



# COMUNE DI OROSEI

SETTORE TECNICO - PIANIFICAZIONE E TUTELA DEL TERRITORIO

*Progettista*

*Progettisti collaboratori*

*Assetto Ambientale*

*Assetto storico culturale*

*Assetto Insediativo*

*Analisi sociologica  
per lo sviluppo locale*

**MODIFICHE E INTEGRAZIONI PUC**  
( *Determinazione n. °1904/DG -08 / 07 / 2014* )

*Il Tecnico incaricato:*  
*Ing. Francesco Porcu*



*Collaborazione:*  
*Ing. Antonio Dessena*

*Elaborazioni grafiche:*  
*Salvatore Ruiu*

*Il Responsabile Area Tecnica*  
*Ing. Silvia Esca*

*Il Sindaco*  
*Francesco Paolo Mula*

*Assessore Urbanistica*  
*Salvatore Bua*

**TAVOLA:** U2

**SCALA:**

**DATA:** 05/2015

**AGG.:** 12/2015

ASSETTO

TEMA

OGGETTO

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**



# PIANO URBANISTICO COMUNALE

## INDICE

Titolo I Assetti – Disposizioni Generali.....	5
Art. 1 – Principi.....	5
Art. 2 – Il progetto urbanistico, il PPR, il PUP, il PUL.....	5
Art. 3 – Gli Assetti.....	6
Art. 4 – Documenti ed efficacia del PUC.....	6
Art. 5 – Attuazione del piano.....	7
Art. 6 – Tutela della qualità dell'aria.....	8
Art. 7 – Tutela dall'inquinamento acustico.....	8
Art. 8 – Approvvigionamento e risparmio idrico.....	8
Art. 9 – Collettamento reflui e depurazione.....	9
Art. 10 – Rifiuti solidi.....	9
Art. 11 – Tutela dall'inquinamento luminoso e dall'inquinamento elettromagnetico.....	10
Art. 12 – Recepimento del PAI, indagini geologiche e geotecniche.....	10
Art. 13 – VAS.....	11
Art. 14 – Ambito di paesaggio. Disposizioni generali.....	11
Art. 15 – Aree pubbliche e terreni gravati da usi civici.....	12
Titolo II.....	13
Assetto ambientale. Uso e gestione dei paesaggi.....	13
Art. 16 - Assetto ambientale .....	14
Art. 17 – Articolazione dei paesaggi locali. I Sub Ambiti costieri.....	14
Art. 18 – Il sistema granitico di Istiotha – Sub Ambito costiero n. 1.....	15
Art. 18.1 – Attività caratterizzanti il paesaggio.....	16
Art. 18.2 – Attività non ammesse.....	16
Art. 19 - Parco ecomuseo di Bidderosa-Curcurica-Mattanosa – Sub Ambito costiero n. 2.....	17
Art. 19.1 – Usi consentiti.....	17
Art. 19.2 - Attività compatibili.....	17
Art. 19.3 – Limitazioni.....	18
Art. 19.4 – Limitazioni nelle aree vegetate e boschive del Parco.....	19
Art. 20 – Aree agricole di Sos Alinos esterne e contigue agli insediamenti della borgata e dell'insediamento turistico di Cala Liberotto – Sub Ambito costiero n. 3.....	19
Art. 20.1 – Limitazioni.....	19
Art. 21 – Baddhe 'e Ortos – Sub Ambito costiero n. 4.....	20
Art. 21.1 – Attività compatibili con il paesaggio.....	20
Art. 21.2 – Limitazioni.....	20
Art. 22 – Demanio Comunale dei Pascoli – Sub Ambito costiero n. 5.....	21
Art. 22.1 – Attività ammesse caratterizzanti il paesaggio.....	21
Art. 22.2 – Attività non ammesse.....	21
Art. 23 – Pianoro Funtanas Cortesas, Pianoro Pappacasu – Sub Ambito costiero n. 6.....	22
Art. 23.1 – Limitazioni.....	22
Art. 24 – Compendio costiero Foche 'e Pitzinna, Fuile 'e Mare – Sub Ambito costiero n. 7.....	23
Art. 24.1 – Obiettivi del Piano.....	23
Art. 24.2 – Uso e conduzione del Compendio.....	23
Art. 24.3 – Attività compatibili.....	24
Art. 24.4 – Limitazioni.....	24
Art. 25 – Il compendio costiero Osala - Avalè – Sub Ambito costiero n. 8.....	25
Art. 25.1 – Obiettivi del Piano del Parco.....	25

Art. 25.2 – Uso e conduzione delle aree del Parco.....	26
Art. 25.3 – Attività compatibili.....	26
Art. 25.4 – Limitazioni.....	27
Art. 26 – Paesaggio della Piana irrigua – Sub Ambito costiero n. 9.....	28
Art. 26.1 – Limitazioni.....	28
Art. 27 - Parco fluviale del Cedrino – Sub Ambito costiero n. 9.....	28
Art. 27.1 – Accessibilità.....	29
Art. 27.2 – Dotazioni.....	29
Art. 27.3 – Iniziative del Comune di Orosei.....	30
Art. 27.4 – Tutela dei coltivi storici.....	32
Art. 28 – Sistema storico-ambientale di Santa Lucia-Chilivri – Sub Ambito costiero n. 11.....	32
Art. 28.1 – Attività ammesse.....	33
Art. 28.2 – Attività non ammesse.....	33
Art. 29 – Parco degli ulivi – Sub Ambito costiero n. 11.....	33
Art. 29.1 - Gestione e cura del paesaggio.....	34
Art. 29.2 - Limitazione.....	34
Art. 30 - Orosei, zone periurbane tra edificato ed agro – Sub Ambito n. 12.....	34
Art. 30.1 – Limitazioni.....	35
Art. 31 - Parco del Monte Tuttavista – Sub Ambito costiero n. 14.....	35
Art. 31.1 - Usi consentiti all’interno del Parco.....	35
Art. 31.2 – Disciplina degli accessi.....	36
Art. 31.3 – Limitazioni.....	36
Art. 32 – Il Paesaggio delle cave – Sub Ambito costiero n. 14.....	37
Titolo III.....	38
Assetto ambientale e trasformazioni edilizie nelle Sottozone agricole.....	38
Art. 33 – Le finalità.....	38
Art. 34 – Individuazione delle Sottozone E.....	38
Art. 35 – Progetti di miglioramento fondiario agricolo-ambientale - Pmma.....	39
Art. 36 – Progetti di miglioramento fondiario agricolo-ambientale. Previsioni di attrezzature ed impianti.....	39
Art. 37 - Interventi ammessi nelle Zone E.....	40
Art. 38 – Superfici fondiari minime e prescrizioni sulla edificazione nelle Zone E.....	41
Art. 39 – Abitazioni connesse alle aziende agricole e zootecniche.....	42
<del>Art. 40 – Vani a supporto dell’attività agricola.....</del>	<del>43</del>
Art. 41 – Manufatti incongrui.....	43
<del>Art. 42 – Tipologie edilizie fabbricati e attrezzature destinati alle attività agricole.....</del>	<del>43</del>
Art. 43 – Accertamenti.....	44
Art. 44 – Riconversioni.....	44
Art. 45 – Terreni non contigui.....	45
Art. 46 – Registro delle superfici impegnate.....	45
Art. 47 – Distanze.....	45
Art. 48 – Agriturismo.....	46
Art. 48bis – Punti di Ristoro.....	46
Art. 49 – Premialità.....	47
Art. 50 – Ippoturismo.....	47
Art. 51 – Strutture terapeutiche.....	48
Art. 52 – Turismo rurale.....	48
TITOLO IV.....	49

ASSETTO INSEDIATIVO.....	49
Art. 53 - Disposizioni.....	49
Art. 54 – Termini correnti.....	49
Art. 55 – Parametri urbanistici ed edilizi.....	49
Art. 56 – Categorie d’intervento.....	52
Art. 57 – Interventi di manutenzione ordinaria.....	53
Art. 58 – Interventi di manutenzione straordinaria.....	53
Art. 59 – Interventi di restauro e risanamento conservativo.....	54
Art. 60 – Interventi di ristrutturazione edilizia.....	55
Art. 61 - Interventi di nuova edificazione.....	56
Art. 62 – Interventi di ristrutturazione urbanistica.....	56
Art. 63 – Aree destinate a servizi pubblici.....	56
Art. 64 – Standard urbanistici nei Piani Attuativi.....	57
Art. 65 – Strumenti attuativi: redazione, adozione, approvazione.....	57
Art. 66 – Deroghe.....	58
Art. 67 – Usi ammessi.....	58
Art. 68 – Usi – Gruppo 1.....	59
Art. 69 – Usi – Gruppo 2.....	59
Art. 70 – Usi – Gruppo 3.....	59
Art. 71 – Zone omogenee.....	60
Art. 72 – Zona A – Insediamento storico.....	60
Art. 73 – Zona B – Tessuti consolidati.....	61
Art. 73.1 – Sottozone B1 non soggette a strumento attuativo.....	62
Art. 73.2 – Sottozone B1.1.....	62
Art. 73.3 – Sottozone B1.2, B1.5.....	63
Art. 73.4 – Sottozone B1.3.....	63
Art. 73.5 – Sottozone B1.4, B1.5, B1.6, B1.7.....	63
Art. 73.6 – Piani Particolareggiati nelle Sottozone B1 non soggette a strumento attuativo... 64	
Art. 73.7 – Sottozone B2 BR (Completamento, risanamento, razionalizzazione) soggette a strumento attuativo.....	64
Art. 74 – Zona C – Espansioni recenti.....	65
Art. 74.1 – Sottozone C1 – Espansioni pianificate.....	65
Art. 74.2 – Sottozone C1 – Espansioni pianificate – Disposizioni.....	65
Art. 74.3 – Sottozone C2 – Espansioni in programma.....	66
Art. 74.4 – <del>Sottozona C2.6 – Riservata al trasferimento di immobili in area esondabile rio Sos Alinos.....</del>	67
Art. 75 – Zona D – Insediamenti produttivi e aree estrattive.....	68
Art. 76 – Zona E – Usi agricoli.....	70
Art. 77 – Zona F – Insediamenti turistici.....	70
Art. 77.1 – Sottozone F1, F2 – Insediamenti turistici esistenti nelle aree costiere.....	70
Art. 77.2 – Piani di riqualificazione degli insediamenti turistici-ricettivi - Sottozone F1.....	71
Art. 77.3 – Riqualificazione degli insediamenti in Sottozone F2.....	72
Art. 77.4 – Sottozone F3 – Campeggi. Previsioni speciali.....	73
Art. 77.5 – Sottozone F4 – Nuovi insediamenti turistici contigui al sistema insediativo urbano.....	74
Art. 77.6 - Sottozone F5.....	74
Art. 77.7- Sottozone F ex art 15 delle NTA del PPR F1.6 e F1.9 –zone F pianificate e da completare.....	75

Art. 77.8 – Attuazione delle previsioni per le Sottozone F4.....	76
Art. 78 – Trattamento dei reflui in aree costiere.....	77
Art. 79 – Zone G – Attrezzature di interesse generale.....	78
Art. 80 – Sos Alinos – Insediamento consolidato ed espansioni recenti.....	81
Art. 81 – Zona H dell’Assetto ambientale e dell’Assetto insediativo.....	81
Art. 81bis – Zone H Usi e attività consentite .....	82
Art. 82 – I colori degli edifici.....	82
Art. 83 – Rinvenimenti.....	83
Art. 84 – Compatibilità ambientale nell’assetto insediativo.....	83
Art. 85 – Le aree di trasformazione strategica – I Progetti Direttori.....	83
Art. 86 – Progetto Direttore Espansione Sud.....	84
Art. 86.1 – Comparti di attuazione del Progetto Direttore.....	85
Art. 87 – Progetto Direttore Parco attrezzato di Tanca Idda.....	87
Art. 87.1 – Limitazioni all’interno del Parco.....	88
Titolo V – Assetto Storico-Culturale.....	89
Art. 88 – Insediamento storico- Zona A.....	89
Art. 89 – Compiti del Comune.....	89
Art. 90 – Adeguamento del Piano Particolareggiato.....	89
Art. 91 – Obiettivi del Piano Particolareggiato.....	90
Art. 92 – Criteri per la redazione del Piano Particolareggiato. Documentazione.....	90
Art. 93 – Principi guida.....	91
Art. 94 – Cautele da osservare nella fase transitoria - Classificazione dei manufatti.....	92
Art. 95 – Compatibilità delle trasformazioni – Prescrizioni per Situazioni CI e R e indirizzi.....	92
Art. 96 – Interventi di integrazione e di sostituzione edilizia nelle situazioni CI e R.....	94
Art. 97 – Sistema connettivo.....	94
Art. 98 – Corti e pertinenze – Disposizioni speciali per la redazione del nuovo PP.....	95
Art. 99 – Destinazioni.....	95
Art. 100 – Modalità d’intervento .....	95
Art. 101 – Rilievi.....	97
Art. 102 – Sopralluoghi.....	98
Art. 103 – Prontuario.....	98
Art. 104 – Disposizioni speciali su pavimentazioni di aree pubbliche.....	99
Art. 104.1 – Precauzioni per restaurare e ricostruire le pavimentazioni stradali .....	100
Art. 104.2 – Cautele speciali.....	101
Art. 104.3 – Ripristini .....	101
Art. 104.4 – Indirizzi per la messa in opera.....	101
Art. 105 – Inventario e mappatura dei beni paesaggistici e identitari in ambito extraurbano.....	102
Art. 106 - Disposizioni per i Beni paesaggistici, identitari in ambito extraurbano Tipo 1 e 2	102
Art. 107 – Criteri per l’individuazione delle aree per insediamenti commerciali.....	105
Art. 108 – Parcheggi per le attività commerciali .....	107

## **Titolo I Assetti – Disposizioni Generali**

### **Art. 1 – Principi**

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) ai sensi della legge regionale del 22 dicembre 1989, n. 45 e ss.mm.ii, e di tutte le altre norme statali e regionali vigenti in materia. In particolare lo strumento si adegua alle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) secondo quanto disposto dalla L R n. 8/2004.
2. L'intero territorio comunale, interamente ricompreso nell'Ambito di paesaggio costiero 21.Baronia, è soggetto alle disposizioni del PUC in conformità al PPR nei modi indicati negli elaborati grafici e nelle presenti NTA.
3. Il Piano è insieme strutturato di documenti di testo e grafici attraverso i quali vengono definiti in modi stabili i rapporti tra il governo locale e i soggetti attuatori. Le disposizioni del PUC chiamano detti soggetti a farsi carico di obiettivi comuni e a perseguire le finalità nell'interesse individuale entro i limiti stabiliti dalla Amministrazione. I soggetti attuatori del Piano potranno agire individualmente o insieme alla pubblica Amministrazione.

### **Art. 2 – Il progetto urbanistico, il PPR, il PUP, il PUL**

1. Il Piano interpreta le disposizioni e le priorità indicate nel PPR secondo le specifiche caratteristiche e le condizioni locali avendo come obiettivo quello di realizzare uno spazio abitabile imperniato sui sistemi ambientale, storico-culturale ed insediativo, di cui all'art 16 delle NTA dello strumento regionale. Recepisce, anche in variante, le previsioni del Piano Urbanistico Provinciale PUP in coerenza con le informazioni contenute nel SITR, anche al fine di una condivisione delle conoscenze.
2. Lo spazio abitabile in progetto dovrà garantire, sulla base delle disposizioni del PPR interpretate in chiave locale dal PUC, il corretto modo di abitare il territorio mediante la conservazione delle identità paesaggistiche, storico-culturali e delle biodiversità.
3. Il Piano di Utilizzo del Litorale (PUL) di cui all'art. 6 del D L 5 ottobre 1993 n. 400, convertito con modificazioni dalla Legge 4 dicembre 1993 n. 494, è parte integrante e del PUC. Le disposizioni del PUL disciplinano l'esercizio delle funzioni amministrative relative all'utilizzazione del demanio marittimo e di zone di mare territoriale, escluse le aree del demanio della navigazione interna, nonché gli usi turistico-ricreativi degli ambiti demaniali marittimi, laddove tali destinazioni d'uso siano previste nel PUL. In assenza del PUL non potranno essere rilasciate ulteriori concessioni demaniali marittime rispetto a quelle esistenti.
4. Nelle parti del territorio dove sono attribuite al PUL le scelte sui modo d'uso, in assenza di disposizioni del PUC, valgono le previsioni del PUL anche per precisazioni riguardanti le destinazioni.

### **Art. 3 – Gli Assetti**

1. Il PUC disciplina, ai sensi dell'art. 16 delle NTA del PPR, l'uso, la gestione e le trasformazioni ammissibili con specifico riferimento agli Assetti ambientale, storico-culturale e insediativo.
2. Con riferimento agli Assetti di cui al precedente comma, sono indicati i beni paesaggistici e i beni identitari, assoggettati a specifiche norme di tutela.
3. L'intero territorio del Comune di Orosei, in quanto Ambito di paesaggio locale, è bene paesaggistico d'insieme, ai sensi dell'art. 6, comma 3, delle NTA del PPR, e assume valore di contesto. E' suddiviso in Sub Ambiti in quanto componenti di paesaggio aventi a loro volta rango di beni paesaggistici d'insieme includenti altri beni paesaggistici individuati o identitari anche appartenenti all'Assetto storico-culturale.
4. All'Ambito di paesaggio locale ossia ai Sub Ambiti di paesaggio in quanto beni paesaggistici, si applicano le disposizioni degli artt. 146 e 147 del DLgs 22 gennaio 2004, n.42 e ss.mm.ii. e del DPCM 12 dicembre 2005 come recepite nel PPR.

### **Art. 4 – Documenti ed efficacia del PUC**

1. Il PUC, formato dagli elaborati successivamente elencati, sostituisce lo strumento vigente precedentemente approvato e tutte le sue varianti.
2. Il PUC ha valore ed efficacia a tempo indeterminato ma il dimensionamento ha come orizzonte il prossimo decennio.
3. Il PUC è costituito, oltre che dagli elaborati di progetto con valore prescrittivo per l'attuazione, dal Quadro conoscitivo ossia da tavole e documentazione di analisi degli Assetti ambientale, storico-culturale, insediativo che costituiscono riferimento essenziale delle previsioni progettuali e ne precisano i contenuti. Le tavole e gli altri elaborati di cui al Quadro conoscitivo possono, ove necessario, essere aggiornate periodicamente dal Comune al fine di una più completa rappresentazione dello stato di fatto.
4. Il PUC è costituito da elaborati resi su carta e supporti informatici. Comprendono:
  - a) Testi e grafici finalizzati al riordino delle conoscenze (Quadro conoscitivo, analitico e interpretativo in relazione ai diversi Assetti);
  - b) Elaborati di testo relativi al progetto: relazione generale e relazioni specialistiche, specifiche sulla contabilità urbanistica, norme tecniche di attuazione; regolamento edilizio;
  - c) Elaborati grafici di progetto alle varie scale: planimetria di individuazione dei Sub Ambiti paesaggistici locali redatta nella scala 1:5000, stampata 1:10000; planimetria relativa a usi e trasformazioni per finalità agricole nella scala 1:10000; zonizzazione del territorio urbano di Orosei e Sos Alinos; inquadramento generale, redatto e stampato in scala 1:10.000; zonizzazione del territorio urbano di Orosei redatta nella scala 1:2.000, stampata 1:4000; zonizzazione del territorio urbano di Sos Alinos redatta nella scala 1:2.000, stampata 1:4000; specifiche relative agli insediamenti turistici, redatta nella scala 1:2000 e stampata nella scala 1:4000; progetto direttore Espansione urbana; progetto direttore Parco Urbano Tanca Idda; carte del consumo del suolo; tavole esplicative e prescrittive sull'insediamento storico; planimetria della distribuzione dei beni storico-culturali nel territorio extraurbano 1:10.000; catalogo dei beni storico-culturali, paesaggistici/identitari in area urbana e extraurbana; carta delle proprietà pubbliche, redatta e stampata in scala 1:10.000.
5. L'elenco completo degli elaborati è contenuto in allegato alle presenti NTA.

6. Ogni modalità di trasformazione, ove ammessa, dovrà dedursi dal confronto tra il contenuto degli elaborati cartografici, anche mediante sovrapposizione e confronto, e le disposizioni delle presenti NTA.
7. In relazione al territorio extraurbano è prevalente il complesso delle disposizioni di cui al Titolo II relative alla cura dei paesaggi locali indicati come Sub Ambiti costieri la cui efficacia si dispiega in modo prioritario anche nel caso di interventi di trasformazione ammessi per gli usi agricoli.
8. In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa sempre testo la tavola con maggiore grado di approfondimento. Le disposizioni nelle NTA prevalgono in ogni caso sugli elaborati grafici.
9. Le disposizioni dei Progetti Direttori o di Schede speciali prevalgono sui contenuti generali del PUC, in quanto finalizzate a specificare i caratteri delle trasformazioni ammesse.
10. I Progetti direttori e le Schede speciali potranno essere allegati al PUC o introdotti successivamente e in tale caso costituiranno variante al PUC da approvare a termini di legge.

#### **Art. 5 – Attuazione del piano**

1. Il PUC sarà attuato attraverso gli strumenti previsti dall'art. 21 della LR 22 dicembre 1989, n. 45 e ss.mm.ii., ed approvati secondo le modalità previste, specie con riferimento al contenuto degli artt. 22, 23, 24, 25 della suddetta legge e di tutte le successive disposizioni e integrazioni comprese le specifiche stabilite dal PPR.
2. Gli strumenti di gestione ed attuativi o di specifica delle previsioni del PUC sono:
  - a) Piani di gestione di aree protette (SIC, aree parco);
  - b) PUL;
  - c) Piani di gestione di aree per servizi pubblici;
  - d) I Progetti Direttori;
  - e) Piani Particolareggiati (PP) di iniziativa pubblica o privata;
  - f) Piani di Lottizzazione (PdiL) di iniziativa pubblica o privata;
  - g) Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP);
  - h) Piani per Edilizia Economica Popolare (PEEP);
  - i) Piani di riqualificazione degli insediamenti turistici ai sensi dell'art. 90, comma 1, lett. b) delle NTA del PPR;
  - j) Piani di miglioramento agricolo ambientale (Pmaa);
  - k) Le Intese ai sensi dell'art. 11, comma 1, lett. c), delle NTA del PPR;
  - l) Permessi di Costruire, autorizzazioni e tutte le modalità per l'avvio dei lavori mediante SCIA, in conformità a quanto previsto nelle LR n°8/2015.
  - m) È consentito fare ricorso a Piani di Recupero di cui all'art. 28 della L. n. 457/78 e agli artt. 21 e 22 della LR n. 45/89; ai Programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della L. n. 179/92; ai Programmi di recupero urbano di cui alla L. n. 493/93; ai Piani di risanamento urbanistico di cui all'art. 32 della LR 23/85. Fatte salve diverse speciali previsioni delle norme di zona o delle schede norma, nelle zone assoggettate a strumento urbanistico attuativo in assenza dello stesso sono ammessi esclusivamente interventi



conservativi sugli edifici legittimamente esistenti, assentiti o sanati e nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. c) del DPR 380/2001, senza modifiche della destinazione d'uso tra le diverse zone urbanistiche, come individuate dal presente PUC.

#### **Art. 6 – Tutela della qualità dell'aria**

1. Entro 12 mesi dall'approvazione del PUC il Comune è impegnato a definire le regole per garantire la tutela e il miglioramento della qualità dell'aria anche promuovendo la riduzione del traffico veicolare nelle aree centrali. A tal fine saranno svolti studi e monitoraggi finalizzati all'adozione di tutti i provvedimenti necessari ad ottenere la riduzione delle emissioni in atmosfera, sia da traffico di mezzi, sia da processi di combustione.
2. Gli studi dovranno indicare la fattibilità nella condizione data di misure volte:
  - a) a forme di promozione dell'uso del trasporto collettivo specialmente verso il mare;
  - b) all'incentivazione della mobilità pedonale e ciclabile;
  - c) al risparmio energetico anche mediante l'uso di fonti rinnovabili.

#### **Art. 7 – Tutela dall'inquinamento acustico**

1. Al fine di tutelare gli abitanti dall'inquinamento acustico, il Comune è impegnato a definire entro dodici mesi dalla approvazione del PUC il Piano di zonizzazione acustica, preferibilmente in coordinamento con il Piano della mobilità, con le disposizioni necessarie a garantire che in caso di trasformazioni fisiche e/o di modifiche di destinazione di edifici esistenti nonché di nuova edificazione, sia assicurato il rispetto dei valori limite delle sorgenti sonore definiti nel DPCM 14 novembre 1997, nonché fornite le prescrizioni per conformarsi, negli usi, alla classe acustica della zona in cui ricadono.
2. Al fine di migliorare la vivibilità nelle condizioni critiche eventualmente rilevate, il Piano di zonizzazione acustica potrà indicare le direttive da adottare per accorgimenti di tipo tecnico e gestionale idonei a contenere i livelli di inquinamento acustico, quali la riduzione della velocità dei veicoli, l'impiego di asfalti drenanti fonoassorbenti, l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore, la messa in opera di barriere acustiche e simili.

#### **Art. 8 – Approvvigionamento e risparmio idrico**

1. Al fine di assicurare il corretto uso della risorsa idrica, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque di area vasta, il Comune entro 12 mesi da approvazione del PUC promuoverà iniziative finalizzate all'analisi degli effetti che possono comportare sul sistema acqua le attività in atto, e all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a garantire un adeguato approvvigionamento, mediante la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi. In particolare sarà esaminata la necessità di provvedere a:
  - a) la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
  - b) la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
  - c) il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
  - d) l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;

- e) l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo.

#### **Art. 9 – Collettamento reflui e depurazione**

1. I soggetti aventi titolo ad operare le trasformazioni mediante strumenti preventivi, valutano il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dall'intervento in progetto e il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee; danno atto dell'idoneità della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvedono, alla realizzazione di coerenti sistemi di collettamento e depurazione, prioritariamente con la messa in opera di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche oppure se esistono le condizioni e gli spazi adeguati, tramite il ricorso a sistemi di fitodepurazione.
2. Le soluzioni di cui al comma precedente vengono valutate in accordo con l'Amministrazione comunale che si riserva, sulla base delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque, la possibilità di indicare nuove soluzioni che rendano adeguato l'intervento.
3. Ferme restando le prescrizioni di cui al DL 152/99 e di cui al DLgs 258/2000, e s.m.i., nonché le prescrizioni del DA Regionale Ambiente 21/1/97 n. 34 e ss.mm.ii., dalla data di entrata in vigore delle presenti NTA le abitazioni e i fabbricati in zona agricola, che non siano allacciate a sistemi fognari comunali, dovranno essere dotati, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento; nel caso di nuovi interventi o di ristrutturazioni il sistema di smaltimento potrà essere effettuato con impianto di fitodepurazione con riciclo completo dell'acqua per usi irrigui o immissione in falda del refluo depurato, previo trattamento primario con le modalità di legge.

#### **Art. 10 – Rifiuti solidi**

1. I soggetti aventi titolo ad operare le trasformazioni mediante ricorso a Piani Attuativi, sono tenuti a prevedere, in accordo con gli organi tecnici del Comune nell'ambito di aree destinate a servizi pubblici, la realizzazione di punti di raccolta o di spazi opportunamente dislocati al fine di potenziare e facilitare per i cittadini la raccolta differenziata dei rifiuti.
2. Nella progettazione di strade di nuova realizzazione, o da ristrutturare, è fatto obbligo di considerare le necessità di aree per la ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta dei rifiuti, nonché delle esigenze di agevole transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.
3. Nelle previsioni di strumenti attuativi, di progettazioni di nuovi assi viari, occorrerà tenere conto delle indicazioni eventualmente contenute in disposizioni normative, piani di settore vigenti, anche di livello intercomunale, delle necessità di successibilità dei mezzi adibiti alla raccolta, assicurando distanze ottimali tra "isole ecologiche" in relazione alla dislocazione degli utenti nel territorio comunale.

#### **Art. 11 – Tutela dall'inquinamento luminoso e dall'inquinamento elettromagnetico**

1. Ai sensi della LR n. 22/97 il Comune si impegna a redigere il Piano comunale dell'illuminazione pubblica contenente disposizioni su progettazione ed esercizio di impianti di illuminazione pubblica anche con riguardo al contenimento dei consumi e alla autonomia energetica.

2. Ai sensi delle disposizioni della L 36/2001, il Comune è impegnato, entro dodici mesi dalla approvazione del PUC, a rilevare l'eventuale presenza nel territorio di campi magnetici ed elettromagnetici potenzialmente nocivi per la salute della popolazione, nonché a promuovere iniziative per assicurare il rispetto della suddetta legge, escludendo in ogni caso la installazione di impianti del tipo indicato nella Zona A come perimetrata dal PUC e nelle aree SIC, nonché nei Connettori ecologici di cui all'art. 12, comma 2 delle presenti NTA.

#### **Art. 12 – Recepimento del PAI, indagini geologiche e geotecniche**

1. Il PUC ha tra gli obiettivi quello della sicurezza geologica idrogeologica ed idraulica, mediante il recepimento delle prescrizioni del PAI e conformando le previsioni di trasformazione alle disposizioni normative. La verifica di compatibilità sarà svolta sulla base di una ricognizione a partire dalla cartografia del PAI e del PUC.
2. Tutti gli interventi devono rispettare le disposizioni del PAI anche, ove previsto, con le azioni di mitigazione e compensazione del rischio secondo il contenuto delle relazioni specialistiche che costituiscono parte integrante del presente strumento.
3. Al fine di evitare di gravare su condizioni di dissesto idrogeologico i Piani Attuativi e i progetti di opere pubbliche dovranno allegare uno studio di compatibilità geologica, idrogeologica ed idraulica per le aree interessate a cura di tecnici abilitati. Tale studio dovrà contenere un'analisi di dettaglio delle alterazioni del regime delle acque eventualmente prodotte dalle trasformazioni indicando le misure a compensazione.
4. La pianificazione attuativa dovrà, attraverso lo studio di cui al comma precedente, assicurare l'invarianza del grado di permeabilità considerando le reazioni agli eventi meteorici del suolo implementando soluzioni specifiche per favorire l'assorbimento delle acque meteoriche.
5. Le norme di attuazione degli strumenti attuativi riguardanti le trasformazioni urbanistiche dovranno tenere conto degli studi specifici svolti relazionando sulle compatibilità idrauliche e idrogeologiche al fine di garantire la sicurezza degli insediamenti previsti.
6. Le approvazioni di strumenti attuativi ed il rilascio di concessioni e titoli abilitativi alle trasformazioni sono in ogni caso subordinate alla realizzazione di indagini geologiche e geotecniche redatte ai sensi delle disposizioni di legge vigenti.
7. Per gli interventi per i quali, pur ricadendo in area perimetrata dal PAI, non è richiesto ai sensi delle norme del PAI, apposito studio di compatibilità idraulica o geomorfologica, i soggetti proponenti dovranno accertare e verificare, sulla scorta del progetto presentato, le interazioni e le variazioni di carattere idrogeologico (idrologia, stabilità ed equilibrio dei versanti, permeabilità dei suoli, ecc.) nelle aree interessate dalle opere o richiedere, qualora necessario e non previste nel progetto, le eventuali opportune misure compensative.
8. Per quanto eventualmente non previsto, per ogni intervento da eseguire nelle aree soggette a vincolo idrogeologico nel territorio comunale, valgono in ogni caso le disposizioni generali di cui alle Norme di Attuazione del PAI, aggiornate con Decreto del Presidente della RAS n. 35 del 21/03/2008, in particolare quanto previsto negli artt. 5 e da 8 al 22.
- 9. Nelle more dell'approvazione delle nuove perimetrazioni come varianti PAI, nelle aree individuate come a pericolosità media, elevata e molto elevata da frana e idraulica nello studio di compatibilità idraulica e geologico geotecnica allegati al PUC, valgono le limitazioni d'uso prescritte dalle Norme di Attuazione del PAI.**
10. In conformità a quanto previsto nell'art. 8 comma 8 delle Norme di Attuazione del PAI, nelle aree perimetrata dal PAI come aree di pericolosità idraulica di qualunque classe, sui corpi idrici superficiali, anche se non riportate nella cartografia del PUC, sono istituite le seguenti fasce di tutela:

- a) lungo il corso dei fiumi, dei torrenti non arginati, degli stagni e delle aree lagunari per una profondità di cinquanta metri dalle rive o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale;
  - b) lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di venticinque metri dagli argini;
  - c) lungo i corsi d'acqua all'interno dei centri edificati, per una profondità di dieci metri dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di venticinque metri in mancanza di argini.
11. 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.

### **Art. 13 – VAS**

1. In attuazione della direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 27/06/2001, relativa alle valutazioni degli effetti di piani, programmi, progetti con incidenza sugli assetti ambientali, il PUC è stato assoggettato al processo di VAS con l'elaborazione di un rapporto concernente l'impatto sull'ambiente conseguente all'attuazione dello strumento, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati del processo decisionale di approvazione e la condivisione delle informazioni. Del processo è dato atto in specifici documenti depositati negli uffici del Comune di Orosei.
2. Le procedure di VAS, effettuate durante la fase di redazione del PUC, sono integrate nel processo ordinario finalizzato alla approvazione del PUC ed assolvono da tali processi gli atti di pianificazione attuativa col PUC.

### **Art. 14 – Ambito di paesaggio. Disposizioni generali**

1. Ai sensi dell'art. 12 delle NTA del PPR, nell'Ambito di paesaggio costiero, in quanto parte dell'Ambito 21-Baronia, salvo diverse disposizioni speciali per i per Sub Ambiti, di cui al Titolo successivo, sono sempre ammessi:
  - a) gli interventi edilizi finalizzati a mantenere in efficienza il patrimonio edilizio esistente che non alterino lo stato dei luoghi, la configurazione, la volumetria degli edifici, la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari;
  - b) gli interventi di cui alle lettere b), e), f), g), h), l), m) e p) dell'art. 13 della LR n. 23/85 e ss.mm. e ii.;
  - c) gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o l'assetto idrogeologico del territorio;
  - d) le opere di forestazione, di taglio e riconversione colturale e di bonifica, antincendio e conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, purché previsti e autorizzati dall'autorità competente, secondo la disciplina della pianificazione di settore e le

- previsioni del Piano regionale di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi e le specifiche per i diversi Sub Ambiti;
- e) le opere di risanamento e consolidamento degli abitati e delle aree interessate da fenomeni di dissesto, nonché opere di sistemazione idrogeologica e di bonifica dei siti inquinati.
2. La fascia costiera, di cui all'art.5 delle NTA del PPR, come perimetrata nella cartografia del PPR e in quella del PUC è bene paesaggistico speciale. In essa valgono le disposizioni e le cautele indicate in ogni Sub Ambito ivi ricadente. In detta fascia valgono le disposizioni dell'art. 20 delle NTA del PPR con le precisazioni nel comma 2 relative alle aree interessate da insediamenti turistici come rappresentate nel PUC nella Tavola appositamente redatta.
  3. Sono inedificabili i terreni costieri per una fascia di 300 mt dalla linea di battigia con esclusione degli interventi di infrastrutturazione puntuale o di rete, di riqualificazione urbanistica, purché non in contrasto con la disciplina di tutela dei Sub Ambiti di cui al presente Titolo e se previste da piani settoriali adeguati al PPR.
  4. Ai sensi della Legge n. 353/2000, i terreni boscati ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per i tempi indicati nell'art.10 della medesima legge.

#### **Art. 15 – Aree pubbliche e terreni gravati da usi civici**

1. È istituito il Registro delle aree di proprietà pubblica, ossia l'elenco delle terre storicamente appartenenti al Comune o pervenute mediante lasciti, donazioni, cessioni, disposizioni di legge. Il Registro è compilato sulla base della ricognizione già effettuata per conto della Amministrazione Comunale (Delibera GM n xxx) e conterrà tutti i riferimenti ai relativi fogli di mappa catastali, numeri mappali e superfici dei terreni. Il Registro potrà essere aggiornato sulla base di nuove ricognizioni.
2. Le aree facenti parte del demanio comunale storico, rilevabili nelle carte ottocentesche, costituite dalle porzioni superstiti del patrimonio pubblico, sono censite e rappresentate provvisoriamente nella Tavola delle aree pubbliche allegata, comprensive dei terreni eventualmente gravati da uso civico secondo gli elenchi in possesso del Comune di Orosei.
3. Le aree pubbliche eventualmente gravate da usi civici, sono beni paesaggistici.
4. Entro dodici mesi dall'approvazione del PUC, il Comune redigerà il Registro e la Tavola aggiornata delle aree pubbliche in scala 1:2000, adeguata anche sulla base degli esiti del procedimento di cui alla Determinazione RAS n. 214/2005 sui terreni gravati da uso civico. La Tavola con il relativo elenco è approvata dal Consiglio Comunale e potrà essere adeguata sulla base di nuove informazioni relative alla consistenza del patrimonio pubblico.
5. Le aree di cui ai commi precedenti non sono alienabili se non per finalità di pubblico interesse e con voto favorevole del Consiglio Comunale e previa autorizzazione paesaggistica ove necessaria.
6. Le aree sottoposte a uso civico sono individuate negli elenchi allegati alla Determinazione n. 30498/949 del 20,12,2011 del Direttore Generale del Servizio Territorio Rurale, Ambiente Infrastrutture.

## **Titolo II**

### **Assetto ambientale. Uso e gestione dei paesaggi**

#### **Art. 16 - Assetto ambientale**

1. L'Assetto ambientale di cui all'Ambito costiero e segnatamente della Fascia costiera di cui alle disposizioni del PPR, è costituito dalle componenti strutturali di paesaggio successivamente elencate, individuate nella Tavola Assetto Ambientale-Articolazione dei paesaggi locali.
2. Per ogni Sub Ambito valgono le disposizioni generali riguardanti l'uso e la gestione di cui al presente Titolo II nonché le norme di cui al Titolo III riguardanti le trasformazioni edilizie connesse alle attività nelle zone agricole contenute nei diversi Sub Ambiti.
3. Nella Tavola Assetto ambientale sono individuati e indicati con numerazione progressiva sistemi lineari di primario valore paesaggistico e in quanto Connettori Ecologici. In detti sistemi non sono consentiti interventi di trasformazione se non quelli di conservazione degli *habitat* naturali per assicurare lo spostamento della fauna e lo scambio dei patrimoni genetici tra le specie presenti aumentando il grado di biodiversità.

