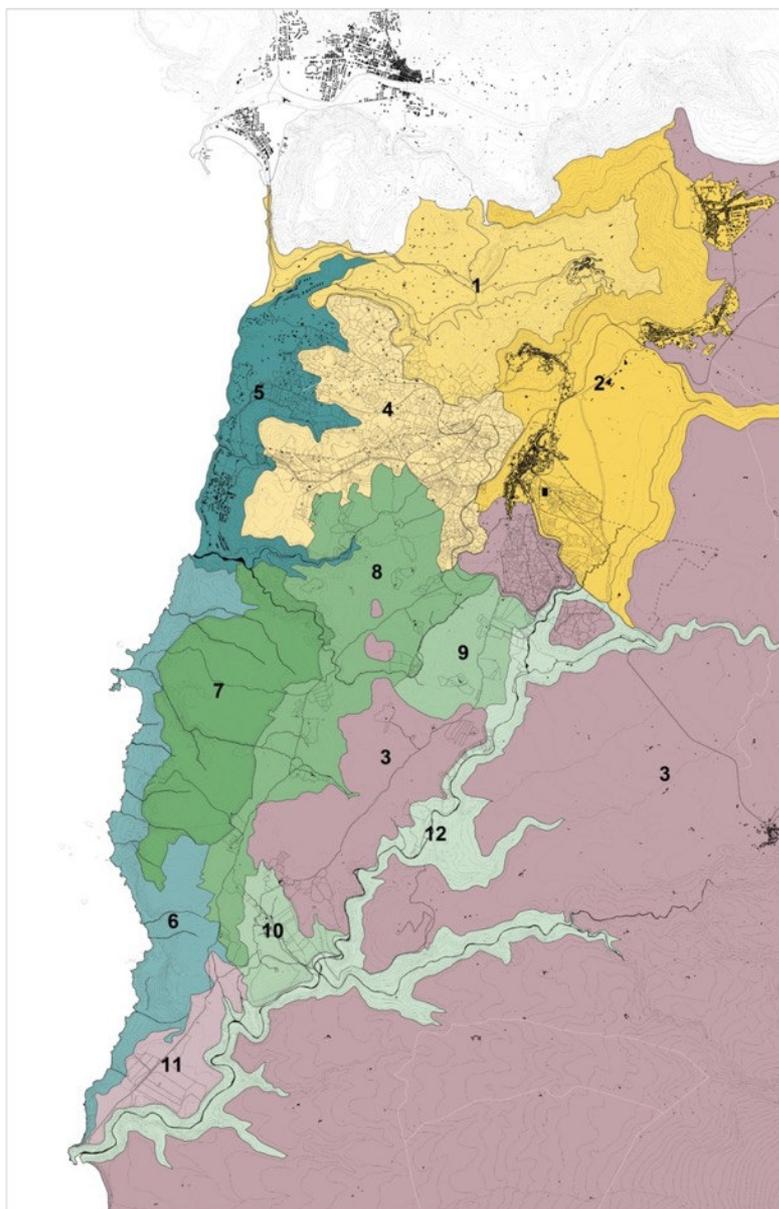
*C - Ambito dell'altopiano di Campeda*

### Art. 3.2. Ambiti di Paesaggio di rilievo locale

Gli Ambiti di Paesaggio di Rilievo Locale (APRL) contestualizzano, rafforzano e integrano gli indirizzi degli Ambiti di Paesaggio del PPR nello specifico delle due macro-aree. In essi sono evidenziati i rapporti intercomunali peculiari tra l'insediamento, le forme d'uso e le strutture dell'ambiente. L'APRL è stato interpretato dal PUC come un ambito territoriale individuato da un insieme complesso di componenti naturali e artificiali che interagiscono nel realizzare le dimensioni diverse del paesaggio di Tresnuraghes. È un ambito di specifiche interazioni ambientali e socio-culturali, luogo di riferimento per l'organizzazione delle strutture e infrastrutture del sistema di insediamento urbano e produttivo.

#### *Ambiti di paesaggio intercomunali di rilievo locale*

Gli ambiti di paesaggio individuano quindi i luoghi rappresentativi della comunità di Tresnuraghes. Di seguito si elencano e rappresentano gli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale del territorio comunale e intercomunale di Tresnuraghes.



#### **MACRO-AMBITI E AMBITI**

**A - Ambito della città intercomunale: comprende i centri urbani che hanno relazioni urbane significative con Tresnuraghes**

- 1 - Ambito produttivo della Valle del Rio Abba Mala
- 2 - Ambito degli insediamenti del bordo dell'altopiano di Campeda
- 4 - Ambito della produzione agricola nei rilievi calcarei

**B - Ambito del territorio esteso e del presidio storico – ambientale**

- 5 - Ambito insediativo costiero da Turas a Porto Alabe
- 6 - Ambito del sistema della falesia (Punta Foghe, Columbagia, Ischia Ruggia, Porto Alabe)
- 7 - Ambito dell'Azienda Foreste Demaniale
- 8 - Ambito produttivo di connessione
- 9 - Ambito dell'accessibilità al fiume (presso i mulini)
- 10 - Ambito dell'accessibilità al fiume (presso San Marco)
- 11 - Ambito Foghe-Binnias
- 12 - Ambito del corridoio del Rio Mannu

**C - Ambito dell'altopiano di Campeda**

- 3 - Ambito dell'altopiano basaltico di Campeda

La presente normativa fa riferimento specifico agli Ambiti di Paesaggio, tuttavia il Piano riconosce specificità locali che possono essere rappresentati dai seguenti sub-ambiti.

*I sub-ambiti di paesaggio di Tresnuraghes*



1 - Ambito produttivo della Valle del Rio Abba Mala

- 1.1 - Foce del Rio Abba Mala
- 1.2 - Bassa Valle del Rio Abba Mala
- 1.3 - Alta Valle del Rio Abba Mala
- 1.4 - Centro urbano di Modolo

2 - Ambito degli insediamenti del bordo dell'Altopiano

- 2.1 - Centro urbano di Tresnuraghes
- 2.2 - Centro urbano di Magomadas
- 2.3 - Centro urbano di Flussio
- 2.4 - Centro urbano di Tinnura
- 2.5 - Centro urbano di Suni
- 2.6 - Ambito dei suoli agricoli di pregio
- 2.7 - Aree produttive di bordo degli insediamenti Tresnuraghes, Magomadas, Flussio, Tinnura, Suni

2.8 - Area del crinale basaltico

2.9 - Ambito produttivo tra il bordo degli insediamenti e l'altopiano

3 - Ambito dell'Altopiano basaltico di Campeda

- 3.1 - Altopiano di Campeda
- 3.2 - Altopiano del Rio Mannu
- 3.3 - Emergenza basaltica Salbaredda (Sa Sea)

3.4 - Emergenza basaltica Tresnuraghes

3.5 - Emergenza basaltica lungo il Rio Mannu

3.6 - Rilievo collinare di Santa Vittoria

4 - Ambito della produzione agricola nei calcari

5 - Ambito insediativo costiero da Turas a Porto Alabe

5.1 - Centro urbano di Porto Alabe e Santa Maria del Mare

5.2 - Centro urbano di Turas e Sa Lumenera

5.3 - Foce del Rio de Giana

5.4 - Versanti Monte Pira-Punta Lorio

6 - Ambito del sistema della falesia (Punta Foghe, Columbaggia, Ischia Ruggia, Porto Alabe)

7 - Ambito dell'Azienda Foreste Demaniale

8 - Ambito produttivo di connessione

9 - Ambito dell'accessibilità al fiume (presso i mulini)

10 - Ambito dell'accessibilità al fiume (presso San Marco)

10.1 - Barbara Idda

10.2 - Monte San Marco

11 - Ambito Foghe-Binnias

Le norme di attuazione si applicano agli ambiti ricadenti esclusivamente nel territorio di Tesnuraghes.

Sono pertanto esclusi i seguenti Ambiti e sub-ambiti di paesaggio.

1 - Ambito produttivo della Valle del Rio Abba Mala (e relativi sub-ambiti).

Sub-ambiti

2.2 - Centro urbano di Magomadas

2.3 - Centro urbano di Flussio

2.4 - Centro urbano di Tinnura

2.5 - Centro urbano di Suni

3.1 - Altopiano di Campeda

3.6 - Rilievo collinare di Santa Vittoria

5.2 - Centro urbano di Turas e Sa Lumenera

### **Art. 3.3. Scenari progettuali: il *Territorio-struttura***

Gli scenari futuri che il PUC evidenzia rappresentano gli spazi del progetto. Questi sono denominati con il dispositivo spaziale dei *territori-struttura*: sono progetti che individuano i luoghi prioritari di intervento per progettare “modificazioni” resilienti. Si compongono di un insieme di relazioni spaziali interconnesse tra elementi ambientali, storico culturali, insediativi e infrastrutturali, coinvolgendo i diversi ambiti di paesaggio con lo scopo di ridurre le loro vulnerabilità.

I territori-struttura individuati dal Piano elencati e rappresentati di seguito.

T-S I\_Territori-struttura del centro urbano di Tresnuraghes

T-S II\_Territorio-struttura del bordo insediativo dell’altopiano di Campeda

T-S III\_Territorio-struttura dell’area costiera di Porto Alabe

T-S IV\_Territorio-struttura del corridoio ferroviario

T-S V\_Territorio-struttura dell’area forestale e delle aree produttive di connessione

T-S VI\_Territorio-struttura del corridoio ambientale del Rio Mannu

L’obiettivo dei territori struttura è quello di definire elementi di relazione tra le diverse parti del territorio, strutture urbane e territoriali sulle quali potranno essere calibrati gli interventi e sui quali potrà essere focalizzata l’attività degli attori pubblici e privati interessati.

Questi progetti e più in generale gli interventi previsti dal PUC si attuano attraverso:

- progetti dotati di programmi di intervento (i territori struttura) che possono essere attuati anche per parti in relazione alle priorità definite dal piano e alla gestione degli spazi e delle attrezzature pubbliche;
- i comparti attuativi, ossia ambiti suscettibili di piani particolareggiati di iniziativa pubblica, anch’essi attuabili per fasi in relazione alle priorità definite dal piano.
- il dispositivo normativo in zone territoriali omogenee di cui al Decreto dell’Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20.12.1983, n. 2266/U, che regola le diverse destinazioni d’uso in cui si articolano gli APRL.

## Art. 4. Capacità insediativa del PUC

La capacità insediativa complessiva determinata dal PUC di Tresnuraghes è pari a 439 abitanti come risulta dagli elaborati del PUC di cui alle presenti norme.

## Art. 5. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme sono articolate secondo funzioni: residenziali, commerciali, per servizi, turistico-ricettive, produttive, agricole.

Sulla base di tali funzioni le destinazioni d'uso sono così classificate:

<b>DU1</b>	DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE		
	DU1.1	abitazioni	alloggi in senso stretto, spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, depositi...), gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali tecnici, gioco bambini, lavanderie condominiali...) e le autorimesse private
	DU1.2	studi professionali privati	Attività che non prevedono un alto concorso di pubblico
<b>DU2</b>	DESTINAZIONE D'USO DIREZIONALI		
	DU2.1	uffici pubblici a livello urbano	
	DU2.2	uffici pubblici a livello sovraurbano	
	DU2.3	attrezzature per l'istruzione	sono comprese le scuole di specializzazione, scuole professionali, sedi universitarie e per la ricerca
	DU2.4	Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali	
	DU2.5	Servizi per il terziario, la ricerca	
<b>DU3</b>	DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALI		
	DU3.1	Attività commerciali al dettaglio	esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq), medie strutture di vendita (superficie di vendita tra 251 mq e 2500 mq)
	DU3.2	Attività commerciali all'ingrosso	Sono compresi i magazzini e depositi
	DU3.3	Grandi strutture di vendita	centri commerciali integrati, grandi magazzini, supermercati
	DU3.4	Pubblici esercizi	Ristoranti, bar, trattorie, esclusi i locali per spettacolo e svago
<b>DU4</b>	DESTINAZIONE D'USO RELIGIOSO, CULTURALE, SPORTIVO, RICETTIVO		
	DU4.1	Edifici di culto e cimiteri	

	DU4.2	Centri e attrezzature culturali e sociali urbane	Circoli privati, locali di intrattenimento e svago
	DU4.3	Centri e attrezzature culturali e sociali extraurbane	Cinema e teatri, centri congressi, rientrano anche i collegi, convitti, conventi parchi archeologici
	DU4.4	Attrezzature temporanee di supporto alle attività culturali e intrattenimento	
	DU4.5	Attrezzature sportive e per il gioco e attrezzature connesse	parchi sportivi e ricreativi
	DU4.6	alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili	
	DU4.7	villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere	
	DU4.8	campeggi ed attrezzature connesse	
	DU4.9	ristoranti, pizzerie bar e simili, servizi collettivi di ristoro, mense pubbliche	
	DU4.10	Parchi pubblici e verde attrezzato	
<b>DU5</b>	<b>DESTINAZIONE D'USO SOCIO-SANITARIO</b>		
	DU5.1	attrezzature socio-assistenziali	
	DU5.2	attrezzature sanitarie	
	DU5.3	strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.	
<b>DU6</b>	<b>DESTINAZIONI D'USO PER ATTIVITA' ARTIGIANALI E INDUSTRIALI</b>		
	DU6.1	industria alimentare, del legno, dell'arredamento, delle materie plastiche, della carta, tessile, dell'abbigliamento, altre industrie manifatturiere similari	
	DU6.2	industria poligrafica, editoriale ed altre industrie similari	
	DU6.3	industria metalmeccanica, metallurgica altre industrie similari	
	DU6.4	industria della lavorazione dei minerali non metalliferi, installazione impianti altre industrie similari	Sono comprese le aree interessate dall'attività estrattiva
	DU6.5	laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza	(cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico,

				atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti)
		DU6.6	Laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici non compatibili con la residenza	
		DU6.7	capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la coltivazione di cave, miniere	
<b>DU7</b>	<b>DESTINAZIONI D'USO CONNESSE ALL'AGRICOLTURA E ACQUACOLTURA</b>			
		DU7.1	stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, l'itticoltura, la silvicoltura	
		DU7.2	capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la valorizzazione dei prodotti, con esclusione degli impianti classificabili come industriali	
		DU7.3	parchi agricoli	
		DU7.4	capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con l'acquacoltura	
		DU7.5	fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);	
		DU7.6	fabbricati per agriturismo	a - fabbricati per agriturismo; b - strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.
<b>DU8</b>	<b>IMPIANTI E INFRASTRUTTURE</b>			
		DU8.1	impianti tecnici a scala urbana	impianti di reti tecnologiche, depositi, rimesse officine
		DU8.2	parcheggi attrezzati di uso pubblico	

		DU8.3	Reti distributive di carburanti	
		DU8.4	cimiteri	
		DU8.5	centri intermodali	
		DU8.6	terminal ferroviario passeggeri	
		DU8.7	terminal ferroviario merci	
		DU8.8	Aviosuperficie	

## Art. 6. Categorie di intervento

In coerenza con il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia (decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, Legge Regionale 23/1985 e e successive modificazioni e integrazioni), le categorie di intervento sono individuate in tre categorie: recupero edilizio, nuova costruzione, trasformazioni urbanistiche.

### **Interventi di recupero edilizio**

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA: le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

In relazione alla possibile variazione volumetrica e alle modalità di intervento, si distinguono tre sotto-categorie di RE:

Ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria;

Ristrutturazione edilizia che comporta un aumento di volumetria non superiore al 10% della volumetria regolarmente dotate di permesso di costruzione (ad esclusione di quella condonata),

purché destinata ad interventi di adeguamento funzionale e comunque legati all'unità edilizia preesistente da vincolo pertinenziale.

Demolizione e ricostruzione di un fabbricato, senza variazione di volumetria, sagoma e area di sedime.

### ***Interventi di nuova costruzione***

**CI5\_NUOVA COSTRUZIONE:** gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio volti alla costruzione di singoli manufatti o di un insieme degli stessi, che non rientrino nelle precedenti categorie. In base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, si individuano le seguenti principali categorie di intervento edilizio:

**CI5.1** La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto NC6;

**CI5.2** Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

**CI5.3** La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

**CI5.4** L'installazione di torri e tralicci per impianti radio ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

**CI5.5** L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

**CI5.6** Gli interventi pertinenziali comportano la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

**CI5.7** La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

**DR.** Demolizione e ricostruzione di edifici senza variazione di volumetria, ma con sagoma e area di sedime differenti.

**SP.** Sopraelevazione che comporta la estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

**AMP.** Ampliamenti di edifici all'esterno della sagoma esistente, connessi o non a interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della parte preesistente; rientrano in tale sottocategoria gli interventi pertinenziali, intesi quali spazi accessori alle unità immobiliari e legati a queste da vincolo di pertinenza, che eccedano il 10% del Volume costruito (Vc).

**CI6 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA:** Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

**NIU NUOVO IMPIANTO URBANISTICO:** l'insieme di interventi anche diversi (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali) rivolto a realizzare un nuovo tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, con il disegno dei lotti, degli isolati, delle reti stradali.

**D DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE;** interventi che tendono ad eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente senza successiva sostituzione dei medesimi.

## **Art. 7. Termini e parametri urbanistici**

Gli interventi urbanistico-edilizi da attuarsi nel territorio comunale sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

### **St SUPERFICIE TERRITORIALE**

Si definisce superficie territoriale la superficie di un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PUC si attua a mezzo di intervento urbanistico preventivo; tale area è comprensiva della superficie fondiaria e delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La St va misurata al netto delle eventuali strade esistenti o previste nel PUC e al lordo delle strade che saranno previste dal piano particolareggiato dell'area.

### **Sf SUPERFICIE FONDIARIA**

Si definisce superficie fondiaria la superficie di un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PUC si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno all'intervento urbanistico preventivo. Nel caso di lotti ineditati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data: o dal lotto edificatorio indicato nel permesso di costruire rilasciata per la costruzione o, in mancanza di questa, dal terreno circostante appartenente alla stessa proprietà dell'edificio, sulla base della situazione catastale, eventualmente integrata da perizia giurata, esistente alla data di adozione del PUC. La Sf da destinarsi a nuove costruzioni non dovrà risultare edificata secondo la destinazione di cui sopra.

### **Sc SUPERFICIE COPERTA**

La superficie coperta è la superficie, espressa in mq, risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione dei balconi (parti aggettanti aperte).

### **Sul SUPERFICIE UTILE LORDA**

È la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori e entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. E' esclusa la superficie di:

- vani corsa degli ascensori, vani scala, androni: la superficie a piano terra di tali spazi è esclusa dal computo della **Sul** in misura non eccedente la proiezione orizzontale del massimo ingombro dei piani sovrastanti;
- locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio, purché non eccedenti mq. 10;
- locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a 2,40 ml nel caso di copertura inclinata a due o più falde, di 1,80 ml, nel caso di copertura inclinata ad una falda, di copertura a botte o altri tipi di copertura;
- spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano terra, purché non eccedenti il 20% della **Sul** di ogni piano; entro questo limite è consentita la compensazione tra i vari piani;
- locali completamente interrati o emergenti non oltre 0,8 ml fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, qualora destinati a funzioni accessorie (quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi) asservite alle unità edilizie o immobiliari, di altezza interna non superiore ai m.2,60, ai m.2,40 nella zona "E" agricole a distanza inferiore a metri 1000 dal mare;

- locali seminterrati con un solo lato fuori terra, gli altri lati completamente interrati o fuori terra per non più di un quarto della loro superficie, qualora destinati a funzioni accessorie (quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi) asservite alle unità edilizie o immobiliari, di altezza interna non superiore ai m.2,60, ai m.2,40 nella zona "E" agricole a distanza inferiore a metri 1000 dal mare;
- cavedi perimetrali e intercapedini realizzati tra il terreno ed i piani interrati o seminterrati, purché di larghezza non superiore a ml. 1,20 e coperti superiormente a seguire l'andamento del terreno;
- ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore.

**Rc** RAPPORTO DI COPERTURA (Sc/Sf)

Indica la percentuale della superficie fondiaria che può essere coperta da edifici.

**Ut** INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

Esprime il rapporto tra la superficie utile lorda (Sul) e la superficie territoriale (St).

**Uf** INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

Esprime il rapporto tra la superficie utile lorda (Sul) e la superficie fondiaria (Sf).

**It** INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

Esprime il rapporto tra il volume (V) e la superficie territoriale (St).

**If** INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

Esprime il rapporto tra il volume (V) e la superficie fondiaria (Sf).

**V** VOLUME

È la somma, espresso in mc, dei prodotti della superficie utile lorda (**Sul**) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano a piano dei vari intradossi; per gli edifici con copertura inclinata superiore al 35%, il calcolo dei volumi dovrà comprendere quello dell'intero sottotetto.

**H** ALTEZZA

Altezza delle fronti (H).

È l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata alla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi.

La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva.

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente allo estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.

Salvo diversa specifica prescrizione, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli eccessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a 3 m.

Altezza massima degli edifici (H MAX).

È la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come alla precedente altezza delle fronti.

Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purché il colmo non superi di ml. 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo (figure 1, 2, 3 e 4).

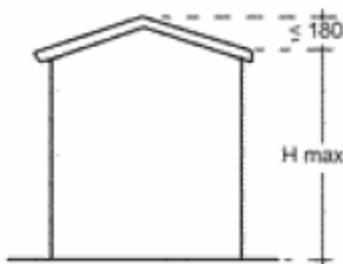


Fig. 1

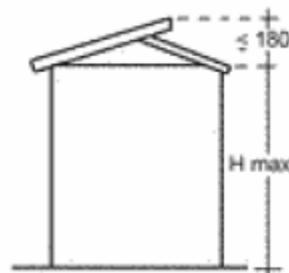


Fig. 2

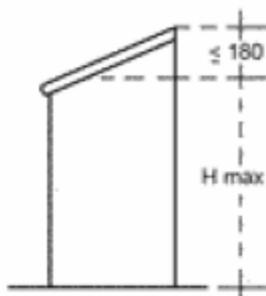


Fig. 3

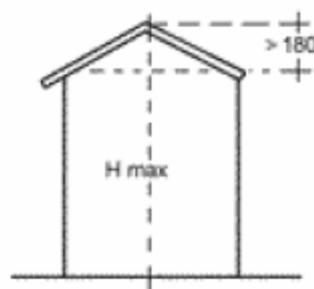


Fig. 4

Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo (figure 5 e 6).

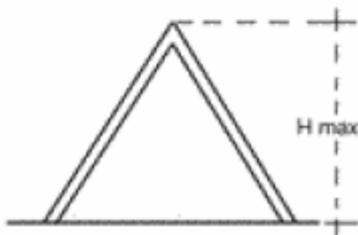


Fig. 5

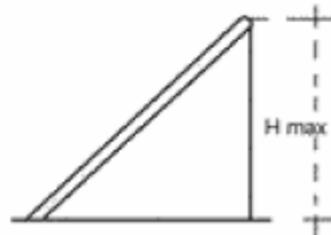
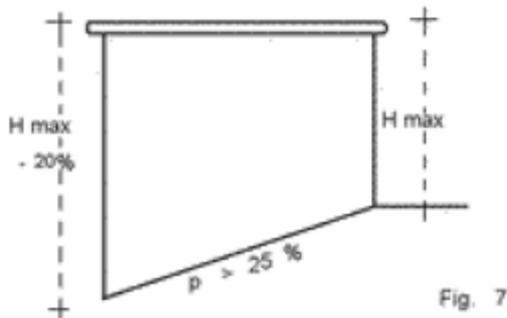


Fig. 6

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più ristrette degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml. 2,00 (v. figura 7).

**d = DISTANZE****da:** distanza dalle strade

È la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

**dc:** distacco dai confini

È la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza.

Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata dal PUC.

**df:** distacco dagli edifici.

È la distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni agli edifici, misurata nei punti di massima sporgenza. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro, così suddivise:

- patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00;
- cortile si intende per cortile lo spazio interno, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a ml. 3, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore alla massima altezza delle pareti d'ambito con un minimo di ml. 8
- chiostrina: si intende per chiostrina lo spazio interno intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli.

Due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore ai 70 gradi sessagesimali e la sovrapposizione è superiore a 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse.

Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

**dpf:** delle pareti da altre pareti finestrate;

si misura in modo analogo alla precedente, ma si riferisce al caso di pareti fronteggianti, delle quali almeno una sia finestrata.

## Art. 8. Standard urbanistici

Gli standard urbanistici, ossia gli spazi da destinare alle attrezzature necessarie alla vita collettiva, sono prescritti nelle quantità indicate nelle Aree Attuative in relazione a ciascuna sottozona omogenea.

Sono classificati come S1, S2, S3, S4 gli edifici e le aree su cui dovranno essere realizzate attrezzature al diretto servizio per le residenze, con uno standard pari a **53,3 mq/ab.**

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

**S1.** Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo: **4,5 mq** per abitante;

**S2.** Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre: **12,4 mq** per abitante;

**S3.** Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade: **33,2 mq** per abitante;

**S4.** Aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della L. 765: tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli: **3,2 mq** per abitante;

Il PUC garantisce la realizzazione di ogni categoria di standard. Tuttavia, in alcuni strumenti attuativi le aree di cessione possono essere relative al solo verde pubblico e alle aree per parcheggi.

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

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

La progettazione delle opere di urbanizzazione dovrà avere i requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche, in quanto compatibile, ed in particolare agli strumenti urbanistici attuativi dovrà essere allegato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione. Il successivo convenzionamento sarà subordinato all'approvazione preventiva del progetto esecutivo.

## Art. 9. Strumenti di attuazione del PUC

1. Il PUC si attua per *intervento diretto* o per *intervento indiretto* secondo quanto stabilito dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

2. Per *interventi diretti* si intendono quelli realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali o regionali in materia. Al fine della realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti, il titolo abilitativo potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto.

3. Per *interventi indiretti* di attuazione del PUC si intendono quelli subordinati dal PUC all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale o dalle presenti norme.

Sono strumenti urbanistici attuativi i *Piani Particolareggiati*, i *Piani per l'Edilizia Economica e Popolare*, i *Piani per Insediamenti Produttivi*, i *Piani di Recupero*, i *Piani di Risanamento* o *Piani di riqualificazione urbana*, i *Piani di Lottizzazione*.

Quando sia obbligatoria la predisposizione di un Piano di Lottizzazione esteso ad una intera sottozona, tale strumento attuativo dovrà riguardare l'assetto complessivo dell'area interessata, con particolare riferimento alla dotazione e localizzazione degli standard urbanistici e al rapporto con le infrastrutture di mobilità e i servizi; l'attuazione dell'intervento potrà avvenire per stralci funzionali convenzionabili separatamente.

Gli strumenti di *intervento indiretto* sono predisposti nel rispetto della disciplina del PUC. Tali strumenti contengono, in generale, salvo quanto più specificamente previsto nel prosieguo delle presenti norme o da norme sovraordinate:

- a) la definizione dell'assetto insediativo, morfologico, funzionale, infrastrutturale, distinguendo tra interventi pubblici e privati;
- b) la verifica di sostenibilità urbanistica di tali assetti, con particolare riferimento alla dotazione e localizzazione degli standard urbanistici e al rapporto con le infrastrutture di mobilità e i servizi;
- c) la verifica di sostenibilità ambientale;
- d) le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni di interesse culturale;
- e) gli indirizzi e le prescrizioni per i successivi livelli di progettazione, se non già sviluppati all'interno dello strumento urbanistico esecutivo, necessari per il conseguimento del titolo abilitativo;
- f) il piano finanziario, che definisca i costi delle opere di urbanizzazione, degli interventi definiti ai sensi delle lett. c) e d), e delle connessioni esterne, nonché i soggetti e le risorse di finanziamento;
- g) il piano temporale, che definisca i tempi e le fasi di realizzazione delle edificazioni private;
- h) il piano di attuazione, che definisca i soggetti, le modalità e le procedure di progettazione e realizzazione degli interventi, anche mediante formazione di uno o più comparti.

L'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere pubbliche o d'interesse pubblico, con particolare riguardo alle infrastrutture di mobilità interne ed esterne - previste dal PUC.

Gli interventi possono, inoltre, essere condizionati alla predisposizione di:

**P1.** *Piano di recupero* esteso all'edificio

**P2.** *Piano di recupero esteso ad una porzione dell'isolato* che costituisca nucleo omogeneo sotto il profilo urbanistico e architettonico.

**P3.** *Piano di recupero esteso almeno all'intero isolato* o nel caso in cui il tessuto non sia costituito da isolati facilmente delimitati, dall'intera sottozona.

**P4.** Piano di dettaglio di iniziativa privata

**P5.** Piano di dettaglio di iniziativa pubblica

**P6.** *Piano di Utilizzo* nei casi in cui gli *interventi diretti* devono essere subordinati alla predisposizione di un elaborato di inquadramento generale, costituito dallo studio urbanistico esteso ad una intera sottozona, o ad una parte di essa secondo quanto stabilito dalle presenti Norme, al solo fine di evidenziare il rapporto tra il nuovo intervento proposto e l'edificato esistente, con particolare riferimento all'organizzazione della viabilità.

**P7.** *Programma coordinato di intervento complessivo:* piano di utilizzo dell'intera sottozona, al quale devono seguire, nel caso non si arrivi al dettaglio, uno o più piani attuativi privati o pubblici **P4** o **P5**.

**P8.** *Accordo di Programma* ai sensi della L.R. 45/89. È facoltà dell'Amministrazione Comunale di promuovere uno o più accordi qualora la realizzazione di uno strumento urbanistico esecutivo comporti la partecipazione coordinata di più soggetti pubblici e privati, per favorire, anche mediante incentivi, l'integrazione e il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale, tra interventi diretti, tra interventi indiretti, tra interventi diretti e indiretti. Si attuano mediante accordo di programma le Aree Attuative che necessitano di riqualificazione urbana mediante operazioni di riassetto urbanistico unitarie e che sono individuate come Aree di ristrutturazione programmata.

Per l'autorizzazione all'esecuzione degli interventi, possono essere richiesti, insieme alla normale documentazione, anche i seguenti elaborati:

**P9.** Documentazione fotografica

**P10.** Ricerca storica sugli edifici e le aree

**P11.** Rilievo degli edifici e delle aree correlati con gli elementi di nuovo inserimento e/o quelli da eliminare

**P12.** Rilievo degli edifici preesistenti e circostanti correlato con gli edifici e le aree oggetto dell'intervento.

**P13.** Studio esteso all'intero isolato. Gli interventi edilizi all'interno di vuoti urbani sono disciplinati da appositi programmi di dettaglio che comprendono il progetto preliminare degli edifici e degli spazi urbani e che possono esplicitarsi in piani particolareggiati di dettaglio o in interventi di pianificazione negoziata.

## **Art. 10. Norme sulle aree agricole**

Le zone agricole sono descritte dalla Direttiva delle aree agricole (decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228) come le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

La direttiva in attuazione degli articoli 5 e 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo nei Comuni della Sardegna e persegue le seguenti finalità:

- a) valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
- b) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- c) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

Si riconosce meritevole di tutela il paesaggio rurale al fine di salvaguardarlo, di preservarne l'identità e le peculiarità, introducendo misure volte a contrastare, anche ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), il fenomeno del frazionamento delle aree agricole finalizzato all'edificazione, in particolare nella fascia costiera e nelle aree periurbane.

Infrastrutture e fabbricati adeguati all'esercizio dell'attività agricola e delle altre attività connesse alla conduzione del fondo, hanno riferimento normativo nelle disposizioni della Direttive per le zone agricole.

Le direttive per le zone agricole richiamate, in questo particolare aspetto, con forza di legge dal comma 2 dell'articolo 13 bis, stabiliscono che gli edifici per la residenza nelle aree agricole devono essere connessi, non già alla generica attività agricola e zootecnica da svolgere sul fondo, ma alla diretta conduzione di tale attività agricola e zootecnica da parte di colui che richiede la realizzazione di tali edifici, indipendentemente da qualificazioni soggettive come imprenditore agricolo o coltivatore diretto; gli edifici abitativi nelle aree agricole possono, inoltre, essere destinati a residenze per dipendenti di imprese agricole o zootecniche.

### **STRUTTURE AMMISSIBILI E INDICI MASSIMI IN AREE AGRICOLE**

Le aree agricole ricadenti all'interno degli ambiti costieri del Piano Paesaggistico Regionale, in base alla applicazione combinata e coordinata dell'art.13 bis della L.R. n. 4/2009 e ss.ms.ii. e dell'art. 3 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228 e ss.mm.ii., sono sottoposte alle seguenti norme:

- a) edifici per la residenza: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro incrementabile con apposita deliberazione del consiglio comunale, fino ad un massimo di tre ettari; le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo, secondo quanto sopra specificato; devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente; l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi. Per tali edifici, l'applicazione del citato articolo 13 bis della L.R. n. 4/2009 non richiede l'attivazione della procedura dell'intesa di cui alle norme del vigente Piano Paesaggistico Regionale;
- b) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali: l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20 mc/mq; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ettari 0,50. Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,20 mc/mq per queste opere potrà essere

elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt. 500.

c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;

e) strutture per agriturismo: per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole;

Per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 1,00 mc/mq.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc., o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie) - come indicato dalla direttiva delle zone agricole - la realizzazione dell'intervento subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio comunale, al parere favorevole dell'Assessorato regionale degli enti locali, sentita la Commissione urbanistica regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

In relazione alla possibilità di utilizzare più corpi aziendali separati, l'articolo 3, comma 5 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, stabilisce che sia ammessa esclusivamente ai fini del raggiungimento delle superfici minime prescritte e non anche ai fini dei volumi realizzabili sul lotto interessato dall'intervento, i quali devono invece essere calcolati esclusivamente sulla superficie effettiva del fondo su cui si edifica, ferma restando la possibilità di realizzare il trasferimento di cubatura tra fondi contigui.