#### **Art. 17 – Articolazione dei paesaggi locali. I Sub Ambiti costieri**

1. L'Assetto ambientale è costituito dai Sub Ambiti costieri:
  - a) Sistema granitico Istiotha – Sub Ambito costiero n. 1;
  - b) Parco di Bidderosa Curcurica Mattanosa – Sub Ambito costiero n. 2;
  - c) Aree agricole di Sos Alinos – Su Mutrucone esterne e contigue agli insediamenti della borgata e dell'insediamento turistico di Cala Liberotto – Sub Ambito costiero n. 3;
  - d) Baddhe 'e Ortos – Sub Ambito costiero n. 4;
  - e) Demanio comunale pascoli – Sub Ambito costiero n. 5;
  - f) Pianoro Funtanas cCrtesas, Pianoro Pappacasu – Sub Ambito costiero n. 6;
  - g) Compendio costiero Foche 'e Pitzinna, Fuile 'e Mare – Sub Ambito costiero n. 7;
  - h) Compendio costiero Osala-Avalè – Sub Ambito costiero n. 8;
  - i) Paesaggio della Piana irrigua – Sub Ambito costiero n. 9;
  - j) Parco fluviale del Cedrino – Sub Ambito costiero n. 10;
  - k) Sistema storico-ambientale di Santa Lucia Chilivri – Sub Ambito costiero n. 11;
  - l) Parco degli ulivi – Sub Ambito costiero n. 12;
  - m) Orosei, zone periurbane tra edificato ed agro – Sub Ambito costiero n. 13;
  - n) Parco del Monte Tuttavista – Sub Ambito costiero n. 14;
  - o) Paesaggio delle cave – Sub Ambito costiero n. 15
2. Dai Connettori Ecologici, componenti, ai sensi dell'art.6, comma 4, della NTA del PPR, che costituiscono il tessuto connettivo del sistema relazionale dei Sub ambiti:
  - a) H.e 0 – Zone umide Bidderosa;
  - b) H.e 1 – Badd'e Ortos;
  - c) H.e 2 – Badde fuile-Sa minda-Fuile 'e Mare;
  - d) H.e 3 – S'Abba Durche;

- e) H.e 4 – Riu Foche ‘e Pitzinna;
  - f) H.e 5 – Lughio-Riu Zarule;
  - g) H.e 6 – Costone pianoro Funtanas Cortesas;
  - h) H.e 7 – Colle Santa Lucia;
  - i) H.e 8 – Costone pianoro Gollai;
  - j) H.e 9 – Sa Badde;
  - k) H.e 11 – Riu Pidduzza;
  - l) H.e 12 – Riu S’istrumpu.
3. Nell’Assetto Ambientale, costituito dai Sub Ambiti e Connettori Ecologici di cui ai precedenti commi, sono compresi in modo diffuso i Beni paesaggistici ambientali indicati nella cartografia del PPR e quelli individuati in questa nuova fase ricognitiva, ossia quelli elencati all’art. 17, commi 3 e 4 delle NTA del PPR. **I suddetti Beni paesaggistici ambientali saranno inventariati nel Catalogo di cui al quadro conoscitivo dell’Assetto ambientale.** Negli articoli successivi per ogni Sub Ambito, sono previste le modalità per il mantenimento delle caratteristiche di ogni componente costitutiva della trama paesaggistica, in modo da preservarne l’integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra *habitat* e attività umane consentite.
  4. I Connettori Ecologici, di cui al precedente comma 2, sono componenti che supportano la rete ecologica; sono prevalentemente di forma lineare e collegano i diversi Sub Ambiti, ossia i nodi della rete ecologica locale. Essi consistono in fasce naturali e subnaturali aventi la primaria funzione di favorire gli spostamenti delle specie animali tra i nodi e le altre componenti della rete, al fine di assicurare uno scambio tra le popolazioni ed evitarne l’isolamento. Nella fattispecie sono Connettori Ecologici le fasce arboree ed arbustive che delimitano i terreni coltivati, i sistemi ripari, ovvero la vegetazione delle fasce di pertinenza fluviale, le fasce arboree ed arbustive legate ad infrastrutture lineari, ovvero i percorsi interpoderali, ed i corridoi di vegetazione erbacea entro matrici boscate.
  5. Ai sensi delle NTA del PPR, e segnatamente dell’art. 22 “Aree naturali e subnaturali – Definizione” e l’art. 23 “Aree naturali e subnaturali – Prescrizioni”, in detti Connettori come indicati nella cartografia è vietato ogni nuovo intervento edilizio o modificazione del suolo ed ogni altro tipo di intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica.
  6. Sono assoggettate a tutela speciale gli *habitat* prioritari e le specie di cui alla Direttiva CEE n. 43/92 e censiti nella Tavola del Quadro conoscitivo -Assetto ambientale – Naturalità della vegetazione, biodiversità ed *habitat*.
  7. Fatte salve le disposizioni di cui all’art. 149 del DLgs n. 42/2004, le trasformazioni nei Sub Ambiti di cui al presente articolo, sono soggette ad autorizzazione paesaggistica.
  8. Sono classificati Ha.1 e Ha.2 in quanto aree speciali di tutela i Sub Ambiti n. 2 e 14. In detti areali come indicati nella cartografia è vietato ogni nuovo intervento edilizio o modificazione del suolo ed ogni altro tipo di intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica. Valgono per essi le disposizioni specifiche di cui ai successivi artt. 19 e 31.

#### **Art. 18 – Il sistema granitico di Istiotha – Sub Ambito costiero n. 1**

1. Nel sistema granitico di Istiotha, con baricentro nel massiccio granitico ed ultrametamorfico del Nord-Est, costituito prevalentemente dall’insieme delle aree di proprietà comunale comprese nel Sub Ambito, sono ammesse le attività agro-silvo-pastorali compatibili con la salvaguardia degli aspetti superstiti del paesaggio originario che costituiscono le

testimonianze indispensabili per la sua riqualificazione mediante interventi di restauro compatibile con i caratteri del Sub Ambito.

2. Ogni intervento dovrà essere volto a confermare:
  - a) il significato storico, ovvero il paesaggio costituito dalle terre di proprietà pubblica, prevalentemente ad uso agro-pastorale, espressione indissociabile di caratteri, naturali e subnaturali, seminaturali;
  - b) i diversi elementi costitutivi del paesaggio granitico, percepiti da differenti punti di osservazione, da mantenere inalterati nelle loro interrelazioni;
  - c) gli aspetti ecologici, geomorfologici, vegetazionali, ovvero il paesaggio alle differenti quote interagenti e interessanti dal punto di vista scientifico e naturalistico.

#### ***Art. 18.1 – Attività caratterizzanti il paesaggio***

1. Le attività agropastorali secondo la tradizione locale, con dotazioni di attrezzature finalizzate agli usi, da realizzare, ove richiesto, mediante Piani di sviluppo agricolo ambientale, secondo le disposizioni del Titolo III che assicurino la conservazione della morfologia, della vegetazione esistente, delle trame di appoderamento e delle percorrenze pre-moderne, di ogni traccia superstita della frequentazione umana connessa agli usi pascolativi.
2. Al fine di valutare gli impatti e di regolare gli usi pascolativi, da parte del Comune sarà privilegiata l'interlocuzione con i soggetti già operanti nel Sub Ambito i quali mediante un processo di partecipazione possono costituire un organo di consultazione per definire periodicamente, sulla base di monitoraggi, le modalità di gestione che valutino la possibilità di mettere a riposo ciclicamente parti del Sub Ambito.

#### ***Art. 18.2 – Attività non ammesse***

1. Nel Sub Ambito non sono ammessi:
  - a) interventi di trasformazione che possano compromettere l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico nelle aree a forte acclività di cui agli artt. 31 e 32 delle NTA del PPR;
  - b) l'apertura di nuove cave;
  - c) gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per facilitare la crescita di popolamenti di nuovo impianto; degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale, la difesa del suolo;
  - d) gli interventi che comportino alterazioni alla copertura vegetale, rischi di incendio o di inquinamento, i rimboschimenti e le piantagioni con specie esotiche;
  - e) la realizzazione di fasce per la prevenzione degli incendi se non attraverso tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici;
  - f) la manomissione di tracce di frequentazione umana, in particolare dei ruderi di ovili, di recinti, di piste scarsamente evidenti, e di ogni altro elemento appartenente alla storia del luogo;
  - g) gli interventi infrastrutturali (nuove strade a più corsie, elettrodotti, infrastrutture idrauliche e simili);
  - h) l'alterazione e l'impermeabilizzazione del suolo, e ogni altro intervento che possa pregiudicare la natura, la stabilità, l'efficienza ecologica, la percezione del paesaggio, fatti salvi gli interventi orientati al miglioramento della struttura degli ecosistemi interessati, dello stato di conservazione delle risorse naturali, e comunque finalizzati alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado;



- i) la caccia;
- j) l'apposizione di cartelli pubblicitari.

**Art. 19 - Parco ecomuseo di Bidderosa-Curcurica-Mattanosa – Sub Ambito costiero n. 2**

1. Il Parco comunale, ecomuseo del Compendio paesaggistico di Bidderosa-Curcurica-Mattanosa, in parte contenuto nel Sito di Interesse Comunitario (SIC) di Bidderosa-Berchidda, in quanto costituito da un insieme di aree prevalentemente naturali e subnaturali, seminaturali, con epicentro negli stagni di Sa Curcurica e Sa Mattanosa, è orientato alla conservazione della biodiversità, della flora e della fauna, ossia dei caratteri paesaggistici del Sub Ambito costiero n. 1.
2. All'interno dell'ecosistema, in coerenza con i contenuti del SIC è obbligatoria la conservazione dei caratteri del paesaggio stratificato e ogni segno anche minuto della frequentazione umana, per garantirne una integrale conoscenza da parte delle generazioni future.
3. Le attività finalizzate alla conservazione e le modalità d'uso di Sub Ambito sono quelle previste dallo strumento di gestione dell'area protetta SIC e secondo le previsioni di cui ai successivi articoli anche per le parti ad uso agricolo non contenute nell'area SIC.
4. Fino alla approvazione del Piano del Parco valgono le disposizioni del SIC.

**Art. 19.1 – Usi consentiti**

1. Le modalità d'utilizzo del Parco sono previste da un Piano attuativo gestionale, da redigersi a cura del Comune, corredato eventualmente da progetti speciali finalizzati alla cura e alla gestione della risorsa, in coerenza con il SIC.
2. È consentito l'accesso controllato all'intero del Parco comunale, per finalità ricreative, sportive, culturali, purché sia garantita la tutela del Sub Ambito e segnatamente le zone umide costiere incluso il reticolo idrografico e le fasce latitanti comprensive delle formazioni riparie, e di tutta la vegetazione del contesto.
3. Il Comune, nel caso conceda la conduzione del Parco ad un soggetto gestore, questo dovrà essere qualificato e offrire adeguate garanzie vincolate da un programma di gestione e di manutenzione pluriennale della risorsa condivisi dall'Amministrazione secondo le finalità del Piano del parco di cui ai precedenti articoli.
4. Nel caso il soggetto gestore sia già stato individuato e svolga attività di gestione in concessione, il Comune potrà provvedere alla redazione del Piano con la collaborazione del medesimo soggetto gestore e con la supervisione dell'Ente Foreste della Regione, anche sulla base di esperienze di gestione e cura ambientale in corso.
5. Gli obblighi del soggetto gestore nei confronti dell'Amministrazione saranno stabiliti in apposita convenzione e garantiti da polizza fidejussoria.

**Art. 19.2 - Attività compatibili**

1. Sono compatibili con la conservazione delle biodiversità del Sub Ambito, oltre le cure previste dall'Ente Foreste della RAS, le seguenti attività da disciplinare nel Piano e nei progetti di cui al precedente articolo:
  - a) l'attività della pesca, e altre forme di uso compatibile delle risorse come l'apicoltura e la raccolta dei prodotti, secondo le limitazioni indicate dal SIC e sulla base di monitoraggi

- condotti da specialisti e da ulteriori specifiche che potranno essere introdotte in variante al SIC;
- b) l'accessibilità pedonale, in bicicletta, a cavallo, a tutto il Compendio, a fini di escursione, per attività sportive anche in percorsi attrezzati, attività ricreative e simili con guida obbligatoria ove ritenuto necessario;
  - c) l'accessibilità mediante automezzi purché contingentata e disciplinata con particolare riguardo alla sosta in aree prossime alle dune e ai litorali sabbiosi.
2. Al fine di consentire l'uso in sicurezza del complesso delle aree sono ammesse le installazioni di opere al servizio della protezione civile, quali box in legno, torri di avvistamento incendi e simili, nonché le opere indispensabili per l'accessibilità e la sosta dei visitatori, specialmente dei soggetti svantaggiati, le dotazioni per percorsi-vita, da realizzare in modo reversibile esclusivamente mediante il recupero di preesistenti percorsi pedonali attraverso interventi di ingegneria naturalistica.
  3. Le presenze di visitatori all'interno del Sub Ambito dovranno essere compatibili con il mantenimento e il miglioramento dell'assetto ecologico e paesaggistico, e saranno valutate annualmente, sulla base dei rapporti dell'Ente Foreste o di commissioni di specialisti appositamente nominate, disciplinando gli accessi in funzione di carichi ritenuti ammissibili con la conservazione della risorsa.

### ***Art. 19.3 – Limitazioni***

1. Il Comune, in accordo con la Regione, ossia con gli organi preposti alla tutela e alla sorveglianza, sulla base di monitoraggi periodici, potrà imporre speciali misure di limitazione temporanea agli usi di parti del Compendio, anche mediante esclusione dell'accesso a parti del medesimo in presenza di riconosciuti stati di rischio per l'ambiente naturale.
2. All'interno del Parco non sono consentiti:
  - a) nuovi interventi edilizi, fatte salve le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione di fabbricati esistenti, con incrementi di volume e superficie coperta di quelli in uso all'Ente foreste della Regione;
  - b) la manomissione di ogni traccia di frequentazione in particolare dei ruderi di ovili, di recinti, di piste scarsamente evidenti, e di ogni altro elemento appartenente alla storia del luogo;
  - c) gli interventi infrastrutturali (strade, elettrodotti, infrastrutture idrauliche e simili);
  - d) l'alterazione e l'impermeabilizzazione del suolo, e ogni altro intervento che possa pregiudicare la natura, la stabilità, l'efficienza ecologica, la percezione del paesaggio, fatti salvi gli interventi orientati al miglioramento della struttura degli ecosistemi interessati, dello stato di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e comunque finalizzati alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado;
  - e) i flussi veicolari al di fuori dei percorsi indicati o eccedenti la capacità di accoglienza indicata dal Piano e dal programma di gestione o da misure speciali;
  - f) tutti gli interventi, in prossimità delle zone umide endoreiche, che, direttamente o indirettamente, possono comportare rischi di interrimento e di inquinamento;
  - g) asportazioni di sabbia, coltivazioni agrarie al di fuori delle Zone classificate E, rimboschimenti produttivi;
  - h) la caccia;
  - i) l'apposizione di cartelli pubblicitari.

**Art. 19.4 – Limitazioni nelle aree vegetate e boschive del Parco**

1. Non sono consentiti nelle aree vegetate e boschive:
  - a) gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per facilitare la crescita di popolamenti di nuovo impianto; degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale, la difesa del suolo e l'accessibilità ritenuta compatibile dal Piano del parco e dal Piano di gestione;
  - b) gli interventi che comportino alterazioni alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, i rimboschimenti e piantagioni di specie esotiche;
  - c) la creazione di fasce per la prevenzione degli incendi esclusivamente attraverso tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici;
  - d) gli interventi che comportino la impermeabilizzazione del terreno;
2. Nelle parti aperte alla fruizione contingentata di visitatori sono vietati, in quanto incompatibili con la conservazione delle risorse naturali l'accesso di mezzi motorizzati, il transito e la sosta in prossimità dei complessi dunari, fatta eccezione per le percorrenze e gli spazi per il parcheggio appositamente previsti e indicati dal Piano del Parco e/o dal Piano di gestione.

**Art. 20 – Aree agricole di Sos Alinos esterne e contigue agli insediamenti della borgata e dell'insediamento turistico di Cala Liberotto – Sub Ambito costiero n. 3**

1. Il sistema delle aree agricole di Sos Alinos, esterne e contigue agli insediamenti della borgata e dell'insediamento turistico di Cala Liberotto, con la sua caratterizzazione agricola e idrografica è fondamentale per il mantenimento della connettività paesaggistica tra l'abitato di Sos Alinos e gli insediamenti costieri.
2. Per la presenza di elementi superstiti del paesaggio agrario costituitosi attorno alla borgata, frutto dell'iniziativa di generazioni di coltivatori, è previsto:
  - a) il riordino dell'assetto insediativo della borgata (cfr. Tavola Assetto Insediativo);
  - b) il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola esistente, a cui è affidato il ruolo di presidio degli equilibri naturali consolidati del Sub Ambito, necessari per l'attivazione di un sistema agro-alimentare locale per possibili filiere integrate corte di produzione-consumo di prodotti tipici e l'introduzione di pratiche di agricoltura biologica;
  - c) il rafforzamento della connessione ambientale tra l'intero sistema dei coltivi, la borgata, l'ambiente fluviale del rio Sos Alinos ed il sistema litoraneo;
  - d) la salvaguardia dei segni dell'appoderamento, della rete dei percorsi storici e dei modi organizzativi del territorio;
  - e) il ripristino e/o mantenimento in efficienza del reticolo idrografico;
  - f) la razionalizzazione dell'uso di risorse idriche per usi produttivi e la limitazione dell'uso di pesticidi e diserbanti mediante regolamentazione a cura del Comune in accordo con altri soggetti istituzionali competenti.

**Art. 20.1 – Limitazioni**

1. Non sono consentiti:
  - a) interventi che modifichino la trama dei percorsi interpoderali e alterino l'assetto derivato dalla suddivisione consolidata dei fondi segnata da confini (muri in pietra locale, siepi plurispecie, orli di vegetazione autoctona) delimitanti appezzamenti;
  - b) l'introduzione di specie vegetali esotiche e infestanti.

**Art. 21 – Baddhe 'e Ortos – Sub Ambito costiero n. 4**

1. Il sistema paesaggistico di Baddhe 'e Ortos con la sua speciale caratterizzazione agricola e idrografica, per la complessa articolazione geomorfologica e le differenti litologie, per la superstita presenza di aree naturali e subnaturali è fondamentale per il mantenimento della connettività ecosistemica fra le diverse componenti contigue del Sub Ambito.

**Art. 21.1 – Attività compatibili con il paesaggio**

1. Per la rilevanza della presenza di notevoli elementi patrimoniali che hanno la loro ragione nell'iniziativa di generazioni di coltivatori, è previsto:
  - a) la tutela delle aree naturali e subnaturali residue;
  - b) il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola esistente, a cui è affidato il ruolo di presidio degli equilibri naturali consolidati del Sub Ambito;
  - c) la salvaguardia dei segni dell'appoderamento costituiti dalla rete dei percorsi interpoderali e dei modi organizzativi del territorio, la trama geometrica prevalente a servizio delle finalità di produzione agricola;
  - d) la gestione coerente delle acque finalizzata alla valorizzazione del patrimonio culturale, in particolare mediante il ripristino e/o mantenimento in efficienza del reticolo idrografico e di sorgenti, indispensabili per l'equilibrio complessivo dei sistemi interrelati;
  - e) la razionalizzazione dell'uso di risorse idriche per usi produttivi e a limitazione dell'uso di pesticidi e diserbanti mediante regolamentazione a cura del Comune in accordo con altri soggetti istituzionali competenti;
  - f) la rivalutazione di pratiche agricole tradizionali e l'introduzione di pratiche di agricoltura biologica.

**Art. 21.2 – Limitazioni**

1. All'interno dell'Ambito non sono consentiti:
  - a) l'apertura di cave e l'asportazione di materiali litoidi;
  - b) interventi per opere infrastrutturali o impianti tecnologici che interrompano la continuità del sistema agricolo e dei rapporti con gli ambienti naturali;
  - c) interventi che modifichino la trama dei percorsi storici e alterino l'assetto derivato dalla suddivisione consolidata dei fondi segnata da confini (muri in pietra locale, siepi plurispecie, orli di vegetazione autoctona) delimitanti appezzamenti, i riferimenti puntuali ai fini dell'orientamento;
  - d) la realizzazione di confini costituiti da segni visibili anche a seguito di nuovi frazionamenti per trasferimenti di proprietà;
  - e) l'introduzione di specie vegetali esotiche e infestanti.

## **Art. 22 – Demanio Comunale dei Pascoli – Sub Ambito costiero n. 5**

1. Il sistema del demanio comunale dei pascoli, costituito prevalentemente dall'insieme delle aree di proprietà comunale comprese nel Sub Ambito, sono ammesse le attività agro-silvo-pastorali compatibili con la salvaguardia degli aspetti superstiti del paesaggio originario che costituiscono le testimonianze indispensabili per la sua riqualificazione mediante interventi di restauro compatibile con i caratteri del Sub Ambito.
2. Ogni intervento dovrà essere volto a confermare:
  - a) il significato storico del Sub Ambito, ovvero il paesaggio costituito dalle terre di proprietà pubblica, prevalentemente ad uso agro-pastorale;
  - b) i diversi elementi costitutivi del paesaggio pastorale;
  - c) gli aspetti ecologici, geomorfologici, vegetazionali.

### ***Art. 22.1 – Attività ammesse caratterizzanti il paesaggio***

1. Sono ammesse le attività agropastorali secondo la tradizione locale, con dotazioni di attrezzature finalizzate agli usi, da realizzare mediante Piani di sviluppo agricolo ambientale, secondo le disposizioni del Titolo III che assicurino la conservazione della morfologia, della vegetazione esistente, delle trame di appoderamento e delle percorrenze pre-moderne, di ogni traccia superstite della frequentazione umana connessa agli usi pascolativi.
2. Al fine di valutare gli impatti e di regolare gli usi pascolativi, da parte del Comune sarà privilegiata l'interlocuzione con i soggetti già operanti nel Sub Ambito i quali mediante un processo di partecipazione a scopo pattizio diano vita a un organo di consultazione per definire periodicamente, sulla base di monitoraggi, le modalità di gestione che valutino la possibilità di mettere a riposo ciclicamente parti del Sub Ambito.

### ***Art. 22.2 – Attività non ammesse***

1. Non sono compatibili nel paesaggio del Demanio Comunale dei Pascoli:
  - a) interventi di trasformazione che possano compromettere l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico nelle aree a forte acclività di cui agli artt. 31 e 32 delle NTA del PPR;
  - b) l'apertura di nuove cave;
  - c) gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per facilitare la crescita di popolamenti di nuovo impianto; degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale, la difesa del suolo;
  - d) gli interventi che comportino alterazioni alla copertura vegetale, rischi di incendio o di inquinamento, i rimboschimenti e le piantagioni con specie esotiche;
  - e) la realizzazione di fasce per la prevenzione degli incendi se non attraverso tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici;
  - f) la manomissione di tracce di frequentazione umana, in particolare dei ruderi di ovili, di recinti, di piste scarsamente evidenti, e di ogni altro elemento appartenente alla storia del luogo;
  - g) gli interventi infrastrutturali (nuove strade a più corsie, elettrodotti, infrastrutture idrauliche e simili);
  - h) l'alterazione e l'impermeabilizzazione del suolo, e ogni altro intervento che possa pregiudicare la natura, la stabilità, l'efficienza ecologica, la percezione del paesaggio, fatti salvi gli interventi orientati al miglioramento della struttura degli ecosistemi

interessati, dello stato di conservazione delle risorse naturali, e comunque finalizzati alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado.

**Art. 23 – Pianoro Funtanas Cortesas, Pianoro Pappacasu – Sub Ambito costiero n. 6**

1. Il sistema dei Golleis di Funtanas Cortesas e Pappacasu, con la sua speciale caratterizzazione geomorfologica e rurale composita è fondamentale per il mantenimento della connettività ecosistemica e paesaggistica tra i Sub Ambiti contigui.
2. Per la presenza rilevante di elementi patrimoniali che hanno la loro ragione nell'iniziativa di generazioni di coltivatori, è previsto:
  - a) il potenziamento delle attività agro-pastorali secondo la tradizione locale, con dotazioni di attrezzature finalizzate agli usi, da realizzare mediante Piani di sviluppo agricolo ambientale, secondo le disposizioni del Titolo III, che assicurino la conservazione della morfologia, della vegetazione esistente, delle trame di appoderamento e delle percorrenze premoderne, di ogni traccia superstite della frequentazione umana connessa agli usi.
3. In particolare è previsto per ogni intervento ammesso, di provvedere a:
  - a) la salvaguardia dei segni dell'appoderamento del Gollei costituiti dalla rete dei percorsi e dei modi organizzativi del territorio, la trama geometrica dell'organizzazione prevalente a servizio delle finalità di produzione agricola;
  - b) la gestione coerente delle acque finalizzata alla valorizzazione del patrimonio culturale, in particolare mediante il mantenimento in efficienza del reticolo idrografico e di sorgenti essenziali i per l'equilibrio complessivo dei subsistemi interrelati;
  - c) la razionalizzazione dell'uso di risorse idriche per usi produttivi e regolamentazione a cura del Comune in accordo con altri soggetti istituzionali competenti;
  - d) la rivalutazione di pratiche agricole tradizionali e l'introduzione di pratiche di agricoltura biologica.

**Art. 23.1 – Limitazioni**

1. Non sono consentiti:
  - a) interventi per opere infrastrutturali, strade di dimensioni superiori alle due corsie, impianti tecnologici che interrompano la continuità del sistema agricolo del Gollei, gli interventi edificatori a carattere industriale e per la grande distribuzione commerciale;
  - b) interventi che cancellino o modificano la trama dei percorsi interpoderali e alterino le sistemazioni, l'assetto derivato dalla suddivisione dei fondi segnata da confini (muri in pietra locale, siepi plurispecie, orli di vegetazione autoctona) delimitanti appezzamenti, i riferimenti puntuali ai fini dell'orientamento;
  - c) la realizzazione di ulteriori confini costituiti da segni visibili anche a seguito di frazionamenti per trasferimenti di proprietà;
  - d) l'introduzione di specie vegetali esotiche e infestanti.
2. Per l'ottenimento di titoli abilitativi ad eseguire interventi di trasformazione del suolo per finalità agro-pastorali, è fatto obbligo di presentare, ad integrazione di ogni altra documentazione richiesta, una planimetria in scala 1:2000 indicante la consistenza delle alberature comprese quelle a confine, del sistema idrico superficiale, mediante rilevazione fotografica con indicazione dei punti di ripresa in cartografia in scala adeguata delle sistemazioni.

**Art. 24 – Compendio costiero Foche 'e Pitzinna, Fuile 'e Mare – Sub Ambito costiero n. 7**

1. Il Compendio costiero Foche 'e Pitzinna, Fuile 'e Mare, costituito da un insieme di aree naturali e subnaturali, seminaturali è Bene paesaggistico. Nel Compendio dovrà essere assicurata la conservazione della biodiversità, della flora e della fauna, nonché dei caratteri derivati dalle interazioni con la foce e con le colture agricole contigue. All'interno dell'ecosistema, è obbligatoria la conservazione di ogni segno anche minuto della frequentazione umana, per garantire un'integrale conoscenza del processo evolutivo del paesaggio da parte delle generazioni future.
2. Gli obiettivi della conservazione e le modalità d'uso compatibili del Sub Ambito sono quelli previsti dal Piano di gestione, redatto a cura del Comune e approvato con delibera del Consiglio in quanto strumento attuativo del PUC, corredato eventualmente da progetti speciali finalizzati alla cura ed alla gestione della risorsa.
3. Nelle more dell'approvazione del Piano di gestione non potranno essere consentite nuove attività in contrasto con le disposizioni del PPR.

**Art. 24.1 – Obiettivi del Piano**

1. Il Piano di gestione dovrà precisare con un corredo di elaborati grafici in scala adeguata le disposizioni per la corretta cura e gestione delle risorse. In particolare mediante censimenti e monitoraggi dovrà indicare le modalità per realizzare eventuali opere di protezione e ricostituzione dei sistemi dunari, eventuali delimitazioni (recinzioni) a tutela degli *habitat*, fasce di protezione dagli incendi.
2. Al piano saranno allegate indicazioni anche in forma di schede progetto per la realizzazione di aree di sosta e percorsi anche su passerella sui sistemi dunari.

**Art. 24.2 – Uso e conduzione del Compendio**

1. Secondo i modi indicati dal Piano di gestione è consentito l'accesso all'intero del Compendio comunale, per finalità culturali, ricreative, sportive, purché sia garantita la tutela del Sub Ambito ed il reticolo idrografico comprensivo delle formazioni riparie, e di tutta la vegetazione del contesto.
2. Il Comune, nel caso conceda in tutto o in parte la conduzione del Compendio, ad un soggetto gestore, questo dovrà essere qualificato e offrire adeguate garanzie vincolate da un progetto di gestione e da un programma pluriennale di manutenzione della risorsa condivisi dall'Amministrazione secondo le finalità del Piano di gestione di cui ai precedenti articoli.
3. Gli obblighi dei soggetti gestori nei confronti dell'Amministrazione saranno stabiliti in apposita convenzione e garantiti da polizza fideiussoria.

**Art. 24.3 – Attività compatibili**

1. Sono compatibili con la conservazione delle biodiversità del Sub Ambito, oltre le cure eventualmente previste dall'Ente Foreste della RAS, le seguenti attività da disciplinare nel Piano e nei progetti di cui al precedente articolo:
  - a) la sosta di visitatori in aree attrezzate per la balneazione, purché compatibili con il mantenimento ed il miglioramento dell'assetto ecologico e paesaggistico, secondo valutazioni periodiche del Comune, sulla base dei rapporti dell'Ente Foreste o di commissioni di specialisti appositamente nominate, disciplinando gli accessi in

- funzione di carichi ritenuti ammissibili con la conservazione della risorsa;
- b) l'accessibilità pedonale, in bicicletta, a cavallo, a tutto il Compendio, a fini di escursione, per attività sportive anche in percorsi attrezzati, ricreative e simili;
  - c) l'accessibilità mediante automezzi dovrà essere contingentata e disciplinata con particolare riguardo alla sosta ammessa in aree apposite, in settori al di fuori delle dune e dei litorali sabbiosi.
2. Al fine di consentire l'uso in sicurezza del complesso delle aree sono ammesse le installazioni di opere al servizio della protezione civile, quali box in legno, torri di avvistamento incendi e simili, nonché le opere indispensabili per l'accessibilità e la sosta dei visitatori, per la balneazione, specialmente dei soggetti svantaggiati, le dotazioni per percorsi-vita, da realizzare in modo reversibile esclusivamente mediante il recupero di preesistenti percorsi pedonali attraverso interventi di ingegneria naturalistica.

#### **Art. 24.4 – Limitazioni**

1. Il Comune, in accordo con la Regione, ossia con gli organi preposti alla tutela ed alla sorveglianza, sulla base di monitoraggi periodici, potrà imporre speciali misure di limitazione temporanea agli usi di parti del Compendio, anche mediante esclusione dell'accesso a parti del medesimo in presenza di riconosciuti stati di rischio per l'ambiente naturale.
2. All'interno del Compendio non sono consentiti:
  - a) nuovi interventi edilizi, fatte salve le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione di fabbricati esistenti, previa una valutazione della compatibilità delle destinazioni d'uso;
  - b) la manomissione delle tracce della frequentazione in particolare e di ogni altro elemento appartenente alla storia del luogo (sistemi divisorii fondiari, percorsi, sentieri, sorgenti, sistemi di deflusso delle acque, sistemi di attraversamento dei corsi d'acqua o di intercettazione delle acque etc.);
  - c) gli interventi infrastrutturali (strade, elettrodotti, infrastrutture idrauliche e simili);
  - d) l'alterazione e l'impermeabilizzazione del suolo, e ogni altro intervento che possa pregiudicare la natura, la stabilità, l'efficienza ecologica, la percezione del paesaggio, fatti salvi gli interventi orientati al miglioramento della struttura degli ecosistemi, dello stato di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e comunque finalizzati alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado;
  - e) i flussi veicolari al di fuori dei percorsi indicati dal Piano di gestione o eccedenti la capacità di accoglienza indicata dal Piano e dal Programma di gestione o da misure speciali;
  - f) le attività estrattive, le asportazioni di sabbia, i movimenti di terra, le rimodellazioni del suolo, i rimboschimenti produttivi;
  - g) la caccia e le attività costituenti disturbo per la fauna stanziale o svernante;
  - h) l'apposizione di cartelli pubblicitari e di sistemi di diffusione acustica;
  - i) la predisposizione di sistemi di illuminazione non mirati o coerenti con gli obiettivi di tutela.
3. In particolare nelle aree vegetate non sono ammessi:
  - a) gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per facilitare la crescita di popolamenti di nuovo impianto; degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale, la difesa del suolo e l'accessibilità ritenuta compatibile dal Piano del Parco e dal piano di gestione;



- b) gli interventi che comportino alterazioni alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, i rimboschimenti e le piantumazioni di specie esotiche;
  - c) la realizzazione di fasce per la prevenzione degli incendi che non siano realizzate attraverso tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici.
4. Nelle aste fluviali e delle fasce latitanti comprensive delle formazioni riparie sono vietati:
    - a) interventi che comportino la impermeabilizzazione degli alvei e delle sponde o che modifichino il naturale andamento delle ripe.
  5. Nella fascia di 300 mt dalla battigia, in quanto sottoposta a vincolo integrale di conservazione dei suoi caratteri paesaggistici, non è consentita alcuna trasformazione permanente, fatta eccezione per le aree già interessate da insediamenti turistici e per gli interventi di cui all'art. 20, comma 2, p. 2 delle NTA del PPR.
  6. Al solo fine di consentire l'accesso ai soggetti svantaggiati sono ammessi interventi per dotazioni e attrezzature reversibili. Nell'ambito del PUL possono essere previste dotazioni per la balneazione.

#### **Art. 25 – Il compendio costiero Osala - Avalè – Sub Ambito costiero n. 8**

1. È istituito il Parco comunale del sistema di Osala, sistemi stagnali Petrosu-Avalè in parte coincidente con il SIC di Palude di Osala, costituito da un insieme di aree naturali e subnaturali, seminaturali con la caratterizzazione prevalente delle lagune costiere, delle dune connesse ai cordoni di spiaggia ed ai corpi dunari di retrospiaggia, degli *habitat* ad esso connessi. Il Parco è orientato, in coerenza con il contenuto del SIC, alla conservazione della biodiversità, della flora e della fauna, nonché dei caratteri derivati dalle interazioni con la foce del Cedrino e con le colture agricole contigue. All'interno dell'ecosistema, in coerenza con i contenuti del SIC, è obbligatoria la conservazione di ogni segno anche minuto della frequentazione umana, per garantire una integrale conoscenza del processo evolutivo del paesaggio da parte delle generazioni future.
2. Gli obiettivi della conservazione e le modalità d'uso compatibili del Sub Ambito sono quelli previsti dal Piano del Parco, redatto a cura del Comune e approvato con delibera del Consiglio in quanto strumento attuativo del PUC, corredato eventualmente da progetti speciali finalizzati alla cura ed alla gestione della risorsa, in coerenza con il SIC.
3. Al fine della redazione e dell'approvazione del Piano del Parco è fatto obbligo considerare il quadro delle compatibilità del SIC e in particolare le caratterizzazioni abiotiche e biotiche di cui alle schede allegate.
4. Le disposizioni del Piano con le specifiche di cui ai successivi articoli, si estendono anche alle parti non contenute nell'area protetta SIC facenti parte del Sub Ambito.
5. Nelle more dell'approvazione del Piano del Parco non potranno essere consentite nuove attività in contrasto con le indicazioni del SIC.

#### **Art. 25.1 – Obiettivi del Piano del Parco**

1. Il Piano del Parco, da redigersi a cura di gruppo di lavoro interdisciplinare, dovrà precisare con un corredo di elaborati grafici in scala adeguata le disposizioni per la corretta cura e gestione delle risorse. In particolare mediante censimenti e monitoraggi dovrà indicare le modalità:
  - a) per il ripristino di *habitat* degradati e della vegetazione riparia;
  - b) per provvedere alla eradicazione di specie non autoctone e infestanti con le indicazioni per i ripopolamenti;

- c) per realizzare eventuali opere di protezione e ricostituzione dei sistemi dunari, di fasce di rispetto degli ambienti peristagnali, eventuali delimitazioni (recinzioni) a tutela degli *habitat*, fasce di protezione dagli incendi.
2. Il Piano regolamenterà:
  - a) le attività di pesca nelle lagune, di pesca e *birdwatching* nel mare;
  - b) la circolazione di natanti e l'ancoraggio compatibilmente con la tutela della posidonia, attraverso la costituzione di aree di ormeggio con gavitelli.
3. Al piano saranno allegate indicazioni anche in forma di schede progetto per la realizzazione di aree di sosta con attrezzature rimovibili e percorsi anche su passerella sui sistemi dunari e sui canali con definizione delle tipologie.

#### **Art. 25.2 – Uso e conduzione delle aree del Parco**

1. Secondo i modi indicati dal Piano è consentito l'accesso all'intero del Parco comunale, per finalità, culturali, ricreative, sportive, purché sia garantita la tutela del Sub Ambito e segnatamente le lagune-zone umide costiere incluso il reticolo idrografico comprensive delle formazioni riparie, e di tutta la vegetazione del contesto.
2. Il Comune, nel caso conceda in tutto o in parte la conduzione del Parco, ad un soggetto gestore, questo dovrà essere qualificato e offrire adeguate garanzie vincolate da un progetto di gestione e da un programma pluriennale di manutenzione della risorsa condivisi dall'Amministrazione secondo le finalità del Piano del Parco di cui ai precedenti articoli.
3. Gli obblighi dei soggetti gestori nei confronti dell'Amministrazione saranno riferiti all'ambito concesso e stabiliti in apposita convenzione e garantiti da polizza fideiussoria.

#### **Art. 25.3 – Attività compatibili**

1. Sono compatibili con la conservazione delle biodiversità del Sub Ambito, oltre le cure eventualmente previste dall'Ente Foreste della RAS, le seguenti attività da disciplinare nel Piano e nei progetti di cui al precedente articolo:
  - a) la presenza di visitatori in aree attrezzate per la balneazione nel cordone di spiaggia e nei corpi dunali di retrospiaggia, purché compatibili con il mantenimento e il miglioramento dell'assetto ecologico e paesaggistico, secondo valutazioni periodiche del Comune, sulla base dei rapporti dell'Ente Foreste o di commissioni di specialisti appositamente nominate, disciplinando gli accessi in funzione di carichi ritenuti ammissibili con la conservazione della risorsa;
  - b) l'accessibilità pedonale, in bicicletta, a cavallo, a tutto il Compendio, a fini di escursione, per attività sportive anche in percorsi attrezzati, ricreative e simili;
  - c) l'attività della pesca, e altre forme di uso compatibile delle risorse, secondo le limitazioni indicate dal SIC e sulla base di monitoraggi eventualmente condotti da specialisti e da ulteriori specifiche che potranno essere introdotte in specifica al SIC;
  - d) l'accessibilità mediante automezzi dovrà essere contingentata e disciplinata con particolare riguardo alla sosta ammessa in aree apposite, in settori al di fuori delle dune e dei litorali sabbiosi.
2. Al fine di consentire l'uso in sicurezza del complesso delle aree sono ammesse le installazioni di opere al servizio della protezione civile, quali box in legno, torri di avvistamento incendi e simili, nonché le opere indispensabili per l'accessibilità e la sosta dei visitatori, per la balneazione, specialmente dei soggetti svantaggiati, le dotazioni per

percorsi-vita, da realizzare in modo reversibile esclusivamente mediante il recupero di preesistenti percorsi pedonali attraverso interventi di ingegneria naturalistica.