In merito alle cosiddette strutture di appoggio non residenziali per il ricovero attrezzi agricoli gli edifici dovranno avere ridotte dimensioni (massimo 30 mq) la cui realizzazione è, in ogni caso, subordinata alla puntuale verifica da parte degli uffici, tali strutture di appoggio sono assoggettate al rispetto del lotto minimo di un ettaro ovvero del mezzo ettaro nel caso di colture serricole, orticole in pieno campo e vivaistiche.

#### RESTAURO E AMPLIAMENTO DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonché, ed eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ristrutturazione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, è disciplinata dallo strumento urbanistico.

L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

#### ANNESI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati devono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

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

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

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normale dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché dagli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria. Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo.

#### AGRITURISMO

Ai sensi della Direttiva delle zone agricole è consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica. Qualora venga richiesta il permesso di costruire per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

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

#### PUNTI DI RISTORO

Per i punti di ristoro ai sensi del decreto Floris si intendono i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt. 500 salvo diversa deliberazione del Consiglio comunale.

Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,03 mc/mq per le residenze potrà essere elevato fino a:

- 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

Ai sensi della direttiva delle zone agricole sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale sino a 0,10 mc/mq.

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

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

#### SMALTIMENTO DEI REFLUI

Ferme restando le prescrizioni di cui alla L. 10 maggio 1976, n. 319, e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; gli insediamenti agro alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica.

### capo III – DISPOSITIVI SPAZIALI E NORMATIVI

#### Art. 11. Macro-Ambito di Paesaggio (A): “Cittá intercomunale”

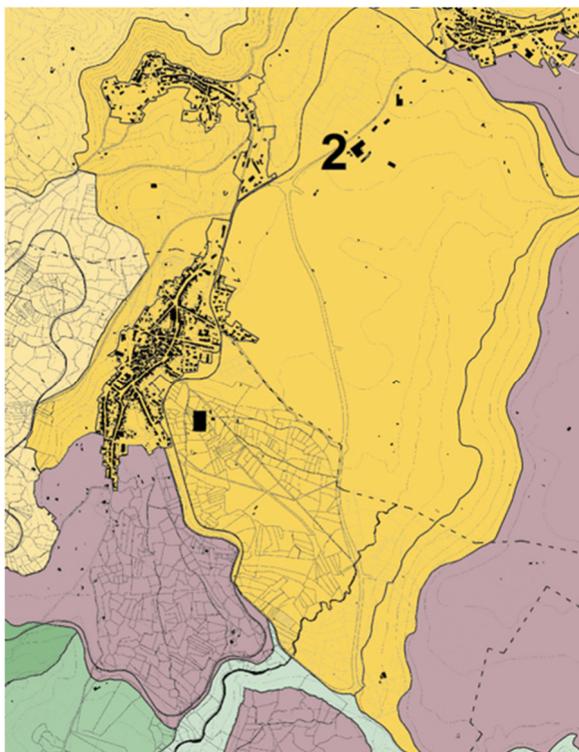
Il Macro-Ambito della città intercomunale comprende i centri urbani della Planargia che hanno relazioni urbane significative con Tresnuraghes.

APRL 1 - Ambito produttivo della Valle del Rio Abba Mala

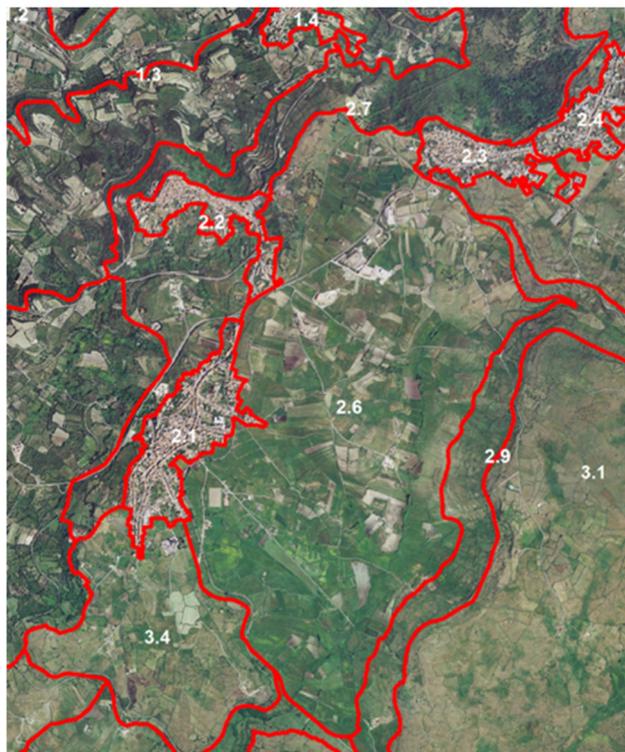
APRL 2 - Ambito degli insediamenti del bordo dell’altopiano di Campeda

APRL 4 - Ambito della produzione agricola nei rilievi calcarei

#### Art. 11.1. Ambito degli insediamenti del bordo dell’Altopiano (APRL2)



Ambito di paesaggio



Sub Ambito di paesaggio

#### Obiettivi strategici

Strategia A\_Il progetto del Piano, evitando nuovo consumo di suolo, mira al consolidamento e recupero del patrimonio edilizio esistente piuttosto che a sviluppi di aree di espansione urbana; promuove una maggiore integrazione tra ambito storico, tessuti insediativi recenti, aree rururbane.



mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e alla riqualificazione degli spazi di fruizione collettiva.

### ***Destinazioni d'uso***

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

- DU1.1 abitazioni
- DU1.2 studi professionali privati
- DU2.1 uffici pubblici a livello urbano
- DU2.3 attrezzature per l'istruzione
- DU2.4 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
- DU2.5 Servizi per il terziario, la ricerca
- DU3.1 Attività commerciali al dettaglio
- DU3.4 Pubblici esercizi
- DU4.1 Edifici di culto
- DU4.2 Centri e attrezzature culturali e sociali urbane
- DU4.6 Alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili
- DU4.9 Ristoranti, pizzerie bar e simili
- DU5.1 Attrezzature socio-assistenziali
- DU5.2 Attrezzature sanitarie
- DU6.5 Laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza

### ***Categorie di intervento***

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

### ***Parametri urbanistici***

If = 3 mc/mq

Rc = 3/5

da = è obbligatorio l'allineamento sul filo interno del marciapiede. È consentito l'arretramento dal filo interno del marciapiede qualora gli edifici contigui preesistenti siano arretrati, e nella stessa misura di detti edifici.

dc = 4 m

df = 8 m

dpf = 8,00 m fra pareti finestrate degli edifici. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 15,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

$H$  = l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici oggetto di piani attuativi. In ogni caso l'altezza massima non dovrà superare una volta e mezzo la larghezza della strada (più l'eventuale arretramento).

#### **Modalità di intervento**

Nella esecuzione dei diversi tipi di intervento può essere resa obbligatoria l'osservanza delle seguenti modalità di intervento.

*Rispetto dei manufatti esistenti.* È obbligatorio il rispetto del disegno, della qualità dei materiali, della configurazione architettonica dei manufatti esistenti. Qualora non sia possibile reperire materiali equivalenti a quelli originari sarà consentito l'uso di altri analoghi. È consentito l'uso di materiali diversi da quelli originari per gli interventi da eseguire su parti strutturali non in vista.

*Rispetto delle caratteristiche esistenti.* È obbligatorio il rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, della caratterizzazione distributiva dell'edificio medesimo nonché dei suoi rapporti con gli spazi esterni.

*Rispetto dei manufatti preesistenti.* I manufatti nel disegno e nei materiali non devono contrastare con quelli degli edifici preesistenti o circostanti.

*Rispetto dell'assetto preesistente.* Le eventuali demolizioni finalizzate alla creazione di nuovi spazi liberi non devono, in linea di massima, mutare l'assetto delle vie e degli altri spazi pubblici.

*Rispetto degli spazi verdi.* È obbligatorio, compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o le preesistenze edificate di particolare pregio.

*Sistemazione delle aree libere.* È obbligatoria la sistemazione a verde delle aree libere da edificazione, anche a seguito di demolizione di edifici preesistenti, per la parte non destinata a movimentazione e/o sosta.

*Allineamento.* Gli edifici devono essere disposti in modo che risultino allineati fra di loro ed equidistanti dalla strada o da altri spazi pubblici.

#### **Gestione degli interventi**

Nel caso di interventi che riguardano più lotti o lotti singoli di superficie superiore al 10% della superficie dell'isolato, gli interventi sono subordinati a uno dei seguenti strumenti di attuazione del PUC: P1, P2, P3, P4, P5.

In presenza di piano attuativo l'indice fondiario massimo potrà essere portato a 6 mc/mq, l'altezza massima a 7,5 e le superfici dei lotti potranno essere inferiori alla minima prevista.

Gli interventi edilizi all'interno di vuoti urbani sono disciplinati da P13.

#### **Art. 11.1.1.3. Sottozona C1.1**

Comprendono le espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati). Coincide con i perimetri del piano di lottizzazione approvato e attuato.

#### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

- DU1.1 abitazioni
- DU1.2 studi professionali privati

**Classi di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA:

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:

subordinatamente alla predisposizione di P5 esteso all'intera sottozona sono ammessi:

NC (DR, SP, AMP, NE) RU, NIU

**Parametri urbanistici**

Si rimanda al piano di lottizzazione convenzionato

**Art. 11.1.1.4. Sottozona F1.1**

Insedimenti turistici pianificati. Rientrano in questa sottozona gli insediamenti realizzati attraverso una pianificazione complessiva e realizzati sia sulla base di piani di lottizzazione convenzionati approvati dal Comune che a seguito di semplici planovolumetrici approvati prima dell'entrata in vigore della cosiddetta "legge ponte" (Legge 06.08.1967 n. 765). Tali insediamenti, di solito realizzati in gran parte, potranno ove necessario essere oggetto di interventi di riqualificazione e di integrazione dei servizi nonché di riconversione all'utilizzo ricettivo.

**Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

- DU1.1 Abitazioni
- DU4.6 Alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili
- DU3.1 Attività commerciali al dettaglio

**Classi di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA:

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:

Subordinatamente alla predisposizione di P5 esteso all'intera sottozona sono ammessi:

NC (DR, SP, AMP, NE) RU, NIU

**Parametri urbanistici**

Si rimanda al piano di lottizzazione convenzionato.

**Art. 11.1.1.5. Sottozona D2.1**

Le zone artigianali "urbane" sono interne al centro abitato, destinate a insediamenti produttivi a carattere artigianale e piccolo industriale. E' fatto divieto di edificare nuova volumetria, a eccezione di quella strettamente necessaria per

l'adeguamento dei fabbricati esistenti a nuove norme di sicurezza o di igiene. Sono consentiti interventi di ristrutturazione su tutti gli edifici esistenti.

In considerazione del particolare carattere della sottozona D2, sarà consentito, qualora cessino le attività produttive, smantellare gli impianti e demolire gli edifici esistenti, cambiare la loro destinazione d'uso, previa approvazione di una variante al Piano Urbanistico Comunale.

#### *Destinazioni d'uso*

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU3.1      Attività commerciali al dettaglio

DU6.5      Laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza

#### *Classi di intervento*

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_ MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_ MANUTENZIONE STRAORDINARIA:

CI4\_ RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:

Subordinatamente alla predisposizione di P4 e P5 esteso all'intera sottozona sono ammessi in relazione alle destinazioni DU3.1, DU6.5:

NC (DR, SP, AMP, NE)

#### ***Parametri urbanistici***

Indice di utilizzazione = 0,8 mq/mq

da = è obbligatorio l'allineamento sul filo interno del marciapiede. È consentito l'arretramento dal filo interno del marciapiede qualora gli edifici contigui preesistenti siano arretrati, e nella stessa misura di detti edifici.

dc = 4 m

df = 8 m

dpf = 8,00 m fra pareti finestrate degli edifici. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 15,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

H = 7 ml

#### ***Modalità di intervento***

In considerazione del particolare carattere della sottozona D2 legata alla localizzazione, sarà consentito cambiare la loro destinazione d'uso, anche ai fini residenziali, qualora cessino le attività produttive, vengano smantellati gli impianti e demoliti gli edifici esistenti, previa approvazione di una variante al Piano Urbanistico Comunale. In tal caso gli interventi sono condizionati alla predisposizione di:

**P2. Piano di recupero esteso ad una porzione dell'isolato** che costituisca nucleo omogeneo sotto il profilo urbanistico e architettonico.

**P3. Piano di recupero esteso almeno all'intero isolato** o nel caso in cui il tessuto non sia costituito da isolati facilmente delimitati, dall'intera sottozona.

**P4. Piano di dettaglio di iniziativa privata**

**P5. Piano di dettaglio di iniziativa pubblica**

**P13.** Studio esteso all'intero isolato. Gli interventi edilizi all'interno di vuoti urbani sono disciplinati da appositi programmi di dettaglio che comprendono il progetto preliminare degli edifici e degli spazi urbani e che possono esplicitarsi in piani particolareggiati di dettaglio o in interventi di pianificazione negoziata.

**Art. 11.1.1.6. Sottozona Eu (Eu2, Eu5, Eu6, Eu8, Eu9, Eu10)**

Sono le aree agricole interne o nei bordi dell'abitato caratterizzate da unità fondiaria di modeste dimensioni che presentano una potenzialità d'uso come orti e giardini urbani

**Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU7.6 fabbricati per agriturismo

DU7.3 parchi agricoli

**Categorie di Intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

**Parametri urbanistici**

Gli indici massimi da applicare sono quelli indicati per le aree agricole nelle presenti norme.

**Gestione degli interventi**

Non sono consentiti nuovi volumi. La ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti dovrà limitarsi alla riconversione del patrimonio edilizio esistente per servizi finalizzati alla fruizione agricolo-ambientale e ricreativa. Una particolare attenzione dovrà essere data alla qualità architettonica delle strutture oggetto di riqualificazione. I parchi agricoli possono essere di iniziativa privata e/o pubblica e possono essere rappresentati da orti urbani, campi scuola, aree per attività di educazione ambientale.

**Art. 11.1.2. Ambito dei suoli agricoli di pregio (Sub AP 2.6)****Obiettivi strategici**

*Strategia E\_ Il progetto del Piano mira a promuovere scenari di sviluppo dell'agricoltura sostenibile e multifunzionale; favorisce forme di ricettività diffusa nelle aziende rurali; promuove inoltre la fruizione ambientale del territorio*

I sub-ambiti si articolano nelle seguenti sottozone:

Sottozona D2.2 \_ Area insediamenti produttivi

Sottozona G4.1 - Depuratore comunale

Sottozona Eu (Eu 4, Eu 6, Eu 11, Eu 12)

Sottozona E1

Sottozona E2

Sottozona H1 \_VERIFICARE

**Art. 11.1.2.1. Sottozona D2.2 \_ Area insediamenti produttivi**

Zona di insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali, di limitata estensione con valenza Comunale e caratterizzate da attività per lo più artigianali.

***Destinazione d'uso***

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

- DU6.1 industria alimentare, del legno, dell'arredamento, delle materie plastiche, della carta, tessile, dell'abbigliamento, altre industrie manifatturiere similari
- DU6.2 industria poligrafica, editoriale ed altre industrie similari
- DU6.3 industria metalmeccanica, metallurgica altre industrie similari
- DU6.4 industria della lavorazione dei minerali non metalliferi, installazione impianti altre industrie similari
- DU6.5 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza
- DU6.6 Laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici non compatibili con la residenza
- DU6.7 capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la coltivazione di cave, miniere

***Categorie di Intervento***

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:
- CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

***Parametri urbanistici***

Gli indici massimi da applicare sono quelli indicati nelle norme del Piano attuativo per gli Insediamenti produttivi.

***Gestione degli interventi***

Il piano attuativo e gli interventi di trasformazione dovranno ridefinire il rapporto con l'ambiente e il territorio circostante per una coerenza paesaggistica degli insediamenti produttivi.

**Art. 11.1.2.2. Sottozona G4.1 - Depuratore comunale**

Infrastrutture a livello urbano, impianti tecnologici necessari per il funzionamento degli agglomerati urbani (discariche, impianti trattamento rifiuti, impianti di potabilizzazione, centrali elettriche, ...)

***Destinazione d'uso***

- DU8.1 impianti tecnici a scala urbana: impianti di reti tecnologiche, depositi, rimesse officine

***Categorie di Intervento***

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

*Parametri urbanistici*

It = 0,01 mc/mq salvo piano di utilizzo o progetto di opera pubblica in cui potranno essere prescritti nuovi indici (D.A. 20.12.1983 n. 2266/U implementabili da leggi speciali di settore).

H max: non superiore a 7ml

**Gestione degli interventi**

Sono ammessi interventi quali ecocentri che non alterino lo stato dei luoghi

**Art. 11.1.2.3. Sottozona E1**

Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Sono aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in terreni utilizzati come seminativi anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali.

**Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

**Categorie di Intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

**Parametri urbanistici**

Gli indici massimi da applicare sono quelli indicati per le aree agricole nelle presenti norme.

**Vincoli**

Fascia di rispetto del depuratore comunale (100 m), in cui non è autorizzata l'edificazione di manufatti.

Fasce di rispetto dei beni paesaggistici e identitari

**Art. 11.1.2.4. Sottozona Eu (Eu 4, Eu 6, Eu 11, Eu 12)**

Aree in prossimità dell'abitato che mantengono in parte la funzione agricolo-produttiva in terreni utilizzati come orti, oliveti, mantengono specificità significativa in termini paesaggistici.

**Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

#### ***Categorie di Intervento***

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

#### ***Parametri urbanistici***

Gli indici massimi da applicare sono quelli indicati per le aree agricole nelle presenti norme.

#### ***Gestione degli interventi***

Qualunque intervento previsto in queste aree dovrà mantenere la struttura storica dell'appoderamento sia in relazione alla conservazione dei muretti a secco, sia della vegetazione esistente.

Una particolare attenzione dovrà essere data alla qualità architettonica delle strutture oggetto di intervento finalizzate al supporto dell'attività agricola. I progetti dovranno essere corredati da:

**P9.** Documentazione fotografica con inserimento paesaggistico

**P11.** Rilievo degli edifici e delle aree correlati con gli elementi di nuovo inserimento e/o quelli da eliminare

#### ***Vincoli***

Fascia di rispetto stradale.

#### **Art. 11.1.2.5. Sottozona E2**

Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in terreni utilizzati come seminativi anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali.

#### ***Destinazioni d'uso***

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

#### ***Categorie di Intervento***

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA



It = 0,01 mc/mq salvo piano di utilizzo o progetto di opera pubblica in cui potranno essere prescritti nuovi indici (D.A. 20.12.1983 n. 2266/U implementabili da leggi speciali di settore).

H max: non superiore a 7ml

#### ***Gestione degli interventi***

La riqualificazione è consentita attraverso un progetto che preveda anche la possibilità di rigenerare il suolo, i processi vegetazionali per riportare il sistema a un nuovo equilibrio ecologico.

#### **Art. 11.1.3.2. Sottozona Eu (Eu1, Eu3, Eu7)**

Sono le aree agricole in prossimità dell'abitato caratterizzate da unità fondiari di modeste dimensioni e interessate dagli orti periurbani

#### ***Destinazioni d'uso***

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU7.6 fabbricati per agriturismo

DU7.3 parchi agricoli

#### ***Categorie di Intervento***

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

#### ***Parametri urbanistici***

Gli indici massimi da applicare sono quelli indicati per le aree agricole nelle presenti norme

#### ***Gestione degli interventi***

Le nuove costruzioni dovranno limitarsi ai servizi per la fruizione agricolo-ambientale e ricreativa del sub-ambito del bordo rururbano, una delle aree strategiche intercomunali del PUC (*Territori-Struttura Il del bordo insediativo dell'Altopiano di Campeda*). Vista la peculiarità, gli interventi dovranno seguire le prescrizioni di cui alla tav. 6.6 del presente Piano. Pertanto, qualunque nuovo intervento dovrà dimostrare la coerenza con gli elementi di paesaggio di prossimità (terrazzamenti, elementi della vegetazione circostante, muri a secco, preesistenze storico-archeologiche, ecc.). Una particolare attenzione dovrà essere data alla qualità architettonica delle strutture in progetto o oggetto di riqualificazione.

I progetti dovranno essere corredati da:

**P9.** Documentazione fotografica con inserimento paesaggistico

**P11.** Rilievo degli edifici e delle aree correlati con gli elementi di nuovo inserimento e/o quelli da eliminare

**P12.** Rilievo degli edifici preesistenti e circostanti correlato con gli edifici e le aree oggetto dell'intervento.

#### **Art. 11.1.3.3. Sottozona E1**

Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Sono aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in terreni utilizzati come seminativi anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali.

#### ***Destinazioni d'uso***

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

#### **Categorie di Intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

#### **Parametri urbanistici**

Gli indici massimi da applicare sono quelli indicati per le aree agricole nelle presenti norme

#### **Gestione degli interventi**

Le nuove costruzioni dovranno limitarsi ai servizi per la fruizione agricolo-ambientale e ricreativa del sub-ambito del bordo rururbano, una delle aree strategiche intercomunali del PUC (*Territori-Struttura Il del bordo insediativo dell'Altopiano di Campeda*). Vista la peculiarità, gli interventi dovranno seguire le prescrizioni di cui alla tav. 6.6 del presente Piano. Pertanto, qualunque nuovo intervento dovrà dimostrare la coerenza con gli elementi di paesaggio di prossimità (terrazzamenti, elementi della vegetazione circostante, muri a secco, preesistenze storico-archeologiche, ecc.). Una particolare attenzione dovrà essere data alla qualità architettonica delle strutture in progetto o oggetto di riqualificazione.

I progetti dovranno essere corredati da:

**P9.** Documentazione fotografica con inserimento paesaggistico

**P11.** Rilievo degli edifici e delle aree correlati con gli elementi di nuovo inserimento e/o quelli da eliminare

**P12.** Rilievo degli edifici preesistenti e circostanti correlato con gli edifici e le aree oggetto dell'intervento.

#### **Vincoli**

*Area Rispetto archeologica del Nuraghe Turrula.* Sono le aree limitrofe alla zona H1 di tutela condizionata, interessate da ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

#### **Art. 11.1.3.4. Sottozona E5**

Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

#### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

**Categorie di Intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

**Parametri urbanistici**

Gli indici massimi da applicare sono quelli indicati per le aree agricole nelle presenti norme

**Gestione degli interventi**

Le nuove costruzioni dovranno limitarsi ai servizi per la fruizione agricolo-ambientale e ricreativa del sub-ambito del bordo rururbano, una delle aree strategiche intercomunali del PUC (*Territori-Struttura Il del bordo insediativo dell'Altopiano di Campeda*). Vista la peculiarità, gli interventi dovranno seguire le prescrizioni di cui alla tav. 6.6 del presente Piano. Pertanto, qualunque nuovo intervento dovrà dimostrare la coerenza con gli elementi di paesaggio di prossimità (terrazzamenti, elementi della vegetazione circostante, muri a secco, preesistenze storico-archeologiche, ecc.). Una particolare attenzione dovrà essere data alla qualità architettonica delle strutture in progetto o oggetto di riqualificazione.

I progetti dovranno essere corredati da:

**P9.** Documentazione fotografica con inserimento paesaggistico

**P11.** Rilievo degli edifici e delle aree correlati con gli elementi di nuovo inserimento e/o quelli da eliminare

**P12.** Rilievo degli edifici preesistenti e circostanti correlato con gli edifici e le aree oggetto dell'intervento.

**Vincoli e aree di rispetto**

Area Rispetto archeologica del *Nuraghe Turrula*. Sono le aree limitrofe alla zona H1 di tutela condizionata, interessate da ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

**Art. 11.1.3.5. Sottozona H1 \_ Nuraghe Turrula**

Sono le aree di sedime del monumento e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione.

**Modalità di intervento**

Si rimanda alle indicazioni di cui al Titolo IV - Norme di valorizzazione e tutela culturale ed ambientale – vincoli e fasce di rispetto, di cui alle presenti norme.

**Art. 11.1.4. Ambito produttivo tra il bordo dell'altopiano e rio Molineddu (sub-ambito 2.9)**

Obiettivi strategici

*Strategia E\_Il progetto del Piano mira a promuovere scenari di sviluppo dell'agricoltura sostenibile e multifunzionale; favorisce forme di ricettività diffusa nelle aziende rurali; promuove inoltre la fruizione ambientale del territorio*

I sub-ambiti si articolano nelle seguenti sottozone:

Sottozona E1 Area delle tanche

Sottozona H1 \_ Nuraghe Binzas D'Ulimu

**Art. 11.1.4.1. Sottozona E1 area delle tanche**

Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in terreni utilizzati come orti, oliveti con una specificità significativa in termini paesaggistici.

***Destinazioni d'uso***

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

***Categorie di Intervento***

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

***Parametri urbanistici***

Gli indici massimi da applicare sono quelli indicati per le aree agricole nelle presenti norme.

***Gestione degli interventi***

Qualunque intervento previsto in queste aree dovrà mantenere la struttura storica dell'appoderamento sia in relazione alla conservazione dei muretti a secco, sia della vegetazione esistente.

Una particolare attenzione dovrà essere data alla qualità architettonica delle strutture oggetto di intervento finalizzate al supporto dell'attività agricola. I progetti dovranno essere corredati da:

**P9.** Documentazione fotografica con inserimento paesaggistico

**P11.** Rilievo degli edifici e delle aree correlati con gli elementi di nuovo inserimento e/o quelli da eliminare

**Vincoli e aree di rispetto**

Area Rispetto archeologica del Nuraghe Binzas D'Ulimu. Sono le aree limitrofe alla zona H1 di tutela condizionata, interessate da ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

**Art. 11.1.4.2. Sottozona H1 \_ Nuraghe Binzas D'Ulimu**

Sono le aree di sedime del monumento e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione.

***Modalità di intervento***

Si rimanda alle indicazioni di cui al Titolo IV - Norme di valorizzazione e tutela culturale ed ambientale – vincoli e fasce di rispetto, di cui alle presenti norme.

### **Art. 11.1.5. Sottozona S - Servizi di quartiere**

Le zone "S" costituiscono all'interno del PUC le aree riservate alla vita pubblica e alla fruizione collettiva, che dovranno essere assicurati per ogni abitante insediato o da insediare, ai sensi del Decreto Assessoriale 20.12.1983 n.2266/U. Rappresentano i luoghi della qualità insediativa per la rigenerazione urbana del centro di Tresnuraghes. Sono disciplinati dall'art. 6 del DECRETO DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA del 20 dicembre 1983, n. 2266/U; sono realizzati nelle aree individuate dal PUC e gestiti direttamente dall'Amministrazione comunale o con apposita convenzione da soggetti privati.

Il PUC presenta servizi di quartiere con uno standard pari a **40,18 mq/ab**, ripartiti come segue:

- S1.** Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo: **4,5 mq** per abitante;
- S2.** Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre: **8,6 mq** per abitante;
- S3.** Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade: **23,4 mq** per abitante;
- S4.** Aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della L. 765: tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli: **3,6 mq** per abitante;

### **S 1 Servizi per l'istruzione**

S 1.1 Aree ed edifici di uso scolastico, asili nido e scuole materne

S 1.2 ???

#### ***Destinazioni d'uso***

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU2.3      attrezzature per l'istruzione

#### ***Categorie di Intervento***

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_ MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_ MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_ RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_ RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

#### ***Parametri urbanistici***

Si applicano le norme e gli standard di livello nazionale e regionale relative agli edifici scolastici

#### ***Gestione degli interventi***

Qualunque intervento dovrà corrispondere al progetto di un'opera pubblica.

### **S 2 Aree per attrezzature di interesse comune**

- S 2.1 Ex Carceri Marchionali
- S 2.2 Centro sociale, via San Marco
- S 2.3 Caserma dei carabinieri e servizio postale
- S 2.4 Area del Municipio
- S 2.5 Chiesa di san Giorgio Martire
- S 2.6 Proloco Tresnuraghes
- S 2.7 Immobile comunale via San Giorgio
- S 2.8 (Sala conferenze comunale

### ***Destinazioni d'uso***

- DU2.1 uffici pubblici a livello urbano
- DU2.2 uffici pubblici a livello sovraurbano
- DU2.4 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
- DU2.5 Servizi per il terziario, la ricerca
- DU4.1 Edifici di culto
- DU4.2 Centri e attrezzature culturali e sociali urbane
- DU4.3 Centri e attrezzature culturali e sociali extraurbane
- DU4.4 Attrezzature temporanee di supporto alle attività culturali e intrattenimento
- DU4.9 ristoranti, pizzerie bar e simili, servizi collettivi di ristoro, mense pubbliche
- DU5.1 attrezzature socio-assistenziali
- DU5.2 attrezzature sanitarie
- DU5.3 strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.

### ***Categorie di Intervento***

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:
- CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

### ***Parametri urbanistici***

Si applicano le norme e gli standard di livello nazionale e regionale relative alle diverse tipologie di opera.

#### ***Gestione degli interventi***

In relazione alle diverse tipologie di opere l'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione consiliare definisce le modalità di intervento.

### **S 3 Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport**

S 3.1 Parco urbano tra la ferrovia e via Roma

S 3.2\_Parco urbano in prossimità della stazione ferroviaria

S 3.3\_Campo sportivo

#### ***Destinazioni d'uso***

DU4.5 Attrezzature sportive e per il gioco e attrezzature connesse

DU4.4 Attrezzature temporanee di supporto alle attività culturali e intrattenimento

DU4.10 Parchi pubblici e verde attrezzato

#### ***Categorie di Intervento***

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

#### ***Parametri urbanistici***

Si applicano le norme e gli standard di livello nazionale e regionale relative alle diverse tipologie di opera.

#### ***Gestione degli interventi***

In tali aree le nuove volumetrie sono limitate alle strutture connesse all'opera stessa (es. spogliatoi, biglietterie, uffici per la gestione degli impianti).

In relazione alle diverse tipologie di opere l'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione consiliare definisce le modalità di intervento.

### **S 4 aree per parcheggi**

S 4.1-S 4.2- S 4.3- S 4.4- S 4.4- S 4.13 - S 4.39: parcheggi via Roma

S 4.7: parcheggi via Parrocchia

S 4.6 - S 4.8- - S 4.11 - S 4.18 - S 4.19 - S 4.20- S 4.21- S 4.22- S 4.23- S 4.24 - S 4.25 : parcheggi via San Giorgio

S 4.9-S 4.10-S 4.15- S 4.16- S 4.17: parcheggi Largo Sebastiano Moretti

S 4.5- S 4.26-S 4.27-S 4.28- S 4.30- S 4.31- S 4.34- S 4.35: parcheggi via Cagliari

S 4.33-S.4.40: parcheggi via Grazia Deledda

S 4.32: parcheggi via Bosa

S 4.5 - S 4.34- S 4.35: parcheggi via Monsignor Poddighe

S 4.36-S.4.37-S 4.38: parcheggi via San Marco

S 4.41 Area parcheggi di pertinenza immobile comunale di via San Giorgio

S 4.42 Area parcheggi campo sportivo

#### ***Destinazioni d'uso***

DU8.2 parcheggi attrezzati di uso pubblico

#### ***Categorie di Intervento***

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

#### ***Parametri urbanistici, tipologici***

I parcheggi rispettano i **rapporti minimi fra destinazioni e spazi da riservare a parcheggio**, così come previsti dalla legge (l. 765/67, dm 1444/68, l.122/89 art.2)

#### ***Gestione degli interventi***

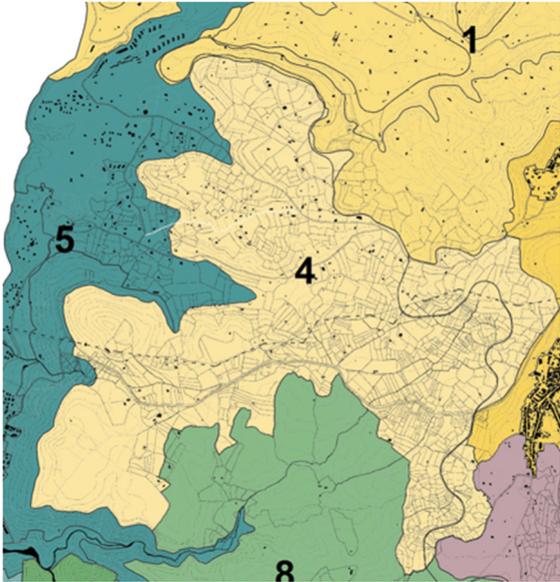
La progettazione di nuovi spazi per parcheggi a raso dovrà seguire criteri di sostenibilità ambientale. Gli spazi dovranno garantire la permeabilità dei suoli e il recupero delle acque meteoriche, la presenza di alberature e aree verdi che potranno garantire ombreggiamento e una migliore mitigazione ambientale. Si potrà prevedere inoltre l'inserimento di essenze capaci di filtrare gas inquinanti provenienti dagli scarichi delle auto.