#### **Art. 25.4 – Limitazioni**

1. Il Comune, in accordo con la Regione, ossia con gli organi preposti alla tutela e alla sorveglianza, sulla base di monitoraggi periodici, potrà imporre speciali misure di limitazione temporanea agli usi di parti del Compendio, anche mediante esclusione dell'accesso a parti del medesimo in presenza di riconosciuti stati di rischio per l'ambiente naturale.
2. All'interno del Parco non sono consentiti:
  - a) nuovi interventi edilizi, fatte salve le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione di fabbricati esistenti, previa una valutazione della compatibilità delle destinazioni d'uso;
  - b) la manomissione delle tracce della frequentazione in particolare e di ogni altro elemento appartenente alla storia del luogo (sistemi divisorii fondiari, percorsi, sentieri, sorgenti, sistemi di deflusso delle acque, sistemi di attraversamento dei corsi d'acqua o di intercettazione delle acque etc.);
  - c) gli interventi infrastrutturali (strade, elettrodotti, infrastrutture idrauliche e simili);
  - d) l'alterazione e l'impermeabilizzazione del suolo, e ogni altro intervento che possa pregiudicare la natura, la stabilità, la efficienza ecologica, la percezione del paesaggio, fatti salvi gli interventi orientati al miglioramento della struttura degli ecosistemi, dello stato di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e comunque finalizzati alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado;
  - e) i flussi veicolari al di fuori dei percorsi indicati dal Piano del Parco o eccedenti la capacità di accoglienza indicata dal Piano e dal programma di gestione o da misure speciali;
  - f) tutti gli interventi e le attività, in prossimità delle zone umide che, direttamente o indirettamente, possano comportare rischi di interrimento e di inquinamento;
  - g) le attività estrattive, le asportazioni di sabbia, i movimenti di terra, le rimodellazioni del suolo, rimboschimenti produttivi;
  - h) la caccia e le attività costituenti disturbo per la fauna stanziale o svernante (*birdwatching*, caccia fotografica etc. in aree e momenti dell'anno connessi al ciclo riproduttivo della fauna);
  - i) l'apposizione di cartelli pubblicitari e di sistemi di diffusione acustica;
  - j) la predisposizione di sistemi di illuminazione non mirati o coerenti con gli obiettivi di tutela.
3. In particolare nelle aree vegetate non sono ammessi:
  - a) gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per facilitare la crescita di popolamenti di nuovo impianto; degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale, la difesa del suolo e l'accessibilità ritenuta compatibile dal Piano del Parco e dal piano di gestione;
  - b) gli interventi che comportino alterazioni alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, i rimboschimenti e piantumazioni di specie esotiche;
  - c) la realizzazione di fasce per la prevenzione degli incendi che non siano realizzate attraverso tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici.
4. Nelle aste fluviali e nelle fasce latitanti comprensive delle formazioni riparie sono vietati:

- a) interventi che comportino la impermeabilizzazione degli alvei e delle sponde o che modifichino il naturale andamento delle ripe.

**Art. 26 – Paesaggio della Piana irrigua – Sub Ambito costiero n. 9**

1. Il sistema della piana con la sua speciale caratterizzazione rurale e idrografica è fondamentale per il mantenimento della connettività paesaggistica ed ecosistemica fra l'abitato, il Parco fluviale del Cedrino ed il sistema litoraneo della Palude di Osala.
2. Per la rilevanza della presenza di notevoli elementi patrimoniali e storico-culturali che hanno la loro ragione nell'iniziativa di generazioni di coltivatori, è previsto:
  - a) il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola esistente, a cui è affidato il ruolo di presidio degli equilibri naturali consolidati del Sub Ambito e di connessione ambientale tra l'intero sistema dei coltivi, il centro urbano, l'ambiente fluviale, il sistema litoraneo;
  - b) la salvaguardia dei segni dell'appoderamento della pianura storica costituiti dalla rete dei percorsi interpoderali e dei modi organizzativi del territorio, la trama geometrica prevalente a servizio delle finalità di produzione agricola ancora vitali;
  - c) la gestione coerente delle acque finalizzata alla valorizzazione del patrimonio culturale, anche mediante il ripristino e/o mantenimento in efficienza del reticolo idrografico e di sorgenti e ambienti umidi essenziali i per l'equilibrio complessivo dei sistemi interrelati;
  - d) la razionalizzazione dell'uso di risorse idriche per usi produttivi e la limitazione dell'uso di pesticidi e diserbanti mediante regolamentazione a cura del Comune in accordo con altri soggetti istituzionali competenti;
  - e) la rivalutazione di pratiche agricole tradizionali e l'introduzione di pratiche di agricoltura biologica.

**Art. 26.1 – Limitazioni**

1. All'interno del paesaggio della Piana irrigua non sono consentiti:
  - a) interventi per opere infrastrutturali o impianti tecnologici che interrompano la continuità del sistema agricolo della piana;
  - b) interventi che modifichino la trama dei percorsi interpoderali e alterino l'assetto derivato dalla suddivisione consolidata dei fondi segnata da confini (muri in pietra locale, siepi plurispecie, orli di vegetazione autoctona) delimitanti appezzamenti, i riferimenti puntuali ai fini dell'orientamento;
  - c) la realizzazione di confini costituiti da segni visibili anche a seguito di frazionamenti per trasferimenti di proprietà;
  - d) l'introduzione di specie vegetali esotiche e infestanti.
2. Per l'ottenimento di titoli abilitativi ad eseguire interventi di trasformazione del suolo è fatto obbligo di presentare, ad integrazione di ogni altra documentazione richiesta, una planimetria in scala 1:2000 indicante la consistenza delle alberature comprese quelle perimetrali, del sistema idrico superficiale, mediante rilevazione fotografica con indicazione dei punti di ripresa in cartografia in scala adeguata delle sistemazioni.

**Art. 27 - Parco fluviale del Cedrino – Sub Ambito costiero n. 9**

1. Il parco fluviale del Cedrino, costituito dall'insieme delle aree indicate in cartografia e comprese nel SIC Palude di Osala ha come finalità la salvaguardia degli aspetti:

- a) storici, ovvero il paesaggio del Cedrino espressione indissociabile di caratteri naturali e subnaturali, seminaturali nonché di aree ad uso agricolo, contigue al percorso fluviale, testimonianze dei modi di utilizzo del territorio da parte della comunità locale per trarre i frutti della terra;
  - b) paesaggistici, per cui i diversi elementi costitutivi del sistema, percepiti da differenti punti di osservazione, devono essere mantenuti inalterati nelle loro interrelazioni;
  - c) ecologici, ovvero il paesaggio del Cedrino in quanto porzione di territorio eterogenea, composta da un insieme di ecosistemi interagenti e interessanti dal punto di vista naturalistico, e luogo di custodia di un elevato livello di biodiversità.
2. Al fine di garantire gli obiettivi di cui al comma precedente il Comune dovrà dotarsi di un PP di conservazione e di gestione, sostenibile, delle aree comprese nel Sub Ambito, eventualmente in accordo con gli altri Comuni attraversati dal fiume. Il PP del Parco, con annesso Regolamento, a cura di gruppo di progettazione composto in modo interdisciplinare, dovrà essere redatto in coerenza al SIC e avrà come obiettivi:
- a) la conservazione dell'assetto storico, della biodiversità, delle diversità ambientali e paesaggistiche che caratterizzano le sponde e le fasce latitanti connesse, favorendo la coltivazione delle aree già messe a coltura o potenzialmente coltivabili e salvaguardando le aree ricoperte dalla vegetazione ripariale e le zone boscate;
  - b) l'interazione di componenti ambientali presenti, costituenti sequenze di un unico percorso sul territorio, che dovrà consentire di percepirne le differenze e le reciproche dipendenze;
  - c) l'inserimento di quelle opere necessarie per la valorizzazione e l'uso appropriato della trama storica dell'appoderamento candidato a divenire connettivo del parco e per garantire l'accesso, specie ai soggetti svantaggiati.
3. Fino alla approvazione del Piano del Parco valgono le disposizioni del SIC.

#### ***Art. 27.1 – Accessibilità***

1. Il Piano Particolareggiato del Parco del Cedrino dovrà precisare sulla base delle previsioni dello strumento generale, con riferimento alla viabilità di accesso alle aree del Parco, le modalità di utilizzo carrabile che dovrà essere limitato agli operatori autorizzati.
2. La viabilità interna dovrà essere costituita dalla sola interpodereale esistente, da ripristinare esclusivamente in terra stabilizzata o con percorsi di viabilità su passerella in legno e palafitte, riservando percorsi all'uso pedonale, alle biciclette, a mezzi elettrici a 2 e quattro ruote, di piccola dimensione (p.e. Golf cart) ed eventualmente ai cavalli o mezzi a locomozione animale in genere (p.e. calessi o carri) ove ritenuto compatibile dal Piano del Parco;
3. Per la definizione del sistema, il Piano del Parco dovrà considerare le potenzialità dei percorsi costituiti dagli argini del percorso fluviale specie ai fini di un uso ciclo-pedonale.
4. Sarà altresì conservata o predisposta una trama di accesso carrabile che consentirà l'accesso per motivi di protezione civile o di emergenza, da mantenere, al di fuori di queste evenienze riservata all'accessibilità precedentemente definita.

#### ***Art. 27.2 – Dotazioni***

1. Il Piano del Parco potrà consentire la realizzazione di attrezzature rimovibili mediante appoggi al suolo senza continuità, per le attività connesse alla fruizione quali passerelle per

- l'accesso di soggetti svantaggiati, punti di sosta per l'osservazione della fauna, depositi di biciclette, dotazioni per la sosta di cavalli, e punti di ricarica per veicoli elettrici.
2. Tutte le opere e le attrezzature, anche quelle di minore entità, dovranno essere realizzate con materiali ecologici, preferibilmente di provenienza locale.
  3. Per consentire un'adeguata accoglienza degli utenti fruitori del Parco Fluviale, anche nelle more di approvazione del Piano del Parco, è ammesso l'utilizzo di fabbricati esistenti, non più necessari per le attività agricole o destinati ad altra funzione, per realizzare attività connesse alla sosta, ristorazione e ricettività con incremento del 15% del volume esistente, in coerenza con le caratteristiche dei fabbricati rurali tradizionali dell'area, nel rispetto dell'indice volumetrico massimo della zona omogenea in cui ricade l'opera. Gli interventi dovranno essere realizzati con criteri di edilizia bio-ecologica, con ricorso a materiali locali e tecniche che riducano al minimo l'impatto ambientale dell'intervento sui luoghi durante le fasi di realizzazione, di esercizio e di eventuale dismissione dei manufatti e delle loro parti.

#### **Art. 27.3 – Iniziative del Comune di Orosei**

1. Nelle more di predisposizione del Piano del Parco, mediante opportune iniziative da assumere in accordo con gli altri comuni attraversati dal fiume, e in collaborazione con tutti i soggetti pubblici e privati custodi del bene, il Comune opera mediante progetti per:
  - a) la tutela dell'ecosistema del Cedrino costituito dal corso d'acqua superficiale e dalle sue pertinenze laterali, dal sistema idrico sotterraneo, con riferimento alla protezione dagli inquinamenti, per assicurare la qualità delle acque mediante il censimento e il controllo di scarichi, alla salvaguardia dei regimi idrologici e alla difesa suolo; nonché alla protezione, rinaturalizzazione e cura dell'alveo e delle fasce fluviali e alla conservazione di ogni elemento che concorre a formare il paesaggio dell'asta fluviale, anche attraverso interventi di ingegneria naturalistica e di riqualificazione fluviale;
  - b) il recupero di aree degradate o trascurate ai fini del restauro paesaggistico e della cura dell'ecosistema, per il conseguimento del ripristino naturalistico e/o produttivo a fini agricoli;
  - c) l'incentivazione di attività di educazione ambientale collegate alla fruizione e al recupero delle colture storiche a *ortos* e *zardinos*;
  - d) la realizzazione di programmi studio e di ricerca scientifica, con particolare riguardo alla specificità di ambiente dinamico a morfologia fluviale laddove il fiume è uno dei sensori della qualità della vita nel Comune;
  - e) la conservazione, la valorizzazione, la tutela degli *habitat* naturali e, in particolare, quelli di interesse comunitario, di cui al DPR n. 357 del 08/09/97 e successive modificazioni ed integrazioni che recepisce la Direttiva CEE 92/43 "*Habitat*".
2. Il Comune è impegnato a promuovere, in accordo con i soggetti pubblici e privati interessati alla salute del Cedrino, ogni iniziativa per assicurare la tutela delle acque superficiali e sotterranee costituenti la struttura dell'ecosistema, attraverso azioni congiunte di profilassi e di monitoraggio, ossia mediante test ciclici sulla qualità e quantità delle acque, lo stato di salute della flora e della fauna, la valorizzazione e la riqualificazione dei sistemi ecologici modificati dalle attività della comunità locale.
3. Le acque superficiali nel percorso fluviale, ai sensi degli artt.6 e 10 del DLgs n°152/1999, sono identificate, ai fini della classificazione, come acque a specifica destinazione funzionale che richiedono protezione e miglioramento per essere idonee alla vita delle specie ittiche.
4. Il Comune avrà cura che azioni di monitoraggio finalizzate a stabilire le regole, eventualmente già previste dalla RAS, Provincia, o altri soggetti istituzionali, siano condotte

- con metodologie a basso impatto ambientale, favorendo l'utilizzazione di bio-indicatori. In particolare si dovrà assicurare che sulla base di monitoraggi siano attentamente valutati:
- a) l'evoluzione della morfologia fluviale al fine di recuperare, per quanto possibile, il sistema delle divagazioni laterali del corso d'acqua;
  - b) il deflusso idrico al fine di individuare un sistema di parametri quali-quantitativi, specifici del fiume, atti a garantire le condizioni necessarie alla vita acquatica e all'ottimizzazione dei processi autodepurativi.
  - c) ogni possibilità tecnica di rinaturalizzare aree degradate e depurazione delle acque con sistemi naturali, ove possibile mediante la fitodepurazione nei corpi idrici minori
5. Criteri per l'ammissibilità degli attingimenti, delle derivazioni e delle captazioni:
- a) al fine di assicurare il livello di deflusso utile all'equilibrio degli ecosistemi saranno individuati a cura del Piano del Parco i criteri per l'ammissibilità degli attingimenti, delle derivazioni e delle captazioni, esistenti e proposte, considerando le ammissibilità, invitando gli organi competenti, ove necessario, ad assumere opportuni provvedimenti;
  - b) nel Sub Ambito è tutelato il patrimonio floristico-vegetazionale con riguardo all'evoluzione del percorso fluviale, alle essenze di particolare interesse per rarità e vulnerabilità, nonché agli insiemi vegetali connotati da particolare interesse fitogeografico, stato di naturalità, eventualmente indicati i appositi elenchi dal Piano del Parco;
  - c) è fatto divieto di procedere all'abbattimento, taglio, estirpazione, danneggiamento di piante di tutti gli esemplari appartenenti alle specie dell'elenco; eventuali deroghe al divieto potranno essere autorizzate per scopi di ricerca scientifica o per necessità legate alla stabilità di singoli esemplari e alla salvaguardia della pubblica incolumità. In quest'ultimo caso l'assenso all'abbattimento dovrà essere subordinato alla verifica del rischio effettivo di instabilità dell'esemplare, attraverso relazione di un tecnico specialista in stabilità degli alberi. Gli esemplari eventualmente eliminati dovranno essere immediatamente sostituiti con individui della stessa specie e varietà, di sviluppo e dimensioni tali da favorire un pronto effetto di reinserimento nell'ambiente circostante;
  - d) il Piano del Parco dovrà indicare gli interventi per migliorare l'assetto determinato dalle arginature artificiali ossia delle aree golenali, delle zone di subalveo anche al fine di ottimizzare la dinamica fluviale complessiva, della possibile eliminazione di specie infestanti alloctone, anche al fine di garantire la sopravvivenza delle specie animali e vegetali presenti.
6. Sono particolarmente protette nel territorio le comunità vegetali di seguito indicate:
- a) vegetazione erbacea del letto fluviale;
  - b) comunità di piante acquatiche sommerse;
  - c) comunità a prevalenza di piante palustri parzialmente emerse;
  - d) praterie meso-xerofile;
  - e) garighe e praterie xerofile;
  - f) boschi igrofilo ripariali;
  - g) boscaglie di latifoglie;
  - h) arbusteti;
  - i) complessi di macchia radura caratterizzati dalla compresenza di Boschi igrofilo ripariali e praterie meso-xerofile o xerofile;
7. Sono consentiti e auspicati:
- a) interventi volti a contenere lo sviluppo e la diffusione di specie alloctone;
  - b) interventi volti ad ottimizzare lo stato fitosanitario;

- c) interventi volti a facilitare la crescita di specie vegetali di particolare pregio e ad elevata vulnerabilità;
  - d) la protezione di piante selvatiche appartenenti alla flora spontanea in conformità alla normativa della Regione;
  - e) gli interventi di riqualificazione di regolazione delle sponde e dell'alveo finalizzati al miglioramento della vegetazione e della fauna fluviali
8. È fatto divieto:
- a) di introdurre specie vegetali non autoctone, ad eccezione di quelle interessanti le coltivazioni agricole della zona e le specie presenti storicamente;
  - b) di effettuare interventi di forestazione produttiva;
  - c) realizzare interventi di sistemazione delle sponde con opere in conglomerati cementizi o attraverso interventi non finalizzati ad una riqualificazione naturalistica delle aree fluviali.
9. Nel territorio del Parco inoltre è vietato l'abbattimento di esemplari arborei, appartenenti a specie autoctone di pregio, vetusti o deperienti, se non per motivi riguardanti la sicurezza della fruizione e la pubblica incolumità; gli esemplari eventualmente eliminati devono essere immediatamente sostituiti con individui della stessa specie e varietà, di sviluppo e dimensioni tali da favorire un pronto effetto di reinserimento nell'ambiente circostante.

#### ***Art. 27.4 – Tutela dei coltivi storici***

1. Il PUC anche attraverso appositi strumenti di gestione, tutela i coltivi storici direttamente connessi al percorso fluviale insieme al Paesaggio della piana irrigua in quanto componenti strutturali del sistema urbanistico di Orosei.
2. Al fine di tutelare la qualità delle produzioni agricole, il Comune si impegna a prevedere misure atte a promuovere iniziative per acquisire risorse finalizzate allo sviluppo dell'agricoltura biologica e sostenibile anche nel quadro delle previsioni del Programma di sviluppo rurale della RAS 2007/2013.
3. Il Comune è impegnato a privilegiare l'interlocuzione con attori locali che, mediante un processo pattizio, possano dare vita ad uno o più soggetti gestionali al fine di promuovere le attività agricole tradizionali e la riqualificazione del paesaggio del Parco nelle fasce lungo l'asta fluviale
4. È fatto obbligo di conservare le colture orticole e di agrumi secondo le sequenze e le partizioni in atto o riconoscibili o deducibili dall'assetto colturale di parti che testimoniano l'originaria organizzazione. Di conservare con adeguate cure colturali la vegetazione arbustiva e arborea autoctona posta nei confini di ogni particella, in quanto elementi caratterizzanti quali siepi, filari ed esemplari arborei anche isolati.
5. Non è consentito modificare la trama delle percorrenze vicinali e interpoderali se non per integrazioni previa autorizzazione da parte degli organi preposti alla tutela del paesaggio.
6. La lotta antiparassitaria deve essere condotta utilizzando preferibilmente metodi biologici e integrati.

#### **Art. 28 – Sistema storico-ambientale di Santa Lucia-Chilivri – Sub Ambito costiero n. 11**

1. Nel sistema ambientale complesso, costituito dalle dominanti paesaggistico-ambientali dell'asta fluviale del Cedrino, dal colle di Santa Lucia e dalla piana alluvionale irrigua, sono ammesse le attività di agricoltura specializzata compatibili con il regime di tutela integrale previsto per il connettore ecologico presente nel colle di Santa Lucia, denominato **H.e7**.



2. Per la rilevante presenza di notevoli elementi patrimoniali di valenza storico-culturale, ambientale ed ecologica, ogni intervento dovrà essere volto a confermare:
  - a) il significato storico del paesaggio costituito dal manufatto di origine nuragica, dalla chiesa di Santa Lucia e dal tessuto fondiario;
  - b) i molteplici elementi costitutivi del paesaggio della piana irrigua;
  - c) gli aspetti ecologici, geomorfologici e vegetazionali in quanto porzione di territorio eterogenea composta da un insieme di ecosistemi interagenti e luogo caratterizzato da un elevato grado di biodiversità.

**Art. 28.1 – Attività ammesse**

1. Nel Sub Ambito sono ammesse le attività di agricoltura condotte secondo la tradizione locale, attraverso la dotazione di attrezzature finalizzate agli usi, da realizzare mediante Piani di sviluppo agricolo ambientale, secondo le disposizioni di cui al Titolo III, che assicurino la conservazione delle peculiarità storiche, della morfologia e della vegetazione esistente.

**Art. 28.2 – Attività non ammesse**

1. Nel Sub Ambito non sono consentiti:
  - a) gli interventi di trasformazione edilizia all'interno del connettore ecologico **He.7** comprendente il colle di Santa Lucia;
  - b) gli interventi per opere infrastrutturali o impianti tecnologici che interrompano la continuità del sistema agricolo della piana;
  - c) gli interventi che modifichino la trama dei percorsi interpoderali e alterino l'assetto derivato dalla suddivisione consolidata dei fondi segnata da confini (muri in pietra locale, siepi plurispecie, orli di vegetazione autoctona) delimitanti appezzamenti, i riferimenti puntuali ai fini dell'orientamento;
  - d) la realizzazione di confini costituiti da segni visibili anche a seguito di frazionamenti per trasferimenti di proprietà;
  - e) l'introduzione di specie vegetali esotiche e infestanti.

**Art. 29 – Parco degli ulivi – Sub Ambito costiero n. 11**

1. Il paesaggio agrario caratterizzato dalla prevalenza degli ulivi, costituito dall'insieme delle aree indicate come Sub Ambito costiero n. 11 ha come finalità la salvaguardia degli aspetti:
  - a) storici, ovvero il paesaggio prevalente degli ulivi, strutturato per mezzo di tecniche tradizionali tramandate da generazioni, finalizzate al migliore utilizzo della terra da parte della comunità che da ciò trae vantaggi economici;
  - b) paesaggistici, per cui i diversi elementi costitutivi del paesaggio olivicolo, percepiti da differenti punti di osservazione, devono essere mantenuti inalterati pure nella necessaria evoluzione colturale;
  - c) ecologici, ovvero la porzione di territorio coltivata in modo tendenzialmente e naturalmente omogeneo, la cui utilità è all'interno di una rete di ecosistemi interagenti e interessanti dal punto di vista agronomico e naturalistico.

### ***Art. 29.1 - Gestione e cura del paesaggio***

1. Nel Sub Ambito n.11, di elevato interesse agricolo e naturalistico, sono ammesse e sostenute le attività finalizzate a proteggere e incrementare gli impianti delle colture tradizionali olivicole, promuovendo il mantenimento della biodiversità degli agrosistemi e conservando i caratteri dello scenario paesaggistico esito dell'appoderamento storico, comprensivo delle consolidate modellazioni del suolo, dei percorsi e delle recinzioni in pietrame a secco o siepi di specie spontanee e di ogni segno distintivo delle attività tradizionali connesse alla pratiche agricole, compresi i ricoveri temporanei realizzati prima degli anni Cinquanta del Novecento.
2. Gli interventi volti a incrementare e migliorare le produzioni ed a riqualificare i paesaggi agrari, dovranno confermare le tipologia degli impianti tradizionali e insieme ridurre le emissioni dannose e la dipendenza energetica, mitigare o rimuovere i fattori di criticità e di degrado.
3. Attraverso progetti di miglioramento fondiario agricolo-ambientale, descritti nel Titolo I delle presenti Norme, sono consentite le opere finalizzate al rinfittimento da eseguire senza arrecare danno alla vegetazione esistente, e da effettuare con piante di ulivo di varietà locale e comunque di varietà previste da eventuali disciplinari di produzione redatti da dipartimenti universitari, enti di ricerca, istituzioni.
4. Al fine di integrare le conoscenze del patrimonio olivicolo il Comune promuoverà, in accordo con i produttori locali, iniziative per il censimento degli oliveti anche per l'identificazione di esemplari singolari da inserire in un catalogo, eventualmente da utilizzare per la promozione del prodotto locale al fine della partecipazione a fiere e manifestazioni specializzate.
5. Al fine di conservare il carattere del Sub Ambito saranno mantenute, tendenzialmente nelle proporzioni evidenti nelle carte tematiche e nelle ortofoto allegate, le colture diverse da quelle olivicole, in particolare quelle vitivinicole, ma non è consentito introdurre colture estranee al paesaggio rurale, neppure nelle porzioni sgombre di vegetazione se non previa presentazione di Pmaa e autorizzazione da parte degli organi preposti alla tutela del bene paesaggistico.

### ***Art. 29.2 - Limitazione***

1. È vietato il danneggiamento, l'abbattimento, l'espianto e il commercio degli ulivi per scopi vivaistici e/o ornamentali.
2. È fatto divieto di operare trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse dei suoli da quelle agricole originarie di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica e l'impossibilità di localizzazione alternativa di eventuali opere connesse, fatti salvi gli interventi di trasformazione di attrezzature, di impianti e di infrastrutture destinate alla gestione agricola e comunque necessari per l'organizzazione complessiva dell'area, con le cautele e le limitazioni conseguenti indicate in apposito Piano di miglioramento aziendale di cui al Titolo II.
3. Non è consentito alterare i percorsi storici interpoderali e le strade vicinali.

### ***Art. 30 - Orosei, zone periurbane tra edificato ed agro – Sub Ambito n. 12***

1. Il sistema dei margini periurbani di Orosei, esterni e contigui all'insediamento della città e del borgo di Sos Alinos, con la sua caratterizzazione agricola e idrografica, la presenza di

Connettori Ecologici, è fondamentale per il mantenimento della connettività paesaggistica tra l'abitato di Orosei e la piana irrigua.

2. Per la presenza di elementi superstiti del paesaggio agrario, costituitosi attorno al centro urbano di Orosei, frutto dell'iniziativa di generazioni di coltivatori, si prevede:
  - a) il riordino dell'assetto insediativo del centro urbano con particolare riguardo al complesso dei margini (cfr. Tavola Assetto Insediativo);
  - b) il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola esistente, a cui è affidato il ruolo di presidio degli equilibri naturali consolidati del Sub Ambito, utili per l'attivazione di un sistema agro-alimentare locale per possibili filiere integrate corte di produzione-consumo di prodotti tipici;
  - c) il rafforzamento della connessione ambientale tra l'intero sistema dei coltivi, l'ambiente fluviale e la piana irrigua;
  - d) la salvaguardia della rete dei percorsi storici e dei modi organizzativi del territorio;
  - e) il ripristino e/o mantenimento in efficienza del reticolo idrografico;
  - f) la razionalizzazione dell'uso di risorse idriche per usi produttivi e la limitazione dell'uso di pesticidi e diserbanti mediante regolamentazione a cura del Comune in accordo con altri soggetti istituzionali competenti.

#### ***Art. 30.1 – Limitazioni***

1. Non sono consentiti:
  - a) interventi che modifichino la trama dei percorsi storici interpoderali e di collegamento con le aree esterne e che alterino l'assetto derivato dalla suddivisione consolidata dei fondi segnata da confini (muri in pietra locale, siepi plurispecie, orli di vegetazione autoctona) delimitanti appezzamenti;
  - b) l'introduzione di specie vegetali esotiche e infestanti.

#### ***Art. 31 - Parco del Monte Tuttavista – Sub Ambito costiero n. 14***

1. Il Parco del Monte Tuttavista, costituito dall'insieme delle aree comprese nel Sub Ambito n. 14 ha come finalità la salvaguardia degli aspetti:
  - a) storici, ovvero il paesaggio del Monte, da sempre percepito come figura dominante nel più generale scenario paesaggistico delle Baronie, espressione indissociabile di caratteri naturali e subnaturali, seminaturali;
  - b) panoramici, per la necessità che i diversi elementi costitutivi del paesaggio del rilievo, percepiti da differenti punti di osservazione, debbano essere mantenuti inalterati nelle loro interrelazioni;
  - c) ecologici, geomorfologici, vegetazionali, ovvero il paesaggio del Monte alle varie quote in quanto porzione di territorio, composta da ecosistemi interagenti e interessanti dal punto di vista scientifico e naturalistico.

#### ***Art. 31.1 - Usi consentiti all'interno del Parco***

1. Le modalità d'utilizzo Monte Tuttavista sono previste da un Piano corredato eventualmente da progetti speciali finalizzati alla cura e alla gestione della risorsa, in coerenza con direttive

- fornite dall'Ente foreste della Regione. Il piano attuativo del PUC è approvato con delibera del Consiglio comunale.
2. Nel caso si conceda in tutto o in parte la conduzione del Parco a un gestore, questo dovrà essere qualificato e offrire adeguate garanzie vincolate a un progetto di gestione e a un programma pluriennale di manutenzione della risorsa, secondo le finalità del Piano di cui ai precedenti articoli. Gli obblighi del soggetto gestore nei confronti dell'Amministrazione saranno stabiliti in apposita convenzione e garantiti da polizza fideiussoria.
  3. Nel Sub Ambito di Monte Tuttavista sono consentite secondo le disposizioni del Piano del Parco:
    - a) le attività di messa in valore compatibile delle risorse come l'apicoltura e la raccolta dei prodotti, eventualmente sulla base di monitoraggi condotti da specialisti;
    - b) l'accessibilità pedonale a fini di escursione, per attività sportive anche in percorsi attrezzati, su piste esistenti da evidenziare e consolidare mediante sistemazione e stabilizzazione del terreno con tecniche di ingegneria naturalistica;
    - c) la sosta in piazzole attrezzate da ricavare mediante stabilizzazione del terreno;
    - d) l'ingresso mediante automezzi, attraverso il percorso esistente, purché disciplinato con particolare riguardo alla sosta in aree appositamente dedicate, realizzate esclusivamente mediante stabilizzazione del terreno con tecniche di ingegneria naturalistica.
  4. Al fine di consentire in sicurezza l'uso della risorsa, il Piano del Parco potrà consentire le installazioni di opere al servizio della protezione civile, quali box in legno, torri di avvistamento incendi e simili, nonché le opere indispensabili per l'accessibilità e la sosta dei visitatori, specialmente dei soggetti svantaggiati, le dotazioni per percorsi-vita, da realizzare in modo reversibile esclusivamente mediante il recupero di preesistenti percorsi pedonali attraverso interventi di ingegneria naturalistica.

#### ***Art. 31.2 – Disciplina degli accessi***

1. Le presenze di visitatori all'interno del Sub Ambito n. 13 dovranno essere compatibili con il mantenimento e il miglioramento dell'assetto ecologico e paesaggistico, e saranno valutate annualmente, sulla base dei rapporti dell'Ente Foreste o di commissioni di specialisti appositamente nominate, disciplinando gli accessi in funzione di carichi ritenuti ammissibili con la conservazione della risorsa.
2. Il Comune, in accordo con la Regione, ossia con gli organi preposti alla tutela e alla sorveglianza, sulla base di monitoraggi periodici, potrà imporre speciali misure di limitazione temporanea agli usi di parti del sistema, anche mediante esclusione dell'accesso a parti del medesimo in presenza di riconosciuti stati di rischio per l'ambiente naturale.

#### ***Art. 31.3 – Limitazioni***

1. All'interno del Parco non sono consentiti:
  - a) nuovi interventi edilizi, fatte salve le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione di fabbricati esistenti, con incrementi di volume e superficie coperta di quelli in uso all'Ente Foreste della Regione nei limiti strettamente indispensabili all'uso;
  - b) la manomissione di segni di frequentazione umana, in particolare della viabilità storica vicinale e interpoderale, dei ruderi di ovili, di recinti ad uso pastorale, di piste scarsamente evidenti o occultate, ecc;
  - c) gli interventi infrastrutturali (nuove strade impermeabilizzate, elettrodotti, infrastrutture idrauliche, ecc.);

- d) l'alterazione e l'impermeabilizzazione del suolo, e ogni altro intervento che possa pregiudicare la natura, la stabilità, la efficienza ecologica, la percezione del paesaggio, fatti salvi gli interventi orientati al miglioramento della struttura degli ecosistemi interessati, dello stato di conservazione delle risorse naturali, e comunque finalizzati alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado;
  - e) l'asportazione di materiali lapidei, di vegetazione e i rimboschimenti produttivi;
  - f) la caccia;
  - g) l'introduzione di cartelli pubblicitari.
2. In particolare nelle aree vegetate e boschive non sono ammessi:
- a) gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per facilitare la crescita di popolamenti di nuovo impianto; degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale, la difesa del suolo e l'accessibilità ritenuta compatibile dal Piano del Parco e dal piano di gestione;
  - b) gli interventi che comportino alterazioni alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, i rimboschimenti e le piantagioni di specie esotiche;
  - c) la realizzazione di fasce per la prevenzione degli incendi che non siano realizzate attraverso tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici; i percorsi storici.
3. A tal fine sarà privilegiata l'interlocuzione con attori locali che, mediante un processo pattizio, diano vita uno o più soggetti gestionali al fine di promuovere le attività agricole tradizionali e la riqualificazione del paesaggio del Parco nelle fasce lungo l'asta fluviale devono essere conservate e estese le colture orticole e di agrumi secondo le sequenze e le partizioni in atto o riconoscibili o deducibili dall'assetto colturale di porzioni che testimoniano l'originaria organizzazione. Le colture agrarie esistenti dovranno essere conservate ed eventualmente gradualmente estese, previa verifica delle condizioni pedo-agronomiche di suscettività e di stabilità dei suoli e l'eventuale messa in sicurezza di versanti con tecniche di ingegneria naturalistica.

#### **Art. 32 – Il Paesaggio delle cave – Sub Ambito costiero n. 14**

1. Al fine di rendere visibile il Paesaggio delle cave con le suggestioni degli esiti consolidati dei processi di escavazione, il Comune si impegna a promuovere entro dodici mesi dall'approvazione del PUC, di concerto con i soggetti imprenditoriali impegnati nell'attività di cava, idonee iniziative finalizzate all'implementazione di progetti e programmi per rendere agevoli le visite alle aree di cava mediante adeguate attrezzature.

## Titolo III

### Assetto ambientale e trasformazioni edilizie nelle Sottozone agricole

#### **Art. 33 – Le finalità**

Le trasformazioni compatibili con le attività connesse all'agricoltura sono disciplinate dai successivi articoli e da quanto indicato per le cure e la gestione dei paesaggi di cui al Titolo II delle presenti NTA.

1. Le seguenti norme disciplinano l'uso e le trasformazioni del territorio agricolo perseguendo le seguenti finalità:
  - a) valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;
  - b) valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico;
  - c) porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
  - d) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
  - e) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente;
  - f) tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
  - g) orientare verso un corretto uso delle risorse presenti nell'agro del Comune di Orosei.
2. Le presenti NTA sono finalizzate a disciplinare le trasformazioni consentite in quanto connesse all'agricoltura e alla zootecnia ai sensi delle disposizioni contenute nelle norme di attuazione del PPR; nel DA 2266/U/83; nella LR n°45/1989, "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale", come aggiornata e modificata ai sensi della LR n°23/1993 (e successive modificazioni ed integrazioni); nel DPGR n°228/1994, "Direttive per le zone agricole".
3. Al fine di una corretta utilizzazione delle norme direttamente finalizzate alle trasformazioni esse vanno integrate con le disposizioni di cui al Titolo II relativo alla cura e alla gestione delle risorse paesaggistiche, che in caso di contrasto sono prevalenti.
4. Per i Sub Ambiti di paesaggio n. 2 e 14, classificati Ha.1 ed Ha.2, valgono le disposizioni di cui al Titolo II.

#### **Art. 34 – Individuazione delle Sottozone E**

1. Al fine di stabilire le trasformazioni compatibili connesse all'agricoltura, sono individuate le seguenti Sottozone E:
  - a) **E1**: aree caratterizzate da una produzione agricola specializzata;
  - b) **E2**: aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva;
  - c) **E3**: aree agricole periurbane;
  - d) ~~E4: aree marginali complementari per le attività agricole ove occorre garantire condizioni di stabilità ambientale.~~
  - e) **E5**: aree marginali per attività agricole nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

2. Al fine di valutare le compatibilità degli interventi nelle Sottozone di cui al precedente comma, valgono le effettive classi di attività svolte nelle medesime aree nonché le disposizioni del Titolo II delle presenti NTA relative ai Sub Ambiti di paesaggio coinvolti.

### **Art. 35 – Progetti di miglioramento fondiario agricolo-ambientale - Pmma**

1. I Pmma, redatti da tecnico abilitato, sono strumenti per la definizione degli interventi per la riqualificazione/ trasformazione di aree agricole di tipo E ai sensi del DPGR 228/94 (Direttive per le zone agricole), contenute nei Sub Ambiti dell'Assetto ambientale. Sono obbligatori per interventi che prevedano la realizzazione di volumi superiori a 2000 mc e potranno essere richiesti a insindacabile giudizio dagli organi tecnici del Comune in casi di particolare complessità e laddove si ritenga necessario procedere con più attenta considerazione dei caratteri delle aree coinvolte.
2. I Pmma hanno la finalità di assicurare che gli interventi da realizzare siano compatibili e orientati alla conservazione e cura del paesaggio anche in relazione alle disposizioni generali per il Sub Ambito di cui al Titolo II e alle destinazioni delle Sottozone E.
3. Per interventi nei Sub Ambiti 9,10,11,12 è prescritto di allegare l'atto d'obbligo secondo eventuali richieste dal Comune al fine di garantire il rispetto delle previsioni del Pmaa.