Le modalità di attuazione sono definite dal progetto di opera pubblica o diretta da parte di un soggetto privato.

## **Art. 11.2. Ambito della produzione agricola nei calcari (APRL4)**

Obiettivi strategici

*Strategia D\_Il progetto del Piano promuove la valorizzazione intercomunale del corridoio infrastrutturale, storico ambientale della ferrovia a scartamento ridotto, tratta Macomer-Bosa*



Ambito di paesaggio



Sub Ambito di paesaggio

6.6.4 T-S IV\_Territorio-struttura del corridoio ferroviario

## **Art. 12. Macro-Ambito di Paesaggio (B): “Ambito del territorio esteso e del presidio storico - ambientale”**

Il Macro-Ambito del territorio esteso e del presidio storico-ambientale comprende i seguenti Ambiti di Paesaggio:

APRL 5 - Ambito insediativo costiero da Turas a Porto Alabe

APRL 6 - Ambito del sistema della falesia (Punta Foghe, Columbagia, Ischia Ruggia, Porto Alabe)

APRL 7 - Ambito dell'azienda Foreste Demaniale

APRL 8 - Ambito produttivo di connessione

APRL 9 - Ambito dell'accessibilità al fiume (presso i mulini)

APRL 10 - Ambito dell'accessibilità al fiume (presso San Marco)

APRL 11 - Ambito Foghe-Binnias

APRL 12 - Ambito del corridoio del Rio Mannu.

### **Art. 12.1. Ambito insediativo costiero da Turas a Porto Alabe (APRL5)**

Obiettivi strategici

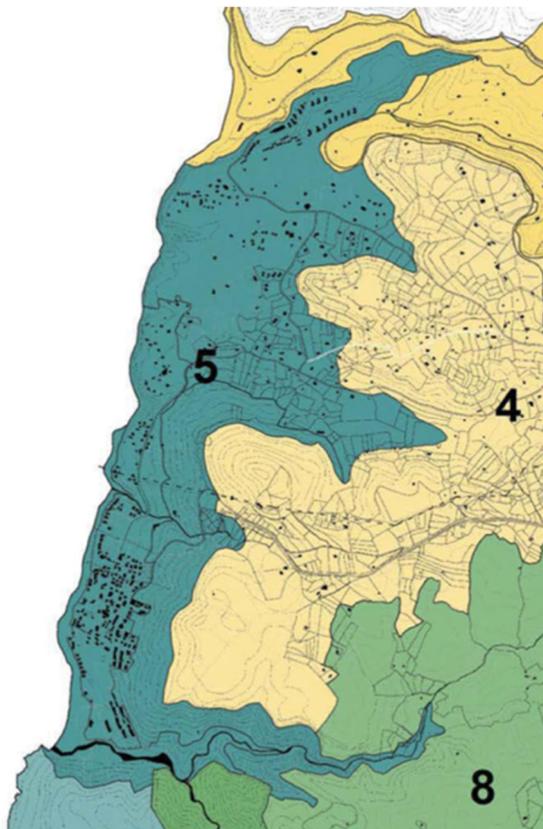
*Strategia C\_ Il progetto del Piano rigenera il sistema ambientale costiero, gli spazi pubblici per la fruizione della borgata di Porto Alabe e le forme dell'accessibilità ai suoi litorali sabbiosi, anche in chiave intercomunale*

In questo ambito di paesaggio si riconoscono i seguenti sub-ambiti

Sub AP 5.1 Centro urbano di Porto Alabe e Santa Maria del Mare

Sub AP 5.3 Foce del Rio de Giana

Sub AP 5.4 Versanti Monte Pira-Punta Lorio



*Ambito di paesaggio*



*Sub Ambito di paesaggio*

**Art. 12.1.1. Centro urbano di Porto Alabe e Santa Maria del Mare (Sub AP 5.1)**

Il sub-ambito si compone delle seguenti sottozone:

Sottozona F.1.2

Sottozona F.1.3

Sottozona H1

Sottozona H2

**Art. 12.1.1.1. Sottozona F.1.2**

Insedimenti turistici pianificati attraverso lo Studio di Disciplina delle zone F approvato dall'Assessorato EE.LL.FF.U il 6.11.1979.

***Destinazioni d'uso***

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

- DU1.1 Abitazioni
- DU4.6 Alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili
- DU3.1 Attività commerciali al dettaglio
- DU2.1 uffici pubblici a livello urbano

- DU8.1 impianti tecnici a scala urbana
- DU8.2 parcheggi attrezzati di uso pubblico

**Classi di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA
- CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

**Parametri urbanistici**

Si rimanda allo Studio di Disciplina delle zone F approvato.

**Art. 12.1.1.2. Sottozona F.1.3**

Insedimenti turistici pianificati attraverso piano di lottizzazione convenzionato.

**Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

- DU1.1 Abitazioni
- DU4.6 Alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili
- DU3.1 Attività commerciali al dettaglio
- DU2.1 uffici pubblici a livello urbano
- DU8.1 impianti tecnici a scala urbana
- DU8.2 parcheggi attrezzati di uso pubblico

**Classi di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA
- CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

**Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

- DU1.1 Abitazioni
- DU4.6 alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili
- DU2.1 uffici pubblici a livello urbano
- DU3.1 Attività commerciali al dettaglio

- DU8.1 impianti tecnici a scala urbana
- DU8.2 parcheggi attrezzati di uso pubblico

**Parametri urbanistici**

Si rimanda al piano di lottizzazione convenzionato

**Modalità di intervento**

6.6.3 T-S III\_Territorio-struttura dell'area costiera di Porto Alabe

**Vincoli e aree di rispetto**

Vincolo idrogeologico art. 9 NdA PAI

Vincoli beni paesaggistici art. 143: fascia costiera

VINCOLO INCENDI

**Art. 12.1.1.3. Sottozona H1****Art. 12.1.1.4. Sottozona H2**

Sono le aree costiere individuate come beni paesaggistici nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.

**Vincoli e aree di rispetto**

Vincoli beni paesaggistici art. 143: fascia costiera, aree di interesse botanico, sistemi di baie e promontori; campi dunari e sistemi di spiaggia.

**Art. 12.2. Ambito del sistema della falesia (Punta Foghe, Columbagia, Ischia Ruggia, Porto Alabe) (APRL6)****Obiettivi strategici**

STRATEGIA C – SISTEMA COSTIERO

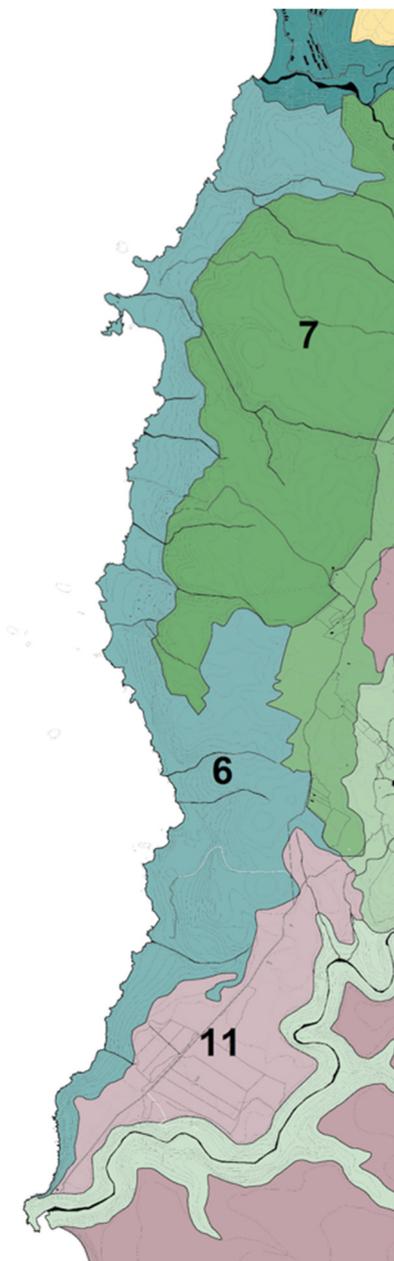
*Il progetto del Piano rigenera il sistema ambientale costiero, gli spazi pubblici per la fruizione della borgata di Porto Alabe e le forme dell'accessibilità ai suoi litorali sabbiosi, anche in chiave intercomunale*

Il sub-ambito si compone delle seguenti sottozone:

Sottozona E5

Sottozona H1

Sottozona H2



*Ambito di paesaggio*



*Sub Ambito di paesaggio*

**Art. 12.2.1.1. Sottozona E5\_fascia costiera**

Si tratta di aree con marginalità moderata attualmente interessate da rimboschimenti

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU8.1 impianti tecnici a scala urbana

DU8.2 parcheggi attrezzati di uso pubblico

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

**Categorie di Intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

**Parametri urbanistici**

In caso di nuova edificazione i parametri urbanistici sono quelli relativi alle aree agricole come riportati nelle presenti norme.

**Modalità di attuazione**

Qualunque intervento di modifica dell'esistente dovrà essere soggetto a uno studio di compatibilità paesistico ambientale che si confronti con le caratteristiche morfologiche ed ambientali dell'area interessata dall'intervento. Una particolare attenzione dovrà essere data alla qualità architettonica delle strutture in progetto o oggetto di riqualificazione.

Le nuove costruzioni dovranno limitarsi ai servizi per la fruizione dell'area forestale e dei servizi tecnici per la salvaguardia e manutenzione dell'area.

**Vincoli e aree di rispetto**

Vincolo idrogeologico art. 9 delle NdA del PAI

Area Rispetto archeologica di Columbargia 3 pill box. Sono le aree limitrofe alla zona H1 di tutela condizionata, interessate da ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

**Art. 12.2.1.2. Sottozona H1 \_ Torre di Columbargia e Columbargia 3 pil box**

Sono le aree di sedime del monumento e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione.

**Modalità di intervento**

Si rimanda alle indicazioni di cui al Titolo IV - Norme di valorizzazione e tutela culturale ed ambientale – vincoli e fasce di rispetto, di cui alle presenti norme.

**Art. 12.2.1.3. Sottozona H2 \_ Falesia**

Sono le aree individuate come beni paesaggistici nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.

Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione.

**Modalità di intervento**

Si rimanda alle indicazioni di cui al Titolo IV - Norme di valorizzazione e tutela culturale ed ambientale – vincoli e fasce di rispetto, di cui alle presenti norme.

**Vincoli e aree di rispetto**

Area Rispetto archeologica *Torre di Columbargia, pill box e struttura annessa Torre Foghe, Su Renosu, stazione preistorica*. Sono le aree limitrofe alla zona H1 di tutela condizionata, interessate da ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

Vincoli beni paesaggistici art. 143: fascia costiera, aree di interesse botanico, sistemi di baie e promontori; campi dunari e sistemi di spiaggia.

Vincolo idrogeologico art. 9 delle NdA del PAI

**Art. 12.3. Ambito dell'Azienda Foreste Demaniale (APRL7)****Obiettivi strategici**

STRATEGIA E – AREA DEI PAESAGGI RURALI E FORESTALI

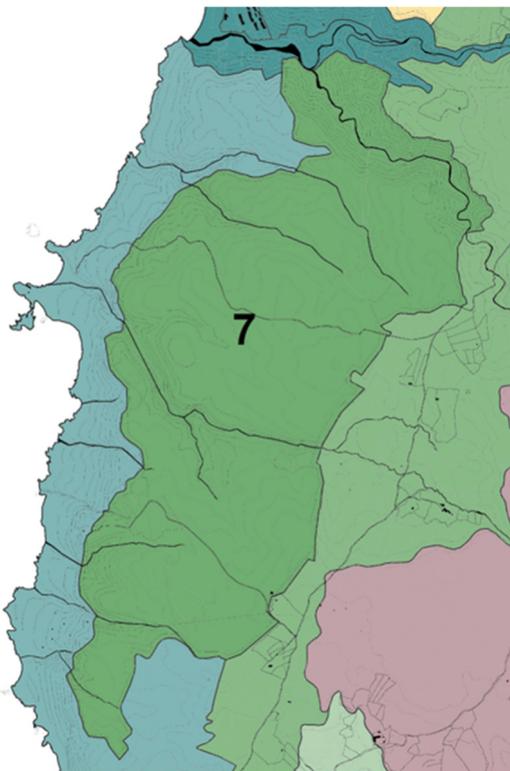
*Il progetto del Piano mira a promuovere scenari di sviluppo dell'agricoltura sostenibile e multifunzionale; favorisce forme di ricettività diffusa nelle aziende rurali; promuove inoltre la fruizione ambientale del territorio anche attraverso nuove modalità di co-gestione dell'area forestale*

Il sub-ambito si compone delle seguenti sottozone:

Sottozona E5

Sottozona H1

Sottozona H2



*Ambito di paesaggio*



*Sub Ambito di paesaggio*

#### **Art. 12.3.1.1. Sottozona E5 \_Aree del cantiere forestale**

Si tratta di aree con marginalità moderata attualmente interessate da rimboschimenti

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU4.6 alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili

DU8.1 impianti tecnici a scala urbana

DU8.2 parcheggi attrezzati di uso pubblico

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

#### **Categorie di Intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

**Parametri urbanistici**

In caso di nuova edificazione i parametri urbanistici sono quelli relativi alle aree agricole come riportati nelle presenti norme.

**Modalità di attuazione**

Qualunque intervento di modifica dell'esistente dovrà essere soggetto a uno studio di compatibilità paesistico ambientale che si confronti con le caratteristiche morfologiche ed ambientali dell'area interessata dall'intervento. Una particolare attenzione dovrà essere data alla qualità architettonica delle strutture in progetto o oggetto di riqualificazione.

Le nuove costruzioni dovranno limitarsi ai servizi per la fruizione dell'area forestale e dei servizi tecnici per la salvaguardia e manutenzione dell'area.

**Vincoli e aree di rispetto**

Area Rispetto archeologica *Torre Ischia Ruggia*. Sono le aree limitrofe alla zona H1 di tutela condizionata, interessate da ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

Vincoli beni paesaggistici art. 143: fascia costiera.

Vincoli incendio

**Art. 12.4. Ambito produttivo di connessione (APRL8)****Obiettivi strategici**

STRATEGIA E – AREA DEI PAESAGGI RURALI E FORESTALI

*Il progetto del Piano mira a promuovere scenari di sviluppo dell'agricoltura sostenibile e multifunzionale; favorisce forme di ricettività diffusa nelle aziende rurali; promuove inoltre la fruizione ambientale del territorio anche attraverso nuove modalità di co-gestione dell'area forestale*

L'ambito di paesaggio si articola in differenti sottozone:

Sottozona E1

Sottozona E5

Sottozona F3

Sottozona H1 P.ta Salamura, insediamento: villaggio nuragico e abitato romano

**Art. 12.4.1.1. Sottozona E1**

Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Sono aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in terreni utilizzati come seminativi anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali.

**Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

#### **Categorie di Intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

#### **Parametri urbanistici**

Gli indici massimi da applicare sono quelli indicati per le aree agricole nelle presenti norme.

#### **Vincoli e aree di rispetto**

Area Rispetto archeologica *P.ta Salamura, insediamento: villaggio nuragico e abitato romano*. Sono le aree limitrofe alla zona H1 di tutela condizionata, interessate da ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

#### **Art. 12.4.1.2. Sottozona E5**

Si tratta di aree con marginalità moderata attualmente interessate da rimboschimenti

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU4.6 alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili

DU8.1 impianti tecnici a scala urbana

DU8.2 parcheggi attrezzati di uso pubblico

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

#### **Categorie di Intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

#### **Parametri urbanistici**

In caso di nuova edificazione i parametri urbanistici sono quelli relativi alle aree agricole come riportati nelle presenti norme.

#### **Modalità di attuazione**

La tav. 6.6.5 T-S V\_Territorio-struttura dell'area forestale e delle aree produttive di connessione individua le aree di relazione in cui possono essere attuati interventi che possono contrastare rischi ambientali legati alla desertificazione e degrado. In particolare dovranno essere azioni prioritarie gli interventi di gestione del territorio per la regimazione degli eccessi idrici, le nuove piantumazioni in aree specifiche per contrastare l'erosione del suolo, programmi e interventi per contrastare la frammentazione fondiaria

#### **Vincoli e aree di rispetto**

Area Rispetto archeologica *P.ta Salamura, insediamento: villaggio nuragico e abitato romano*. Sono le aree limitrofe alla zona H1 di tutela condizionata, interessate da ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

Vincoli incendio

#### **Art. 12.4.1.3. Sottozona H1 \_ P.ta Salamura, insediamento: villaggio nuragico e abitato romano**

Sono le aree di sedime del monumento e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione.

#### **Modalità di intervento**

Si rimanda alle indicazioni di cui al Titolo IV - Norme di valorizzazione e tutela culturale ed ambientale – vincoli e fasce di rispetto, di cui alle presenti norme.

### **Art. 12.5. Ambito dell'accessibilità al fiume (presso i mulini) (APRL9)**

#### **Obiettivi strategici**

*Strategia F\_Il progetto del Piano valorizza il rio Mannu come patrimonio ambientale ed elemento di connessione tra risorse ecologiche e storico culturali del territorio, anche al fine di favorire il turismo ambientale e culturale*

L'ambito di paesaggio si articola in differenti sottozone:

Sottozona E1

Sottozona E5

Sottozona H1 *P.ta Marapala, dolmen*

#### **Art. 12.5.1.1. Sottozona E1**

Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Sono aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in terreni utilizzati come seminativi anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali.

#### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

#### **Categorie di Intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

#### **Parametri urbanistici**

Gli indici massimi da applicare sono quelli indicati per le aree agricole nelle presenti norme.

#### **Modalità di attuazione**

La 6.6.6 T-S VI\_Territorio-struttura del corridoio ambientale del Rio Mannu individua le aree di relazione in cui possono essere attuati interventi di trasformazioni per il mantenimento dell'equilibrio idrogeologico del territorio. Le azioni del territorio-struttura hanno l'obiettivo di incentivare sinergie tra attività agro-zootecniche e attività di fruizione storico-ambientale del territorio.

#### **Vincoli e aree di rispetto**

Area Rispetto archeologica *P.ta Marapala, dolmen, N.ghe Martine, tomba di giganti 1,2*. Sono le aree limitrofe alla zona H1 di tutela condizionata, interessate da ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

#### **Art. 12.5.1.2. Sottozona E5**

Si tratta di aree con marginalità moderata attualmente interessate da rimboschimenti

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU4.6 alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili

DU8.1 impianti tecnici a scala urbana

DU8.2 parcheggi attrezzati di uso pubblico

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

#### **Categorie di Intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

## CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

## CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

**Parametri urbanistici**

In caso di nuova edificazione i parametri urbanistici sono quelli relativi alle aree agricole come riportati nelle presenti norme.

**Modalità di attuazione**

La 6.6.6 T-S VI\_Territorio-struttura del corridoio ambientale del Rio Mannu individua le aree di relazione in cui possono essere attuati interventi di trasformazioni per il mantenimento dell'equilibrio idrogeologico del territorio. Le azioni del territorio-struttura hanno l'obiettivo di incentivare sinergie tra attività agro-zootecniche e attività di fruizione storico-ambientale del territorio.

**Vincoli e aree di rispetto**

Area Rispetto archeologica *P.ta Marapala, dolmen, N.ghe Martine, tomba di giganti 1,2*. Sono le aree limitrofe alla zona H1 di tutela condizionata, interessate da ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

Vincoli incendio

**Art. 12.5.1.3. Sottozona H1 \_P.ta Marapala, dolmen**

Sono le aree di sedime del monumento e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione.

**Modalità di intervento**

Si rimanda alle indicazioni di cui al Titolo IV - Norme di valorizzazione e tutela culturale ed ambientale – vincoli e fasce di rispetto, di cui alle presenti norme.

**Art. 12.6. Ambito dell'accessibilità al fiume (presso San Marco) (APRL10)****Obiettivi strategici**

*Strategia F\_Il progetto del Piano valorizza il rio Mannu come patrimonio ambientale ed elemento di connessione tra risorse ecologiche e storico culturali del territorio, anche al fine di favorire il turismo ambientale e culturale*

In questo ambito di paesaggio si riconoscono i seguenti sub-ambiti

Sub AP 10.1 Monte San Marco

Sub AP 10.2 Barbara Idda

*Ambito di paesaggio*

*Sub Ambito di paesaggio*

**Art. 12.6.1. Barbara Idda (Sub AP 10.1)**

L'ambito di paesaggio si articola in differenti sottozone:

Sottozona E1

Sottozona E5

Sottozona H1 Barbaraidda, insediamento: nuraghe, villaggio e muraglia

**Art. 12.6.1.1. Sottozona E1**

Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Sono aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in terreni utilizzati come seminativi anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali.

***Destinazioni d'uso***

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

***Categorie di Intervento***

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

***Parametri urbanistici***

Gli indici massimi da applicare sono quelli indicati per le aree agricole nelle presenti norme.

***Modalità di attuazione***

La 6.6.6 T-S VI\_Territorio-struttura del corridoio ambientale del Rio Mannu individua le aree di relazione in cui possono essere attuati interventi di trasformazioni per il mantenimento dell'equilibrio idrogeologico del territorio. Le azioni del territorio-struttura hanno l'obiettivo di incentivare sinergie tra attività agro-zootecniche e attività di fruizione storico-ambientale del territorio.

***Vincoli e aree di rispetto***

-

**Art. 12.6.1.2. Sottozona E5**

Si tratta di aree con marginalità moderata attualmente interessate da rimboschimenti

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU4.6 alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili

DU8.1 impianti tecnici a scala urbana

DU8.2 parcheggi attrezzati di uso pubblico

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

### **Categorie di Intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

### **Parametri urbanistici**

In caso di nuova edificazione i parametri urbanistici sono quelli relativi alle aree agricole come riportati nelle presenti norme.

### **Modalità di attuazione**

La 6.6.6 T-S VI\_Territorio-struttura del corridoio ambientale del Rio Mannu individua le aree di relazione in cui possono essere attuati interventi di trasformazioni per il mantenimento dell'equilibrio idrogeologico del territorio. Le azioni del territorio-struttura hanno l'obiettivo di incentivare sinergie tra attività agro-zootecniche e attività di fruizione storico-ambientale del territorio.

### **Vincoli e aree di rispetto**

Area Rispetto archeologica *Barbaraidda*, *insediamento: nuraghe, villaggio e muraglia*. Sono le aree limitrofe alla zona H1 di tutela condizionata, interessate da ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

#### **Art. 12.6.1.3. Sottozona H1 \_ Barbaraidda, insediamento: nuraghe, villaggio e muraglia**

Sono le aree di sedime del monumento e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione.

### **Modalità di intervento**

Si rimanda alle indicazioni di cui al Titolo IV - Norme di valorizzazione e tutela culturale ed ambientale – vincoli e fasce di rispetto, di cui alle presenti norme.

#### **Art. 12.6.2. Monte San Marco (Sub AP 10.2)**

L'ambito di paesaggio si articola in differenti sottozone:

Sottozona E5

Sottozona H1 Chiesa San Marco (piazzale)

**Art. 12.6.2.1. Sottozona E5**

Si tratta di aree con marginalità moderata attualmente interessate da rimboschimenti

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU4.6 alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili

DU8.1 impianti tecnici a scala urbana

DU8.2 parcheggi attrezzati di uso pubblico

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

**Categorie di Intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

**Parametri urbanistici**

In caso di nuova edificazione i parametri urbanistici sono quelli relativi alle aree agricole come riportati nelle presenti norme.

**Modalità di attuazione**

La 6.6.6 T-S VI\_Territorio-struttura del corridoio ambientale del Rio Mannu individua le aree di relazione in cui possono essere attuati interventi di trasformazioni per il mantenimento dell'equilibrio idrogeologico del territorio. Le azioni del territorio-struttura hanno l'obiettivo di incentivare sinergie tra attività agro-zootecniche e attività di fruizione storico-ambientale del territorio.

**Vincoli e aree di rispetto**

Area Rispetto archeologica *Chiesa di San Marco, Necropoli a domus d'janas di San Marco, Cartiera*. Sono le aree limitrofe alla zona H1 di tutela condizionata, interessate da ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

**Art. 12.6.2.2. Sottozona H1 \_ Chiesa di San Marco**

Sono le aree di sedime del monumento e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione.

**Modalità di intervento**

Si rimanda alle indicazioni di cui al Titolo IV - Norme di valorizzazione e tutela culturale ed ambientale – vincoli e fasce di rispetto, di cui alle presenti norme.

## **Art. 12.7. Ambito Foghe-Binnias (APRL11)**

L'ambito di paesaggio si articola in differenti sottozone:

Sottozona E5

Sottozona G2 Aviosuperficie

Sottozona H1

### **Art. 12.7.1.1. Sottozona E5**

Si tratta di aree con marginalità moderata attualmente interessate da rimboschimenti

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU4.6 alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili

DU8.1 impianti tecnici a scala urbana

DU8.2 parcheggi attrezzati di uso pubblico

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

### **Categorie di Intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

### **Parametri urbanistici**

In caso di nuova edificazione i parametri urbanistici sono quelli relativi alle aree agricole come riportati nelle presenti norme.

### **Modalità di attuazione**

La 6.6.6 T-S VI\_Territorio-struttura del corridoio ambientale del Rio Mannu individua le aree di relazione in cui possono essere attuati interventi di trasformazioni per il mantenimento dell'equilibrio idrogeologico del territorio. Le azioni del territorio-struttura hanno l'obiettivo di incentivare sinergie tra attività agro-zootecniche e attività di fruizione storico-ambientale del territorio.

### **Vincoli e aree di rispetto**

Area Rispetto archeologica *Chiesa di San Marco, Necropoli a domus d janas di San Marco, Cartiera*. Sono le aree limitrofe alla zona H1 di tutela condizionata, interessate da ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

**Art. 12.7.1.2. Sottozona G2 \_Aviosuperficie**

È una delle aree pubbliche interessata da un'aviosuperficie con annesse delle strutture di servizio

*Destinazioni d'uso*

DU8.8 Aviosuperficie

*Categorie di intervento*

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

*Parametri urbanistici*

It = 0,01 mc/mq salvo piano di utilizzo o progetto di opera pubblica in cui potranno essere prescritti nuovi indici (D.A. 20.12.1983 n. 2266/U implementabili da leggi speciali di settore).

H max: non superiore a 7 m

*Gestione degli interventi*

Essendo l'aviosuperficie una singolarità infrastrutturale inserita in un ambito agricolo qualunque intervento di modifica dell'esistente dovrà essere soggetto a uno studio di compatibilità paesistico ambientale che si confronti con le caratteristiche morfologiche ed ambientali dell'area interessata dall'intervento. Una particolare attenzione dovrà essere data alla qualità architettonica delle strutture in progetto o oggetto di riqualificazione.

*Vincoli presenti***Art. 12.7.1.3. Sottozona H1 \_**

Sono le aree di sedime del monumento e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione.

**Modalità di intervento**

Si rimanda alle indicazioni di cui al Titolo IV - Norme di valorizzazione e tutela culturale ed ambientale – vincoli e fasce di rispetto, di cui alle presenti norme.

**Art. 12.8. Ambito del corridoio del Rio Mannu (APRL12)***Obiettivi strategici*

*Strategia F\_Il progetto del Piano valorizza il rio Mannu come patrimonio ambientale ed elemento di connessione tra risorse ecologiche e storico culturali del territorio, anche al fine di favorire il turismo ambientale e culturale*

**Art. 12.8.1.1. Sottozona H2**

Sono le aree del fiume individuate come beni paesaggistici in cui gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.

I sub-ambiti si articolano nelle seguenti sottozone:

***Destinazioni d'uso***

Non sono ammesse altre destinazioni d'uso oltre alla fruizione ricreativa e ambientale del sito

***Gestione degli interventi***

Si applicano le norme PAI relative alla "Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)"; in particolare le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia. Nell'area non è consentita l'edificazione di volumetrie.

***Vincoli e aree di rispetto***

Area Rispetto archeologica *Chiesa di San Marco, Necropoli a domus d janas di San Marco, Cartiera*. Sono le aree limitrofe alla zona H1 di tutela condizionata, interessate da ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

Vincolo idrogeologico art. 9 NdA PAI.

**Art. 12.8.1.2. Sottozona H1 \_ N.ghe Magomadas, insediamento: nuraghe, villaggio e muraglia, Cartiera, Necropoli a domus d janas di San Marco**

Sono le aree di sedime del monumento e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione.

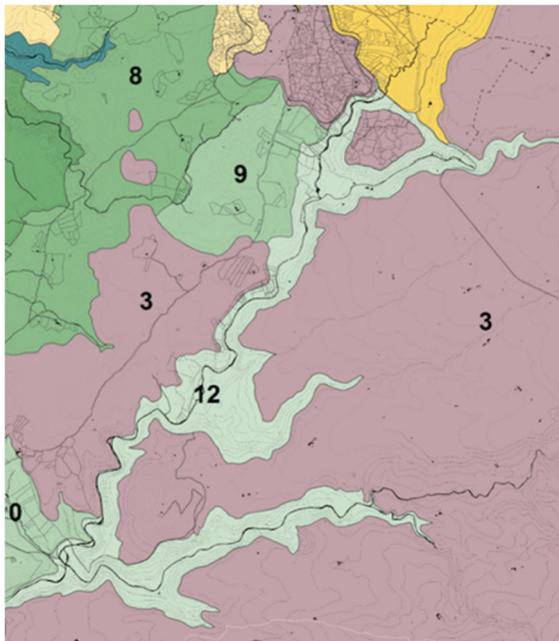
**Modalità di intervento**

Si rimanda alle indicazioni di cui al Titolo IV - Norme di valorizzazione e tutela culturale ed ambientale – vincoli e fasce di rispetto, di cui alle presenti norme.

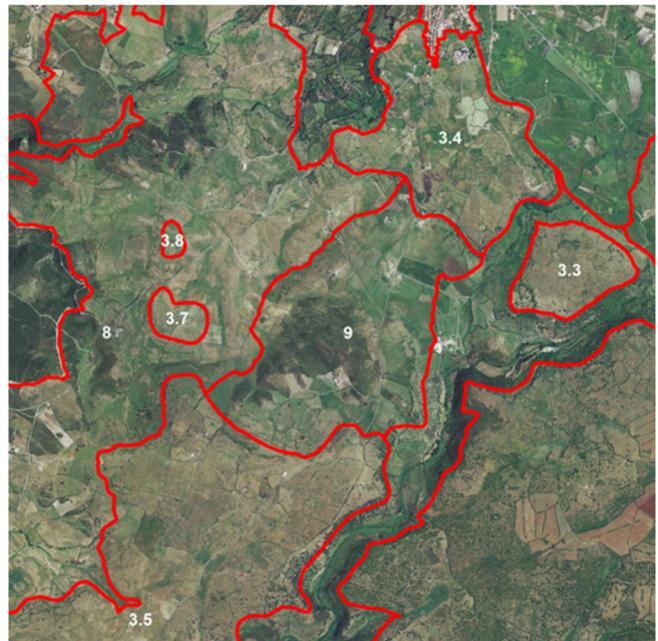
## Art. 13. Macro-Ambito di Paesaggio (C): “Ambito dell'altopiano di Campeda”

Il Macro-Ambito dell'Altopiano di Campeda comprende tutte le aree di relazione intercomunale che fanno parte del bordo dell'esteso altopiano basaltico.

APRL 3 - Ambito dell'altopiano basaltico di Campeda



Ambito di paesaggio



Sub Ambito di paesaggio

### Art. 13.1. Ambito dell'Altopiano basaltico di Campeda (APRL3)

#### Obiettivi strategici

#### STRATEGIA F

*Il progetto del Piano valorizza il rio Mannu come patrimonio ambientale ed elemento di connessione tra risorse ecologiche e storico culturali del territorio, anche al fine di favorire il turismo ambientale e culturale*

In questo ambito di paesaggio si riconoscono i seguenti sub-ambiti

Sub AP 3.1 Altopiano di Campeda

Sub AP 3.3 Emergenza basaltica Salbaredda (Sa Sea)

Sub AP 3.4 Emergenza basaltica Tresnuraghes

Sub AP 3.5 Emergenza basaltica lungo il Rio Mannu

**Art. 13.1.1. Altopiano di Campeda (Sub AP 3.1)**

Il sub-Ambito 3.1 comprende le seguenti sottozone:

Sottozona E1

Sottozona E5

Sottozona H1

**Art. 13.1.1.1. Sottozona E1**

Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Sono aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in terreni utilizzati come seminativi anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali.