### **Art. 36 – Progetti di miglioramento fondiario agricolo-ambientale. Previsioni di attrezzature ed impianti**

1. Il Pmaa, ove siano previste trasformazioni connesse ad opere edili nelle misure di cui al precedente articolo, e quando richiesto dalle presenti NTA, costituisce allegato che correda il Permesso di Costruire. In tale caso gli elaborati previsti per il rilascio della concessione dovranno essere accompagnati da informazioni che mediante testi ed elaborati fotografici e grafici in scala adeguata da cui risulti:
  - a) lo stato dell'azienda con riferimento alla superficie fondiaria interessata con tutti i dati catastali, con specificazione relativa a ordinamenti colturali e produzioni conseguite e conseguibili, al numero degli addetti impegnati, alle attrezzature ed impianti ossia agli edifici esistenti, con la specificazione delle ubicazioni, delle quantità di volumi complessivi e delle superfici utili, delle tipologie, dello stato di conservazione e delle utilizzazioni in atto di manufatti;
  - b) le caratteristiche del paesaggio del microambito interessato in relazione al paesaggio del Sub Ambito con il censimento della presenza di beni di interesse storico-culturale indicati negli elaborati dell'Assetto storico-culturale o successivamente identificati;
  - c) gli interventi edili necessari per lo svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse, precisando la superficie fondiaria che si intende porre o mantenere a coltura, con riferimento agli assetti colturali esistenti, alle produzioni che si prevede conseguire, indicando le potenzialità rispetto allo stato attuale e le connesse pratiche di protezione del suolo;
  - d) le precauzioni da usare per minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dal diverso assetto, potenziamento aziendale, in termini di difesa del suolo e di salvaguardia delle risorse;
  - e) gli interventi eventuali atti a conservare la biocomplexità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse esistenti, anche a fini di pastura e riproduzione della fauna selvatica;

- f) la descrizione delle opere edili deve precisare, mediante testi ed elaborati grafici-fotografici in scala adeguata;
  - g) una relazione sulle caratteristiche agro-pedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista;
  - h) un'analisi delle esigenze di residenzialità nel fondo, connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente, nel caso in cui sia proposta la realizzazione di una residenza;
  - i) le caratteristiche degli interventi di trasformazioni per ampliamento degli edifici esistenti, di realizzazione di nuove opere, evidenziando le superfici dell'azienda cui ciascun edificio è funzionale;
  - j) la specificazione delle ubicazioni dei nuovi volumi e delle superfici utili, delle tipologie e delle caratteristiche costruttive;
  - k) gli elementi di riferimento progettuale relativi al rendimento energetico in edilizia, come previsti dal DLgs n.192/2005 s.m.i., ad eccezione dei fabbricati esclusi dall'art. 3 comma 3 lett. b) della stessa norma;
  - l) gli eventuali edifici esistenti, ritenuti non necessari e/o coerenti con le finalità della produzione, e non più collegati o collegabili, anche a seguito di trasformazioni fisiche, con l'attività programmata, per i quali si propongono demolizioni o trasformazioni funzionali;
  - m) il piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento, compresa l'eventuale indicazione di finanziamenti pubblici utilizzati.
2. Per superfici e volumetrie inferiori a quelle indicate nel precedente art.35, è fatto obbligo di integrare gli elaborati prescritti per il rilascio di concessione edilizia in **E1, E2, E3**, con una relazione a cura del tecnico responsabile della progettazione che contenga in modo sintetico le informazioni sui caratteri dell'area interessata alla trasformazione che assicurino il rispetto delle disposizioni relative al Sub Ambito interessato.

### **Art. 37 - Interventi ammessi nelle Zone E**

1. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro, la ristrutturazione senza aumento di volume di manufatti esistenti e realizzati legittimamente.
2. Sono consentiti:
  - a) interventi di ampliamento di fabbricati legittimamente esistenti, di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione di fabbricati realizzati dopo il 1950 e non soggetti a vincolo ai sensi del DLgs 42/2004 o eventualmente individuati nelle ricognizioni di cui all'Assetto storico culturale;
  - b) la costruzione di nuovi edifici, di serre e impianti connessi e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola e alla conduzione del fondo, purché ad una distanza non inferiore a 300 mt dal mare. ~~e con esclusione di allocare le volumetrie in Zone classificate H, le cui superfici potranno essere computate al fine di stabilire il lotto minimo e per determinare la volumetria massima consentita.~~
  - c) la realizzazione di strutture temporanee con destinazione turistico- ricreative (chioschi-bar, punti ristoro, **strutture temporanee di ristorazione/bar**, ecc), di facile rimozione aventi caratteristiche tipologiche uniformi e di altezza non superiore ai 3 metri. A tal fine sono considerate di facile rimozione le strutture, impianti e i manufatti costituiti da elementi componibili di facile trasportabilità, e smontabili senza interventi demolitori e di rottura. I materiali utilizzabili per la realizzazione dei manufatti devono essere scelti tra quelli naturali, privilegiando l'uso del legno (soprattutto per le pedane e le superfici in



elevazione). È escluso l'uso di materiali da costruzione in calcestruzzo, lapidei, in laterizi, tegole ecc., assemblati o realizzati a piè d'opera. È escluso inoltre l'uso di elementi prefabbricati di fondazione in calcestruzzo, anche se interrati e di dimensione e struttura tali da consentirne con semplicità una rapida rimozione senza interventi demolitori. Per le dimensioni e tipologie degli interventi ammissibili, si rimanda all'allegato 1 (Schede delle tipologie, strutture e manufatti per le attività turistico-ricreative), che è parte integrante e sostanziale delle presenti NTA. **Detti interventi sono consentiti solo nelle aree disciplinate dal PUL.**

- d) la realizzazione di spazi da destinare al parcheggio di autoveicoli, che dovranno essere realizzati con pavimenti permeabili e sistemi di alberature sufficienti a garantire l'ombreggiamento naturale dei veicoli.
  - e) La realizzazione di depositi per bombole;
  - f) la realizzazione di piscine a servizio dei fabbricati legittimamente esistenti.
3. Le attività di cui al precedente comma **b)** sono ammesse alle seguenti condizioni:
- a) gli interventi dovranno essere finalizzati alle necessità di conduzione agricola e zootecnica del fondo. **da parte di imprenditori agricoli in possesso dei requisiti stabiliti dalle leggi vigenti;**
  - b) gli interventi edilizi dovranno essere accorpatisi, ove non sussistano differenti motivate ragioni di ordine aziendale, non recare pregiudizio ai caratteri del paesaggio preesistente e non determinare interferenze negative nella percezione di Beni Identitari. In ogni caso non dovranno essere distanti da detti beni di cui agli artt. 47, 48, 49, indicati negli elaborati dell'Assetto storico-culturale, meno di 200 mt., fatte salve le eventuali ulteriori specifiche a tutela del bene. Distanze inferiori potranno essere ammesse solo con parere favorevole della Soprintendenza competente.

### **Art. 38 – Superfici fondiarie minime e prescrizioni sulla edificazione nelle zone E**

1. Al fine di ottenere i titoli abilitativi per la realizzazione di nuove attrezzature nelle Sottozone **E1, E2, E3, E4** e **E5**, ove richiesto attraverso il Pmaa, i soggetti interessati devono dimostrare di disporre di superfici fondiarie in produzione o da avviare alla produzione non inferiori a quelle indicate di seguito:
  - a) ~~classe I~~ Sottozona **E1** - per colture ortoflorovivaistiche specializzate: 1 ettaro ;
  - b) ~~classe II~~ Sottozona **E2** e **E3** - per oliveti, vigneti, frutteti, orti: **2 ettari; 1 ettaro** ;
  - c) ~~classe III~~ - per colture seminative, seminative arborate, prati: **3 ettari; 1 ettaro** ;
  - d) ~~classe IV~~ **E5** - per colture seminative, seminative arborate, prati, bosco, bosco misto, macchia: ~~6 ettari.~~ **3 ettari** ;
2. Nelle Sottozone E, purché all'esterno della fascia costiera è ammesso l'allevamento praticato in modo complementare alle attività agricole, secondo le compatibilità indicate dal Pmaa. È ammessa la realizzazione di attrezzature per allevamenti cunicoli, avicoli, equini, ittici, di ovini e di suini a carattere familiare, su superfici **-Non inferiore a 1 ettaro.**
3. Nel caso di esclusiva attività zootecnica, da esercitare esclusivamente nelle Zone **E2 ed E4**, purché all'esterno della fascia dei 300 ml. dal mare, la superficie fondiaria minima per la realizzazione di attrezzature dovrà essere ~~non inferiore a 3 ettari.~~ **Non inferiore a 1 ettaro.** E' obbligatorio il Pmaa.
4. Le serre di tipo precario possono essere realizzate senza il rispetto delle superfici minime fondiarie sopra riportate. Le serre devono essere di facile rimozione, costituite da elementi componibili di facile trasportabilità, collegati tra loro e smontabili senza interventi demolitori e di rottura e che non comportino l'uso di materiali da costruzione in calcestruzzo,

- lapidei, in laterizi, e/o la realizzazione di strutture prefabbricate di fondazione in conglomerato cementizio, anche se completamente interrate
5. Per fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, l'indice fondiario massimo da applicare è pari a:
    - a) Sottozone **E1, E2 e E3**: 0,10 mc/mq;
    - b) Sottozone **E5**: 0,03 mc/mq;
    - c) per volumi superiori a mc. 2000 è richiesto, preliminarmente al rilascio del Permesso di Costruire, il parere del Consiglio Comunale.
  6. Per fabbricati connessi alla conduzione agricola e zootecnica, esistenti su superfici fondiarie inferiori alle dimensioni di cui al comma precedente oltre agli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, sono ammessi ai sensi dell'art. 12 comma 1, lett. a) delle NTA del PPR, incrementi di volume, una tantum, fino ad un massimo del 5% rispetto all'esistente, esclusivamente finalizzati ad adeguare gli impianti tecnologici indispensabili, nel rispetto dell'indice fondiario massimo di zona.
  - ~~7. Per fabbricati connessi alla conduzione agricola e zootecnica, esistenti su superfici fondiarie inferiori alle dimensioni di cui al comma precedente oltre agli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, sono ammessi ai sensi dell'art. 12 comma 1, lett. a) delle NTA del PPR, incrementi di volume, una tantum, fino ad un massimo del 5% rispetto all'esistente, esclusivamente finalizzati ad adeguare gli impianti tecnologici indispensabili.~~
  8. **Numero dei piani fuori terra:** E' consentito n. 1 piano fuori terra;
  9. **Non è consentito realizzare edifici con altezza superiore a mt. 3,00 misurata alla gronda, salvo deroghe del Consiglio Comunale, per motivate e dimostrate esigenze di carattere tecnico-funzionale;**
  10. **Le coperture devono essere a tetto a due falde, non interrotte da terrazze, e con pendenza non superiore al 30%, con tegole in laterizio;**
  11. **Non sono ammessi apparati decorativi e rivestimenti diversi dall'intonaco, pitture sintetiche, finiture in materiali plastici e riflettenti;**
  12. **Gli infissi devono essere in legno o alluminio verniciato effetto legno, le pitture devono essere scelte nei colori della gamma cromatica delle terre naturali, fino all'approvazione da parte del C.C. della tabella delle colorazioni dei fabbricati nelle aree extraurbane;**
  13. **Distanza dal ciglio stradale:**
    - non inferiore a **ml. 30,00** dalla SS125 Orientale Sarda e dalla SS129 Trasversale Sarda;
    - non inferiore a **ml. 20,00** per strade comunali e provinciali;
    - non inferiore a **ml. 10,00** per tutte le altre strade.
  14. **Distacchi dagli edifici:** non inferiori a **mt. 10,00;**
  15. **Distacchi dai confini:** non inferiori a **mt. 5,00.**

### **Art. 39 – Abitazioni connesse alle aziende agricole e zootecniche**

1. Gli edifici ad uso abitativo **esclusivamente per gli imprenditori agricoli**, e connessi alle aziende di cui ai precedenti articoli, purché ubicati a una distanza non inferiore a 300 mt dal mare, **sono ammessi unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola. in base alle seguenti condizioni:**
  - a) **che si realizzi un'unità abitativa fino ad un massimo di 110 mq di coperto, comprese eventuali verande in muratura e fino a un massimo di 300 mc comprensivi di vani seminterrati ed esclusi dal calcolo i vani interrati nell'area di sedime, su superfici di almeno tre ettari per colture intensive (classe I e II di cui all'articolo precedente);**

- b) ~~che si realizzi una unità abitativa fino ad un massimo di 110 mq di coperto compresi eventuali verande in muratura e fino a un massimo di 300 mc comprensivi di vani seminterrati ed esclusi dal calcolo i vani interranti nell'area di sedime, su superfici di almeno cinque ettari per colture estensive (classe III e IV di cui all'articolo precedente);~~
2. La superficie minima di intervento è fissata in ~~tre~~ **un ettaro** e fermo restando che le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo e che devono, per quanto possibile, essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente. L'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a:
    - a) Sottozone E1, E2, E3: 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;
    - b) Sottozone E5: 0,01 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi;
  3. I fabbricati da destinare ad abitazione siano ubicati in aderenza e in ogni caso in posizione contigua a manufatti edilizi preesistenti o ai fabbricati connessi alle attività agricole, ove previsti, fatte salve le distanze da osservare per motivi igienici.
  4. In sede di richiesta del titolo abilitativo deve essere dimostrata l'impossibilità di localizzazione alternativa al di fuori della fascia costiera.
  5. Non è consentito realizzare edifici con altezza superiore a mt. 3,00 misurati alla gronda.
  6. Le coperture devono essere a tetto a due falde, non interrotte da terrazze, e con pendenza non superiore al 30%, con tegole in laterizio;
  7. Non sono ammessi apparati decorativi e rivestimenti diversi dall'intonaco, pitture sintetiche, finiture in materiali plastici e riflettenti.
  8. gli infissi devono essere in legno o alluminio verniciato effetto legno, le pitture devono essere scelte nei colori della gamma cromatica delle terre naturali, fino all'approvazione da parte del C.C. della tabella delle colorazioni dei fabbricati nelle aree extraurbane.
  9. **Distanza dal ciglio stradale:**
    - non inferiore a **ml. 30,00** dalla SS125 Orientale Sarda e dalla SS129 Trasversale Sarda;
    - non inferiore a **ml. 20,00** per strade comunali e provinciali;
    - non inferiore a **ml. 10,00** per tutte le altre strade.
  10. **Distacchi dagli edifici:** non inferiori a **mt. 10,00;**
  11. **Distacchi dai confini:** non inferiori a **mt. 5,00.**

#### **Art. 40 – Vani a supporto dell'attività agricola**

1. ~~È consentito agli imprenditori agricoli realizzare per qualsiasi tipo di coltura, purché a distanza non inferiore a 300 mt dal mare e su superfici non inferiori a un ettaro, vani a supporto dell'attività agricola, ad uso non abitativo, fino a un massimo di 180 mc. Non sono ammessi i vani interrati e/o seminterrati, realizzati mediante artificiosa rimodellazione del suolo e le verande in muratura.~~
2. ~~Negli altri casi è sempre consentita, purché ad una distanza non inferiore a 500 mt dal mare, la realizzazione di vani a supporto delle attività agricole, ad uso non abitativo, fino ad un massimo di 90 mc su superfici di almeno tre ettari, e fino a 180 mc per superfici superiori a dieci ettari. “nel rispetto delle disposizioni del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole)”. Non sono ammessi i vani interrati, seminterrati e le verande.~~
3. ~~Non è consentito realizzare edifici con altezza superiore a mt. 3,00 misurati alla gronda.~~

- ~~4. Le coperture devono essere a tetto a due falde, non interrotte da terrazze, e con pendenza non superiore al 30%, con tegole in laterizio;~~
- ~~5. Non sono ammessi apparati decorativi e rivestimenti diversi dall'intonaco, pitture sintetiche, finiture in materiali plastici e riflettenti;~~
- ~~6. gli infissi devono essere in legno o alluminio verniciato effetto legno, le pitture devono essere scelte nei colori della gamma cromatica delle terre naturali, fino all'approvazione da parte del C.C. della tabella delle colorazioni dei fabbricati nelle aree extraurbane.~~

#### **Art. 41 – Manufatti incongrui**

1. È fatto obbligo di dichiarare, in caso di richiesta di titoli abilitativi alla trasformazione di aree in Zone E, l'esistenza di manufatti precari e degradati quali tettoie, baracche e simili, realizzati con materiali incoerenti e inquinanti, che dovrà essere confermata mediante documentazione grafica e fotografica e la cui demolizione è resa obbligatoria ai fini del rilascio del titolo abilitativo richiesto.
2. La demolizione di manufatti incongrui, di cui al comma precedente, documentati in modo inconfutabile, sarà compensata con un incremento una tantum sino a un massimo del 5% della volumetria ammessa, da assegnare alle unità abitative da realizzare in base alle disposizioni di cui ai precedenti articoli o ad abitazioni esistenti, purché in uso ad imprenditori agricoli, **nel rispetto degli indici massimi di zona.**
3. La demolizione di manufatti di cui al comma 1, è presupposto indispensabile per la realizzazione di vani a supporto di attività agricole nei casi di soggetti non imprenditori.

#### **Art. 42 – Tipologie edilizie fabbricati e attrezzature destinati alle attività agricole**

- ~~1. Tutti i fabbricati costituenti le attrezzature di azienda agricola, fatte salve le esigenze di dotazioni speciali e impiantistiche connesse alle produzioni, compresi gli edifici da adibire ad uso abitativo, e i vani a supporto delle attività agricole dovranno avere le seguenti caratteristiche:~~
  - ~~a) per superfici coperte fino a 120 mq dovranno essere costituiti da un solo corpo di forma rettangolare; per superfici superiori, fino a un massimo di tre corpi rettangolari semplicemente accostati;~~
  - ~~b) Hmax misurata alla gronda non superiore a 6,50 mt;~~
  - ~~e) copertura a tetto, a una o due falde, non interrotte da terrazze, e con pendenza non superiore al 30%, con tegole in laterizio, fatte salve le esigenze di allineamento delle gronde e dei piani di giacitura delle falde rispetto a edifici preesistenti, nei casi di edificazione in aderenza;~~
  - ~~d) assenza di apparati decorativi, rivestimenti diversi dall'intonaco, pitture sintetiche, infissi in alluminio anodizzato, finiture in materiali plastici e riflettenti;~~
  - ~~e) colore bianco o della gamma delle terre fino all'approvazione da parte del Consiglio Comunale della tabella delle colorazioni dei fabbricati nelle aree extraurbane.~~

#### **Art. 43 – Accertamenti**

- 1. Il responsabile del procedimento avrà cura di:**

- a) accertare, ai fini del rilascio di titoli abilitativi alla trasformazione dei suoli, il possesso dei requisiti soggettivi dell'imprenditore agricolo;
- b) inserire nell'atto di concessione la clausola che la destinazione d'uso di edifici residenziali è correlato all'azienda agricola e zootecnica e che la dismissione delle attività comporta la corresponsione integrale degli oneri di concessione ove non corrisposti.

#### **Art. 43 –bis Vasche chiuse destinate all'allevamento ittico (osservazione 4951)**

- 1. In tutte le sottozone E è possibile realizzare vasche chiuse poste a terra per lo svolgimento dell'attività produttiva di allevamento ittico nel rispetto dell'indice 0.03 mc/mq e superficie minima di 1 h**

#### **Art. 44 – Riconversioni**

1. È consentito utilizzare fabbricati non più necessari ad attività agricole e zootecniche per destinarle al turismo rurale secondo le disposizioni della L.R. n.27/1998, nel rispetto delle normative vigenti per le nuove costruzioni. Sono ammessi incrementi di volumi indispensabili per adeguare gli impianti tecnologici e per garantire la sicurezza fino ad un massimo del 5% del volume complessivo esistente, nel rispetto dell'indice fondiario massimo di Zona.
2. È consentita nelle Zone E la riconversione di fabbricati esistenti non più necessari ad attività agricole e zootecniche e di fabbricati aventi altre destinazioni, compresa quella abitativa, per la realizzazione di attrezzature per il turismo rurale e l'agriturismo. In tali casi, e a condizione che gli edifici siano all'esterno della fascia di 300 mt dal mare, è ammesso incrementare il volume esistente fino ad un massimo del 25%, purché in lotti non inferiori ad un ettaro. L'incremento è consentito per le integrazioni funzionali e a condizione che le previsioni progettuali siano corredate delle indicazioni di cui al Titolo II per il Sub Ambito interessato, e nel rispetto dell'indice fondiario massimo di Zona.
3. È fatto obbligo di dichiarare nel progetto di riconversione l'esistenza di manufatti precari e degradati quali tettoie, baracche e simili, realizzati con materiali incoerenti e inquinanti, la cui presenza nel rilievo aerofotogrammetrico più recente alla data di approvazione del PUC, dovrà essere attestata mediante documentazione grafica e fotografica e la cui demolizione è resa obbligatoria ai fini del rilascio del titolo abilitativo richiesto.

#### **Art. 45 – Terreni non contigui**

1. Ai fini del rispetto delle superfici minime indicate, ed esclusivamente per gli imprenditori agricoli, possono essere conteggiate anche superfici di terreni non contigui, ricadenti nel territorio del Sub Ambito, purché non precedentemente asserviti all'edificazione e a condizione che la superficie sulla quale localizzare l'intervento, non sia inferiore al 60% del complesso delle superfici coinvolte.
2. La volumetria andrà calcolata relativamente al lotto dove è localizzato il fabbricato (aggiunto) così come previsto dalla L.R. 4/2009 L.R. 8/2015, art. 26 comma 3.

#### **Art. 46 – Registro delle superfici impegnate**

1. È istituito il Registro delle superfici impegnate e asservite alla edificazione di edifici e impianti finalizzati alle attività agricole e zootecniche, abitazioni connesse, abitazioni e altri edifici realizzati nelle aree agricole ed extraurbane.
2. Nel Registro ovvero su una planimetria in scala adeguata, saranno annotate a cura degli organi tecnici dell'Amministrazione le superfici già asservite all'edificazione come risultanti dalle concessioni edilizie rilasciate e quelle che saranno asservite ai sensi delle presenti disposizioni.

#### **Art. 47 – Distanze**

1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 1000 mt se trattasi di allevamento per suini, 500 mt per avicunicoli e 300 mt per bovini, ovi-caprini ed equini, dal limite delle zone dell'area urbana ove siano presenti o previste abitazioni, strutture ricettive, servizi pubblici.
2. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura non superiore al 30%.
3. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, destinate all'agricoltura specializzata, ove prevista, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 30% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.
4. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1 aprile 1968 n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ~~e in tutte le Zone H~~ sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia con ampliamenti di volume indispensabili per gli adeguamenti alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
5. Nelle fasce di protezione stradale, gli interventi ammessi nella Sottozona su fabbricati esistenti saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio verso il fronte stradale.
6. Le dotazioni per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale dovranno essere ubicate nelle Zone D, ad eccezione dei fabbricati finalizzati alla trasformazione dei prodotti aziendali da ubicare esclusivamente all'esterno della Fascia costiera.
7. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 30% dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie secondo quanto previsto dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

#### **Art. 48 – Agriturismo, Ittiturismo, Pescaturismo, Fattoria Didattica e Fattoria Sociale**

1. Ai sensi del DPGR n. 228/1994, è consentito, nelle parti dei Sub Ambiti destinati all'agricoltura ossia nelle Sottozone E, oltre la fascia di 300 mt dalla linea di battigia e con le limitazioni di cui alle presenti norme, l'esercizio dell'agriturismo, in quanto attività collaterale ed ausiliaria a quella delle aziende agricole e zootecniche. I soggetti autorizzati all'esercizio delle attività agrituristiche sono esclusivamente gli imprenditori agricoli.

2. Per l'attività agrituristica, consentita in quanto complementare alle attività agricole e zootecniche dotate di strutture aziendali e secondo le dimostrazioni del Pmaa, sono ammessi fino a un massimo di 2,5 posti letto per ettaro, ossia di 40 mc per posto letto, e fino a un massimo di 20 posti letto per azienda. La volumetria consentita potrà essere destinata oltre che all'accoglienza, ai servizi connessi destinati alla ristorazione e allo svago.
3. Nuove volumetrie da destinare all'attività agrituristica sono ammesse, purché a distanza non inferiore a 300 mt dal mare e con la superficie minima del fondo non inferiore a 3 ettari. E' consentito, al fine di determinare il lotto minimo, sommare superfici non contigue purché nel complesso non superiori a 1 ettaro.
4. Le volumetrie per la ricettività agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza del conduttore della medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.
5. Il titolare della concessione edilizia finalizzata alla realizzazione di attrezzature per l'esercizio delle attività agrituristica, con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo i fabbricati, a non frazionare una superficie non inferiore a 3 ettari individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.
6. Al progetto finalizzato alla realizzazione di nuove volumetrie destinate all'attività agrituristica deve essere allegato il Pmaa.
7. ~~Ai sensi art. 12 della L. 96 /2006 l'ittiturismo è assimilato all'agriturismo e pertanto valgono interamente le disposizioni contenute nel presente articolo (osservazione 4247).~~

#### **Art. 48 bis – Punti di Ristoro**

1. Sono ammessi i punti di ristori 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 C.C. Fino a 0,10 mc/mq.
2. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3 (tre).
3. 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.
4. I fabbricati da destinare a punti di ristoro devono essere realizzati in aderenza e in ogni caso in posizione contigua a manufatti edilizi preesistenti o ai fabbricati connessi alle attività agricole, ove previsti, fatte salve le distanze da osservare per motivi igienici.
5. Non è consentito realizzare edifici con altezza superiore a mt. 3,00 misurati alla gronda.
6. Le coperture devono essere a tetto a due falde, non interrotte da terrazze, e con pendenza non superiore al 30%, con tegole in laterizio.
7. Non sono ammessi apparati decorativi e rivestimenti diversi dall'intonaco, pitture sintetiche, finiture in materiali plastici e riflettenti.
8. gli infissi devono essere in legno o alluminio verniciato effetto legno, le pitture devono essere scelte nei colori della gamma cromatica delle terre naturali, fino all'approvazione da parte del C.C. della tabella delle colorazioni dei fabbricati nelle aree extraurbane.

### **Art. 49 – Premialità**

1. Nei Sub Ambiti destinati alle attività agricole, nelle aree classificate E, in lotti a distanza non inferiore a 500 mt dal mare di superficie non inferiore a 3 ettari, le dotazioni per attrezzature agrituristiche ubicate in terreni privi di vegetazione è ammesso realizzare fino a 3 posti letto per ettaro, ossia 50 mc per posto letto, e fino a un massimo di 30 posti letto per azienda.
2. Per ottenere la premialità di cui al precedente comma, il Pmaa dovrà specificare gli interventi previsti per innalzare la qualità del paesaggio con salvaguardia e introduzione di colture tipiche specializzate secondo le disposizioni del Titolo II relativamente al Sub Ambito costiero interessato.

### **Art. 50 – Ippoturismo**

- ~~1. È ammessa, al di fuori della fascia dei 300 mt dalla linea di battigia ed esclusivamente nei Sub Ambiti n. 3, 4, 5, 6, 8, 9, su superfici non inferiori a 3 ettari, e non nelle Zone E1, la realizzazione di strutture connesse all'allevamento e alla custodia dei cavalli per le pratiche del turismo equestre, purché complementare ad attività agricole zootecniche in atto da parte di imprenditori agricoli e di allevatori già operanti nel territorio.~~
- ~~2. Per la realizzazione delle attrezzature strettamente necessarie all'allevamento e alla assistenza agli utenti è ammesso un If non superiore a 0,03 mc/mq.~~
- ~~3. Il Pmaa dovrà specificare gli interventi previsti per innalzare la qualità del paesaggio secondo le disposizioni del Titolo II relativamente al Sub Ambito costiero interessato.~~

### **Art. 51 – Strutture terapeutiche**

1. Sono ammesse, all'esterno della Fascia costiera le strutture terapeutiche per il recupero dei disabili, dei tossicodipendenti, e del disagio sociale su superfici non inferiori a 5 ettari e con indice non superiore a 0,05 mc/mq.
2. Il Pmaa dovrà specificare gli interventi previsti per innalzare la qualità del paesaggio secondo le disposizioni del Titolo II relativamente al Sub Ambito costiero interessato.

### **Art. 52 – Turismo rurale**

1. Al fine di consentire le attività connesse al turismo rurale di cui alla L R n. 27/98, per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione del fondo è consentita la modifica delle destinazioni d'uso con tutti gli interventi necessari ma senza incrementi di volume, nel rispetto delle caratteristiche del manufatto se realizzato prima del 1950 e delle norme di Sub Ambito stabilite per le cure e la gestione del paesaggio.
2. L'attività di turismo rurale dovrà essere svolta secondo le disposizioni di cui agli artt. 8 e 9 della L R richiamata nel precedente comma.



## TITOLO IV

### ASSETTO INSEDIATIVO

#### **Art. 53 - Disposizioni**

1. Le disposizioni generali relative all'Assetto insediativo riguardano l'area urbana di Orosei, la frazione di Sos Alinos, gli insediamenti turistici come rappresentati nelle tavole. Per quanto non espressamente specificato nelle apposite disposizioni i termini correnti e i parametri di cui ai successivi articoli sono applicabili anche gli interventi edilizi consentiti nelle Zone E.

#### **Art. 54 – Termini correnti**

1. Per la definizione degli interventi valgono i termini di seguito elencati:
  - a) fabbricato o edificio: si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri perimetrali che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome. Per fabbricato residenziale s'intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale s'intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente ad uso diverso da quello residenziale;
  - b) isolato: si intende un insieme di fabbricati delimitato da strade;
  - c) compagine edilizia: si intende un isolato o sua porzione e insieme di isolati con carattere omogeneo;
  - d) abitazione: si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su pianerottolo, cortile interno o terrazza;
  - e) vano: si intende lo spazio coperto, delimitato in ogni lato da pareti divisorie (in muratura, legno o vetro; ecc.), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio parte integrante dell'altro;
  - f) stanza: si intende il vano, compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto, oppure la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;
  - g) vani accessori: si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

#### **Art. 55 – Parametri urbanistici ed edilizi**

-

- ~~1. Gli interventi urbanistico-edilizi da attuarsi nel territorio comunale sono determinati in base ai seguenti indici e parametri:~~

- a) ~~SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) espressa in mq. È la superficie complessiva di un'area sulla quale il PUC si attua mediante progetto d'intervento urbanistico preventivo. Essa è comprensiva delle aree di pertinenza degli edifici e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;~~
- b) ~~SUPERFICIE FONDIARIA (SF) espressa in mq. È la porzione di superficie territoriale sottratta le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o comunque di uso pubblico, destinata agli interventi edilizi da attuare anche per singole unità. La superficie fondiaria minima o lotto minimo (LM) serve a stabilire la quantità di area disponibile per la nuova edificazione;~~
- c) ~~SUPERFICIE COPERTA (SCP) espressa in mq. È ottenuta attraverso la proiezione orizzontale del perimetro esterno degli edifici, comprese le parti porticate, con esclusione di pensiline e balconi, se aperti per almeno due lati e destinati a terrazzi e che abbiano un aggetto non superiore a mt 1,40. Le parti porticate (quando aperte su due lati) non partecipano al computo della superficie coperta se non superano il 30% della superficie coperta;~~
- d) ~~SUPERFICIE UTILE (SU) espressa in mq. È la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra, al netto di murature, al lordo di scale e vano ascensori. Nei casi di piani seminterrati e interrati vanno conteggiate come SU le superfici adibite a laboratori, uffici, sale di riunione, magazzini, locali agibili anche con permanenza temporanea di persone; sono invece escluse le superfici per servizi ed accessori, indicate nel successivo punto e), a servizio delle singole unità immobiliari. Sono anche esclusi dalla SU i cavedi, i sottotetti non abitabili, le centrali termiche, le cabine elettriche e i servizi tecnici;~~
- e) ~~SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC): espressa in mq. È costituita dalla somma della superficie utile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani porte e finestre ( $SC = SU + 60\%$  delle superfici non residenziali). Le superfici per servizi ed accessori riguardano: cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole e collettive; androni d'ingresso e porticati liberi; logge e balconi;~~
- f) ~~VOLUME (V) espresso in mc. I volumi edificabili sono definiti secondo il disposto della Circolare dell'Assessore EE LL FF Urbanistica n. 2-A del 20/03/78 e successive integrazioni. La volumetria viene computata in base all'individuazione dell'altezza così come indicato al successivo punto q) e senza considerare il volume del tetto (geometricamente definito) qualora la copertura abbia pendenza inferiore al 35 %;~~
- g) ~~nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35%, o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio;~~
- h) ~~devono intendersi volumi tecnici, non concorrenti alla determinazione del volume, quelli strettamente necessari a contenere a contenere i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori e terminali di scale, i vespai e i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, di ventilazione, di condizionamento, elettrico, ecc.);~~
- i) ~~le parti del piano terra realizzate a *pilotis* non partecipano al computo del volume purché destinate e vincolate permanentemente alla sosta di auto e/o a spazi per il tempo libero;~~
- j) ~~i piani interrati o seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se al servizio degli alloggi e destinati a cantine, locali caldaie, *garages* e simili con l'esclusione della residenza e di altre attività;~~

- k) ~~per le nuove costruzioni in tutte le zone è consentita la costruzione di un solo piano seminterrato la cui estensione planimetrica non può superare del 10% la SCP;~~
- l) ~~il volume si calcola come descritto precedentemente quando il sottotetto non sia destinato ad abitazione o ad altra destinazione che preveda la permanenza prolungata di persone; ed in ogni caso solamente quando l'altezza massima dei locali sottotetto computata dall'estradosso dell'ultimo solaio all'intradosso della falda non superi i mt 2.00. Quando l'altezza anzidetta supera i mt 2.00, al volume calcolato come descritto precedentemente va aggiunto il volume reale del sottotetto. Quando le falde del tetto, con pendenza non superiore al 35% coprono direttamente un ambiente destinato ad abitazione e ad attività che comportino permanenza prolungata di persone, sarà computato per intero il volume al di sopra dell'ultimo solaio di calpestio tranne quella parte di esso delimitata dalle falde del tetto e da un piano ideale parallelo a quello del calpestio distante 2 mt dalla linea di colmo, purché questo piano non disti da terra meno di quanto indicato graficamente (vedi figura n. 1 in Allegato \*);~~
- m) ~~in tutte le Sottozone non è consentito realizzare cavedi di larghezza superiore a ml. 1,00;~~
- n) ~~INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (IT). È il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, direzionale, turistica, etc.) e la superficie territoriale della zona stessa, impegnata dall'intervento;~~
- o) ~~INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (IF). È il rapporto (mc/mq) tra il volume e la superficie fondiaria;~~
- p) ~~INDICE DI COPERTURA (IC). È il rapporto tra la superficie coperta del fabbricato e la superficie del lotto edificabile;~~
- q) ~~ALTEZZA (H) misurata in mt.: sarà computata misurando dal piano di sistemazione definitiva dell'area circostante fino alla quota di cui al punto A (vedi figura n. 2 in Allegato). Per gli edifici su terreno acclive o prospicienti strade in pendenza si assumerà per quota di base la media tra la massima e la minima quota. Per la determinazione dell'altezza di un fabbricato coperto a terrazzo occorre tener conto dell'altezza del parapetto così come illustrato (vedi figura n. 3 in Allegato). Qualora le disposizioni di zona fissino altezze massime per le costruzioni, queste devono essere verificate su tutti i prospetti (vedi figura n. 4 in Allegato). Possono superare l'altezza massima i soli volumi tecnici purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta;~~
- r) ~~**Numero dei piani.** Quando si fa riferimento a questo parametro ci si riferisce al numero dei piani fuori terra, compresi gli eventuali piani in arretramento ed i piani seminterrati descritti (vedi figure n. 5 e 6 in Allegato);~~
- s) ~~**DISTANZE:** espresse in mt.;~~
- t) ~~**Distacco tra gli edifici (DE):** è la minima distanza tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, misurata nei punti di massima sporgenza. Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento;~~
- u) ~~**Distacco dai Confini (DC):** è la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza (escludendo gli aggetti di pensiline e balconi). 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 delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici. In qualunque caso gli aggetti non possono essere maggiori di 1/4 della distanza massima dei confini prevista per la Zona omogenea;~~

- ~~v) **Distanza dalle Strade (DS):** è la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di eventuale marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale;~~
- ~~w) Le distanze di cui ai commi precedenti potranno essere ridotte (purché entro i limiti stabiliti dal Codice Civile), quando la costruzione dell'edificio del lotto adiacente sia avvenuta usufruendo di favorevoli disposizioni sulle distanze nelle norme precedenti all'approvazione del PUC;~~
- ~~x) **Piano Interrato e Piano Seminterrato.** Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio con superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali. Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio con pareti perimetrali completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra. Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate. I piani interrati non sono considerati al fine delle distanze;~~
- ~~y) **Unità Minima d'Intervento.** È così definita una superficie da trattare in modo unitario mediante a strumentazione attuativa, anche sulla base di Progetti Direttori;~~
- ~~z) **Aree di Ubicazione dei Volumi.** Indicano le aree di giacitura dei fabbricati.~~

## **Art. 56 – Categorie d'intervento**

1. In applicazione delle disposizioni di leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro e risanamento conservativo;
  - d) ristrutturazione edilizia;
  - e) ristrutturazione riqualificazione urbanistica;
  - f) nuova edificazione;
  - g) demolizione con o senza ricostruzione.
2. Le norme di tutti gli strumenti urbanistici attuativi relativi all'Assetto insediativo dovranno seguire i medesimi orientamenti espressi nella definizione dei tipi di intervento ed in particolare dovranno fondarsi sui seguenti orientamenti generali:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono finalizzati al mantenimento delle condizioni esistenti;
  - b) il restauro, risanamento conservativo si applica ad edifici per i quali, eventualmente non contenuti nell'insediamento storico di cui all'Assetto storico-culturale individuati per successivo riconoscimento di valore, l'adeguamento deve sottostare a particolari vincoli di conservazione del manufatto oggetto degli interventi;
  - c) gli interventi, di ristrutturazione e di ampliamento, perseguono l'adeguamento di organismi edilizi alle nuove condizioni ed esigenze;
  - d) gli interventi di demolizione con o senza ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale, di nuova edificazione e nuovo impianto, sono propri della trasformazione.
3. Per la Zona A valgono le categorie d'intervento con le precisazioni indicate.

### **Art. 57 – Interventi di manutenzione ordinaria**

1. Gli interventi consistono in opere per la riparazione, il rinnovo e la sostituzione di materiali di superficie, finiture, serramenti e arredi degradati, nonché per il mantenimento in efficienza degli impianti tecnici esistenti. Gli interventi di manutenzione ordinaria tra l'altro riguardano:
  - a) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino ed anche la sostituzione integrale, purché con uguale materiale e senza modificare la volumetria delle coperture;
  - b) la riparazione d'intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi sia esterni sia interni;
  - c) il rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti, pavimenti, infissi, all'interno delle unità immobiliari con le stesse caratteristiche dei precedenti;
  - d) la riparazione o sostituzione dei canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
  - e) la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e di impermeabilizzazione;
  - f) la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
  - g) il restauro ed il rifacimento di pozzi o cisterne all'interno delle proprietà private;
  - h) la riparazione e l'ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per i servizi igienici e tecnologici;
  - i) ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso del fabbricato.
2. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali sono considerate opere di manutenzione ordinaria anche quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, così come indicato nella circolare del ministero dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n. 1918.

### **Art. 58 – Interventi di manutenzione straordinaria**

1. Gli interventi consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, anche di quelli strutturali, nonché per realizzare impianti igienico-sanitari e tecnologici e per integrare servizi e impianti, senza alterare i volumi esistenti e la superficie netta di pavimento delle singole unità immobiliari.
2. Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione, debbono mantenere, ricostituite nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.
3. Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.
4. I servizi igienico-sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere realizzati anche ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.

5. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.
6. Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro riguardano:
  - a) il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
  - b) il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo);
  - c) la demolizione e la ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
  - d) la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
  - e) la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
  - f) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
  - g) l'inserimento ex novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
  - h) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
  - i) il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso;
  - j) il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse;
  - k) la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi;
  - l) l'inserimento di vespai, di isolamenti termo-acustici e di altre impermeabilizzazioni;
  - m) le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come recinzioni;
  - n) la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti.
7. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria tutti quelli sulle apparecchiature, servizi e impianti così come indicati nella circolare del ministro dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n. 1918, non elencati tra quelli di manutenzione ordinaria, purché non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, non diano luogo ad effetti negativi di natura igienica e non comportino aumento delle superfici utili.

#### **Art. 59 – Interventi di restauro e risanamento conservativo**

1. Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, architettonici, strutturali, costruttivi dell'unità immobiliare originaria e delle sue eventuali stratificazioni, ne consentono la conservazione ed il recupero ad usi adeguati alle sue caratteristiche ed agli obiettivi del PUC.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano, tra l'altro, le seguenti opere:
  - a) consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte solai di piano e di copertura, balconi); vanno considerate come parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che – pur risultanti

- conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario – sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;
- b) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie verande, accessori per giardini e orti) e quindi da eliminare;
  - c) inserimento di elementi accessori e impianti richiesti delle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico-sanitari, locale caldaia, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;
  - d) riordino delle aperture, anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno.
3. La modifica della destinazione d'uso è consentita, purché ammessa dalle norme degli strumenti urbanistici e compatibile con il carattere storico-artistico dell'edificio e la sua struttura e tipologia originaria.

#### **Art. 60 – Interventi di ristrutturazione edilizia**

1. Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare alla creazione di un edificio in parte difforme dal precedente, anche per quanto riguarda l'impianto distributivo interno e le destinazioni funzionali. Gli interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modifica l'eliminazione o l'inserimento ex novo di elementi strutturali ed impianti, la piantumazione e/o pavimentazione di aree precedentemente edificate.
2. Le opere di modifica e di sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi o impianti non sono condizionati né alla destinazione né alla tipologia originariamente propria dell'edificio.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, possono riguardare, tra l'altro, le seguenti opere:
  - a) rifacimento dell'ossatura portante sia orizzontale che verticale con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
  - b) demolizioni di coperture, solai, volte, scale, muri portanti con modifiche dei sistemi statici o con spostamenti;
  - c) demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche dei sistemi statici o con spostamenti;
  - d) demolizione ricostruzione dei solai, delle scale e della copertura, anche con modifiche di quote;
  - e) costruzione di nuovi solai, scale, coperture, volte, muri portanti, fondazioni;
  - f) demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione secondo parametri fissati, ove necessario, dalla normativa di apposito piano di recupero e a condizione che l'intervento non muti l'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito;
  - g) sopraelevazioni e ampliamenti;
  - h) realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali;
  - i) riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune.

#### **Art. 61 - Interventi di nuova edificazione**

1. Sono gli interventi di trasformazione non rientranti della categorie di cui ai precedenti punti.

### **Art. 62 – Interventi di ristrutturazione urbanistica**

1. Gli interventi consistono nella ridefinizione dell'assetto distributivo dell'area interessata. Comprendono la modificazione del tracciato stradale e della suddivisione in lotti.
2. Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di uno specifico strumento urbanistico che ne disciplini l'attuazione e la normativa. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi se espressamente previsti da un Piano Particolareggiato approvato.

### **Art. 63 – Aree destinate a servizi pubblici**

1. Sono individuate nella tavola dell'Assetto insediativo-Sistema urbano centrale- comprensiva di tutte le Zone omogenee di cui al DA EE LL Finanze e Urbanistica della RAS n. 2266/U del 20 dicembre 1983, alla scala 1:4000 le aree destinate a servizi e contrassegnate nel modo seguente:
  - a) S1 se destinate all'istruzione;
  - b) S2 se destinate ad attrezzature di interesse comune;
  - c) S3 se destinate a parco pubblico, gioco o sport;
  - d) S4 se destinate a parcheggi.
2. Per quelle aree indicate come S, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di scegliere, al momento dell'attuazione del Piano, di precisare le destinazioni di cui al comma precedente, anche associando più funzioni. È tuttavia fatto obbligo che il bilancio complessivo relativo al rapporto mq/abitante per le diverse tipologie di servizi rispetti le disposizioni del DA. EE. LL. Finanze e Urbanistica della RAS n. 2266/U del 20 dicembre 1983.
3. Le aree per servizi pubblici sono preordinate all'esproprio ai sensi delle disposizioni di legge vigenti. Al fine di assicurare la dotazione dei servizi previsti dal PUC, l'Amministrazione Comunale potrà affidare la realizzazione di servizi in aree con destinazione **S2, S3, S4**, a soggetti che ne cureranno la gestione, previa approvazione di un progetto finalizzato alla realizzazione delle opere e di un Piano di gestione mediante convenzione o atto d'obbligo.
4. Nel caso di aree con destinazione **S3** ed **S4** nel PUC, i soggetti di cui al precedente comma, se proprietari delle aree potranno operare, ove sia specificato, per assicurare le finalità anzidette conservando la proprietà secondo le disposizioni del comma precedente.
5. Nelle aree **S1** l'edificazione è soggetta al rispetto delle norme relative all'edilizia scolastica.
6. Nelle aree con destinazione S3 è consentito realizzare esclusivamente volumetrie per servizi ed attrezzature destinate alla fruizione dell'area, subordinatamente alla predisposizione di un progetto esecutivo da approvarsi nelle forme di legge.
7. Nelle aree **S4** è consentito realizzare strutture ombreggianti rimovibili ed attrezzature a titolo precario per l'assistenza agli automezzi. Il progetto finalizzato alla realizzazione di aree destinate alla sosta potrà prevedere adeguate schermature per impedire la vista degli automezzi.

### **Art. 64 – Standard urbanistici nei Piani Attuativi**

1. Nei Piani di Lottizzazione ricadenti in Zone di espansione di tipo C, la dotazione minima per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi, esclusi gli spazi destinati alle sedi viarie, è stabilita dallo strumento attuativo vigente che complessivamente non potrà essere inferiore a 18 mq per ogni abitante insediabile.



2. Ove in elaborati grafici di PUC, ovvero in allegati Progetti Direttori o Schede, siano indicate quantità e ubicazioni preferenziali delle aree per servizi pubblici, in fase attuativa sono ammessi scostamenti non significativi e a condizione che venga fatto salvo il principio insediativo prefigurato e la quantità degli spazi riservati a servizi pubblici nel complesso non sia inferiore al 10% di quanto previsto per ogni abitante insediabile, nel rispetto delle quantità di cui al comma precedente. Detti scostamenti saranno consentiti per adattare le previsioni alla reale condizione del terreno risultante da rilievi eseguiti a scale più adeguate nella fase attuativa.
3. Per le Sottozone di espansione in programma, laddove il sistema della viabilità, specialmente per quanto attiene i raccordi con le espansioni consolidate e recenti, sia espressamente indicato negli elaborati grafici, è obbligatorio conformarsi a tali indicazioni. Sono fatte salve, per le Zone C convenzionate, le disposizioni degli strumenti attuativi già approvati.
4. Nelle Zone omogenee **D** e **G** assoggettate a strumenti attuativi approvati, con convenzioni efficaci, e in possesso dei requisiti indicati nell'art. 15 delle NTA del PPR accertati dagli organi della AC, valgono le disposizioni in essi contenute, laddove in tutti i casi i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti e gli spazi pubblici sono quelli stabiliti dall'art. 8 del DA EE LL Finanze e Urbanistica della RAS n. 2266\U del 20 dicembre 1983.

#### **Art. 65 – Strumenti attuativi: redazione, adozione, approvazione**

1. I progetti di pianificazione attuativa sono redatti da tecnici laureati iscritti ai relativi ordini professionali, e devono interessare le superfici indicate e delimitate negli elaborati grafici del PUC in quanto Comparti o Unità minime d'intervento.
2. La domanda di autorizzazione ad avviare il processo di attuazione in Zone C, D, F e G, ove sia prevista la partecipazione di soggetti privati lottizzanti alla trasformazione di aree, deve essere sottoscritta da chi ha la disponibilità giuridica delle aree interessate e deve essere corredata dalla seguente documentazione, in triplice copia:
  - a) relazione tecnico-descrittiva delle opere da eseguire in conformità alle previsioni generali e al Progetto direttore eventualmente allegato di cui all'art. 75 comma 1, lett. c), della qualità dei materiali da impiegare, della destinazione degli edifici da realizzare, della sistemazione delle aree scoperte, delle soluzioni per inserimento dell'intervento nel contesto;
  - b) planimetria delle previsioni del PUC in scala 1:2000 relative alla zona oggetto dell'intervento e delle adiacenze per spiegare il necessario collegamento di tutte le parti coinvolte;
  - c) planimetria catastale della zona oggetto dell'intervento;
  - d) planimetria generale dell'intera area oggetto del piano di insediamento in scala 1:500, comprendente anche le zone limitrofe, con l'indicazione delle aree e delle opere da destinare all'urbanizzazione primaria e secondaria e relativi computi, la eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati, l'ingombro massimo di tutti gli edifici previsti, nonché di tutti gli altri elementi caratterizzanti il progetto, come aree private, percorsi pedonali, zone verdi grafici, in scala non inferiore a 1:200 indicanti i tipi architettonici degli edifici tabella dimostrativa rispetto alle prescrizioni degli standard urbanistici secondo le prescrizioni delle presenti norme e di norme di dettaglio contenute in elaborati allegati al PUC, con specifico riferimento alle esigenze dell'unità urbanistica nella quale si interviene.
  - e) documentazione fotografica della zona oggetto dell'intervento;

- f) le norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, di recinzioni, sistemazioni esterne e simili, e di quant'altre misure si ritenga opportuno adottare;
  - g) planimetria generale nel rapporto almeno 1:500 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognaria) previsti a servizio della lottizzazione;
  - h) relazione geologica e geotecnica;
  - i) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il comune e i proprietari e a cui saranno allegati tutti gli elaborati precedenti.
3. Ove necessario l'Amministrazione comunale potrà richiedere l'integrazione della documentazione, in relazione alle esigenze della istruttoria.
  4. Prima di eseguire le opere di urbanizzazione il lottizzante dovrà ottenere le necessarie autorizzazioni comprese quella paesaggistica sui progetti esecutivi ed osservando le prescrizioni che l'Amministrazione comunale riterrà di dettare in merito.
  5. Nella convenzione saranno fissati i termini per l'esecuzione di dette opere di urbanizzazione, tenendo presente l'esigenza che l'esecuzione delle opere, sia garantita adeguatamente da polizza fideiussoria fino al collaudo e consenta in modo tempestivo l'accesso ai fabbricati.
  6. Il lottizzante, ai sensi delle disposizioni di legge vigenti, dovrà inoltre corrispondere al Comune in via anticipata il contributo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria e cedere gratuitamente entro un termine prestabilito, la quota parte delle aree relative.
  7. Non potrà essere rilasciata alcuna concessione edilizia per civile abitazione in aree non dotate dei servizi e degli impianti pubblici primari, che dovranno, dunque, essere ultimati ed eseguiti a regola d'arte nei tempi stabiliti.
  8. In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti, l'Amministrazione Comunale può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare il Piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinare la redazione d'ufficio.

#### **Art. 66 – Deroghe**

1. Nei modi e nei casi previsti dalle leggi vigenti, in particolare, l'art. 16 della L n. 765/67 e previa deliberazione del Consiglio Comunale, l'Amministrazione Comunale, può rilasciare concessioni in deroga alle disposizioni del PUC. Non sono in ogni caso derogabili le norme relative al rapporti di copertura (IC) e all'indice volumetrico (IT).

#### **Art. 67 – Usi ammessi**

1. Gli usi sono ordinati per gruppi, elencati di seguito nei successivi articoli, all'interno dei quali sono contenute le funzioni principali. Qualora si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con la presenza di usi non specificamente previsti dalle presenti norme, l'Amministrazione Comunale con motivata deliberazione di Consiglio Comunale procederà per analogia, assimilando gli usi non previsti a quelli aventi analoghi effetti sul territorio e l'ambiente.

### **Art. 68 – Usi – Gruppo 1**

1. Il Gruppo 1 riunisce le funzioni abitative permanenti e/o turistiche e i servizi direttamente connessi. In esso rientrano:
  - a) Residenze permanenti. Sono compresi gli edifici, aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente ai sensi delle norme d'igiene, i relativi spazi di servizio, privati o condominiali, nonché eventuali spazi per il lavoro domestico, e le attività non nocive o moleste strettamente connesse alla funzione principale;
  - b) Residenze turistiche. Sono comprese tutte le attrezzature destinate ad uso ricettivo e i relativi spazi di servizio.
  - c) Residenze collettive. Sono compresi collegi, convitti, conventi, case di riposo, etc., e i relativi servizi.

### **Art. 69 – Usi – Gruppo 2**

1. Il Gruppo 2 riunisce le attività di servizio. In esso rientrano:
  - a) Usi vari diffusi. Sono compresi gli uffici, studi professionali, ambulatori medici, attività culturali, sociali, ricreative e simili;
  - b) Attività commerciali al dettaglio. Sono compresi gli spazi di vendita e di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino e di esposizione;
  - c) Esercizi pubblici. Sono compresi ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, bar, sale di ritrovo e di svago, con l'esclusione di locali quali discoteche e altre attività rumorose o con alto concorso di pubblico. Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino;
  - d) Attrezzature culturali e attrezzature per lo spettacolo. Sono compresi biblioteche, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, centri culturali, sedi di associazioni;
  - e) Artigianato di servizio e laboratori di modeste dimensioni. Sono compresi gli spazi per attività artigianali di servizio complementari con la residenza purché non producano rumori ed odori molesti e nocivi e siano ubicati ai piani terra e/o seminterrati; i depositi di materiali e derrate non nocivi e non maleodoranti ed ubicati ai piani terra e/o seminterrati;
  - f) Autorimesse. Sono compresi le rimesse per veicoli di uso pubblico e privato anche in vani seminterrati e interrati .

### **Art. 70 – Usi – Gruppo 3**

1. Il Gruppo 3 riunisce le attività produttive da ubicare esclusivamente in apposite Sottozone D. In esso rientrano:
  - a) Attività artigianali produttive e laboratoriali. Sono compresi tutti i tipi di attività artigianale incompatibili con la residenza;
  - b) Attività industriali produttive di tipo manifatturiero. Sono compresi tutti i tipi di attività industriale compatibili con l'ambiente. Sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e dotazioni tecniche, gli alloggi di custodia secondo le norme degli strumenti attuativi.

2. Sono comprese in quanto complementari alla destinazione principale superfici destinate alla esposizione e alla vendita delle produzioni aziendali.

#### **Art. 71 – Zone omogenee**

1. L'Assetto insediativo è costituito dagli ambiti urbani di Orosei e di Sos Alinos.
2. Gli ambiti urbani sono suddivisi in Zone territoriali omogenee e relative Sottozone individuate secondo i criteri stabiliti dal DA.EE.LL. Finanze e Urbanistica della RAS n. 2266/U/83 e sulla scorta delle disposizioni di cui al PPR, artt. 71-78 delle NTA.

#### **Art. 72 – Zona A – Insediamento storico**

1. Così come delimitata nella planimetria allegata, è la parte dell'insediamento che riveste carattere storico, nella quale una pluralità di elementi concorrono a caratterizzarne la struttura fisica, che presentando particolare valore per la comunità locale e regionale è bene paesaggistico d'insieme ai sensi dell'art. 6, comma 3 e dell'art 47 delle NTA del PPR. La identificazione del centro matrice -di antica e prima formazione- è stata prodotta valutando, in accordo con gli organi tecnici della RAS, la consistenza e i caratteri dell'edificato, la documentazione storica, lo stato di morfologie e tipologie edilizie, la dislocazione di complessi monumentali, di beni individui paesaggistici/identitari, anche con riferimento ad assi e capisaldi urbanistici.
2. La Zona A è prevalentemente destinata alla residenza e ai servizi e gli usi ammessi, con riferimento alle disposizioni delle presenti norme, sono quelli dei Gruppi 1 e 2 di cui ai precedenti artt. 68 e 69.
3. Per la Zona A si applicano le disposizioni di cui agli elaborati specifici dell'Assetto storico-culturale. Valgono ai fini della applicazione delle norme le differenze tra l' insediamento con tracce rilevanti dell'impianto originario e l'insediamento con alterazioni evidenti dei caratteri originali. Per quanto applicabili, se non in contrasto con le specifiche disposizioni relative alla Zona A, valgono le norme contenute nel presente Titolo.
4. Sono efficaci le medesime disposizioni relative ai parcheggi stabilite per le Zone B solo ed esclusivamente nei casi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione.
5. **Sottozona A1**

Per gli edifici individuati nelle aree A1 sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo secondo le definizioni del D.P.R. 380/2001. Interventi di demolizione e sostituzione o di nuovi ampliamenti o di nuova realizzazione sono ammessi solamente a seguito di approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica comprendente tutte le aree all'interno del perimetro del Centro Storico, redatto ai sensi dell'art. 52 del PPR. In ogni caso, ai sensi del D.A. 226/U/83, per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria, la cubatura e l'altezza non devono superare quelle preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico- artistico, salvo disposizioni diverse del Piano particolareggiato o del Piano di recupero. Per le densità fondiarie si farà riferimento a quelle determinate nel P.P. Vigente approvato dal C.C. con Deliberazione n. 263/1995. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di

carattere storico-artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, servizi, turistico ricettivo, commercio, uffici, pubblici esercizi ed attività connesse alla residenza e alla specificità del luogo centrale. Per le nuove costruzioni dovranno essere rispettati i seguenti parametri: E' ammessa la costruzione in aderenza e/o a filo strada con il consenso dei terzi.

#### 6. Sottozona A2

Per gli edifici individuati all'interno della sottozona A2 sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo secondo le definizioni del D.P.R. 380/2001. Interventi di demolizione e sostituzione o di nuovi ampliamenti o di nuova realizzazione sono ammessi solamente a seguito di approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per le aree all'interno del perimetro del Centro Storico, redatto ai sensi dell'art. 52 del PPR. In ogni caso, ai sensi del D.A. 226/U/83, per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria, la cubatura e l'altezza non devono superare quelle preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano particolareggiato o del Piano di recupero. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale Il Piano Particolareggiato in questo caso può essere redatto anche per porzioni. La progettazione degli spazi pubblici dovrà comunque essere messa a coerenza con gli spazi aperti del centro storico. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, servizi, turistico ricettivo commercio, uffici, pubblici esercizi ed attività connesse alla residenza e alla specificità del luogo.

Per le densità fondiarie si farà riferimento a quelle determinate nel P.P. Vigente approvato dal C.C. con Deliberazione n. 263/1995.

Per le nuove costruzioni dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

**Indice di edificabilità fondiaria massimo: 3,00 mc/mq.**

#### Art. 73 – Zona B – Tessuti consolidati

1. Le Zone classificate B-Tessuti consolidati, sono prevalentemente destinate alla residenza. Gli usi ammessi, con riferimento alle disposizioni delle presenti Norme, sono quelli dei Gruppi 1 e 2 di cui ai precedenti artt. 68 e 69. Sono suddivise in Sottozone non soggette e soggette a strumento attuativo.
2. Sottozone B1-Espansioni definite non soggette a strumento attuativo:
  - a) B1.1 (ex B1.a e B1.b);
  - b) B1.2 (ex B2);
  - c) B1.3 (ex B3);
  - d) B1.4 (ex B4);

- e) B1.5 (ex B5);
  - f) B1.6 (ex B6);
  - g) B1.7 (ex B7).
  - ~~h) B1.8 – “Gollai”~~
3. Sottozone B2 – BR (Piani di risanamento e completamento) soggette a strumento attuativo:
- a) B2.1 (ex BP1 del PRG vigente) “Foiiai-Pusortu”. Variante al PRG approvata con D. RAS n. 1507 del 25/9/1987. Piano Particolareggiato della zona “Foiiai- Pusortu” approvato con DCC n. 39 del 03/03/1997;
  - b) B2.2 (ex BP2 del PRG vigente ) “Gollai”. Piano Particolareggiato “Gollai” approvato con D. RAS n. 995/U del 30 Sett.1986 e n. 1207/U del 22 Luglio 1987;
  - c) B2.3 (ex BP3 del PRG vigente) “Gollai”. Piano di Risanamento Urbanistico della zona “Gollai” approvato con D RAS n.1185/SV del 12 Sett.1989;
  - d) ~~B2.4~~ BR (ex BP del Prg vigente) “Sos Alinos”. Piano Particolareggiato zona “Sos Alinos” approvato con D RAS 401/U del 02/04/1985. Variante approvata con D RAS – U T P Nuoro n. 91/NU del 06/03/2001.
  - e) ~~B2.5~~ B2.4 ”Badu de Aranzos” approvato con deliberazione del Commissario Prefettizio n°63 del 13/06/2006.

#### **Art. 73.1 – Sottozone B1 non soggette a strumento attuativo**

1. Nelle Sottozone B1 non soggette a strumento attuativo sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.
2. Per i nuovi fabbricati dovrà essere prevista una idonea area a parcheggio di autovetture che dovrà avere una estensione minima di mq 20 per ogni abitazione prevista nella costruzione. Nel caso di fabbricati destinati a residenze turistiche, esercizi pubblici, attività culturali e per lo spettacolo e attività similari, dovrà essere rispettato il rapporto di mq 1.00 di area a parcheggio per ogni 10 mc. di costruzione.
- 3. In tutte le sottozone B1 si prevede una deroga all'indice di copertura per gli edifici destinati a strutture artigianali e commerciali, da 0.3 a 0.4 mq/mq, come disposto con la delibera del C.C . 201 del 28/09/1993, nonché la deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria che passa da 2 a 3 mc/mq per le attività produttive così come previsto dalla delibera C.C n°67 del 1990.**
4. Per la nuova edificazione e interventi di integrazione della volumetria preesistente nelle Sottozone di seguito indicate valgono i seguenti parametri e prescrizioni:

#### **Art. 73.2 – Sottozone B1.1**

1. L'indice fondiario massimo (IF): 2,50 mc/mq.
  - a) H: 8,50 mt;
  - b) IC: 0.40 mq/mq;
  - c) LM superficie minima del lotto mq 300, per le nuove costruzioni;
  - d) è ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato qualora per le particolari condizioni del terreno risultino dislivelli che ne consentano la realizzazione;
  - e) gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini (DC) non meno di m. 5.00. Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile derogare per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti;

- f) la distanza minima da osservare tra due edifici DF non in aderenza è pari a mt 10,00; non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà non dovranno avere un'altezza superiore a mt 1.00 e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite.

**Art. 73.3 – Sottozone B1.2, B1.5**

- 1. L'indice fondiario massimo (IF): 2,00 mc/mq.;
  - a) H: 8,50 mt;
  - b) IC: 0.30 mq/mq;
  - c) LM: superficie minima del lotto 350 mq;
  - d) è ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato qualora per le particolari condizioni del terreno risultino dislivelli che ne consentano la realizzazione;
  - e) gli edifici possono sorgere in aderenza o devono distare dai confini (DC) a non meno di mt 5.00. Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile derogare per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti;
  - f) la distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a mt 8.00;
  - g) non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm 20. I muri di recinzione delle proprietà non dovranno avere un'altezza superiore a mt 1.00 e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite.

**Art. 73.4 – Sottozone B1.3**

- 1. L'indice fondiario massimo (IF): **2,00** mc/mq., incrementabile secondo quanto previsto nella deliberazione C.C. n. 07/15-05-90:
  - a) H: 8,50 mt;
  - b) IC: 0.40 mq/mq;
  - c) è ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato qualora per le particolari condizioni del terreno risultino dislivelli che ne consentano la realizzazione;
  - d) gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini (DC) a non meno di mt 5.00. Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile derogare per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti;
  - e) la distanza minima da osservare tra edifici non in aderenza è pari a mt 10.00;
  - f) non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà non dovranno avere un'altezza superiore a mt 1.00 e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite;
  - g) LM: superficie minima del lotto 450 mq**

**Art. 73.5 – Sottozone B1.4, **B1.5**, B1.6, B1.7**

- 1. L'indice fondiario massimo (IF): 2,00 mc/mq.
  - a) H: 8,50 mt;
  - b) IC: 0.30 mq/mq;
  - c) è ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato qualora per le particolari condizioni del terreno risultino dislivelli che ne consentano la realizzazione;

- d) gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini (DC) a non meno di mt 5.00. Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile derogare per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti;
- e) la distanza minima da osservare tra due edifici DF non in aderenza è pari a m. 8.00;
- f) non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà non dovranno avere un'altezza superiore a mt 1.00 e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite.
- g) LM: superficie minima del lotto 400 mq per le zone B1.4 e 450 mq per le sottozone B1.6 e B1.7**

~~1. Nella Sottozona B1.8 non è consentito incrementare le volumetrie preesistenti.~~

#### **Art. 73.6 – Piani Particolareggiati nelle Sottozone B1 non soggette a strumento attuativo**

- ~~1. Con ricorso a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, è consentito utilizzare un IF fino a 4 mc/mq, previa dimostrazione del rispetto complessivo del rapporto tra le aree per servizi e gli abitanti insediabili, fissato in almeno 18 mq/ab.~~
- 2. L'unità minima di intervento da assoggettare a pianificazione attuativa nelle Zone B è ogni singolo isolato delimitato da strade.

#### **Art. 73.7 – Sottozone B2 BR (Completamento, risanamento, razionalizzazione) soggette a strumento attuativo**

- 1. **Le Nelle** Sottozone B2 e BR, assoggettate a disciplina attuativa approvata secondo le disposizioni di legge (come indicato nel precedente Art. 73 comma 3.) valgono le indicazioni grafiche e normative contenute nei relativi strumenti attuativi e le seguenti prescrizioni di carattere generale:
  - a) Destinazione d'uso: Residenza, servizi, impianti e attrezzature di interesse collettivo compatibili con le funzioni di zona, quali negozi, studi professionali, bar e tavole calde, strutture turistico ricettive e laboratori artigianali purché non molesti e inquinanti;
  - b) **Indice fabbricabilità Territoriale:** 1 mc/mq;
  - c) **Indice di copertura:** 0,30 mq/mq;
  - d) **Superficie minima del lotto:** Nelle Sottozone B2 non inferiore a mq. 400; nella Sottozona BR non inferiore a mq. 350,00;
  - e) **Altezza degli edifici:** Sottozone B2 non superiore a mt 5,50; Sottozona BR non superiore a mt. 8,50;
  - f) **Distacchi degli edifici:** non inferiore a **mt. 10,00** salvo le costruzioni in aderenza;
  - g) **Distanza dal ciglio stradale:** non inferiore a **mt. 5,00**;
  - h) **Strumenti di attuazione - Intervento urbanistico preventivo:** Piani Particolareggiati e/o Piani e di Risanamento e Riqualficazione Urbanistica;
  - i) Standard: mq 18,00 x abitante.**
- 2. Per i nuovi fabbricati dovrà essere prevista un'idonea area a parcheggio di autovetture che dovrà avere una estensione minima di mq 20 per ogni abitazione prevista nella costruzione. In caso di fabbricati destinati a attività ricettive diverse dai B&B, esercizi pubblici, attività culturali aperte al pubblico e per lo spettacolo e attività similari comportanti flussi straordinari di presenze, dovrà essere rispettato il rapporto di mq 1.00 di area a parcheggio per ogni mc 10 di costruzione. La presente norma prevale su disposizioni del RE.



#### **Art. 74 – Zona C – Espansioni recenti**

1. La Zona classificate C è prevalentemente destinata alla residenza. Gli usi ammessi con riferimento alle presenti norme sono quelli dei Gruppi 1 e 2 di cui ai precedenti artt. 68 e 69.
2. La Zona C è suddivisa nelle Sottozone C1-Espansioni pianificate, elencate nel successivo articolo e nelle Sottozone C2-Espansioni in programma.

#### **Art. 74.1 – Sottozone C1 – Espansioni pianificate**

1. Come risulta dagli atti dell'Amministrazione Comunale e sulla base delle informazioni acquisite presso gli organi tecnici che hanno compito d'istruttoria nel procedimento di approvazione del PUC, sono in fase di completamento le seguenti Sottozone:
  - a) C1.1 PdiL Distefano-Porcu;
  - b) C1.2 PdiL Su Rimediù;
  - c) C1.3 PdiL Orthilippa-Vardeù;
  - d) C1.4 PdiL Cabras-Nanni-Bolzoni;
  - e) C1.5 PdiL Costa Carta;
  - f) C1.6 PdiL Orthilippa;
  - g) C1.7 PdiL Moro;
  - h) C1.8 PdiL PdiL Su Rimediù;
  - i) C1.9 PdiL Fojai;
  - j) C1.10 PdiL Fojai sub C1-C2;
  - k) C1.11 PdiL Gollai + PEEP;
  - l) C1.12 PdiL Pojolos;
  - j) C1.13 P.P. Sos Alinos**

#### **Art. 74.2 – Sottozone C1 – Espansioni pianificate – Disposizioni**

1. Le Sottozone di cui all'elenco nel precedente articolo appartengono all'impianto del PRG originario o introdotte da successive varianti e sono già assoggettate a strumenti di attuazione. Per esse valgono le prescrizioni di cui ai PdiL secondo quanto contenuto negli elaborati approvati e nelle convenzioni stipulate con l'Amministrazione Comunale di cui si riportano gli estremi. Sarà cura degli organi tecnici della AC verificare la corrispondenza dei dati. Di seguito si riportano le norme di carattere generale valide per dette Zone:
  - a) Destinazione d'uso: Residenza, servizi, impianti e attrezzature d'interesse collettivo compatibili con le funzioni di zona.
  - b) Strumento di attuazione - Intervento urbanistico preventivo: Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati;
  - c) Indice di fabbricabilità territoriale: C1.1, C1.2, C1.3, C1.4, C1.5, C1.6, C1.7, C1.10, C1.11, C1.12, C1.13 non superiore a 1,00 mc./mq.; C1.9 non superiore a 1,20 mc/mq; C1.8 non superiore a 1,50 mc/mq;
  - d) Indice di copertura: non superiore 0,30 mq/mq.;
  - e) Superficie minima del lotto: da C1.1 a C1.12 non inferiore a mq. 400; C1.13 non inferiore a mq. 500;

- f) Attrezzature: mq. 18,00 x abitante;
  - g) aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della Legge 765/67 = mq. 2,50;
  - h) Altezza degli edifici: da C1.1 a C1.12 non superiore a ml. 6,50; C1.13 non superiore a ml. 6,00;
  - i) Distacchi dagli edifici: non inferiore a ml. 10,00 salve le costruzioni in aderenza;
  - j) Distanza dal ciglio stradale: da C1.1 a C1.12 non inferiore a ml. 5,00; C1.13 con inferiore a ml. 3,00;
  - k) Lunghezza massima dei prospetti: non superiore a ml. 40,00;
  - l) Parcheggi privati: Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq. per ogni 10 mc. di costruzione così come stabilito dalla L. 122/1989 per le residenze; nella misura di 40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, per le attività commerciali, direzionali, turistico ricettive e produttive in genere;
  - m) Verde privato. Nelle nuove costruzioni il verde privato non potrà essere inferiore al 30% della superficie complessiva del lotto.
2. Le Sottozone C in fase di attuazione ~~o di definizione progettuale~~ appartenenti all'impianto del PRG previgente dovranno essere attuate secondo gli strumenti attuativi e delle convenzioni stipulate, nel rispetto dell'assetto stabilito, per ciascuna Sottozona in detti Piani Attuativi. Gli organi tecnici della Amministrazione Comunale, al fine del rilascio dei titoli abilitativi alle trasformazioni, dovranno constatare l'esistenza delle opere necessarie a garantire l'accesso agli edifici e l'allaccio ai pubblici servizi, ossia la realizzazione in corso secondo le previsioni progettuali, nonché la cessione da parte dei proponenti alla Amministrazione Comunale delle aree per servizi preventivamente individuate.
  3. Nel caso di PdiL per i quali è stato previsto il convenzionamento per stralci, è consentito il completamento delle previsioni con convenzioni da stipulare a termini di legge nel rispetto dei parametri stabiliti e assicurando che la cessione delle aree per servizi avvenga secondo quanto indicato nel Piano approvato, nonché sia garantita nei modi di legge, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da parte dei soggetti lottizzanti.
  4. Sono ammesse varianti agli strumenti attuativi solo ed esclusivamente per una diversa dislocazione delle aree per servizi, ferme restando le quantità minime di 18 mq/ab.
  5. Non sono ammesse varianti agli strumenti attuativi relativi a previsioni di assetto che connettano contigue Sottozone qualora vanifichino gli obiettivi di integrazione previsti, ossia di collegamenti viari, di piazze ed aree verdi.

#### **Art. 74.3 – Sottozone C2 – Espansioni in programma**

1. Ai sensi dell'art. 75 delle NTA del PPR, le Sottozone di nuova espansione sono normate dal Progetto Direttore al quale si rimanda:
  - a) C2.1;
  - b) C2.2;
  - c) C2.3;
  - d) C2.4;
  - e) C2.5.
2. Il Progetto Direttore-Espansione Sud, contiene le disposizioni relative alle modalità di attuazione delle Sottozone C2 ed F4 in esse contenute.

3. La nuova espansione per la frazione di Sos Alinos, per attrezzature ricettive, è ammessa attraverso le Sottozone F4 successivamente specificate con disposizioni relative alla ubicazione dei volumi edilizi.
4. Di seguito si riportano le norme di carattere generale valide per dette Zone:
  - a) Destinazione d'uso: Residenza, servizi, impianti e attrezzature d'interesse collettivo compatibili con le funzioni di zona;
  - b) Strumento di attuazione - Intervento urbanistico preventivo: Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati;
  - c) Indice di fabbricabilità territoriale: C2.1, C2.2, C2.3, C2.4, non superiore a 1,00 mc./mq.; C2.5 non superiore a 0,50 mc/mq;
5. Indice di copertura: non superiore 0,30 mq/mq.;
6. Superficie minima del lotto: non inferiore a mq. 500;
7. Attrezzature: mq. 18,00 x abitante;
8. aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della Legge 765/67 = mq. 2,50;
9. Altezza degli edifici: non superiore a ml. 6,50;
10. Distacchi dagli edifici: non inferiore a ml. 10,00;
11. larghezza delle strade: non inferiore a ml. 10,00, compresi i marciapiedi;
12. Distanza dal ciglio stradale: non inferiore a ml. 5,00;
13. Lunghezza massima dei prospetti: non superiore a ml. 40,00;
14. Parcheggi privati: Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq. per ogni 10 mc. di costruzione così come stabilito dalla L. 122/1989 per le residenze; nella misura di 40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, per le attività commerciali, direzionali, turistico ricettive e produttive in genere;
15. Verde privato. Nelle nuove costruzioni il verde privato non potrà essere inferiore al 30% della superficie complessiva del lotto.
16. Le aree libere a seguito della edificazione, non devono essere pavimentate e devono essere utilizzate ad orto e/o aree verdi.

**~~Art. 74.4 – Sottozona C2.6 – Riservata al trasferimento di immobili in area esondabile rio Sos Alinos~~**

~~1. La sottozona C2.6 è istituita esclusivamente per consentire il trasferimento di immobili nell'area esondabile nel rio Sos Alinos. Si attua attraverso la preliminare predisposizione di un programma finalizzato ad assicurare la contemporanea dismissione degli immobili preliminarmente censiti ossia la loro demolizione, con ripristino ambientale, e la collocazione nella Sottozona, stabilendo le priorità e valutando la capacità di accoglienza. IT max 1,2 mc/mq. Aree per servizi 18mq/ab. Gli altri parametri saranno stabiliti dallo strumento attuativo in accordo con gli assegnatari. Si attua mediante Piano di iniziativa pubblica e valgono ai fini della acquisizione della aree le leggi 167/62 e 865/71. La attuazione di detta Sottozona non comporta incremento di abitanti.~~

### Art. 75 – Zona D – Insediamenti produttivi e aree estrattive

1. La Zona classificata D è distinta in Sottozone D1, destinate alle attività produttive, artigianali, industriali, commerciali e di trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, ed in Sottozone D2-aree estrattive.
2. Appartengono all'impianto originario del PRG le seguenti Sottozone:
  - D1.1: PdiL Macusori;
  - D1.2: PdiL Conculas;
  - D1.3, D1.4, D1.5, D1.6: Tzantzi Lemuritha;
  - D1.7: PdiL Foiai-Lupinu;
  - D1.8: PdiL Su Settile;
  - D1.9: PIP Sas Mancas.
3. Nelle Sottozone D1 sono consentiti gli interventi di cui agli strumenti attuativi già approvati e convenzionati. Gli usi ammessi sono quelli del Gruppo 3, art. 70 di cui alle presenti NTA e quelli previsti negli strumenti attuativi.
4. Nelle Zone D2-Aree estrattive interessate da cave per la coltivazione di materiali litoidi valgono le disposizioni di cui al Piano Cave NU 09 adottato con Del CC n. 39-40-41-42 del 30/04/1999, variante al PRG per la Zona D-Comparto Monte Tuttavista; Variante al Piano Cave NU 09 approvata in via definitiva con Del CC n. 25 del 02/07/ 2004. Sono suddivise nelle seguenti Sottozone:
  - a) D2.1: PIA Cave;
  - b) D2.1: Su Vrangone.
5. Nelle sottozone D1 e D2 valgono le seguenti norme di carattere generale:
  - a) **Comparto minimo d'intervento:** nelle sottozone D1.3, D1.4, D1.5, D1.6 e D1.8, non inferiore a mq. 8,000; esteso all'intero comparto in tutte le altre sottozone. Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre un Piano di massima esteso all'intero comparto. In tale ipotesi il Piano si attuerà per stralci funzionali, convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti proporzionalmente tra i diversi proprietari.
  - b) **Indice di copertura:** non superiore a 0,40 mq/mq.
  - c) **Lotto minimo d'intervento:** non inferiore a mq. 800 nella sottozona D1.8, non inferiore a mq. 1.500 in tutte le altre sottozone;
  - d) **Piani fuori terra e altezza max degli edifici:** non si dovranno superare i due piani fuori terra e l'altezza a monte di **ml. 8.50** rispetto alla quota stradale o al piano di sistemazione del terreno. L'altezza sarà misurata nel punto di intersezione tra parete esterna e ultimo solaio. Il Piano attuativo, potrà prevedere, per motivate e dimostrate esigenze aziendali e funzionali, deroghe sull'altezza massima a monte prevista.
  - e) **Larghezza delle strade di Lottizzazione:** non inferiore a ml. 12, di cui ml. 9,00 di carreggiata e cunette alla francese e ml. 3,00 di marciapiedi. Nei Piani già esecutivi alla data di approvazione del PUC, la larghezza delle strade sarà uguale a quella prevista nei Piani approvati.
  - f) **Distanza dal ciglio stradale:**  
non inferiore a **ml. 5,00** per le strade di previsione dei piani attuativi;  
non inferiore a **ml. 30,00** dalla SS125 Orientale Sarda e dalla SS129 Trasversale Sarda;  
non inferiore a **ml. 20,00** per strade comunali e Provinciali;  
non inferiore a **ml. 10,00** per tutte le altre strade.
  - g) **Distacchi dagli edifici:** non inferiori a **mt. 10,00**, salve costruzioni in aderenza e la

- possibilità di conservare l'allineamento con i fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito;
- h) **Distacchi dai confini:** non inferiori a **mt. 5,00**;
  - i) **Accorpamento di lotti:** è ammesso l'accorpamento di due o più lotti.
  - j) **Dotazione minima per Spazi Pubblici:** l'intervento urbanistico attuativo dovrà assicurare una dotazione minima di superfici da destinare a spazi pubblici od attività collettive, a verde pubblico o parcheggi, escluse le sedi viarie, non inferiore al **20%** dell'intero comparto. Nell'ambito di tali aree l'Amm.ione Comunale potrà individuare e dimensionare le specifiche attrezzature e impianti adeguati all'utenza degli addetti alle attività della zona. Della detta percentuale il relativo 50% potrà essere destinato dall'Amministrazione per iniziative compatibili con la zona. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico, 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.*
  - k) **Parcheggi e spazi di manovra interni ai lotti:** La dotazione di parcheggi privati all'interno di ogni singolo lotto, dovrà rispettare il minimo indicato dalle leggi vigenti; 40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento. Dovrà essere garantita inoltre, all'interno del lotto, un'area di dimensioni adeguate per gli spazi di manovra e per le operazioni di carico e scarico.
  - l) **Prescrizioni particolari:** La costruzione di residenze sarà limitata al personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti. In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie o attività nocive di qualsiasi genere e natura. Gli scarichi delle attività installate o da installare dovranno adeguarsi nelle modalità e nei tempi, alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.
6. Sottozona D1 in fase di attuazione o di definizione dovranno essere completate secondo quanto disposto negli strumenti attuativi approvati, nel rispetto dell'assetto stabilito per ciascuna Sottozona. Gli organi tecnici del Comune, al fine del rilascio dei titoli abilitativi alle trasformazioni, dovranno constatare l'esistenza delle opere necessarie a garantire l'accesso agli edifici e l'allaccio ai pubblici servizi, ossia la realizzazione in corso secondo le previsioni progettuali, nonché la cessione da parte dei proponenti alla Amministrazione Comunale delle aree per servizi preventivamente individuate.
7. Nel caso di PdiL per i quali è stato previsto il convenzionamento per Comparti o Sub Comparti, è consentito il completamento delle previsioni del Piano approvato, nel rispetto dei parametri stabiliti e assicurando che la cessione delle aree per servizi avvenga secondo quanto indicato nelle originarie previsioni del citato Piano approvato, nonché sia garantita l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da parte dei soggetti lottizzanti.
8. Sono ammesse con delibera del C.C. varianti agli strumenti attuativi solo ed esclusivamente per una diversa dislocazione all'interno e comunque a servizio del comparto interessato, delle aree per servizi, ferme restando le quantità minime già stabilite.
9. ~~Nelle sottozone D3 sono presenti attività artigianali esistenti da riqualificare. Sono ammessi solo incrementi volumetrici necessari per dotazioni tecniche indispensabili. (osservazione 10975)~~

## Art. 76 – Zona E – Usi agricoli

1. La Zona E è destinata all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo e a quanto previsto nel DPGR n. 228/94 sono normate nei precedenti Titoli II-Assetto ambientale e III-Assetto ambientale e trasformazioni edilizie connesse nelle Sottozone agricole.