***Destinazioni d'uso***

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

***Categorie di Intervento***

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

***Parametri urbanistici***

Gli indici massimi da applicare sono quelli indicati per le aree agricole nelle presenti norme.

***Vincoli e aree di rispetto***

Il sub-ambito presenta le seguenti aree di rispetto:

\_fascia di rispetto stradale

\_Area Rispetto archeologica del nuraghe N.ghe Binzas d'Ulimu. Sono le aree limitrofe alla zona H1 di tutela condizionata, interessate da ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

**Art. 13.1.1.2. Sottozona E5**

Si tratta di aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali. Sono le aree rappresentate prevalentemente da pascoli naturali e arborati e da aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

***Destinazioni d'uso***

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

### **Categorie di Intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

### **Parametri urbanistici**

Gli indici massimi da applicare sono quelli indicati nell'art. 10 delle presenti norme

### **Gestione degli interventi**

Nell'area non è consentita l'edificazione di ulteriori volumetrie. Sono suscettibili di interventi migliorativi quali spietramento, lavorazioni superficiali, atti a consentire la trasformazione in prati-pascoli. Nelle aree con acclività tra il 20-40% sono vietate le attività di dissodamento dei terreni. Nelle aree fino con pendenze tra i 10-20% dovranno essere previste azioni di rafforzamento delle misure di sistemazione idraulico-forestale. Nelle aree a forte acclività sono preclusi gli interventi di nuova edificazione e comunque ogni trasformazione che ne comprometta l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico.

### **Vincoli e aree di rispetto**

Il sub-ambito presenta le seguenti aree di rispetto:

\_fascia di rispetto stradale

\_Area Rispetto archeologica del nuraghe Andula. Sono le aree limitrofe alla zona H1 di tutela condizionata, interessate da ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

## **Art. 13.1.2. Emergenza basaltica Salbaredda (Sa Sea) (sub-ambito 3.3)**

### **Art. 13.1.2.1. Sottozona E5\_E5a**

Si tratta di aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali. Sono le aree rappresentate prevalentemente da pascoli naturali e arborati e da aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Nel sub-ambito A1.4 in corrispondenza delle aziende sono possibili

### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

### **Categorie di Intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

### ***Parametri urbanistici***

Gli indici massimi da applicare sono quelli indicati per le aree agricole nelle presenti norme.

### ***Gestione degli interventi***

Nell'area non è consentita l'edificazione di ulteriori volumetrie. Sono suscettibili di interventi migliorativi quali spietramento, lavorazioni superficiali, atti a consentire la trasformazione in prati-pascoli. Nelle aree con acclività tra il 20-40% sono vietate le attività di dissodamento dei terreni. Nelle aree fino con pendenze tra i 10-20% dovranno essere previste azioni di rafforzamento delle misure di sistemazione idraulico-forestale. Nelle aree a forte acclività sono preclusi gli interventi di nuova edificazione e comunque ogni trasformazione che ne comprometta l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico.

### ***Vincoli e aree di rispetto***

Il sub-ambito presenta le seguenti aree di rispetto:

\_fascia di rispetto stradale

\_Area Rispetto archeologica del nuraghe Sa Sea, tomba di giganti, S'Albaredda, muraglia. Sono le aree limitrofe alla zona H1 di tutela condizionata, interessate da ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

## **Art. 13.1.3. Emergenza basaltica Tresnuraghes (sub-ambito 3.4)**

Il sub ambito presenta le seguenti sottozone:

Sottozona E1

Sottozona E2

Sottozona E5

Sottozona H1

Sottozona G1.1

### **Art. 13.1.3.1. Sottozona E1**

Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Sono aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in terreni utilizzati come seminativi anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali.

### ***Destinazioni d'uso***

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

### ***Categorie di intervento***

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

#### **Parametri urbanistici**

Gli indici massimi da applicare sono quelli indicati per le aree agricole nelle presenti norme

#### **Gestione degli interventi**

Le nuove costruzioni dovranno limitarsi ai servizi per la fruizione agricolo-ambientale e ricreativa del sub-ambito del bordo rururbano, una delle aree strategiche intercomunali del PUC (*Territori-Struttura Il del bordo insediativo dell'Altopiano di Campeda*). Vista la peculiarità, gli interventi dovranno seguire le prescrizioni di cui alla tav. 6.6 del presente Piano. Pertanto, qualunque nuovo intervento dovrà dimostrare la coerenza con gli elementi di paesaggio di prossimità (terrazzamenti, elementi della vegetazione circostante, muri a secco, preesistenze storico-archeologiche, ecc.). Una particolare attenzione dovrà essere data alla qualità architettonica delle strutture in progetto o oggetto di riqualificazione.

I progetti dovranno essere corredati da:

**P9.** Documentazione fotografica con inserimento paesaggistico

**P11.** Rilievo degli edifici e delle aree correlati con gli elementi di nuovo inserimento e/o quelli da eliminare

**P12.** Rilievo degli edifici preesistenti e circostanti correlato con gli edifici e le aree oggetto dell'intervento.

#### **Vincoli e aree di rispetto**

Il sub-ambito presenta le seguenti aree di rispetto:

\_fascia di rispetto stradale

\_fascia di rispetto cimiteriale

\_Area Rispetto archeologica del nuraghe di Tirrula, dell'insediamento Cunzolas. Sono le aree limitrofe alla zona H1 di tutela condizionata, interessate da ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

#### **Art. 13.1.3.2. Sottozona E2**

Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in terreni utilizzati come seminativi anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali.

#### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connesse con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

#### **Categorie di Intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

**Parametri urbanistici**

Gli indici massimi da applicare sono quelli indicati per le aree agricole nelle presenti norme.

**Vincoli e aree di rispetto**

Il sub-ambito presenta le seguenti aree di rispetto:

\_fascia di rispetto stradale

\_fascia di rispetto cimiteriale

*\_Area Rispetto archeologica del nuraghe di Tirrula, nuraghe e insediamento Benas e dell'insediamento Cunzolatòs.* Sono le aree limitrofe alla zona H1 di tutela condizionata, interessate da ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

**Art. 13.1.3.3. Sottozona E5**

Si tratta di aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali. Sono le aree rappresentate prevalentemente da pascoli naturali e arborati e da aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

**Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

**Categorie di Intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

**Parametri urbanistici**

Gli indici massimi da applicare sono quelli indicati nell'art. 10 delle presenti norme

**Gestione degli interventi**

Nell'area non è consentita l'edificazione di ulteriori volumetrie. Sono suscettibili di interventi migliorativi quali spietramento, lavorazioni superficiali, atti a consentire la trasformazione in prati-pascoli. Nelle aree con acclività tra il 20-40% sono vietate le attività di dissodamento dei terreni. Nelle aree fino con pendenze tra i 10-20% dovranno essere previste azioni di rafforzamento delle misure di sistemazione idraulico-forestale. Nelle aree a forte acclività sono preclusi gli interventi di nuova edificazione e comunque ogni trasformazione che ne comprometta l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico.

**Vincoli e aree di rispetto**

Il sub-ambito presenta le seguenti aree di rispetto:

\_fascia di rispetto stradale

\_Area Rispetto archeologica del nuraghe di Tirrula, nuraghe Porcos, nuraghe e insediamento Benas e dell'insediamento Cunzolas. Sono le aree limitrofe alla zona H1 di tutela condizionata, interessate da ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

\_Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art. 9 NdA PAI.

**Art. 13.1.3.4. Sottozona G1.1 \_cimitero**

L'area cimiteriale rappresenta un'area di servizi generali.

**Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU4.1                      Edifici di culto e cimiteri

**Categorie di Intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_ MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_ MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_ RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_ RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

**Gestione degli interventi**

L'ampliamento del cimitero si attua mediante intervento di opera pubblica.

**Art. 13.1.3.5. Area di rispetto 5 - cimiteriale**

Sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero. In tali aree è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona S3. Le fasce di rispetto sono soggette a vincolo di inedificabilità, di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 28 luglio 1934, n. 1265.

**Art. 13.1.3.6. Sottozona H1 - S'Albaredda (muraglia) e Sa Sea (tomba di giganti)**

Sono le aree di sedime del monumento e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione. In caso di totale incoerenza possono essere previste forme di sostituzione da attuarsi attraverso concorso di idee.

**Modalità di intervento**

Si rimanda alle indicazioni di cui al Titolo IV - Norme di valorizzazione e tutela culturale ed ambientale – vincoli e fasce di rispetto, di cui alle presenti norme.

## **TITOLO IV - NORME DI VALORIZZAZIONE E TUTELA CULTURALE ED AMBIENTALE – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO**

### **Art. 14. Beni culturali e paesaggistici ai sensi del D.Lgs.42/2004**

In fase di adeguamento del PUC al PPR è stata effettuato il repertorio dei beni paesaggistici e identitari attraverso la compilazione del database del PPR, il «mosaico dei Beni Culturali».

In questo senso il PUC contiene:

\_l'individuazione cartografica delle aree, degli edifici e dei manufatti di interesse storico monumentale e architettonico e paesaggistico di cui all'art. 143 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, e successive modifiche;

\_la delimitazione delle porzioni di territorio tutelate ai sensi dell'art 142 e non oggetto di atti o provvedimenti emanati ai sensi degli artt. 138, 140, 141 e 157 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 14.1. Elenco dei beni storico archeologici e beni identitari individuati**

L'allegato 6 della relazione sull'assetto storico-culturale contiene le Tabelle degli Elementi Paesaggistici con le relative coordinate e codici individuati nel BURAS. In particolare, sono individuati i seguenti beni.

Su Bastione

Nghe Benas, insediamento

Nghe Benas, villaggio Nghe Benas, nghe

Nghe Binzas d'Ulimu, insediamento

Nghe Binzas d'Ulimu, villaggio nuragico- romano

Nghe Binzas d'Ulimu, muraglia

Nghe Binzas d'Ulimu, nghe

Nghe Porcos

Salamura, villaggio nuragico-abitato romano

Salamura, ceramica nuragica

S'Albaredda, insediamento

Martine 2, tigid

Martine 1, tigid

Nghe Martine, nghe

Nghe Martine, struttura

Nghe Martine, insediamento

Pedristante, tigid

Pedristante, insediamento

Pedristante, strutture curvilinee

Nghe Nani, strutture

Nghe Nani, nghe  
Nghe Nani, insediamento  
Nghe Tepporo, insediamento  
Nghe Tepporo, nghe  
Nghe Tepporo, strutture  
Columbargia, torre  
Pischina 'ainos, tgis Pischina 'ainos, betilo  
Barbara Idda, insediamento  
Barbara Idda, nghe Barbara Idda, villaggio Barbara Idda, muraglia  
Nghe Magomadas, insediamento  
Nghe Magomadas, nghe  
Nghe Magomadas, villaggio  
Nghe Magomadas, muraglia  
Nghe Pedra del rio  
Torre Ischia Ruggia preistorica  
Torre Foghe  
Su Renosu, stazione  
Torre Foghe, ceramica postmedievale  
Sa Rocca necropoli a domus de Janas

L'allegato 6 della relazione sull'assetto storico-culturale contiene inoltre i beni extra repertorio BURAS.

#### ELEMENTI PAESAGGISTICI extra REPERTORIO BURAS

##### **Beni archeologici**

Domus De Janas Bantineddu I  
Domus De Janas Bantineddu II  
Domus De Janas San Marco  
Dolmen Marapala  
Tomba di Giganti SA SEA  
N.Ghe Cunzattolos  
Insediamento Cunzattolos  
N.Ghe San Marco  
N.GHE Tirrula  
N.GHE Tirrula II  
Rocca De Muras Insediamento  
San Giovanni Insediamento

**Altri beni architettonici e storico-culturali**

Mulino 2 Riu Mannu

Mulino 3 Riu Mannu

Apprestamenti Cattura Anguille

Chiesa San Marco

Pill-Box Columbargia

Pill-Box Porto Alabe

PINNETTA PISCHINA 'E SEDA

PINNETTA SALAMURA

PONTE DI OLGIAIME

PONTE RIO MOLINEDDU

Sa Fabbrica Ponte

STRUTTURE PRESSO CARTIERA

Cartiera Sa Fabbrica

**AMBITO URBANO**

Pozzo San Giorgio

Carceri Marchionali

Casa Deriu

Casa Paliaccio

Casa Sulas

Chiesa Parrocchiale San Giorgio

Chiesa Sant'Antonio

Chiesa San Lorenzo

Chiesa Santa Croce

Cimitero

**Art. 15. Tutela dei beni Archeologici**

Ai fini della tutela dei beni archeologici si attuano le seguenti norme come disciplinate nell'Allegato 5 della relazione dell'assetto storico-culturale.

Per ciascuno bene sono definite due distinte aree di tutela:

\_tutela «integrale», c.d. «di primo perimetro», limitata all'area di sedime del manufatto, di inibizione pressoché assoluta a qualsiasi modifica strutturale e di contesto;

\_tutela «di secondo perimetro», le cui superficie e perimetro sono funzione dell'ampiezza dei «coni visuali» che vi fanno capo; quest'ultima implica un disposto variabile di tutela - detta «condizionata» - molto simile

per funzione e forma al c.d. vincolo indiretto della sovraordinata normativa statale e, in linea teorica, dovrebbe contenere anche le eventuali aree di dispersione di materiale archeologico.

### **Art. 15.1. Prescrizioni aree di tutela integrale - zona H1**

Le aree di tutela integrale sono individuate nella carta della zonizzazione urbana e territoriale del PUC.

1. 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.

2. 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.

3. 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.

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

5. Fatte salve le operazioni necessarie all'attività di scavo, consolidamento 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.

6. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del bene e del contesto di inserimento.

7. 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. 15.2. Prescrizioni area di tutela condizionata**

Le aree con valore di rischio sono le aree dove sono compresi settori in cui è nota dalla ricerca la presenza su suolo e nel sottosuolo di contesti archeologici, stratigrafici e strutturali, riconducibili ai più rilevanti complessi monumentali della città antica.

1. Nelle aree a rischio archeologico individuate sulla cartografia del PUC regolarmente aggiornata, anche senza specifico provvedimento di verifica o dichiarazione ai sensi del d. lgs. n. 42/2004 (artt. 12-13), per ogni intervento edilizio o agricolo che comporti asportazioni di terreno o lavorazioni diverse o più profonde di quelle finora attuate (scavi, sbancamenti, arature superiori a cm 30, etc.) il proprietario acquisisce preventivamente il parere della Soprintendenza archeologica, direttamente o per il tramite del Comune.

2. La Soprintendenza archeologica esprime il proprio parere perentoriamente entro 60 giorni dal ricevimento dell'istanza, salvo diverse tempistiche dipendenti da altre norme prevalenti, e lo comunica al proprietario e al Comune.

3. Sarà facoltà della Soprintendenza archeologica, prima di rilasciare il parere di competenza, mettere in essere le misure di salvaguardia del sito e concordare col proprietario l'esecuzione di sondaggi a carico del medesimo, nella misura orientativa pari a 1/10 della superficie interessata dall'intervento, sia edilizio che agricolo.

4. Per sondaggio si intende un'indagine del terreno su una superficie media di mq 6 per una profondità di circa m 1,50, fatta sia con mezzi meccanici sia a mano, nel rispetto delle direttive fornite dalla stessa Soprintendenza.

5. Sarà inoltre compito del proprietario comunicare sia al Comune, sia alla Soprintendenza archeologica, perentoriamente con preavviso di almeno 15 giorni, l'inizio effettivo dell'intervento, sia esso legato ad attività edilizie o agricole.

**Art. 15.2.1. Modalità attuative della verifica preventiva dell'interesse archeologico**

Le indagini archeologiche devono essere eseguite da imprese dotate dell'apposita qualificazione.

Tutte le attività devono essere coordinate e documentate da professionisti riconosciuti tali dall'Ufficio periferico del MIBAC competente per materia e territorio.

L'avvio delle attività deve essere comunicato per iscritto all'Ufficio periferico del MIBAC ed all'Amministrazione comunale almeno quindici giorni prima della data di inizio attività.

I risultati delle indagini dovranno essere trasmessi, su supporto cartaceo ed informatico, all'Ufficio periferico del MIBAC ed all'Amministrazione comunale.

## TITOLO V – ACQUE PUBBLICHE, RISCHIO IDRAULICO, IDROGEOLOGICO, GEOLOGICO

### Art. 16. Quadro normativo di riferimento

La tutela delle acque pubbliche richiamata nelle presenti norme fa riferimento al Testo unico sulle opere idrauliche \_ Regio Decreto del 25 luglio 1904, n. 523 che in particolare nell'articolo 96 e 97 richiama le opere e le attività non consentite sulle acque pubbliche, alvei, sponde.