#### **Art. 77 – Zona F – Insediamenti turistici**

1. La Zona F comprende le parti di territorio che contengono attrezzature di tipo prevalentemente stagionale. È suddivisa nelle Sottozone:
  - a) F1-Insediamenti turistici pianificati;
  - b) F2-Insediamenti turistici non pianificati;
  - c) F3-Campeggi;
  - d) F4-Nuovi insediamenti turistici contigui al sistema insediativo di Orosei e di Sos Alinos;
  - e) F5- Strutture riconvertite o da riconvertire alla funzione turistico-ricettiva;
  - f) **ex art. 15, comma 2 punto b delle NTA del PPR F1-9 e F1.6 insediamenti turistici pianificati e parzialmente attuati**

#### **Art. 77.1 – Sottozone F1, F2 – Insediamenti turistici esistenti nelle aree costiere**

1. Gli insediamenti turistici pianificati- Sottozone F1, esistenti in Ambito e Fascia costiera ed individuati in apposita tavola, comprendono le aree urbanizzate caratterizzate dalla presenza di agglomerati edilizi pianificati e consolidati. Sono prevalentemente destinati alla ricettività alberghiera e alla ricettività temporanea. Sono suddivisi nei seguenti comparti:
  - a) F1.1 – Giardini di Cala Ginepro;
  - b) F1.2 – Sa Mattanosa;
  - c) F1.3 – Cala Liberotto – Sas Linnas Siccas;
  - d) F1.4 – Hotel Tirreno;
  - e) ~~F1.5 – Su Mutrucone;~~
  - f) F1.6 - Sas Linnas Siccas Fantucci;
  - g) F1.7 - Laccu.
2. Per detti Comparti valgono le disposizioni degli strumenti attuativi approvati e alle relative convenzioni stipulate. Sono sempre ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Ristrutturazione edilizia.
3. Preliminarmente al rilascio di titoli abilitativi ad operare trasformazioni relative ai comparti di cui al presente articolo, gli organi del Comune accerteranno, in relazione agli insediamenti realizzati, l'adempimento degli impegni assunti secondo la convenzione stipulata.
4. ~~Le aree classificate VF.1, anche esterne ai comparti F, sono destinate a verde pubblico attrezzato, gioco e sport delle sottozone F1, prima del II loro utilizzo, dovrà essere redatto definito mediante lo strumento attuativo che stabilisce, in coerenza con le disposizioni di cui all'Assetto ambientale, le compatibilità, le modalità di gestione, gli interventi di sistemazione di dette aree anche con l'inserimento di attrezzature esclusivamente a carattere precario e di cui si assicuri la rimovibilità. Ove presenti valgono le previsioni del PUL.~~
5. Gli insediamenti turistici non pianificati F2, sono costituiti da agglomerati realizzati in tempi diversi. Sono suddivisi nei seguenti comparti:
  - a) F2.1 – Coronas;
  - b) F2.2 – Su Mutrucone;

- c) F2.3 – Fuile e Mare 1;
- d) F2.4 – Fuile e Mare 2;
- e) ~~F2.5 – Fuile e mare Satta -Carta residenziale.;~~
- f) ~~F2.6 – Fuile e mare Satta -Carta alberghiero.;~~
- g) F2.5 – S. Maria 1;
- h) F2.6 – S. Maria 2.

**Art. 77.2 – Piani di riqualificazione degli insediamenti turistici-ricettivi - Sottozone F1**

1. Mediante Piani di riqualificazione di cui all'art. 90, comma 1b, delle NTA del PPR, finalizzati ad una migliore utilizzazione delle aree, a innalzare la qualità degli insediamenti turistici-ricettivi e ad ottimizzare l'offerta, si potrà procedere alla riprogettazione degli insediamenti, incrementando la dotazione dei servizi necessari ossia le aree destinate ad uso pubblico. I Piani sono approvati dal C.C. e gli interventi sono in ogni caso soggetti ad autorizzazione paesaggistica.
2. Per i Comparti F1, prevalentemente destinati alle attività ricettive classificate sono ammessi, mediante Piani di riqualificazione di iniziativa pubblica o privata, gli interventi finalizzati a razionalizzare le dotazioni per l'accoglienza, nel rispetto dell'indice fondiario massimo previsto dal D.A. EE.LL. N° 2266/U/83.
3. Mediante Piani di riqualificazione finalizzati all'adeguamento delle dotazioni ricettive classificate, anche comportanti un incremento del numero di posti letto, sono ammessi gli interventi che prevedano un diverso assetto dell'insediamento anche mediante demolizione e ricostruzione delle preesistenze, purché siano conservate le altezze e a condizione che si realizzi un complessivo arretramento rispetto al fronte già edificato verso il mare. Ai sensi dell'art 20 comma 2, punto 2, commi abc, per gli insediamenti ricettivi esistenti, posti al di fuori della fascia dei 300 metri dal mare, è ammesso l'incremento del numero di posti letto fino al 10% della capacità ricettiva comportante un incremento complessivo di volume, mediante il ricorso all'intesa ai sensi dell'art. 11, comma 1c. Gli interventi di riqualificazione e adeguamento sono consentiti solo su lotti di pertinenza non inferiori a ettari 3, con obbligo di trascrizione del vincolo di destinazione, e a condizione che le volumetrie aggiuntive siano accorpate e non determinino un rapporto di copertura superiore al 10% sull'area di intervento, nel rispetto dell'indice fondiario massimo previsto dal D.A. EE.LL. N° 2266/U/83.
4. Ai sensi dell'art. 12, comma 1a, delle NTA del PPR, al solo fine di adeguare le dotazioni impiantistiche indispensabili all'accoglienza e per garantire la sicurezza degli utenti, sono ammessi, oltre la fascia dei 300 mt dal mare, ove necessario attraverso lo strumento dell'intesa ai sensi dell'art. 11, comma 1c, delle NTA del PPR, incrementi fino ad un massimo del 5% della volumetria esistente da realizzare in posizione contigua al corpo di fabbrica più arretrato rispetto alla linea di battigia e che non modifichino aree naturali, nel rispetto dell'indice fondiario massimo previsto dal D.A. EE.LL. N° 2266/U/83.
5. Per qualsiasi intervento di trasformazione consentito non è in ogni caso ammessa la riduzione della quantità delle aree già destinate per servizi pubblici e a uso pubblico. Nel caso di incremento degli utenti dovrà essere soddisfatta la previsione relativa alle aree per servizi in Zona F di cui al DA EE LL Finanze e Urbanistica 20.12.1983, n. 2266/U.
6. È indicato nella Tavola Assetto insediativo - Attrezzature e residenze turistiche nella linea costiera, il sistema delle aree per servizi pubblici necessari per elevare la qualità del paesaggio e dell'offerta turistica. L'assetto di dette Zone **VF**, sarà precisato da Piani di riqualificazione di cui all'art 90 delle NTA del PPR, redatti a cura della AC anche con

riferimento a parti dell'insediamento. I piani di riqualificazione di iniziativa pubblica stabiliranno le esatte destinazioni e le ripartizioni per tipologie di servizi.

7. **Comparto minimo d'intervento:** di norma esteso all'intero comparto;
8. **Indice di fabbricabilità fondiaria:** non superiore 0,75 mc/mq;
9. **Indice di copertura:** non superiore a 0,30 mq/mq;
10. **Lotto minimo d'intervento:** non inferiore a mq. 1.000;
11. **Piani fuori terra e altezza max degli edifici:** non si dovranno superare i **due** piani fuori terra e l'altezza a monte di **ml. 6.50** rispetto alla quota stradale o al piano di sistemazione del terreno;
12. **Distanza dal ciglio stradale:** non inferiore a **ml. 5,00** per le strade di previsione dei piani attuativi;
13. **Distacchi dagli edifici:** non inferiori a **mt. 10,00**, salve costruzioni in aderenza;
14. **Distacchi dai confini:** non inferiori a **mt. 5,00**;
15. È consentito ubicare attrezzature amovibili destinate alla sosta ed al ristoro esclusivamente nelle aree sgombre da vegetazione, mediante stabilizzazione del terreno ove necessario, ma senza produrre impermeabilizzazione del suolo. Le tipologie e le modalità di posa di dette attrezzature dovranno essere previste in conformità alle disposizioni del PUL.

#### **Art. 77.3 – Riqualificazione degli insediamenti in Sottozone F2**

1. Per gli insediamenti turistici F2, così come individuati nella Tavola Assetto insediativo- - Attrezzature e residenze turistiche nella linea costiera-, è ammessa la possibilità di intervenire mediante Piani di riqualificazione **e di risanamento urbanistico**, anche con ricorso alle disposizioni e agli strumenti di cui all'art. 5, comma 3, delle presenti NTA. Gli insediamenti turistici F2, da assoggettare a riqualificazione e **risanamento ambientale**, sono costituiti da nuclei di unità immobiliari **con densità superiore a IT 0,40mc/mq così come previsto nella LR 23/85.**
2. I proprietari di immobili compresi nelle aree perimetrare del tipo F2 di cui al precedente comma, potranno procedere alla attuazione dei Piani di riqualificazione e **di risanamento urbanistico** mediante consorzi volontari. La partecipazione, **ai sensi dell'art. 32 della LR 23/85**, dovrà essere definita mediante convenzione da stipulare con il Comune nei modi previsti per i piani di iniziativa privata curando gli aspetti tecnico-urbanistici ed economici. Al solo fine di dotare l'insediamento delle aree per servizi e impianti a termini di legge, è data facoltà di accorpate alle aree perimetrare aree libere immediatamente contigue alle aree perimetrare di tipo F2, **in coerenza con le disposizioni e secondo le procedure di cui al comma 1 dell'art 32 della LR 23/85.** Qualora dette aree siano ricomprese in altre Sottozone del tipo F, da parte dei soggetti aventi titolo, ossia dei consorzi si potrà richiedere alla AC di procedere autonomamente alla attuazione delle previsioni attraverso comparti funzionali e nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.
- ~~3. Non è ammesso incrementare le volumetrie preesistenti se non alle condizioni e nelle misure previste da disposizioni sovraordinate al PUC.~~
4. **Comparto minimo d'intervento:** di norma esteso all'intero comparto;
5. **Indice di fabbricabilità fondiaria:** non superiore 0,75 mc/mq;
6. **Indice di copertura:** non superiore a 0,30 mq/mq;
7. **Lotto minimo d'intervento:** non inferiore a mq. 1.000;
8. **Piani fuori terra e altezza max degli edifici:** non si dovranno superare i **due** piani fuori terra e l'altezza a monte di **ml. 6.50** rispetto alla quota stradale o al piano di sistemazione del terreno;



9. **Larghezza delle strade di Lottizzazione:** non inferiore a ml. 10,00 di cui ml. 7,00 di carreggiata e ml. 3,00 di marciapiedi.
10. **Distanza dal ciglio stradale:** non inferiore a **ml. 5,00** per le strade di previsione dei piani attuativi; non inferiore a **ml. 30,00** dalle strade statali; non inferiore a **ml. 20,00** per strade comunali e Provinciali; non inferiore a **ml. 10,00** per tutte le altre strade;
11. **Distacchi dagli edifici:** non inferiori a **mt. 10,00**, salve costruzioni in aderenza;
12. **Distacchi dai confini:** non inferiori a **mt. 5,00**;

#### **Art. 77.4 – Sottozone F3 – Campeggi. Previsioni speciali**

1. Le aree utilizzate a campeggio sono suddivise nelle seguenti Sottozone:
  - a) F3.1 – Camping Cala Ginepro;
  - b) ~~F3.2 – Camping Sa Prama;~~
  - e) ~~F3.3 – Camping Porto Sos Alinos;~~
  - d) ~~F3.4 – Camping il Golfo.~~
2. Mediante Piani di riqualificazione di cui all'art 90 delle NTA del PPR, è consentito intervenire per una più adeguata organizzazione delle aree utilizzate a campeggio specialmente orientati alla tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici. I Piani potranno essere redatti a cura del Comune ovvero dei soggetti gestori concessionari della risorsa, ovvero in collaborazione e con la supervisione dell'Ente Foreste della Regione, sulla base delle esperienze in corso.
3. Gli obblighi del soggetto gestore nei confronti dell'Amministrazione saranno stabiliti in apposita convenzione, con allegato il programma di gestione e cura del patrimonio ambientale e paesaggistico e garantiti da polizza fidejussoria.
4. I Piani dovranno prevedere:
  - a) misure finalizzate a controllare il carico giornaliero delle utenze sulle risorse ambientali;
  - b) la conservazione e le eventuali opere di riqualificazione della vegetazione con l'utilizzo di specie esclusivamente autoctone, con particolare attenzione alla seriazione naturale delle fitocenosi tra la spiaggia, le dune e il retrospiaggia, con eliminazione di qualunque barriera fisica od ostacolo che possa impedire il naturale sviluppo della sequenza morfo-vegetazionale dalla spiaggia verso il retrospiaggia e l'ambito retrolitorale (recinzioni, muri, palizzate, che non garantiscono tale continuità funzionale e strutturale del sistema, ecc.);
  - c) le eventuali opere di sistemazione a verde, l'inserimento di specie per la ricomposizione vegetale anche a scopo ornamentale secondo criteri di assoluta compatibilità ed integrazione con l'assetto fisionomico-strutturale della vegetazione, con l'assetto fisico-ambientale ed ecologico;
  - d) lo sviluppo della vegetazione del sottobosco nelle aree boscate limitando il calpestio agli ambiti strettamente necessari e prevedendo delle occupazioni esclusivamente temporanee e limitate al solo periodo di utilizzo, tali che le localizzazioni siano per quanto possibile variabili da una stagione all'altra, indicando parti da mettere ciclicamente a riposo;
  - e) l'impermeabilizzazione del suolo limitata al solo ingombro delle strutture fisse essenziali e per quanto riguarda le aree interessanti da manufatti rimovibili (bungalow, chioschi, ecc.) queste devono essere sollevati dal suolo in modo da permettere il naturale eventuale scorrimento di acque superficiali.
5. Mediante Piani di riqualificazione sopra richiamati e con le cautele di cui al precedente comma, al fine di migliorare l'offerta ricettiva, favorire l'allungamento della stagione, e a

condizione che non aumenti il carico dell'utenza, è consentito, attraverso lo strumento dell'Intesa ai sensi dell'art 11, comma 1c, delle NTA del PPR, fuori dalla fascia dei 300 mt dal mare, un incremento volumetrico fino ad un massimo del 10% delle volumetrie destinate a riqualificare i servizi (ristorazione, market, ecc.) e per attrezzature indispensabili a garantire la sicurezza, nel rispetto degli indici massimi di zona. Al fine di realizzare una migliore qualità dell'insediamento ricettivo, è consentito procedere mediante demolizione e il trasferimento di volumetrie.

**Art. 77.5 – Sottozone F4 – Nuovi insediamenti turistici contigui al sistema insediativo urbano**

1. Ai sensi degli artt. 89 e 90 delle NTA del PPR, sono previste nuove Sottozone F4 destinate ad attrezzature ricettive alberghiere integrate e in continuità agli insediamenti urbani di Orosei e della frazione di Sos Alinos.
2. Le specifiche disposizioni relative alle Sottozone F4 appartenenti all'insediamento urbano di Orosei e integrate con esso, sono contenute nel Progetto Direttore dell'Espansione Sud o precisate mediante Schede prescrittive e d'indirizzo progettuale nelle presenti NTA contenenti i parametri di intervento. Sono così suddivise:
  - a) F4.7 – Sos Cuccuros;
  - b) F4.8 – Sa Tanca e su Buscu;
  - c) F4.9 – Foiai.

Le aree libere a seguito della edificazione, non devono essere pavimentate e devono essere utilizzate ad orto e/o aree verdi.

3. Le Sottozone F4 appartenenti all'insediamento della frazione di Sos Alinos sono costituite da Unità d'intervento collocate in continuità con l'insediamento esistente. Sono così suddivise:
  - a) F4.1 – Cuccuru Pranu;
  - b) F4.2 – Sos Alinos Nord;
  - c) F4.3 – S'Erularju -Riqualificazione;
  - d) F4.4 – Sos Alinos Monte Masala;
  - e) F4.5 – Baddhe Manna;
  - f) F4.6 – Sos Alinos Sud

**Art. 77.6 - Sottozone F5**

1. Le Sottozone F5 comprendono corpi di fabbrica già riconvertiti e da riconvertire alla funzione turistico-ricettiva. Sono così suddivise:
  - a) F5.1 – Ex falegnameria Rosu Marzellinu;
  - b) F5.2 – Villa Campana Sas Linnas Siccas;
  - c) F5.3 – Ex impianto avicolo Sa Menduledda;
  - d) F5.4 – Hotel Le Palme
2. ~~Previa intesa ai sensi dell'art. 11 delle NTA del PPR~~ Potranno essere assentiti, ove i manufatti siano stati legittimamente realizzati, incrementi di volume indispensabili a garantire gli standard igienico-sanitari, per le dotazioni impiantistiche e per la sicurezza.
3. Ai sensi dell'art. 20, comma 2, punto 2abc, per gli insediamenti ricettivi esistenti al di fuori della fascia dei 300 metri dal mare, è ammesso l'incremento del numero di posti letto

comportante un incremento complessivo di volume, mediante il ricorso all'intesa ai sensi dell'art. 11, comma 1c. In tale caso gli interventi di riqualificazione e completamento sono consentiti solo su superfici non inferiori a ettari 3 e a condizione che le volumetrie aggiuntive siano accorpate e non determinino un rapporto di copertura e di impermeabilizzazione del suolo nel complesso superiore al 10% della ST. La proposta di riqualificazione dovrà assicurare elevati standard di qualità paesaggistica e le quantità delle aree da destinare a servizi dovranno rispettare le disposizioni di cui al DA EE LL FINANZE e URBANISTICA della RAS del 20/12/1983, n. 2266/U per le Zone F.

4. L'attuazione delle sottozone F5 sono regolate dalle seguenti prescrizioni:
- a) **Comparto minimo d'intervento:** di norma esteso all'intero comparto;
  - b) **Indice di fabbricabilità fondiaria:** non superiore 0,75 mc/mq;
  - c) **Indice di copertura:** non superiore a 0,30 mq/mq;
  - d) **Lotto minimo d'intervento:** non inferiore a mq. 1.000;
  - e) **Piani fuori terra e altezza max degli edifici:** non si dovranno superare i due piani fuori terra e l'altezza a monte di **ml. 6.50** rispetto alla quota stradale o al piano di sistemazione del terreno;
  - f) **Larghezza delle strade di Lottizzazione:** non inferiore a ml. 10,00 di cui ml. 7,00 di carreggiata e ml. 3,00 di marciapiedi.
  - g) **Distanza dal ciglio stradale:** non inferiore a **ml. 5,00** per le strade di previsione dei piani attuativi; non inferiore a **ml. 30,00** dalle strade statali; non inferiore a **ml. 20,00** per strade comunali e Provinciali; non inferiore a **ml. 10,00** per tutte le altre strade;
  - h) **Distacchi dagli edifici:** non inferiori a **mt. 10,00**, salve costruzioni in aderenza;
  - i) **Distacchi dai confini:** non inferiori a **mt. 5,00**;
  - j) **Accorpamento di lotti:** è ammesso l'accorpamento di due o più lotti;

**Art. 77.7 - ~~Sottozone F ex art 15 delle NTA del PPR~~ – F1.5 (“Su Mutrucone”) e F1.8 (“Fuile 'e Mare”) – zone F pianificate e da completare**

~~Per le Sottozone F ex art. 15 delle NTA del PPR, individuate in cartografia, valgono le disposizioni di cui al comma 2, punto a di detto articolo, in relazione allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano circa l'accertamento del possesso dei requisiti di cui alla Nota n.3994 del 21/4/2010 del Comune di Orosei e dei relativi allegati. Gli organi tecnici della AC prima del rilascio dei titoli abilitativi ai soggetti interessati alla trasformazione di dette Sottozone F, anche per quanto attiene alle competenze ad autorizzare le opere sotto il profilo paesaggistico ai sensi della LR n. 28/86, provvederanno a verificare, anche con riguardo alla consistenza degli areali individuati, il rispetto delle prescrizioni del summenzionato art. 15 delle NTA del PPR con specifico riferimento ai requisiti ivi indicati.~~

Le sottozone F1.8 e F1.5, già individuate dal PRG vigente, sono quelle zone per le quali sono stati presentati e approvati i relativi strumenti attuativi e, in seguito alla stipula delle convenzioni con il Comune, sono state avviate le opere di urbanizzazione e risultano parzialmente edificate le volumetrie previste nello strumento attuativo. Tali zone sono da completare ai sensi art. 20 del PPR.

- a) Il PdiL dovrà essere esteso all'intera superficie territoriale ST di ogni Sottozona e almeno il 50% della ST dovrà essere destinato a verde attrezzato, parco, gioco, sport. Il 60% di tali aree dovrà essere vincolato all'uso pubblico assicurandone l'accessibilità nei modi previsti dalla convenzione.
- b) Nella zona **F.1.8** l'intera superficie destinata a verde attrezzato, parco, gioco, sport, dovrà

essere destinato all'uso pubblico, assicurandone l'accessibilità nei modi previsti dalla convenzione, Nella tavola S5.1, sono indicate le quantità minime di aree destinate all'uso pubblico.

- c) Comparto minimo d'intervento: di norma esteso all'intero comparto. Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre un Piano di massima esteso all'intero comparto. In tale ipotesi il Piano si attuerà per stralci funzionali, convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti proporzionalmente tra i diversi proprietari;
- d) Indice di fabbricabilità fondiaria: non superiore 0,75 mc/mq;
- e) Indice territoriale zona F1.8 : 0.28 mc/mq;
- f) Indice territoriale zona F1.5 : 0.3 mc/mq;
- g) Indice di copertura: non superiore a 0,25 mq/mq;
- h) Lotto minimo d'intervento: non inferiore a mq. 500;
- i) Piani fuori terra e altezza max degli edifici:
  - Zona F1.5: n.ro 2 piani fuori terra, altezza massima ml. 6,00 rispetto alla quota del piano di campagna originario, non sono ammessi piani seminterrati;
  - Zona F1.8: n.ro 2 piani fuori terra, altezza massima a monte ml. 7.50 rispetto alla quota del piano di campagna originario ;
- j) Larghezza delle strade di Lottizzazione: non inferiore a ml. 10,00 di cui ml. 7,00 di carreggiata e ml. 3,00 di marciapiedi.
- k) Distanza dal ciglio stradale: non inferiore a ml. 5,00 per le strade di previsione dei piani attuativi; non inferiore a ml. 30,00 dalle strade statali; non inferiore a ml. 20,00 per strade comunali e Provinciali; non inferiore a ml. 10,00 per tutte le altre strade;
- l) Distacchi dagli edifici: non inferiori a mt. 10,00, salve costruzioni in aderenza;
- m) Distacchi dai confini: non inferiori a mt. 5,00;
- n) Accorpamento di lotti: è ammesso l'accorpamento di due o più lotti;
- o) Le aree per parcheggio non dovranno essere inferiori a mq 3,5 per ogni abitante insediabile. Della quantità complessiva di parcheggi realizzati almeno il 30% dovrà essere di uso pubblico assicurandone l'accessibilità in convenzione. Al fine di calcolare gli abitanti insediabili in dette Sottozone si utilizza il parametro di cui all'art. 4 del DA EE LL Finanze e Urbanistica del 20.12.1983 (60 mc/ab).
- p) Nella Zona F1.5 ("Su Mutrucone"):
  - è esclusa l'edificazione nella fascia dei 30 ml. dal bordo superiore del ciglione, dove sono ammessi esclusivamente interventi di rinaturalizzazione con la salvaguardia delle essenze arboree ed arbustive presenti. Sono ammessi anche interventi di piantumazione di essenze ad alto fusto autoctone (olivastris, lecci, ecc..), da eseguirsi contemporaneamente alle opere di urbanizzazione;
  - entro la fascia dei 100 ml. dal bordo superiore del ciglione potranno essere realizzati edifici ad un solo piano fuori terra di altezza massima pari a ml. 3,00 misurata sul piano di campagna originario;
  - le zone destinate alla edificazione degli edifici siano accorpate, prioritariamente, alle zone già edificate;
  - le aree libere devono essere destinate esclusivamente a verde; eventuali pavimentazioni per camminamenti pedonali o piste ciclabili devono essere del tipo permeabile.

**Art. 77.8 – Attuazione delle previsioni per le Sottozone F4**

1. Ogni Sottozona F4 è costituita da un'area di ubicazione delle volumetrie consentite e da un'area connessa non impegnata dalla edificazione VF. Il PdiL dovrà essere necessariamente esteso all'intera superficie territoriale ST di ogni Sottozona e almeno il 50% della ST dovrà essere destinato a verde attrezzato, parco, gioco, sport, da reperire prioritariamente nell'area VF e fino alla concorrenza nella rimanente area. Almeno il 60% delle aree VF dovrà essere vincolato all'uso pubblico assicurandone l'accessibilità nei modi previsti dalla convenzione.
  - q) Comparto minimo d'intervento: di norma esteso all'intero comparto. Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre un Piano di massima esteso all'intero comparto. In tale ipotesi il Piano si attuerà per stralci funzionali, convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti proporzionalmente tra i diversi proprietari;
  - r) Indice di fabbricabilità fondiaria: non superiore 0,75 mc/mq;
  - s) Indice di copertura: non superiore a 0,25 mq/mq;
  - t) Lotto minimo d'intervento: non inferiore a mq. 500;
  - u) Piani fuori terra e altezza max degli edifici: non si dovranno superare i due piani fuori terra e l'altezza a monte di ml. 6.50 rispetto alla quota stradale o al piano di sistemazione del terreno;
  - v) Larghezza delle strade di Lottizzazione: non inferiore a ml. 10,00 di cui ml. 7,00 di carreggiata e ml. 3,00 di marciapiedi.
  - w) Distanza dal ciglio stradale: non inferiore a ml. 5,00 per le strade di previsione dei piani attuativi; non inferiore a ml. 30,00 dalle strade statali; non inferiore a ml. 20,00 per strade comunali e Provinciali; non inferiore a ml. 10,00 per tutte le altre strade;
  - x) Distacchi dagli edifici: non inferiori a mt. 10,00, salve costruzioni in aderenza;
  - y) Distacchi dai confini: non inferiori a mt. 5,00;
  - z) Accorpamento di lotti: è ammesso l'accorpamento di due o più lotti;
2. Nelle Sottozone F4 contenute nel Progetto Direttore Espansione Sud, valgono le disposizioni speciali in esso contenute. In tutte le Sottozone F4 le aree per parcheggio non dovranno essere inferiori a mq 3,5 per ogni abitante insediabile. Della quantità complessiva di parcheggi realizzati almeno il 30% dovrà essere di uso pubblico assicurandone l'accessibilità in convenzione. Al fine di calcolare gli abitanti insediabili in dette Sottozone si utilizza il parametro di cui all'art. 4 del DA EE LL FINANZE e URBANISTICA della RAS del 20 dicembre 1983 (60 mc/ab).
3. In caso di mancato accordo tra i potenziali soggetti attuatori di Sottozone F4 nella frazione di Sos Alinos è consentito di realizzare l'intervento su una parte della ST non inferiore al 75% dell'Unità d'intervento con riduzione proporzionale delle quantità di volume previste nella Unità.
4. Tutte le opere previste per le urbanizzazioni nelle Sottozone F4 compreso l'allaccio ai pubblici servizi, nonché la sistemazione a verde attrezzato, parco, gioco, sport delle aree VF, saranno a carico dei soggetti attuatori.

### Art. 78 – Trattamento dei reflui in aree costiere

1. Ferme restando le prescrizioni di cui al DL 152/99 e di cui al DL 258/2000, e s.m.i., nonché le prescrizioni del D A Regionale Ambiente 21/1/97 n. 34 e s.m.i., dalla data di entrata in vigore delle presenti NTA i fabbricati che non siano allacciati a sistemi fognari comunali e impianti di depurazione, dovranno essere dotati, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento delle acque; nel caso di nuovi interventi previsti dai Piani di riqualificazione, il sistema di smaltimento potrà essere effettuato con impianto di fitodepurazione con riciclo completo dell'acqua per usi irrigui o reimmissione in falda del refluo depurato, previo trattamento primario con le modalità di legge.

### Art. 79 – Zone G – Attrezzature di interesse generale

1. Sono destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi d'interesse generale. Sono previste le Sottozone G1-Attrezzature di servizio, G2-Attrezzature per il tempo libero, G3-Infrastrutture tecnologiche, impianti e simili.
2. Per le Sottozone G già previste e contenute nell'impianto originario del vigente PRG, e assoggettate a strumento attuativo, valgono le disposizioni di detti piani e delle relative convenzioni, ove stipulate e fatte salve dalle disposizioni del PPR.
3. Le Sottozone G ~~di nuova istituzione, o quelle che presenti nell'impianto del vigente PRG non abbiano completato l'iter,~~ dovranno essere assoggettate a ~~strumenti~~ Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, da cui risulti una loro corretta utilizzazione, specie per quanto attiene al rispetto di Beni paesaggistici e/o identitari eventualmente presenti nelle aree o limitrofi, e agli accessi alle diverse parti. Nel caso di previsioni preesistenti, per quanto attiene alla loro convalida, gli organi tecnici della AC provvederanno ad accertare l'efficacia di dette previsioni sulla base delle disposizioni del comma 2 dell'art. 15 delle NTA del PPR. Nel caso le pregresse previsioni non siano convalidate, resta confermata la destinazione d'uso secondo quanto previsto nel DA EE.LL. Finanze e Urbanistica 2266/U/1983, nonché le prescrizioni relative alla tutela di beni inventariati e in ogni caso secondo le disposizioni impartite dagli organi di tutela del MIBAC.
4. All'esterno della fascia costiera, l'indice territoriale massimo è fissato in 0,05 mc/mq e può essere elevato con motivato parere del Consiglio Comunale in relazione alle destinazioni previste, fino a 0,10 mc/mq. Le modalità di utilizzazione e tutti gli altri parametri urbanistici saranno stabiliti in fase di previsione attuativa sia per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento di eventuali edifici esistenti, sia per le nuove costruzioni. E' fatto obbligo concentrare le volumetrie destinate alle attrezzature in un unico corpo di fabbrica, salvo le necessità specifiche valutate nella fase attuativa.
5. Per quanto attiene ai rapporti tra gli insediamenti e gli spazi pubblici o ad uso pubblico essi saranno definiti dallo strumento attuativo sulla base delle disposizioni dell'art. 8 del DA EE.LL. Finanze e Urbanistica n. 2266/U/1983 e comunque dalle disposizioni di legge vigenti al momento della attuazione delle presenti norme.
6. All'interno della fascia costiera è ammesso ~~esclusivamente~~ il recupero dei volumi esistenti legittimamente realizzati con incrementi fino a un massimo del 5% per indispensabili adeguamenti di tipo impiantistico e connessi alla sicurezza. ~~Sono ammesse installazioni temporanee secondo le previsioni del PUL in particolare art. 18 delle N.T.A del PUL e allegato 1- schede tecniche con la possibilità di realizzare massimo due moduli base per quanto riguarda la scheda A.~~
7. Sono individuate le Sottozone:

- a) G1.1 – Istituto Tecnico Superiore;
  - b) G1.2 – Attrezzature di interesse generale;
  - c) G2.1 – ~~Sosta auto custodia~~; Attrezzature per sosta/ristoro a supporto dell'insediamento turistico;
  - d) G2.2 – Sosta camper attrezzata;
  - e) G2.3 – Ippodromo;
  - f) G2.4 – ~~Servizi per la protezione ambientale~~; Attrezzature per la nautica;
  - g) G2.5– ~~G2.6~~– Attrezzature per la nautica;
  - h) ~~G2.7~~– Fattoria didattica nel “Parco degli Ulivi”;
  - i) ~~G2.8~~– Percorsi ciclopedonali;
  - j) ~~G2.9~~– Attrezzature sportive a supporto dell'insediamento turistico;
  - k) ~~G2.10~~– Attrezzature per sosta/ristoro a supporto dell'insediamento turistico;
  - l) G2.11 – Attività ricreativa a bassissimo impatto caratterizzate da strutture leggere e completamente amovibili (prot. 9527);**
  - m) G2.12 – Attività commerciali di rimessaggio bici e noleggio canoe(10794);**
  - n) G2.13 – Attività a supporto dell'insediamento turistico a volume zero;**
  - o) G3.1 – Depuratore;
  - p) G3. 2– Impianti e attrezzature a servizio delle attività consortili del CBSC;
  - q) ~~G3.3~~– Deposito gas in bombole;
  - r) ~~G3.4~~– Attrezzature e servizi a supporto del comparto estrattivo.
  - s) G4 - Distributori di carburanti**
8. ~~Nelle Sottozone G2.1 destinate alla sosta auto nella fascia costiera entro i 300 mt dal mare, indicate in coerenza con il PUL, le caratteristiche delle attrezzature a supporto sono precisate dal medesimo PUL. In tutti i casi e per qualsiasi tipo di intervento non è ammesso impermeabilizzare le superfici destinate al parcheggio degli autoveicoli.~~
- 9. Nelle sottozone G2.11 sono ammesse attività ricreative a bassissimo impatto caratterizzate da strutture leggere e completamente amovibili come giochi gonfiabili e percorsi attrezzati (9527).**
- 10. Nelle sottozone G2.12 è possibile realizzare strutture amovibili per noleggio e vendita di attrezzatura sportiva**
- 11. Nelle sottozone G4 è ammessa la realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti.**
- 12. Prescrizioni per le Zone G1.1 e G1.2 – Istituto Tecnico Superiore e Attrezzature di interesse comune:**  
Le Zona G1.1 e G2.1 sono destinate, rispettivamente, alla realizzazione di strutture per l'istruzione e per attrezzature di interesse comune, quali, strutture sportive, direzionali, ricreative, sanitarie, fiere e mostre, attività turistico ricettive (alberghi), uffici e strutture commerciali. In dette Zone l'indice territoriale massimo è di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano di iniziativa pubblica o privata.  
Superficie coperta massima 0,30 mq/mq della superficie fondiaria del lotto.  
Altezza massima ml. 8,50, salvo deroghe del Consiglio Comunale per motivate e dimostrate esigenze funzionali e tecniche;  
Distanza minima dai confini ml. 5,00;  
Distanza dagli edifici non inferiore a ml. 10,00;  
Distanza dal ciglio strada non inferiore a ml. 5,00.
- 13. Prescrizioni per le Zone G2.2 - Sosta camper attrezzata**  
Le Zone G2.2 sono le aree per la sosta e al parcheggio di caravan ed autocaravan omologati a norma delle disposizioni vigenti, destinate esclusivamente al parcheggio degli stesi mezzi

per un periodo massimo di quarantotto (48) ore consecutive, in conformità a quanto previsto all'art. 29 della L.R. n°8/2015. Le aree devono essere dotate di: pozzetto di scarico autopulente; erogatore di acqua potabile; adeguato sistema di illuminazione; contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti. L'area di sosta devono essere opportunamente dimensionata in relazione al minor impatto ambientale possibile e piantumata con siepi ed alberature, che devono occupare una superficie non inferiore al 20 per cento della superficie totale ed indicata con l'apposito segnale stradale. L'ingresso e l'uscita devono essere regolamentati da adeguata segnaletica e conformi alle Norme del CDS. La sosta di caravan ed autocaravan nelle aree attrezzate di sosta è permessa per un periodo massimo di 36 ore nell'arco di 7 giorni consecutivi.

14. **Prescrizioni per le Zone G2.3 - Ippodromo.**

Nelle Zone G2.3 sono realizzabili servizi sportivi scoperti e impianti all'aperto quali campi sportivi, piste, ippodromi, comprensivi degli edifici destinati ad ospitare spogliatoi, locali e servizi connessi e parcheggi a servizio. Al fine di assicurare l'efficiente funzionamento degli impianti sportivi scoperti, gli eventuali interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) rapporto tra Superficie Utile lorda e Superficie Fondiaria non superiore a 0,10 mq/mq;
- b) altezza massima degli edifici 4 m (con esclusione delle gradinate per gli spettatori o strutture a torretta a servizio dei giudici di gara o dei media);
- c) il 30% della SF dovrà essere sistemata a prato e/o prato arborato;
- d) il 15% della SF dovrà essere sistemata a parcheggio, che dovranno essere realizzati con pavimenti permeabili e sistemi di alberature sufficienti a garantire l'ombreggiamento naturale dei veicoli;
- e) Non sono ammesse coperture pressostatiche amovibili.

15. **Prescrizioni per le Zone G2.4 e G2.5 - Attrezzature per la nautica**

Nelle Zone G2.4 e G2.5 potrà essere permesso, salvo il rispetto delle prescrizioni e l'ottenimento delle autorizzazioni previste dalla normativa vigente, il solo attracco e ormeggio di mezzi nautici, di dimensione non superiore a quella di natanti, purché siano garantite condizioni di assoluta assenza di potenziali rilasci e perdite di scarichi, oli e idrocarburi nelle acque. Potrà essere ammessa la realizzazione di banchine mobili la cui progettazione deve essere caratterizzata da elevata qualità architettonica, paesaggistica e da elevata sostenibilità ambientale, al fine di valorizzare il contesto e migliorare le attuali infrastrutture e la situazione logistica.

16. **Prescrizioni per le Zone G2.1 - Attrezzature per sosta/ristoro a supporto dell'insediamento turistico**

Nelle Zone G2.1 è consentite la realizzazione di strutture di facile rimozione aventi caratteristiche tipologiche uniformi e di altezza non superiore ai 3 metri, da destinare a chioschi, cabine, gazebo, per l'espletamento delle attività a supporto della balneazione. A tal fine sono da considerare di facile rimozione gli impianti, le strutture ed i manufatti costituiti da elementi componibili di facile trasportabilità, collegati tra loro e smontabili senza interventi demolitori e di rottura. I materiali utilizzabili per la realizzazione dei manufatti devono essere preferibilmente scelti tra quelli naturali, privilegiando l'uso del legno (soprattutto per le pedane e le superfici in elevazione). È escluso l'uso di materiali da costruzione in calcestruzzo, lapidei, in laterizi, tegole ecc. assemblati o realizzati a piè d'opera. È escluso inoltre l'uso di strutture prefabbricate di fondazione in conglomerato cementizio, anche se completamente interrate e di dimensione e struttura tali da consentirne con semplicità una rapida rimozione senza interventi demolitivi di alcun tipo.. Per quanto riguarda le dimensioni e le tipologie degli interventi ammissibili, si rimanda alle schede



tecniche allegate che sono parte integrante e sostanziale delle presenti NTA. E' inoltre consentita la realizzazione di spazi da destinare al parcheggio di autoveicoli, che dovranno essere realizzati con con pavimenti permeabili e sistemi di alberature sufficienti a garantire l'ombreggiamento naturale dei veicoli.

**17. Prescrizioni per le Zone G3.2 - Impianti e attrezzature da servizio delle attività consortili del CBSC.**

All'interno di dette aree, oltre agli interventi di ristrutturazione, restauro e riqualificazione funzionale degli immobili esistenti, sono ammessi nuovi interventi edilizi necessari per la guardiana, deposito e per impianti tecnologici. Tutti gli interventi dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico nonché di inserimento e arredo urbano.

In dette Zone l'indice territoriale massimo è di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano di iniziativa pubblica o privata.

Superficie coperta massima 0,30 mq/mq della superficie fondiaria del lotto.

L'altezza massima di detti edifici e/o impianti non potrà essere superiore a ml. 4,50, salvo deroghe del Consiglio Comunale, per motivate e dimostrate esigenze di carattere funzionale.

I nuovi interventi edilizi devono avere una distanza minima di mt. 15 dal ciglio delle strade e ml. 5 dai confini. Gli accessi agli impianti situati lungo le strade statali devono essere realizzati in conformità a quanto previsto dal Codice della Strada.

- 18. Prescrizioni per le Zone G4.** Nelle aree destinate a impianti di distribuzione carburanti i progetti edilizi dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche delle valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico nonché di inserimento e arredo urbano. I nuovi distributori di carburante potranno essere dotati anche di impianti di lavaggio e grassaggio, di servizi igienici ed eventuali altri locali di servizio o ristoro per una volumetria complessiva non superiore a mc. 500, con una altezza massima non superiore a ml. 3,50 escluse le pensiline per le quali è consentita una altezza di ml. 5,50. I nuovi impianti devono avere le caratteristiche delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio così come definite dalla normativa statale e regionale vigente. I nuovi impianti devono avere dimensioni tali da prevedere l'installazione dei prodotti benzine e gasolio per autotrazione ed, eventualmente, gas. Gli impianti, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono in nessun caso impegnare la carreggiata stradale. L'installazione di nuovi impianti non e' consentita in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari. Le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature che costituiscono l'impianto, ivi compresi i macchinari per il lavaggio, devono essere ubicati ad una distanza minima di mt. 15 dal ciglio stradale e ml. 5 dai confini. Il distacco minimo dagli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti deve essere di mt. 10. All'interno dell'area di servizio, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, possono essere attrezzati appositi spazi per il rifornimento di acqua e lo scarico dei liquami per roulotte e campers. I sostegni per l'installazione di adeguata pensilina a sbalzo prefabbricata e l'aggetto della pensilina stessa, a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante, devono essere collocati a non meno di mt. 5 dal ciglio stradale e dai confini di proprietà. Nei casi di installazione di impianti di lavaggio automatico a spazzoloni, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto e a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli. Il piazzale deve sempre essere separato dalla sede stradale da apposita aiuola spartitraffico, che potrà avere caratteristiche diverse secondo la tipologia della strada interessata e che saranno definite in sede di rilascio della concessione edilizia e/o autorizzazione. la spartitraffico centrale di mt. 30. Gli accessi agli impianti situati lungo le

strade statali devono essere realizzati in conformità a quanto previsto dal Codice della Strada.

#### **Art. 80 – Sos Alinos – Insediamento consolidato ed espansioni recenti**

1. Per la frazione di Sos Alinos ed in particolare per l'insediamento consolidato e le espansioni recenti, valgono le disposizioni contenute nel Piano Particolareggiato vigente.
2. Le volumetrie esistenti e localizzate all'interno dell'area soggetta a strumento attuativo potranno essere ampliate fino al 10% se destinate ad attrezzature ricettive, nel rispetto dell'indice fondiario massimo di Zona.

#### **Art. 81 – Zona H dell'Assetto ambientale e dell'Assetto insediativo**

1. Sono individuate Sottozone di rispetto ambientale, paesaggistico, idrogeologico appartenenti all'Assetto insediativo - aree urbane di Orosei e di Sos Alinos, nonché le Sottozone dell'Assetto ambientale.
2. Sono indicate negli elaborati grafici le seguenti Sottozone:
  - a) H1 – di rispetto archeologico;
  - b) H2 – di rispetto paesaggistico;
  - c) H3 – di salvaguardia ambientale;
  - d) ~~H4 – di rispetto stradale;~~
  - e) ~~H5~~ H4 – di rispetto cimiteriale.
3. Nelle Sottozone di cui al precedente comma sono consentiti solo interventi tendenti alla tutela del paesaggio originario naturale e storico, dell'assetto ambientale, alla conservazione delle biodiversità, al consolidamento dei terreni, anche con riferimento nelle specifiche disposizioni relative all'Assetto ambientale. Le costruzioni esistenti in dette Sottozone possono essere soggette esclusivamente ad interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e demolizione di manufatti non censiti come beni paesaggistici, storico-culturali, identitari.
4. ~~Per la Sottozona H5 di rispetto cimiteriale valgono anche le disposizioni eventualmente stabilite dal Regolamento Edilizio.~~

#### **Art. 81bis - Zona H attività e usi consentiti**

1. Nelle Zone H è consentite la realizzazione di strutture temporanee con destinazione turistico-ricreative (chioschi - bar, punti ristoro ecc), di facile rimozione aventi caratteristiche tipologiche uniformi e di altezza non superiore ai 3 metri. A tal fine sono da considerare di facile rimozione gli impianti, le strutture ed i manufatti costituiti da elementi componibili di facile trasportabilità, collegati tra loro e smontabili senza interventi demolitori e di rottura. I materiali utilizzabili per la realizzazione dei manufatti devono essere preferibilmente scelti tra quelli naturali, privilegiando l'uso del legno (soprattutto per le pedane e le superfici in elevazione). È escluso l'uso di materiali da costruzione in calcestruzzo, lapidei, in laterizi, tegole ecc. assemblati o realizzati a piè d'opera. È escluso inoltre l'uso di strutture prefabbricate di fondazione in conglomerato cementizio, anche se completamente interrato e di dimensione e struttura tali da consentirne con semplicità una rapida rimozione senza interventi demolitivi di alcun tipo. Per quanto riguarda le dimensioni e le tipologie degli interventi ammissibili,

si rimanda all'allegato 1 (Schede tecniche delle tipologie, strutture e manufatti per le attività turistico-ricreative), che è parte integrante e sostanziale delle presenti NTA. E' inoltre consentita la realizzazione di spazi da destinare al parcheggio di autoveicoli, che dovranno essere realizzati con pavimenti permeabili e sistemi di alberature atti a garantire l'ombreggiamento naturale.

**2. nell'ambito di dette Zone sono inoltre consentite i seguenti usi e/o attività:**

- a) attività scientifiche finalizzate al controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- b) fruizione naturalistica e/o culturale (comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti e delle zone archeologiche), comprendente la creazione anche di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica, ecc.) o strutture leggere di supporto, quali capanni di osservazione, aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- c) opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- d) recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- e) gestione dell'apertura e sistemazione di piste forestali strettamente necessarie al bene;
- f) installazione di tralicci, antenne e strutture simili strettamente necessarie per la salvaguardia delle risorse naturali;
- g) interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- h) interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali opere stradali, idriche e di urbanizzazione;
- i) interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;
- j) opere di rimboschimento mirate alla ricostituzione della copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- k) opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva idrica per uso antincendio, opere antincendio e protezione civile;
- l) traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua e acquedotti;
- m) reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;
- n) interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva esistente;
- o) mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;

**3. Indice territoriale: 0,001 mc/mq..**

**Art. 82 – I colori degli edifici**

1. In tutte le Sottozone, per tutti gli interventi che riguardino i prospetti degli edifici, ferme restando le eventuali prescrizioni degli strumenti attuativi vigenti, è fatto obbligo di completarli con pitture o intonaci precolorati ove previsto dal titolo abilitativo. A tal fine saranno utilizzate le cromie previste in apposita Tavola dei colori ammessi che dovrà essere predisposta dall'Amministrazione entro sei mesi dalla data di approvazione del PUC. Nella Zona A la scelta relativa alle finiture e colorazioni dei fabbricati è attribuita al PP.

**Art. 83 – Rinvenimenti**

1. Eventuali ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, che dovessero risultare a seguito di lavori intrapresi in qualsiasi parte del

territorio del Comune, dovranno essere denunciati alla Soprintendenza competente. È inoltre fatto obbligo di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della Soprintendenza predetta.

**Art. 84 – Compatibilità ambientale nell’assetto insediativo**

1. Ai sensi dell'art. 19 della L R 45/89 comma i), al fine di misurare la compatibilità ambientale dei progetti finalizzati alla trasformazione di parti del territorio e per corrispondere alle necessità di tutela paesaggistico-ambientale nelle presenti NTA, per tutti gli interventi da effettuare dovranno essere considerati con speciale attenzione in fase di progettazione e nelle istruttorie da parte degli organi tecnici:
  - a) Movimenti di terra. In relazione a scavi e rinterri, che comportino modificazioni rilevanti e permanenti della forma del suolo, la verifica dovrà essere svolta in modo che si evinca, in termini quantitativi e qualitativi la configurazione finale, e che risultino a seguito delle modifiche degli assetti preesistenti i rimodellamenti e tutti gli interventi previsti per il ripristino delle condizioni;
  - b) Interventi in prossimità di corsi d’acqua. È prescritto il mantenimento della configurazione e dell’andamento originari. Non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, l’ampiezza e l’andamento degli alvei;
  - c) Lavori incidenti su idrografia e permeabilità del suolo. In relazione al sistema di convogliamento delle acque superficiali meteoriche saranno evidenziati ove sussistano, a seguito degli interventi previsti, rischi di impedire lo scorrimento di acque intercettate. Qualora l’intervento preveda una modifica del deflusso superficiale delle acque si dovrà accertare che i lavori non comportino ristagni in aree limitrofe.
2. Per ogni condizione specifica relativa a trasformazioni nell' Assetto ambientale valgono in ogni caso le disposizioni contenute nel Titolo II.

**Art. 85 – Le aree di trasformazione strategica – I Progetti Direttori**

1. Il PUC per aree di trasformazione ritenute strategiche dispone norme puntuali, con cui si disciplina specificatamente modalità d’attuazione, destinazioni, quantità e qualità dell’insediamento. Dette disposizioni sono convenzionalmente denominate Progetti Direttori e redatti ai sensi dell’art. 75 delle NTA del PPR. Sono allegati al PUC e potranno essere successivamente redatti per aree strategiche nell’organizzazione urbana.
2. Le previsioni dei Progetti Direttori inquadrano le scelte urbanistiche delle aree coinvolte che dovranno essere precisate da strumenti attuativi di iniziativa pubblica e/o privata. Le previsioni dei Progetti Direttori sono integrative ed esplicative delle presenti NTA. I modelli tridimensionali, eventualmente allegati, hanno carattere dimostrativo e costituiscono il riferimento per l’attuazione delle previsioni. Soluzioni sostanzialmente differenti da quelle indicate nei Progetti direttori dovranno dimostrare, con progetti alternativi, la inattuabilità delle prefigurazioni.
3. In caso di inerzia da parte dei privati, l’Amministrazione potrà disporre l’approvazione di strumenti attuativi di iniziativa pubblica per dare esecuzione alle previsioni dei Progetti Direttori, anche affidandone la realizzazione a Società di trasformazione urbana di cui alle disposizioni di legge vigenti in materia. Qualora si manifestasse la necessità di realizzare, anticipatamente rispetto all’iniziativa privata, opere di urbanizzazione poste dal Progetto Direttore a carico dei privati, anche senza ricorso a strumento attuativo il Comune potrà avviarne l’esecuzione

conformemente alla legislazione sulle opere pubbliche. In tal caso nella fase attuativa del Progetto direttore si dovrà disporre il recupero a favore del Comune dei costi effettivi di esecuzione delle opere realizzate qualora costituiscano parte sostanziale dell'urbanizzazione posta a carico dei soggetti lottizzanti a termini di legge.

4. Il Progetto Direttore, suddiviso in diversi comparti di attuazione, indica per ciascuno di essi, puntuali prescrizioni di organizzazione dell'insediamento, e disciplina il regime delle destinazioni ammissibili, prevedendo il rispetto delle dotazioni di aree per servizi al fine di realizzare un insediamento coerente con le disposizioni di legge vigenti.

5. I legittimi proprietari e/o i soggetti che dispongano delle aree interessate, partecipano all'attuazione di ogni singola Unità minima di intervento prevista dal Progetto Direttore in ragione dell'entità delle rispettive quote, sia per quanto riguarda i diritti edificatori sia per quanto riguarda gli oneri relativi alle opere da realizzare e le cessioni di aree previste, salva diversa pattuizione tra le parti. Apposite convenzioni allegate agli strumenti attuativi, disciplineranno gli aspetti connessi alla attuazione delle previsioni in analogia a quanto previsto per i PdiL convenzionati secondo le disposizioni di legge vigenti.

6. Qualora il Comune intendesse realizzare in tutto o in parte, opere di urbanizzazione previste dai Progetti Direttori, esso darà l'avvio alla procedura espropriativa delle aree occorrenti nei termini previsti dalle disposizioni di legge vigenti.

#### **Art. 86 – Progetto Direttore Espansione Sud**

1. Il Progetto Direttore Espansione Sud contiene le Unità minime d'intervento su aree di proprietà pubblica e privata di cui al precedente art. 5; dette Unità si attuano mediante strumenti di iniziativa pubblica e/o privata. Le disposizioni speciali riguardanti il Progetto Direttore sono prevalenti su ogni altra norma contenuta nelle presenti NTA a proposito delle aree coinvolte. Negli elaborati grafici sono indicati:

- a) l'assetto della viabilità principale che costituisce, salvo gli scostamenti indispensabili per l'attuazione, il quadro invariante;
- b) il perimetro delle Unità minime d'intervento rispetto alle quali sono ammessi scostamenti mediante compensazioni tra comparti fino ad un massimo del 10% delle superfici coinvolte per consentire una migliore utilizzazione delle aree, fermo restando il volume massimo consentito in ciascuna Unità comprese le eventuali premialità;
- c) la Superficie Territoriale (ST) ed eventualmente la Superficie Fondiaria (SF) nella quale è prevista l'ubicazione dei volumi edilizi con le relative destinazioni d'uso prevalenti;
- d) gli spazi da destinare ad attività collettive e servizi pubblici secondo le specifiche per ogni Unità;
- e) le percorrenze carrabili e quelle riservate ai pedoni che, ove necessario, potranno attraversare al piano terra i corpi di fabbrica con recupero delle volumetrie;
- f) il volume massimo (Vmax) e l'altezza massima (Hmax) ordinariamente ammissibili in ciascuna Unità, fatte salve le premialità eventualmente specificate;
- g) la Strada di Struttura, indicata come tracciato di massima, della quale l'Amministrazione redigerà il progetto preliminare stabilendo le misure, la giacitura con relative quote comprensiva di previsione per eventuali sottoservizi, da realizzarsi anche per lotti corrispondenti ai tratti delle Unità correlate;
- h) la progettazione esecutiva a cura dei Lottizzanti, sarà redatta in coerenza con il progetto preliminare. Al Comune compete il 50% degli oneri relativi a detta strada, da realizzare a cura del Comune o dei soggetti attuatori che avranno diritto a scomputare o compensare

le spese sostenute per i soli lavori. La rete delle opere di urbanizzazione indicata dal Progetto Direttore ossia il sistema delle connessioni stradali alla preesistente viabilità già realizzata o in progetto dovrà essere assicurata dai soggetti attuatori senza oneri per l'Amministrazione e indicata specificatamente negli elaborati relativi alle opere di urbanizzazione. Ove necessario il Comune potrà intervenire per acquisire le aree per la viabilità a termini di legge ove si tratti di proprietà diverse da quelle coinvolte.

2. Nelle Zone C2 di iniziativa privata, nei Comparti destinati all'edilizia residenziale è previsto, ai sensi degli artt. 258 e 259 della legge finanziaria n. 244/2007, di riservare ad interventi di edilizia sociale le superfici indicate nell'elaborato grafico, con relative volumetrie specificate. Spetta al soggetto attuatore una premialità forfettaria a compensazione, consistente nella possibilità di realizzare i seminterrati che in questo caso potranno eccedere, rispetto all'aria di sedime fino al 35%, ed emergere rispetto al piano di campagna con altezza media di 1,20 mt. Tali volumetrie seminterrate, ~~non computate ai fini del calcolo della volumetria ammissibile~~, potranno essere destinate esclusivamente a parcheggio e a servizi connessi alla residenza. Sono ammesse le destinazioni per attività aperte al pubblico solo nel caso in cui i locali possiedano i requisiti igienici e di sicurezza previsti per legge.
3. Nelle Sottozone F4 le aree da riservare a verde attrezzato, gioco, sport, dovranno riguardare una superficie non inferiore al 50% della ST. Dette aree, da sistemare a cura del soggetto attuatore, il 60% di dette aree sarà destinato ad uso pubblico ai sensi del D.ASS 2266/U/83.
4. Nelle Sottozone F4 è consentita la realizzazione di volumi interrati sul 60% della SC ~~da destinare a servizi connessi alla residenza~~, esclusivamente per ubicare impianti tecnologici, autorimesse, depositi e simili.
5. Le superfici coperte indicate nel progetto direttore, indicano la localizzazione preferenziale delle volumetrie, e potranno ove necessario essere ampliate per arrivare ad accogliere le medesime.
6. Con Delibera del C.C. è ammesso di differire il completamento della Strada di struttura, in ogni caso entro i tempi di attuazione previsti nel primo strumento attuativo portato ad approvazione. Il parere favorevole del consiglio sarà dato a condizione sia comunque garantito l'accesso ai comparti urbanizzati.

#### **Art. 86.1 – Comparti di attuazione del Progetto Direttore**

1. Il Progetto Direttore è suddiviso in Comparti di attuazione e per ogni Comparto valgono i parametri di seguito elencati.
2. **COMPARTO – F4.7 -Sos Cuccoros:**
  - a) Destinazione prevalente: Ricettiva;
  - b) Attuazione: in analogia a PdiL convenzionati;
  - c) ST = 19627 mq.,
  - d) SF = 9849 mq.;
  - e) IF = 0,75 mc/mq.;
  - f) Vmax = 7386 mc., di cui 10% per servizi pubblici e il 20% per servizi connessi con la residenza;
  - g) Hmax = 7,50 mt.;
  - h) Utenti insediabili = 123 abitanti;
  - i) Aree per servizi = 5909 mq. pari a 48 mq/ab ( 60% della SF).
3. **COMPARTO – C2.1:**
  - a) Destinazione prevalente: Residenziale;

- b) Attuazione: in analogia ai PdiL convenzionati;
- c)  $ST = 35.348,00$  mq.;
- d)  $IT = 1,00$  mc/mq.;
- e)  $V_{max} = 35.348$  mc., di cui 10% per servizi pubblici e il 20% per servizi connessi con la residenza;
- f)  $H_{max} = 7,50$  mt incrementabile e derogabile per premialità;
- ~~g) Abitanti insediabili = 236;~~
- h) Volumetria EEP = 17% del totale.

#### 4. COMPARTO – C2.2:

- a) Destinazione prevalente: Residenziale;
- b) Attuazione: in analogia a PdiL convenzionati;
- c)  $ST = 47.815$  mq;
- d)  $IT = 1,00$  mc/mq.;
- e)  $V_{max} = 47.815$  mc di cui 10% per servizi pubblici e il 20% per servizi connessi con la residenza;
- f)  $H_{max} = 7,50$  mt. incrementabile per premialità;
- ~~g) Abitanti insediabili = 319;~~
- h) Volumetria EEP = 17% del totale.

#### 5. COMPARTO – F4.8 -Sa Tanca 'e su Buscu:

- a) Destinazione prevalente: Ricettiva;
- b) Attuazione: in analogia a PdiL convenzionati;
- c)  $ST = 19178$  mq;
- d)  $IF = 0,75$ ;
- e) Superficie massima realizzabile: mq. 9589;
- f)  $V_{max} = 7191$  mc di cui 10% per servizi pubblici e il 20% per servizi connessi con la residenza;
- g)  $H_{max} = 7,50$  mt;
- h) Abitanti insediabili = 119;
- i) Aree Servizi = 5993 mq.;

#### 6. COMPARTO – C2.3:

- a) Destinazione prevalente: Residenziale;
- b) Attuazione: in analogia a PdiL convenzionati;
- c)  $ST = 44.382$  mq.;
- d)  $IT = 1,00$  mc/mq.;
- e)  $V_{max} = 44.382$ , mc., di cui 10% per servizi pubblici e il 20% per servizi connessi con la residenza;
- f)  $H_{max} = 7,50$  mt incrementabile per premialità;
- ~~g) Abitanti insediabili = 296;~~
- h) Volumetria EEP = 17% del totale;

#### 7. COMPARTO – C2.4:

- a) Destinazione prevalente: Residenziale;
- b) Attuazione: in analogia a PdiL convenzionati;
- c)  $ST = 20.270$  mq;

- d)  $IT = 1,00$  mc/mq.;
- e)  $V_{max} = 20.270$  mc. di cui 10% per servizi pubblici e il 20% per servizi connessi con la residenza;
- f)  $H_{max} = 7,50$  mt;
- ~~g) Abitanti insediabili = 135;~~
- h) Volumetria EEP = 0%, pari a 0 mc;

#### 8. COMPARTO – C2.5:

- a) Destinazione prevalente: EEP;
- b) Attuazione: in analogia a PdiL convenzionati;
- c)  $ST = 53.173$  mq.;
- d)  $IT = 0,50$  mc/mq.;
- e)  $V_{max} = 26.587$  mc di cui 10% per servizi pubblici e il 20% per servizi connessi con la residenza;
- f)  $H_{max} = 7,50$  mt;
- ~~g) Abitanti insediabili = 177;~~
- h) Volumetria EEP = 90% del totale dei volumi.

#### 9. COMPARTO – F4.9- Foiai:

- a) Destinazione prevalente: Ricettiva;
- b) Attuazione: in analogia a PdiL convenzionati;
- c)  $ST = 25231$  mq;(osservazione 10974) – 29.044;
- d)  $IF = 0,75$  mc/mq.;
- e)  $V_{max} = 10.891$  di cui 10% per servizi pubblici e il 20% per servizi connessi con la residenza;
- f)  $H_{max} = 7,50$  mt;

#### 10. 3. E' possibile modificare la quota del terreno nel rispetto delle indicazioni contenute nella normativa del PAI (osservazione 10911)

#### Art. 87 – Progetto Direttore Parco attrezzato di Tanca Idda

1. Il Progetto Direttore descrive le modalità relative alla organizzazione spaziale del Parco attrezzato di Tanca Idda. Nell'area, con destinazione S3 ed S4, sono ammessi interventi finalizzati ad attrezzare le aree in funzione di un uso pubblico articolato. Sono ammesse le seguenti destinazioni speciali:
  - a) nell'area S4 è consentita la realizzazione di un parcheggio alberato fino a 350 posti auto su piano da realizzare in terra stabilizzata ed eventualmente con inghiaiato;
  - b) nelle aree S3 sono ammesse attrezzature per pratiche sportive quali tennis, basket, calcetto e simili; aree giochi, percorsi attrezzati per lo jogging, piste ciclabili con postazioni per il ricovero di biciclette; punti attrezzati per il ristoro con dotazioni rimovibili; attività di ristorazione nel fabbricato di proprietà comunale con aree per la sosta da realizzare con tettoie rimovibili; aree da riservare al mercato delle produzioni agroalimentari locali.
2. Sulla base del Progetto Direttore è ammesso procedere all'attuazione mediante Progetti esecutivi per le aree di proprietà pubblica, e mediante Piani Particolareggiati e/o Progetti esecutivi nelle aree di proprietà privata per la realizzazione del parcheggio in area S4 e delle attrezzature per lo sport in aree S3, con riferimento a moduli di intervento decisi preliminarmente dalla Amministrazione.



3. È consentito che le opere previste nelle aree di proprietà privata con destinazione S3 ed S4 possano essere realizzate dai medesimi proprietari ed in tal caso gestite da essi o dagli aventi causa con convenzioni riguardo agli usi ed alle modalità di conduzione.
4. È consentito affidare in gestione a soggetti privati, aziende, associazioni, quote del Parco di proprietà pubblica mediante accordi finalizzati alla valorizzazione della risorsa secondo le disposizioni del Progetto Direttore e nel rispetto delle destinazioni urbanistiche. In particolare è consentito concedere in uso lotti della misura massima di mq 1000 a soggetti che assumano l'impegno con atto formale a realizzare orti urbani. Il Comune predisporrà apposito regolamento per raccogliere le manifestazioni d'interesse, definendo i criteri per l'assegnazione, gli obblighi dei titolari delle concessioni, i caratteri delle colture, i tempi delle concessioni.
5. In caso di inerzia da parte dei soggetti proprietari invitati dall'Amministrazione ad intervenire nell'attuazione delle previsioni, il Comune procederà ad acquisire le aree al fine di realizzare le suddette previsioni nelle Sottozone S3 ed S4.

**Art. 87.1 – Limitazioni all'interno del Parco**

1. All'interno del Parco di Tanca Idda di cui al precedente articolo non sono consentiti:
  - a) la manomissione delle tracce della frequentazione umana in particolare e di ogni altro elemento appartenente alla storia del luogo (sistemi divisorii fondiari, percorsi, sentieri, sorgenti, sistemi di deflusso delle acque, modi di intercettazione delle acque, etc.);
  - b) gli interventi infrastrutturali (strade, elettrodotti, infrastrutture idrauliche e simili) non previsti dal Progetto Direttore;
  - c) la rimodellazione e l'impermeabilizzazione del suolo, e ogni altro intervento che possa pregiudicare la natura, la stabilità, l'efficienza ecologica, la percezione del paesaggio fluviale, fatti salvi gli interventi orientati al miglioramento della struttura degli ecosistemi, dello stato di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e comunque finalizzati alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado;
  - d) i flussi veicolari al di fuori dei percorsi o eccedenti la capacità di accoglienza indicati dal Progetto Direttore;
  - e) la predisposizione di sistemi di illuminazione incoerenti con gli obiettivi di tutela;
  - f) la piantumazione di specie vegetali alloctone;

## **Titolo V**

### **Assetto Storico-Culturale**

#### **Art. 88 – Insediamento storico- Zona A**

1. Ai sensi dell'art.6 comma 3 e degli artt. 47, 48, 51 delle NTA del PPR è Bene paesaggistico d'insieme, di valenza storico-culturale, l'insediamento centrale pluristratificato indicato in cartografia e classificato come Zona A, pervenuto allo stato attuale attraverso le trasformazioni prodotte dalla comunità con radici, codici estetici, saperi lungamente condivisi.
2. L'insediamento storico di Orosei, di cui al comma precedente, è un patrimonio il cui valore riguarda primariamente la comunità locale insediata, alla quale è affidato il compito di preservarne i caratteri in tutti i suoi rapporti interni e con il contesto più generale della Baronia, ponendo le condizioni per conservarvi la popolazione residente e le sue tradizioni.
3. Le norme di cui ai successivi articoli, considerano le forme costruite, con la trama infrastrutturale che le connette, come un insieme in grado di spiegare la storia della evoluzione delle relazioni tra le diverse comunità locali insediate nell'area vasta di riferimento, e hanno come obiettivo la valorizzazione dell'insieme mediante interventi coerenti sotto il profilo della cultura tecnica.
4. Nella Tavola correlata alle presenti NTA- Assetto storico- culturale - Insediamento storico -, l'insediamento classificato come Zona A è stato ripermetrato in accordo con la RAS, valutando i fattori di cui all'art. 52, comma 2, delle NTA del PPR. L'ambito perimetrato, come identificato nel Quadro 3 della Tavola suddetta costituisce il Centro matrice di cui alle disposizioni del PPR, con particolare con riferimento a quanto disposto negli articoli 51, 52 e 53 delle NTA.
5. Sono individuati i Beni paesaggistici/ identitari appartenenti all'insediamento urbano di Orosei prevalentemente interni al centro matrice. Per essi valgono le disposizioni generali di cui agli art. 6,7,8 e 9 delle NTA del PPR e quelle del Dlgs n.42/2004 per quanto attiene alle autorizzazioni paesaggistiche. Per i Beni identitari ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è necessaria la preventiva autorizzazione del Comune di Orosei così come disposto dall'art. 9, comma 5 delle NTA del PPR.

#### **Art. 89 – Compiti del Comune**

1. Ai sensi dell'art. 53 punto e delle NTA del PPR, l'Amministrazione è impegnata a promuovere iniziative periodiche per estendere il livello di cura per l'insediamento storico, il cui valore documentario dovrà essere affermato mediante l'incremento della conoscenza dei manufatti e di ogni valore culturale connesso, con speciale riguardo ai caratteri storico-architettonici degli interni di edifici di proprietà pubblica e privata.

2. L'Amministrazione è impegnata a pubblicare, anche in modo sintetico, i principi ispiratori e le norme di tutela dell'Insediamento storico per suscitare pratiche dal basso di autogoverno municipale che abbia l'obiettivo dello sviluppo locale equilibrato e durevole tra l'altro incentrato sulla tutela consapevole del valore delle origini del sistema abitato.
3. L'Amministrazione è impegnata ad allestire, anche di concerto con Provincia e Regione, un Laboratorio preferibilmente a carattere intercomunale, per la diretta sperimentazione e osservazione di modalità di recupero di manufatti negli abitati storici delle Baronie, al fine di fornire esempi coerenti con le disposizioni del PPR e di quanto contenuto nelle presenti norme ed estensibili all'intero insediamento storico.
4. Sarà compito del Laboratorio confrontare e integrare gli studi, i piani, le pratiche in atto, a partire da un quadro diagnostico complessivo dell'edificato storico nelle diverse aree, soprattutto al fine di interpretare lo stato di alterazione dei materiali, ricercarne le cause, evidenziare le forme di degrado ricorrenti dello stato di conservazione di manufatti, segnalando l'uso improprio di materiali incongrui, impianti tecnologici a vista e cavi su facciate, l'assenza protratta di manutenzione.
5. Le attività previste e indicate nei precedenti commi serviranno alla realizzazione di un Registro dei caratteri tipici ricorrenti delle/nelle morfologie e tipologie abitative.

#### **Art. 90 – Adeguamento del Piano Particolareggiato**

1. Il Piano Particolareggiato vigente dell'insediamento storico dovrà essere adeguato alle disposizioni di cui agli artt. 52 e 53 delle NTA del PPR nonché a quelle delle presenti NTA. Saranno soggette al nuovo PP le parti ricomprese nel centro matrice non classificate Zona A dallo strumento generale previgente.
2. Le disposizioni dei successivi articoli, in coerenza agli indirizzi del PPR, compresi i Principi guida e il contenuto del Prontuario delle presenti NTA, hanno efficacia nelle more di approvazione del Piano Particolareggiato in adeguamento, e dovranno essere assunti come quadro di riferimento per la redazione del nuovo strumento particolareggiato.

#### **Art. 91 – Obiettivi del Piano Particolareggiato**

1. Il Piano Particolareggiato dovrà, a partire dal contenuto delle presenti norme, assumere l'obiettivo di:
  - <sup>35</sup>/<sub>17</sub> valutare criticamente gli esiti dell'attuazione del Piano Particolareggiato vigente ai fini di prevedere integrazioni e correttive;
  - <sup>35</sup>/<sub>17</sub> ampliare il livello di conoscenza delle risorse storico artistiche-documentarie-testimoniali appartenenti all'insediamento, anche al fine della loro integrazione con tutti i saperi riferiti ai beni della cultura materiale del territorio e con i valori immateriali;
  - <sup>35</sup>/<sub>17</sub> definire in modo univoco, anche con riferimento alle indicazioni di cui ai successivi articoli, le modalità con cui adeguare lo strumento alle nuove disposizioni di tutela del PPR e delle specifiche contenute negli artt. 52 e 53 delle NTA del PPR.

## **Art. 92 – Criteri per la redazione del Piano Particolareggiato. Documentazione**

1. Il Piano Particolareggiato in adeguamento dovrà considerare l'insediamento storico, ossia la Zona omogenea A come perimetrata, con riguardo al carattere delle compagini, con particolare riferimento ai caratteri originali dell'insediamento storico. Sono considerati, anche al fine di redigere ed ampliare il Registro, primariamente i seguenti indicatori:
  - a) Assetto viario (percorrenze matrici tracciati originari, allineamenti rilevati o previsti da regolamenti otto-novecenteschi, differenze di quota, pavimentazioni e arredi superstiti);
  - b) componenti spaziali (episodi monumentali, spazi pubblici, tipi edilizi e modi associativi, sequenze ricorrenti);
  - c) particolari costruttivi e apparato decorativo all'esterno dei fabbricati (lesene, paraste, portali, cornici, marcapiani, stipiti, stemmi, incisioni in pietra, finiture in metallo lavorato, soluzioni d'angolo realizzate in pietra lavorata, soglie, davanzali e mensole, insegne, colorazioni);
  - d) materiali e tecniche (tipi di pietra, dimensioni dei conci, caratteri e misure del pietrame sciolto, messa in opera di paramenti murari, malte, calci);
  - e) interni (evoluzione del tipo edilizio, segni delle stratificazioni, pavimenti, intonaci, volte, solai, controssoffitti, decori parietali, camini, forni, arredi, etc.);
  - f) detrattori (forme di degrado).

## **Art. 93 – Principi guida**

1. Per ogni tipo di intervento ammesso dal Piano Particolareggiato in adeguamento, e per gli interventi consentiti nelle more della sua approvazione, si dovranno assumere i Principi guida di seguito indicati, comunemente riconosciuti per la tutela dei manufatti inseriti in paesaggi di valore storico. Gli organi tecnici dell'Amministrazione daranno conto, nei provvedimenti di approvazione dei progetti per interventi da eseguire nell'insediamento storico, il rispetto dei principi di seguito indicati:
  - a) conservare i caratteri tipici dell'insediamento storico. Ogni intervento ipotizzato, anche di modesta entità, non dovrà in nessun caso contribuire a sacrificare i caratteri tipici dell'insediamento. Ogni parte cui si riconosca valore storico, pure nella necessità degli adeguamenti agli stili di vita contemporanei, sarà confermata nel suo aspetto e nella consistenza originale superstiti. Si provvederà alle sistemazioni d'intorno necessarie per prolungare naturalmente la vita di ogni struttura edificata, con l'eliminazione delle cause di degrado;
  - b) evitare le contraffazioni. Saranno evitati, nell'esecuzione di interventi su edifici esistenti o da ricostruire, tentativi d'imitazione con ricorso a decori o la ricerca di effetti di "finto antico", sia con riguardo a manufatti di proprietà privata, sia nelle parti pubbliche (edifici, pavimentazioni, arredi). Laddove occorra eseguire indispensabili integrazioni, sarà preferibile prevedere interventi riconoscibili;
  - c) evitare di "emendare per abbellire". Dando atto che i segni del tempo trascorso sono un valore documentario (ed estetico) irrinunciabile, è necessario rinunciare a forzature per riportare singoli manufatti, compagini edilizie, spazi pubblici, ecc., ad uno stato originario, fatta salva la necessità di eliminare le superfetazioni realizzate dopo il 1950;

- d) assumere il principio della “minima interferenza”. Per qualsiasi tecnica, anche se non invasiva e reversibile, occorre escludere, in ogni caso, tutte quelle lavorazioni non strettamente necessarie alla conservazione di fabbricati e spazi pubblici;
  - e) assumere il principio della reversibilità degli interventi. Si ritiene preferibile agire per indispensabili integrazioni evitando per quanto possibile ogni operazione di demolizione ecc. che è sempre irreversibile;
  - f) applicare i principi della compatibilità meccanica, chimica e fisica. Il rispetto della coerenza fra i materiali costituenti la preesistenza e quelli da associare per integrazioni è un requisito che garantisce all’insieme e ad ogni manufatto un comportamento organico nel tempo. Così facendo si eviteranno le differenti reazioni alle sollecitazioni indotte ed i conseguenti fenomeni capaci di accelerare il degrado (distacco, scorrimento differenziale, stati di coazione e/o di sovraccarico localizzato ecc.);
  - g) assicurarsi della durabilità degli interventi. Specie per i manufatti di proprietà pubblica, anche per ragioni economiche, è opportuno realizzare degli interventi di innovazione/integrazione di cui sia garantita la durata al pari delle parti originali
2. I principi di cui all'elenco precedente comma costituiscono il quadro di riferimento per gli interventi consentiti nelle more di approvazione del nuovo PP.