Il presente articolo recepisce i vincoli imposti dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (PAI) e del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) attraverso le prescrizioni delle Norme di Attuazione del PAI aggiornate nel Testo Coordinato delle N.A. del PAI - Aggiornamento 2019.

#### Art. 16.1. Acque pubbliche

Le opere e le attività non consentite sulle acque pubbliche, alvei, sponde seguono l'articolo 96 e 97 del Regio Decreto del 25 luglio 1904, n. 523 che si riportano integralmente.

Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:

- a) La formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni della pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;
- b) Le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- c) Lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatori pubblici la stessa proibizione è limitata ai piante aderenti alle sponde;
- d) La piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella nelle rispettive località stabilita, o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del genio civile;
- e) Le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sotto banche lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;
- f) Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;
- g) Qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;
- h) Le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;
- i) Il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei pubblici canali e loro accessori;
- j) L'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minore di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;

- k) Qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- l) I lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari.
- m) Lo stabilimento di molini natanti.

Sono opere ed atti che non si possono eseguire se non con speciale permesso del prefetto e sotto l'osservanza delle condizioni dal medesimo imposte, i seguenti:

- a) la formazione di pennelli, chiuse ed altre simili opere nell'alveo dei fiumi e torrenti per facilitare l'accesso e l'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- b) la formazione di ripari a difesa delle sponde che si avanzano entro gli alvei oltre le linee che fissano la loro larghezza normale;
- c) i dissodamenti dei terreni boscati e cespugliati laterali ai fiumi e torrenti a distanza minore di metri cento dalla linea a cui giungono le acque ordinarie, ferme le disposizioni di cui all'art. 95, lettera c);
- d) le piantagioni delle alluvioni a qualsivoglia distanza dalla opposta sponda, quando si trovino di fronte di un abitato minacciato da corrosione, ovvero di un territorio esposto al pericolo di disallineamenti;
- e) la formazione di rilevati di salita o discesa dal corpo degli argini per lo stabilimento di comunicazione ai beni, agli abbeveratoi, ai guadi ed ai passi dei fiumi e torrenti;
- f) la ricostruzione, tuttoché senza variazioni di posizione e forma, delle chiuse stabili ed incili delle derivazioni, di ponti, ponti canali, botti sotterranee e simili esistenti negli alvei dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici e canali demaniali;
- g) il trasporto in altra posizione dei molini natanti stabiliti sia con chiuse, sia senza chiuse, fermo l'obbligo dell'intera estirpazione delle chiuse abbandonate;
- h) l'estrazione di ciottoli, ghiaia, sabbia ed altre materie dal letto dei fiumi, torrenti e canali pubblici, eccettuate quelle località ove, per invalsa consuetudine si suole praticare senza speciale autorizzazione per usi pubblici e privati. Anche per queste località però l'autorità amministrativa limita o proibisce tali estrazioni ogniqualvolta riconosca poterne il regime delle acque e gli interessi pubblici o privati esserne lesi;
- i) l'occupazione delle spiagge dei laghi con opere stabili, gli scavamenti lung'esse che possano promuovere il deperimento o recar pregiudizio alle vie alzaie ove esistono, e finalmente la estrazione di ciottoli, ghiaie o sabbie, fatta eccezione, quanto a detta estrazione, per quelle località ove per consuetudine invalsa suolsi praticare senza speciale autorizzazione.

## **Art. 16.2. Aree di pericolosità idraulica\_PA I**

### **Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;
- b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;
- c. le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;

d. le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;

e. le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali;

f. nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica

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

a. la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;

b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;

c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;

d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;

e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;

f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998; come esplicitato dalla circolare 1/2013 rimane pertanto inteso che un eventuale aumento del carico insediativo connesso al cambio di destinazione d'uso non è ammesso.

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

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

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

Come evidenziato dalla circolare 1/2013, per gli interventi di cui alla lett. a), e), i), l) è necessario lo studio di compatibilità idraulica. Per gli interventi consentiti di cui alle lett. d) ed h), vale a dire interventi di manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso compatibile con le prescrizione del PAI, potrà essere richiesto lo studio di compatibilità idraulica o parte dello stesso, in relazione all'entità e alla tipologia dell'intervento.

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

- a. gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b. gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
- d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
- e. gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;
- f. la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;
- g. le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;
- h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
- i. i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;
- l. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.

Come evidenziato dalla circolare 1/2013, per gli interventi di cui alla lett. e), f), g), h) i) l) è necessario lo studio di compatibilità idraulica. Per gli interventi consentiti di cui alle lett. b), vale a dire interventi di manutenzione straordinaria, potrà essere richiesto lo studio di compatibilità idraulica o parte dello stesso, in relazione all'entità e alla tipologia dell'intervento

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

- a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
- b. protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;
- c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
- d. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
- e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
- f. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";

g. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.

Tale divieto secondo la circolare 1/2003 è da ritenersi esteso alla realizzazione di centri di raccolta e/o degli ecocentri.

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

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

Come individuato dalla circolare 1/2003 NON è richiesto apposito studio di compatibilità.

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

Come individuato dalla circolare 1/2003 è richiesto apposito studio di compatibilità.

6. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art.24:

- a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alle lettere c. ed e.;
- b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l.;
- c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h., i., l.;
- d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis.

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

### **Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3)**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 27.

2. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 27, comma 4.

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

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

- b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 27, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna *e comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
- c. interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna *e comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
- d. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
- e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

Come individuato dalla circolare 1/2003 è richiesto apposito studio di compatibilità per tutti gl'oi interventi esclusi quelli previsti nella lettera e).

4. In deroga a quanto stabilito in via generale nel *comma 3*, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna *e comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

5. In ulteriore deroga a quanto stabilito in via generale nel *comma 3*, nelle zone territoriali di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444 destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del PAI, nuovi edifici non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità fondiari previste dagli strumenti urbanistici, sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna *e comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

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

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

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

### **Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2)**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 27 e 28.

2. Sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. le nuove costruzioni nei centri edificati;

- b. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
  - c. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;
  - d. gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;
  - e. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
  - f. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;
  - g. gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;
  - h. la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";
  - i. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
  - l. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;
  - m. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.
3. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., c., d., e., f., g., h., i., l., m.
4. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità idraulica media, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

### **Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

### **Art. 16.3. Aree di pericolosità da frana**

#### **Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4)**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, in materia di interventi strutturali e non strutturali per il controllo dei dissesti - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

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

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

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

unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici residenziali, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;

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

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

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

a. gli interventi di manutenzione ordinaria;

b. gli interventi di manutenzione straordinaria;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;

b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;

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

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

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

6. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'art. 25:

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

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

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

d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis.

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

### **Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg3)**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità elevata da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 31.

2. Nelle aree di pericolosità elevata da frana valgono i divieti generali di cui all'articolo 31, comma 4.

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

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

b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 31, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione;

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

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

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

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

### **Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2)**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 31 e 32.

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

- a. gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- b. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971;
- c. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane;
- d. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
- e. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;
- f. in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;
- g. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
- h. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- i. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.

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

- a. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici;
- b. l'adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;
- c. gli interventi di edilizia cimiteriale.

4. Nelle aree di pericolosità media da frana resta comunque sempre vietato realizzare nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti.

5. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25:

- a. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2 lettere a., b., c., e., g., h., i. Per gli interventi di cui al comma 2 lettera d., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità e entità dell'intervento;
- b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c.

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

minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante”.

### **Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità moderata da frana compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi

### **Art. 16.4. Aree di salvaguardia delle risorse idriche (Zone di tutela assolute, zone di rispetto).**

Il PUC individua l'area sottoposta a vincolo idrogeologico per la presenza in loco dei pozzi di approvvigionamento idrico della città per la quale valgono le seguenti disposizioni.

Le zone di tutela assolute, previste dal D.Lgs. n° 258/2000 art. 5 comma 4°, aventi una estensione di almeno 10 metri di raggio devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

Per quanto riguarda le zone di rispetto aventi una estensione di 200 metri di raggio valgono le prescrizioni contenute al comma 5° dell'art. 5 del D.Lgs. n° 258/2000.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6° del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio) entro la zona di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla regione ai sensi del medesimo articolo, è subordinata all'effettuazione di una indagine idrogeologica di dettaglio che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e di apposite prescrizioni sulle modalità degli interventi stessi.

### **Art. 16.5. Disciplina relativa alle opere abusive ricadenti nelle aree delimitate dal PAI**

Le opere abusive ricadenti in area PAI o comunque ricadenti in aree sottoposte alle misure di salvaguardia previste dalle Norme di attuazione del P.A.I.:

1) Per le opere abusive realizzate dopo la data di approvazione delle norme di salvaguardia previste dalla Norme di Attuazione del PAI e ricadenti nelle aree in cui le stesse norme di salvaguardia prevedono il divieto di edificare non è consentita alcuna sanatoria. Tale prescrizione, che in generale deve ritenersi estesa a tutte le opere abusive che contrastano con le Norme di Attuazione del P.A.I., recepisce quanto stabilito dall'art.33 della Legge 47/1985. Nei rimanenti casi la sanabilità delle opere abusive sarà legata alla sussistenza dei requisiti di ammissibilità e compatibilità idrogeologica secondo quanto indicato nell'art. 23 delle N.A. del P.A.I.

2) per le opere abusive realizzate prima dell'entrata in vigore delle norme di salvaguardia definite dalle Norme di Attuazione del PAI e comunque contrastanti con le limitazioni d'uso del territorio indicate nel PAI e con i suoi contenuti, l'istituto della sanatoria è applicabile solo conformemente a quanto stabilito dall'art.32 della Legge 47/1985 il quale dispone che "Fatte salve le fattispecie previste nell'art.33 - della citata legge -, il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria per opere eseguite su immobili sottoposti a vincolo, è subordinato al parere favorevole delle Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo."

La data di realizzazione delle opere abusive dovrà essere indicata nel modulo di cui all'Allegato 2 della Circolare 1/2013 dell'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna\_Comitato Istituzionale.

A tal riguardo, comunque, il principio applicativo, al quale occorre rifarsi, è quello che le opere abusive realizzate prima dell'imposizione del vincolo idrogeologico non sono suscettibili di sanatoria se in contrasto con le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del P.A.I., salvo la realizzazione, ove possibile, di interventi di mitigazione del rischio, di limitata estensione (caso A1) o di più ampia estensione (caso A2), che consentano di rendere le opere abusive compatibili con lo stato di fatto del sito con i prescritti livelli di sicurezza. Ulteriori circostanze che, nel caso di opere abusive realizzate prima dell'imposizione del vincolo idrogeologico e in contrasto con le prescrizioni delle N.A. del PAI, ne consentono la sanabilità sono rappresentate dalla dimostrazione, che localmente (caso B) le condizioni e lo stato reale dei luoghi sono tali da determinare livelli di pericolosità idrogeologica che rendono ammissibili le opere abusive (ad es. dimostrare che le quote del piano di campagna risultano superiori ai livelli di piena di riferimento desunti dal P.A.I.), ovvero la dimostrazione che, attraverso una proposta di variante al PAI riferita ad una più ampia scala territoriale (caso C), i livelli di pericolosità idrogeologica realmente presenti rendono ammissibili le opere abusive. Qualora gli interventi di mitigazione del rischio non fossero realizzabili dal punto di vista tecnico ed economico, ovvero in assenza di studi che dimostrino, localmente o a scala territoriale più ampia, livelli di pericolosità idrogeologica inferiori a quelli del PAI, le opere abusive realizzate prima dell'imposizione del vincolo idrogeologico e in contrasto con le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del P.A.I. non sono suscettibili di sanatoria.

## **Art. 17. Indagini geologiche e geotecniche**

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'art. 25 delle NTA del PAI è richiesto:

- per gli interventi di cui all'art.33 comma 2, lettere a,c,d,e,g,h,i
- per gli interventi di cui all'art.33 comma 3, lettere a,b,c,
- esclusivamente nei casi in cui gli interventi eccedano, nella configurazione finale della struttura, i tre solai, siano essi piani e/o inclinati.

## **Art. 18. Fasce di tutela e aree di rispetto**

### **Art. 18.1. Fasce di tutela dei corpi idrici superficiali**

Come rimarcato dall'articolo 8 e 9 delle Norme di Attuazione del PAI, e modificato dalla circolare 1/2013 dell' Autorità di Bacino Regionale della Sardegna\_Comitato Istituzionale, nelle aree perimetrate dal PAI come aree di pericolosità idraulica di qualunque classe, gli strumenti di pianificazione di cui ai commi 2 e 6 regolano e istituiscono, ciascuno secondo la propria competenza, le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali.

Nei canali artificiali e nei fiumi e torrenti non arginati, anche se oggetto di interventi di sistemazione della sezione, e nei tratti degli stessi soggetti a tombatura, la fascia di tutela deve intendersi pari a 50 m. Inoltre relativamente ai canali artificiali ed ai fiumi e torrenti non arginati, anche se oggetto di interventi di sistemazione della sezione, e nei tratti degli stessi soggetti a tombatura, all'interno dei centri edificati la fascia di tutela deve intendersi pari a 25 m.

Nelle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi del precedente comma sono vietati.

- a. nuovi depuratori delle acque e impianti di smaltimento di rifiuti di qualunque tipo;
- b. tutte le nuove edificazioni;

- c. ogni nuova copertura di corsi d'acqua affluenti non richiesta da esigenze di protezione civile;
- d. tutti i tagli di vegetazione riparia naturale ad eccezione di quelli richiesti da una corretta manutenzione idraulica;
- e. ogni opera suscettibile di trasformare lo stato dei luoghi ad eccezione degli interventi per eliminare o ridurre i rischi idraulici indicati dal PAI o dal programma triennale di intervento e ad eccezione degli interventi per la salvaguardia dell'incolumità pubblica.

Come evidenziato dalla circolare 1/2013 si precisa inoltre che le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali non sono istituite se il corso d'acqua non presenta una pericolosità idraulica definita secondo le seguenti indicazioni. Si intende che un corso d'acqua naturale non presenta pericolosità idraulica qualora le portate di piena previste per i tempi di ritorno di 50, 100, 200 e 500 anni, corrispondenti a tutti i tipi di pericolosità previsti dal P.A.I. (da Hi4 a Hi1) siano tutte contenute all'interno dell'alveo naturale, così come indicato dalla Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino n. 6 in data 23.06.2011. Per i canali e i corsi d'acqua artificiali si intende che non sia presente pericolosità idraulica qualora le portate di piena previste per i tempi di ritorno di 50, 100, 200 e 500 anni, corrispondenti a tutti i tipi di pericolosità previsti dal P.A.I. (da Hi4 a Hi1) siano tutte contenute all'interno dell'area golenale, con l'ulteriore condizione che i livelli idrici relative alle portate di piena previste per i tempi di ritorno di 50, 100 e 200 siano contenuti nel rispetto del franco idraulico di cui all'art.21 comma 2 lettera d.

## **Art. 18.2. Fascia di rispetto delle strade**

Si riporta integralmente l'art. 26 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada"(art. 16-18 del Codice della Strada).

### **Fascia di rispetto fuori dai centri abitati**

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.
2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - a) 60 m per le strade di tipo A;
  - b) 40 m per le strade di tipo B;
  - c) 30 m per le strade di tipo C;
  - d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle «strade vicinali» come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice;
  - e) 10 m per le «strade vicinali» di tipo F.
3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - a) 30 m per le strade di tipo A;
  - b) 20 m per le strade di tipo B;

c) 10 m per le strade di tipo C.

4. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

a) 5 m per le strade di tipo A, B;

b) 3 m per le strade di tipo C, F.

5. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

9. Le prescrizioni contenute nei commi 1 ed 8 non si applicano alle opere e colture preesistenti.

#### **Fascia di rispetto nei centri abitati**

1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 30 m per le strade di tipo A;

b) 20 m per le strade di tipo D.

2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

3. In assenza di strumento urbanistico vigente, le distanze dal confine stradale da rispettare nei centri abitati non possono essere inferiori a:

a) 30 m per le strade di tipo A;

b) 20 m per le strade di tipo D ed E;

c) 10 m per le strade di tipo F.

4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

a) m 3 per le strade di tipo A;

b) m 2 per le strade di tipo D.

5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

### **Art. 18.3. Fascia di rispetto delle ferrovie**

Come specificato dall'art. 49 del DPR 753 dell'11.07.80 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto" lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Ai fini del calcolo della volumetria edificabile potrà essere computata anche quella insistente sulla fascia sopra definita, trasferita sulla restante porzione del lotto".