#### **Art. 94 – Cautele da osservare nella fase transitoria - Classificazione dei manufatti**

1. Fino alla approvazione del Piano Particolareggiato in adeguamento al PPR, secondo le disposizioni di cui agli artt. 52 e 53 delle NTA, al fine di indicare le trasformazioni immediatamente compatibili, sono individuati nella Tavola dell’Assetto storico-culturale:
- a) edifici pubblici e privati, con caratteri compiuti appartenenti al sistema insediativo storico realizzati in epoche diverse, e comunque prima del 1900, coerenti con l’impianto e pertanto indicati come Beni paesaggistici /identitari, da conservare in modo integrale con areale di pertinenza;
  - b) edifici privati realizzati nella prima metà del XX secolo con carattere compiuto da conservare in quanto testimonianze indispensabili alla lettura del processo di crescita dell’abitato;
  - c) edifici privati realizzati, per sostituzione di preesistenti assetti, dopo gli anni Cinquanta del secolo scorso, con dimensioni e caratteri non sempre coerenti con il contesto;
  - d) edifici esito di processi molto recenti di trasformazione e sostituzione.

#### **Art. 95 – Compatibilità delle trasformazioni – Prescrizioni per Situazioni CI e R e indirizzi**

1. Situazioni CI – È prescritta la conservazione di compagini edilizie interne a detta Situazione, ossia di isolati, insiemi di isolati caratterizzati dalla presenza diffusa di emergenze monumentali e tipi edilizi originari e con elevato grado di compiutezza, di cui all'elenco del precedente articolo ai punti a) e b), da mantenere nello stato in cui si trovano fino alla approvazione di Piano particolareggiato in adeguamento al PPR.
2. Dette Situazioni, in quanto anche derivanti dalla presenza di monumenti dominanti con riconosciuto valore di Beni paesaggistici/ identitari, o comunque caratterizzate da un buon grado di coerenza formale, potranno essere riconsiderate, al fine di una diversa

- classificazione e conseguente ridefinizione, solo nell'ambito del Piano Particolareggiato in adeguamento al PPR, e con ricorso ad una batteria di indicatori relativi alla coerenza delle parti componenti, secondo quanto previsto dall'art 48, comma 1, lett. b), delle NTA del PPR. In particolare esaminando il rapporto consolidato di pieni e vuoti, la interazione proporzionale di manufatti contigui, la disposizione paratattica o sintattica, gli allineamenti e le asimmetrie delle origini, la presenza di apparati decorativi e speciali particolari costruttivi, lo stato di conservazione.
3. Per le compagini edilizie CI indicate nei Quadri 2 e 3 della Tavola relativa all' Inseadimento storico, distinte con colore verde e numerazione progressiva, e comprensive dei manufatti Beni paesaggistici/ identitari, sono compatibili le modalità d'intervento di Manutenzione ordinaria, straordinaria, Restauro e le opere interne secondo le declaratorie nelle presenti norme. Per gli edifici riconosciuti Beni paesaggistici identitari comprensivi delle corti di pertinenza sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria e di Restauro conservativo.
  4. Per gli edifici posti all'interno di tali situazioni CI, realizzati dopo il 1950, sono consentiti gli interventi coerenti con le disposizioni del Piano Particolareggiato vigente e a condizione che non si apportino modifiche alle sagome esterne. Per gli edifici realizzati dopo il 1950 in CI, precedentemente non incluse in Zona A, è ammesso intervenire mediante Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e Ristrutturazione ma senza aumento di volume e senza occupare aree libere fino ad approvazione di nuovo PP.
  5. La previsione di cui al precedente comma è in forza della disposizione dell'art. 2 della LR n. 13/2008 come modificato dall' art. 14 della LR 4/2009, secondo la Delibera del Consiglio Comunale a n. [REDACTED] del [REDACTED], che ha riconosciuto coerente il PP vigente con le disposizioni del PPR per dette circostanze puntuali. La efficacia della Delibera è in ogni caso subordinata alle approvazioni di cui al disposto della LR n.28/98, art. 9, comma 5 e dopo la pubblicazione a termini di legge.
  6. Per le situazioni urbanistiche CI di cui al precedente comma non assoggettate a PP, precedentemente esterne alla Zona A e ora interne al centro matrice, sono ammessi fino alla approvazione di strumento attuativo, solo gli interventi di Manutenzione ordinaria, straordinaria e di Restauro secondo le declaratorie delle presenti NTA.
  7. Il Piano Particolareggiato in adeguamento al PPR, al quale sono demandate le scelte progettuali in conformità al PPR e alle presenti disposizioni, potrà tra l'altro prevedere che l'eliminazione di superfetazioni recenti, realizzate dopo il 1950, specialmente all'interno delle corti, possa essere riassegnata all'interno dell'isolato per interventi di ristrutturazione e ampliamento di manufatti di epoca recente, purché non direttamente confinanti con manufatti classificati come Beni paesaggistici/ identitari. Le concessioni edilizie dovranno in tali casi prevedere la demolizione della parti incongrue e il loro riutilizzo sulla base di progettazioni attestanti le volontà delle diverse proprietà coinvolte.
  8. Non è in ogni caso consentito occupare le aree cortilizie di pertinenza e i vuoti in genere, neppure con strutture precarie, in quanto parti integranti di compagini edilizie caratterizzanti le diverse situazioni CI.
  9. Situazioni R – Riqualficazione. Gli interventi finalizzati alla riqualficazione riguardano le parti indicare con colore viola e numerate progressivamente con riferimento a isolati e compagini edificate che non hanno conservato neppure parzialmente i caratteri originali e laddove non si riconosce la presenza di manufatti identificabili come Beni individui paesaggistici e identitari. Per dette Situazioni R, ai sensi dell'art. 2 della LR n. 13/2008 come modificato dall'art. 14 della LR 4/2009, il C.C. con Deliberazione n.... del [REDACTED], ha riconosciuto coerente il PP vigente con le disposizioni del PPR e pertanto attuabile in dette

circostanze puntuali. E' ammesso intervenire mediante demolizione e fino alla approvazione del nuovo strumento attuativo la eventuale ricostruzione non dovrà coinvolgere in alcun modo le aree libere. La efficacia della Delibera è subordinata alle approvazioni di cui al disposto della LR n.28/98, art. 9, comma 5 e dopo la pubblicazione a termini di legge.

10. A seguito della Delibera del Consiglio di cui al precedente comma, per le Situazioni R non ricomprese nella Zona A e attualmente incluse nel centro matrice, sono ammissibili e immediatamente applicabili e le previsioni urbanistiche vigenti ma non è ammesso l'aumento di volume fino ad approvazione di nuovo PP.
11. Il Piano Particolareggiato in adeguamento potrà revisionare, in conformità alle disposizioni del PPR, le disposizioni dello strumento attuativo vigente fermo restando il divieto di occupare con nuovi fabbricati le pertinenze cortilizie ove siano riconoscibili caratteri superstiti di vuoti storici.

#### **Art. 96 – Interventi di integrazione e di sostituzione edilizia nelle situazioni CI e R**

1. Nelle situazioni CI e R fino alla approvazione di nuovo strumento attuativo gli interventi gli interventi ammessi dovranno osservare i principi guida di cui al presente Titolo e assicurando:
  - a) che si ripropongano, in relazione alla misura del lotto, le tipologie più semplici ricorrenti nell'insediamento storico;
  - b) che i fabbricati siano dotati di copertura a tetto in laterizio, ove le coperture a terrazzo non preesistano in quanto realizzate prima del 1950;
  - c) che si utilizzino intonaci di calce evitando rivestimenti, decorazioni ed apparati decorativi;
  - d) che si utilizzino esclusivamente infissi in legno;
  - e) che non si impieghino per le finiture materiali estranei alla tradizione locale;
  - f) che si rispettino le disposizioni del Regolamento Edilizio per la collocazione di impianti tecnologici e per la produzione di energia nella parti prospettanti su spazi pubblici.
2. Il Piano Particolareggiato in adeguamento dovrà precisare, anche mediante modelli esemplificativi, le modalità degli interventi, che dovranno pure riferirsi ai Principi guida di cui al precedente art. 93.
3. Il Piano Particolareggiato, nelle Situazioni R potrà prevedere, con riferimento ad un insieme di edifici costituenti unità minime d'intervento, le ristrutturazioni per compensazioni di volume tra edifici anche non contigui. In tale caso è consentito per l'inserimento di impianti tecnologici un incremento dell'indice medio di isolato fino ad un massimo del 10% .

#### **Art. 97 – Sistema connettivo**

1. Al sistema viario, alle piazze e slarghi si riconosce il medesimo valore di ogni altra componente dell'insediamento. Con riguardo alla trama viaria esistente, così come identificata nella Tavola dell'insediamento storico, comprensiva di piazze e slarghi, non sono ammessi interventi di eliminazione, di modifica anche parziale dei tracciati, di realizzazione di nuovi percorsi, fatta salva la possibilità per il Piano Particolareggiato, sulla base di documentazione storica, di ripristinare tracciati viari esistenti eventualmente soppressi o non evidenti.

### **Art. 98 – Corti e pertinenze – Disposizioni speciali per la redazione del nuovo PP**

1. Le corti dei manufatti classificati Beni paesaggistici e identitari in quanto loro estensioni ovvero parte integrante di essi, dovranno essere conservate e ogni intervento di Manutenzione e Restauro degli immobili dovrà essere finalizzato a ripristinare i caratteri originari con eliminazione delle superfetazioni di epoca recente.
2. Non è consentito occupare neppure con manufatti a titolo precario le corti e gli spazi liberi interni agli isolati salvo diverse disposizioni del PP in adeguamento al PPR per le situazioni R. Le previsioni del Piano particolareggiato sugli edifici con aree di pertinenza, dovranno in tutti i casi interpretare in termini conservativi il sistema delle relazioni tra pieni e vuoti, le differenze di quota tra parti.
3. I progetti, finalizzati ad ottenere titoli abilitativi ad intervenire su edifici, hanno l'obbligo di rappresentare nei disegni di progetto in maniera dettagliata lo stato di fatto delle corti di pertinenza sistemate a giardino, al fine di mantenere la tradizionale integrazione tra edificio e corte, valorizzare eventuali differenze di quota con tutti gli elementi culturali e floristici presenti.

### **Art. 99 – Destinazioni**

1. Nell'insediamento storico classificato come Zona A sono consentite le seguenti destinazioni, di cui ai gruppi 1 e 2 degli artt. 68 e 69 del Titolo IV:
  - a) residenza;
  - b) attività commerciali;
  - c) attività artigianali non rumorose e moleste;
  - d) ricettività;
  - e) servizi pubblici

### **Art. 100 – Modalità d'intervento**

1. Sono previste le seguenti modalità d'intervento prevalenti e integrative di quelle indicate nel vigente Piano Particolareggiato. Hanno validità nella fase transitoria e dovranno essere recepite nello strumento attuativo in adeguamento al PPR con le precisazioni ritenute necessarie:
  - a) Manutenzione. Sono le pratiche, ordinarie e straordinarie, indispensabili se finalizzate a mantenere l'efficienza e i caratteri di ogni fabbricato sia all'interno che all'esterno. Anche al fine di evitare che avanzati processi di degrado possano coinvolgere altri fabbricati o gruppi di fabbricati. Le attività manutentive sono altresì riferibili ad interventi utili ad arrestare processi di distacco-disgregazione di particolari costruttivi-decorativi così da impedirne la perdita, anche per le parti più a rischio, in attesa di un più esteso intervento di consolidamento e restauro. In quanto utili a evitare che processi di degrado si estendano progressivamente da edificio a edificio le autorità locali possono ordinare con propri atti interventi urgenti di tipo manutentivo;
  - b) Restauro conservativo. È la pratica da riferire in modo obbligatorio a manufatti che presentano un valore documentario e da assoggettare al più alto grado di tutela. È da applicare in modo specifico ai manufatti selezionati e negli isolati interni alle Sirtuazioni



CI ossia riconosciuti come Beni paesaggistici / identitari. Le opere di restauro sono quelle tendenti non solo alla conservazione dell'edificio nella sua unità formale-strutturale, ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonico-decorativi, al ripristino di parti alterate o mancanti ed alla rimozione di aggiunte incongrue. Il restauro, in quanto modalità preferibile per intervenire su manufatti degradati, deve rispettare tanto l'aspetto esterno quanto l'impianto strutturale e tipologico-architettonico dell'interno e gli apparati decorativi, gli accessori. In particolare gli interventi consisteranno nel ripristino dei caratteri originali delle facciate degli edifici, del consolidamento delle coperture con il mantenimento delle pendenze, dei materiali originali con l'impiego di tecniche tradizionali; nel consolidamento delle strutture portanti, nel ripristino di componenti sulla base di documentazione attendibile, nella demolizione delle superfetazioni incoerenti, nelle opere all'interno, purché non guastino o rendano illeggibili spazi unitari significativi, nella sistemazione di corti o di spazi esterni di pertinenza di manufatti. Il Comune potrà dare, per il tramite del Laboratorio, ove vi siano le condizioni, assistenza nella fase del progetto di interventi esemplificativi su manufatti con tipologia ricorrente al fine di fornire modelli di riferimento;

- c) Consolidamento e risanamento conservativo. La pratica meno vincolante, riferibile a edifici che hanno parzialmente conservato i caratteri originari, è da condurre comunque con cautela. Le opere di consolidamento e di risanamento conservativo sono quelle tendenti al mantenimento o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, dei caratteri distributivi e della tecnologia edilizia, nonché all'adeguamento dell'intero organismo migliorandone le condizioni in ordine soprattutto alle esigenze igienico-sanitarie, nel rispetto dell'impianto tipologico-organizzativo originario. Gli adattamenti per nuove destinazioni d'uso non dovranno compromettere in modo irreversibile la coerenza dei singoli organismi edilizi. Sono previsti i seguenti interventi: rifacimento dei manti di copertura con tecniche e materiali della tradizione locale, riproponendo l'originaria pendenza e l'originario numero delle falde; inserimento di prese di luce in falda a servizio degli spazi nei sottotetti; modifica della posizione di portoni, porte esterne, finestre purché i contorni originari non siano in pietra e si realizzi un ritmo coerente con quello degli edifici adiacenti; rifacimento di collegamenti verticali nella stessa posizione, con materiali, tecniche e finiture tradizionali; ricostruzione delle murature portanti interne; lievi modifiche alla quota dei solai; inserimento di nuovi collegamenti interni (elevatori per disabili); suddivisione verticale di singoli ambienti con soppalchi.
- d) Ristrutturazione edilizia. La ristrutturazione è un intervento da applicare ad edifici compromessi staticamente o che conservano tracce della tipologia e degli elementi architettonici originari; o a edifici di epoca recente da recuperare e integrare al meglio col tessuto circostante. L'obiettivo delle opere di ristrutturazione è quello di conferire all'edificio un aspetto che gli consenta senza mimetismi di ristabilire un buon grado di accordo con l'insieme, anche apportando tutte quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento ambientale. L'intervento comprende la possibilità di variare e ridefinire l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio a condizione che il corpo di fabbrica si mantenga all'esterno con misure, caratteri costruttivi, materiali che non contrastino con le compagini di cui fanno parte.
- e) Demolizione. Sono interventi rivolti alla demolizione di manufatti di cui sia dimostrata e convalidata dagli organi tecnici mediante relazione tecnica, la precarietà statica o che siano palesemente incongrui o incompatibili con le compagini di cui fanno parte.

- f) Ricostruzione, nuova costruzione. La ricostruzione, nel caso di volumi interamente mancanti o parzialmente crollati, demoliti legittimamente perchè staticamente precari, è una pratica da condurre con la massima cautela e a condizione che il nuovo corpo di fabbrica sia commisurato alla compagine che lo accoglie (in genere nel rispetto di altezze e volumetrie medie). L'inserimento dovrà avvenire in coerenza con i caratteri propri dell'edificio originario se documentata la configurazione, e in assenza di documentazione con riferimento ai caratteri prevalenti e ricorrenti nel contesto, come specificato nel presente articolato.
- g) Soprelevazione. L'incremento in elevazione dovrà essere realizzato in modo coerente con l'edificio sottostante, ove abbia caratteristiche da valorizzare e convalidare, tenendo come riferimento le misure, le partiture prevalenti ricorrenti, la struttura, la forma degli elementi costitutivi, i materiali, le tecnologie costruttive e le finiture. Tutto ciò dovrà comunque avvenire senza mimetismi.
- h) Ristrutturazione urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono volti a sostituire tessuti urbanistici di recente formazione con altri diversi mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, purché sia conservato il rapporto di copertura e È ammessa con riferimento a unità d'intervento.

#### **Art. 101 – Rilievi.**

1. La direttiva di cui al presente articolo sarà recepita con le dovute integrazioni nella fase di redazione del PP e in casi complessi vi potranno ricorrere gli organi tecnici del Comune per richiedere integrazioni al progetto se ritenute necessarie nelle more della redazione del PP.
2. Al fine di esercitare un più attento controllo delle trasformazioni e integrare il quadro delle conoscenze, è necessario che per il rilascio di titoli abilitativi ad eseguire gli interventi di cui alle Norme nel presente Titolo V, sia presentato in allegato al progetto, il rilievo della situazione esistente degli edifici e dell'intero contesto nel quale essi insistono, nonché della situazione delle corti di pertinenza. Il rilievo dovrà almeno mettere in evidenza gli elementi strutturali e stilistici dell'edificio preso in considerazione, nonché gli elementi di correlazione spaziale, il rapporto edificio-area contigua, cioè tutti quegli elementi capaci di spiegare l'evoluzione della tipologia edilizia in rapporto con la forma dell'insediamento.
3. Il rilievo in scala adeguata dovrà essere esteso a tutti i piani dei manufatti, compresi gli eventuali interrati, per metterne in evidenza i caratteri e lo stato di conservazione, con l'indicazione delle murature portanti, delle strutture voltate, dell'orditura dei solai lignei e in ferro a voltine; della posizione delle eventuali volte a botte o a crociera; degli apparati decorativi all'interno e all'esterno; dei materiali costruttivi, con eventuali annotazioni in relazione alle tecnologie impiegate; delle finiture (serramenti interni ed esterni, pavimenti, intonaci, ecc...); degli impianti tecnici e igienici originali e successivi (camini, scarichi, ecc.); degli elementi quali balconi, poggiali con i disegni dei ferri battuti. Saranno indicate le eventuali porte o finestre interne od esterne murate, spostate, modificate; eventuali altri elementi utili a documentare la consistenza e le trasformazioni dell'edificio. Anche al fine di integrare il quadro delle conoscenze e le osservazioni provenienti dal Laboratorio è fatto obbligo che il rilievo grafico sia consegnato in formato digitale e corredato da un rilievo fotografico.

### **Art. 102 – Sopralluoghi**

1. La coerenza dei progetti riguardo ai caratteri di edifici e compagini, e alla coerenza degli interventi proposti, dovrà essere valutata da parte degli organi preposti alle approvazioni anche attraverso sopralluoghi di cui saranno redatti appositi verbali.

### **Art. 103 – Prontuario**

1. Al fine della predisposizione e dell'esame dei progetti nelle more di approvazione del Piano Particolareggiato in adeguamento al PPR e per la successiva redazione e approvazione del Piano Particolareggiato valgono le disposizioni del Prontuario. Il Prontuario disciplina gli interventi riferiti agli organismi edilizi ed in particolare riguardo a:
  - a) Coperture. La struttura portante originale dei tetti dovrà essere conservata e/o recuperata nei suoi caratteri costruttivi e morfologici. L'uso eventuale di materiali e di soluzioni costruttive diverse da quelle originali dovrà essere limitato alle componenti strutturali non in vista; la tipologia della copertura, la pendenza e l'orientamento delle falde vanno mantenute come in origine. Sono consentiti solo interventi che non apportino variazioni all'altezza in gronda né all'altezza del colmo dei fabbricati, lasciando inalterata la pendenza e comunque tutte le quote di intradosso della copertura, quale che sia la destinazione dei vani sottostanti. È ammesso un incremento delle quote di estradosso solo per motivi derivanti dalla sostituzione della struttura portante per l'inserimento di massetti, guaine impermeabili, materiali termoisolanti. Vanno conservati i canali di gronda in pietra lavorata a scalpello; le integrazioni di porzioni ricostruiranno i profili. Le coperture piane, per qualsiasi tipo di volume, non sono consentite salvo in caso di documentate preesistenze;
  - b) Murature, intonaci, colori. I consolidamenti per integrazione e le ricostruzioni saranno effettuate con l'impiego dei materiali prevalenti nell'apparecchio murario e messi in opera secondo i metodi ricorrenti nello stesso. È fatto obbligo di mantenere le murature in "raso concio" se preesistenti, intervenendo ove necessario con rabbocchi di malta di calce nelle connessioni, ma sono vietate le pratiche di demolizione di intonaci di calce per evidenziare tessuti murari protetti in origine. Gli interventi avranno cura di segnalare ai fini documentari la presenza di preesistenti aperture se di epoca precedente o decori presenti o parti superstiti dell'impianto originario e occultati. Prima di effettuare gli interventi (stilatura di giunti e messa in opera di nuovo intonaco), anche al fine di salvaguardare gli edifici contigui, è fatto obbligo di provvedere a risanare la muratura mediante interventi di asportazione di malte ammalorate, quindi di desalinizzazione, deumidificazione, ecc. Gli intonaci dovranno essere di malta di calce secondo le composizioni che potranno essere specificamente indicate dal Piano particolareggiato in adeguamento al PPR, in relazione alle caratteristiche delle murature. Da evitare l'uso di malte cementizie sia all'esterno che all'interno dei fabbricati che ove presenti dovranno essere rimosse. La finitura a tonachino o a pennello deve riproporre i tipi e i colori originari e quelli più diffusi, evitando l'effetto rustico spugnato o simili. È vietato l'uso di pitture sintetiche e di colori incongrui. I colori da indicare preventivamente nei progetti finalizzati ad ottenere titoli abilitativi di interventi, saranno proposti tra quelli maggiormente ricorrenti nell'isolato di appartenenza. Non sono ammessi i rivestimenti di facciate se assenti in origine;

- c) Composizioni, partiture delle facciate, corredi. Su tutti i prospetti vanno mantenuti la partitura originaria dei fori, le loro dimensioni, i loro caratteri costruttivi e gli elementi di decorazione e gli accessori. L'eventuale apertura di nuovi fori dovrà rispondere alle caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e ai modi prevalenti di comporre nell'isolato di appartenenza. Eventuali nuove aperture nelle pareti esterne devono riproporre le simmetrie o sequenze ricorrenti. Gli infissi dovranno essere lignei, di disegno, fattura e colori tradizionali, secondo un abaco proposto dal Piano particolareggiato. Eventuali grate di protezione in ferro dovranno essere di semplice disegno tradizionale. È in ogni caso escluso l'uso dell'alluminio anodizzato. La sostituzione di docce e pluviali, anche con materiali e soluzioni diversi da quelli in essere sono tra le pratiche di manutenzione ordinaria ammesse purché l'intervento sia eseguito con materiali e soluzioni nel rispetto della tradizione costruttiva locale. È sempre vietato l'uso di materiali plastici per la realizzazione di docce e pluviali e altre finiture. È fatto divieto collocare impianti tecnologici per la climatizzazione a vista e per la produzione di energia difformemente da quanto indicato nel RE;
- d) Interni. Gli interni che abbiano conservato in tutto o in parte i caratteri delle originarie tipologie, non dovranno subire alterazioni distruttive, pure nella necessità degli adeguamenti agli stili di vita contemporanei. Nel caso in cui ricorrano le condizioni sopraindicate, e per le opere interne da realizzare nei fabbricati indicati nella Tavola come Beni paesaggistici e identitari non si applica la facoltà di procedere con dichiarazione di inizio attività, ai sensi delle disposizioni vigenti. L'Amministrazione Comunale d'accordo con i proprietari procederà ad inventariare gli interni mediante rilevazioni grafiche-fotografiche, promuovendo, attraverso il Laboratorio, iniziative per diffondere la consapevolezza sui valori contenuti e sulle opportunità e metodi d'intervento per il mantenimento di organizzazioni distributive, forme e materiali, stilemi, apparati decorativi, ecc.;
- e) Ritrovamenti. In caso di ritrovamento di componenti architettoniche occultate, incorporate in organismi più recenti, antiche aperture soppresse o tracce di esse, elementi decorativi, reperti archeologici, e ogni altro elemento di interesse storico documentario per la comunità, deve essere fatta denuncia al Comune, il quale provvederà per la loro catalogazione e stabilirà modalità di salvaguardia, fatti salvi gli obblighi di legge ed i poteri delle Soprintendenze.
- f) Percorsi, spazi pubblici. Le strade e le piazze sono componenti strutturanti l'insediamento e concorrono in maniera determinante al carattere dell'insieme. Il Piano Particolareggiato avrà cura di stabilire le regole per l'introduzione di elementi di arredo e finitura di edifici quali:
- chioschi, edicole, cabine e bancarelle;
  - vetrine e tende solari;
  - insegne e pubblicità;
  - targhe in genere;
  - arredo stradale ed elementi dell'arredo urbano;
  - elementi tecnologici
2. Le precauzioni dovranno essere soprattutto indirizzate a non occultare parti significative e a non interferire con le percezioni di manufatti o parti di essi.

#### **Art. 104 – Disposizioni speciali su pavimentazioni di aree pubbliche**

1. Il fine delle disposizioni è quello di costituire quadro di riferimento, da precisare nel Piano Particolareggiato in adeguamento al PPR, per ogni progetto finalizzato a conservare e a restaurare le pavimentazioni originali dell'insediamento storico, anche mediante la rimozione in modo progressivo, del manto di asfalto o di altro materiale che eventualmente ricopra dette pavimentazioni. Le attività di ripristino di preesistenti lastricati, impietrati ed acciottolati, dovranno in ogni caso avvenire mediante tecniche tradizionali sulla base di documenti relativi alle tessiture.
2. Tutti i lavori che possano determinare trasformazioni anche parziali all'assetto delle pavimentazioni dovranno essere assoggettate alle disposizioni di un progetto guida che potrà essere contenuto nel Piano Particolareggiato. Tutta la documentazione storica e di analisi, il corredo grafico e fotografico costituirà il riferimento essenziale per le progettazioni esecutive in relazione ad interventi che interessino anche brevi tratti di pavimentazioni tradizionali. I progetti esecutivi dovranno essere approvati dal Comune ed ottenere, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, il parere della Soprintendenza competente.

#### **Art. 104.1 – Precauzioni per restaurare e ricostruire le pavimentazioni stradali**

1. Al fine di mantenere preesistenti lastricati, impietrati, acciottolati, ecc, i percorsi del centro saranno classificati con riferimento ai trattamenti di piani di calpestio.
2. Prima di procedere al distacco di pavimentazioni in pietra per lavori nel sottosuolo è prescritto, in assenza di un progetto finalizzato alla ricomposizione, di eseguire le seguenti operazioni preliminari:
  - a) rilievo fotografico dettagliato della pavimentazione dell'intera area, con riferimento dei punti di vista dei fotogrammi su planimetria in scala adeguata; qualora la pavimentazione originaria sia ricoperta in tutto o in parte da manto bituminoso, detto rilievo deve essere eseguito prima dell'inizio dei lavori e dopo l'asportazione del manto;
  - b) rilievo quotato dei livelli allo stato attuale, compreso le pendenze laterali, e delle altezze degli ingressi degli edifici prospicienti o di altre aperture a livello stradale;
  - c) rappresentazione in sezione - a scala adeguata - degli strati messi in luce durante le rimozioni con l'indicazione dei materiali e relativa campionatura;
  - d) qualora le strade oggetto di intervento siano di lunghezza superiore ai m 100, le operazioni di rilevamento ed accatastamento del materiale dovranno avvenire per settori di lunghezza non superiore a m 100.
3. Sarà cura del Comune conservare tutta la documentazione relativa alle operazioni per integrare il Prontuario.

#### **Art. 104.2 – Cautele speciali**

1. I progetti dovranno contenere prescrizioni che assicureranno:
  - a) che la rimozione dei materiali lapidei venga eseguita in modo da non deteriorare i materiali da reimpiegare;
  - b) che la pulitura delle pietre sia eseguita con mezzi idonei a garantire la salvaguardia del materiale;
  - c) che ove occorra depositare il materiale per un riutilizzo in tempi successivi, il trasporto dello stesso, opportunamente ripulito, avverrà in luogo sicuro;

- d) che il materiale venga accatastato e suddiviso per tipi e provenienza, in cumuli che dovranno indicare con esattezza la via di provenienza, il tipo e la quantità del materiale depositato;
  - e) che la ricomposizione avvenga in coerenza con le disposizioni di cui ai successivi articoli.
2. Nel caso di pavimentazioni di particolare pregio e per le quali sia necessario assicurare che la ricomposizione a seguito di lavori di scomposizione avvenga in modo corrispondente allo stato preesistente, i progetti dovranno prescrivere che prima della rimozione siano numerate tutte le lastre ove presenti e tutti gli altri elementi di complemento, garantendo la conservazione sino al riposizionamento; le lastre numerate dovranno essere fotografate e la numerazione riportata su rilievo planimetrico.

#### **Art. 104.3 – Ripristini**

1. Gli interventi di ripristino dovranno essere realizzati prioritariamente con il materiale preesistente nel medesimo percorso e ad esaurimento con l'utilizzo di materiali della stessa natura anche provenienti da altro percorso ed in mancanza con materiali di nuova provvista.
2. Qualora occorra completare ed integrare preesistenti pavimentazioni in lastre, pietra sciolta e ciottoli con materiale di nuova provvista, il ripristino avverrà di norma secondo il seguente procedimento:
  - a) con il materiale preesistente in sito o con materiale già utilizzato in altri siti ed analogo per natura e forma si provvederà alla formazione di un primo tratto fin ad esaurimento di detto materiale;
  - b) con materiale di nuova provvista, coerente per forma e dimensione a quello utilizzato nel primo tratto, si provvederà alla formazione di un secondo tratto.

#### **Art. 104.4 – Indirizzi per la messa in opera**

1. Le lastre di materiale lapideo per completamento di basolati esistenti saranno della stessa natura, secondo le dimensioni prevalenti nel percorso.
2. Le facce non a vista possono essere lasciate a filo sega mentre quella superiore a vista dovrà essere resa irregolare con i bordi smussati a mano e successivamente finita mediante sabbiatura e/o fiammatura e/o bocciardatura fine o grossa. Ove le preesistenti lastre presentino incisioni diagonali le nuove lastre saranno trattate in analogia a scalpello a punta grossa, mezzana o fina a seconda delle profondità dei solchi.
3. Il piano di posa delle lastre sarà formato da un impasto di calce e sabbia nella proporzione di una parte di calce e due di sabbia; detto strato di malta dovrà avere uno spessore di 8-10 cm e sarà disposto sul suolo dopo che questo sia stato ben battuto e configurato secondo la sagoma definitiva del piano stradale.
4. Le lastre saranno connesse fra di loro con malta e si batteranno convenientemente per modo che la malta venga a rifluire dalle commessure al momento che queste si avvicinano al perfetto contatto.
5. Il pietrame di nuova provvista dovrà essere di misure coerenti con quelli preesistenti.

## **Art. 105 – Inventario e mappatura dei beni paesaggistici e identitari in ambito extraurbano**

1. Gli elaborati relativi alla presenza e diffusione nel territorio extraurbano di Beni paesaggistici ed identitari, ai sensi dell'art. 136 del Dlgy 42/2004 e delle disposizioni del PPR, sono redatti sulla base delle informazioni già in possesso dell'Amministrazione Comunale e attraverso un aggiornamento contestuale alla redazione e approvazione del PUC. Sono suscettibili di integrazioni.
2. Al fine di redigere l'elenco dei Beni paesaggistici e identitari l'esplorazione è stata rivolta, anche mediate apposite ricognizioni sul campo, a manufatti individui o costituenti insiemi quali domus de janas, nuraghi, villaggi nuragici, chiese e santuari, necropoli/ tombe / ruderi/ antichi insediamenti, grotte/ ripari, cuiles, pinnettos, forni calce, cimiteri/ /pozzi / serbatoti/ caserme forestale, case cantoniere, attraversamenti del fiume Cedrino, postazioni militari e simili.
3. ~~Il Comune di Orosei, ai sensi dell'art.49, comma 2 delle NTA del PPR, è impegnato a confrontare con gli organi periferici del MIBAC il contenuto degli elaborati di cui al precedente comma 1, anche successivamente alla approvazione del PUC, al fine di completare l'inventario e la mappatura con le precisazioni dei vincoli di rispetto di detti Beni. L'inventario e la mappatura saranno integrati ogni qualvolta si avranno notizie circostanziate di Beni non censiti.~~
4. L'inventario e la relativa mappatura riguardano le varie tipologie di Beni paesaggistici ed identitari presenti nel territorio comunale e sono descritti all'interno del database. I beni paesaggistici e identitari sono ricompresi in una zona di tutela integrale a cui corrisponde un perimetro di primo livello e una fascia di tutela condizionata a cui corrisponde un perimetro di secondo livello.
5. ~~Sono a rischio archeologico i beni paesaggistici dell'inventario numerati e denominati: 2- villaggio nuragico Dudurri / 3- insediamento archeologico di Gulunie/ 4- villaggio nuragico di Pirastrettu / 21- sito archeologico di Funtanedda /44- villaggio nuragico di Nuraghe Portu/46- villaggio nuragico di Nerelie/ 47- insediamento nuragico di Murjè/ 51- sito romano di Santa Lucia/ 57- insediamento romano di Chilivri/60- villaggio nuragico Rampinu/62- villaggio nuragico Sa Linnarta/64- Villaggio Sos Muros.~~
6. Per i Beni paesaggistici/ identitari di cui al presente articolo valgono le disposizioni generali degli art. 6,7,8 e 9 delle NTA del PPR e quelle del Dlgy n.42/2004 per quanto attiene alle autorizzazioni paesaggistiche. Per i Beni identitari ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è necessaria la preventiva autorizzazione del Comune di Orosei così come disposto dall'art. 9, comma 5 delle NTA del PPR.

Per tutti i beni paesaggisti del repertorio del PPR dovrà essere verificata la coerenza dell'intervento con le prescrizioni contenute nelle schede di copianificazione allegate alle NTA.

## **Art. 106 - Disposizioni per i Beni paesaggistici e identitari in ambito extraurbano, di Tipo 1 e 2**

1. Sono soggetti alla tutela di cui al Titolo II delle NTA del PPR i Beni storico-culturali del TIPO 1 indicati in apposita cartografia e costituiti da una pluralità di manufatti e reperti distribuiti in contesti areali, anche con presenza di rischio archeologico per riscontri e/o indizi di presenza di reperti nel sottosuolo.
2. Nel Perimetro di primo livello, includente una pluralità di Beni, sono sempre ammessi:

- a) le attività finalizzate ad attività di studio, ricerca, scavo e alla conservazione dei beni con gli interventi connessi a cura degli enti preposti alla tutela o degli istituti scientifici autorizzati o con le autorizzazioni delle competenti Soprintendenze;
- b) i lavori finalizzati a garantire le visite ai manufatti mediante dotazioni provvisorie e reversibili sulla base di progetti definitivi/esecutivi riguardanti il patrimonio culturale come previsto dalle disposizioni di legge vigenti e in particolare da D.Lgv n. 163/2006;
- c) gli interventi finalizzati alla difesa del suolo anche mediante il consolidamento, laddove ogni intervento incidente sul sottosuolo, nelle aree a rischio archeologico di cui al comma 4 del precedente art. 105, dovrà essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni archeologici;
- d) le cure al paesaggio naturale secondo le disposizioni di cui al Titolo riguardante l'Assetto ambientale per il Sub ambito ;

ogni altro intervento per la riqualificazione del paesaggio mediante la rimozione di elementi incoerenti, la vegetazione infestante, secondo le indicazioni nelle schede di cui al Catalogo dei beni paesaggistici e identitari.

3. Nel medesimo Perimetro di primo livello non sono ammessi:

- a) le nuove costruzioni e le trasformazioni del suolo;
- b) gli interventi che modifichino il paesaggio naturale, la trama dei percorsi interpoderali e alterino le sistemazioni agrarie della tradizione locale, i terrazzamenti, l'assetto derivato dalla suddivisione dei fondi segnata da confini (muri in pietra locale, siepi plurispecie, orli di vegetazione autoctona) delimitanti appezzamenti, i riferimenti puntuali ai fini dell'orientamento; la realizzazione di nuovi confini costituiti da muri anche a seguito di frazionamenti per trasferimenti di proprietà; l'introduzione di specie vegetali esotiche e infestanti.

4. Nel Perimetro di secondo livello sono ammessi:

- a) gli interventi e le opere di cui al precedente comma 2, punto a) con le medesime precauzioni;
- b) gli interventi finalizzati ad assicurare l'accessibilità e la fruizione e del bene mediante la sistemazione dell'area con le cautele e le cure di cui ai Sub Ambiti di appartenenza nel Titolo II riguardante l'Assetto ambientale nelle presenti NTA;
- c) gli interventi edilizi su fabbricati esistenti e finalizzati al loro riuso purché con destinazione compatibile con la conservazione e valorizzazione del luogo, ovvero la demolizione di strutture edilizie recenti e incoerenti con il paesaggio;
- d) le attività agricole e il pascolo;
- e) ogni altro intervento per la riqualificazione del paesaggio mediante la rimozione di elementi incoerenti compresa la vegetazione infestante, secondo le eventuali indicazioni nelle schede di cui al Catalogo dei beni paesaggistici e identitari.

5. Nel medesimo Perimetro di secondo livello non sono ammessi:

- a) gli interventi edilizi e le trasformazioni del suolo che non siano finalizzate alle attività agricole;
- b) gli interventi incidenti sul sottosuolo, per finalità agricole, a profondità superiore ai 50 cm privi della autorizzazione della competente Soprintendenza per i Beni archeologici nelle aree a rischio archeologico di cui al precedente art. 105 comma 4;
- c) gli interventi che modifichino il paesaggio naturale, la trama dei percorsi interpoderali e alterino le sistemazioni agrarie, i terrazzamenti, l'assetto derivato dalla suddivisione dei fondi segnata da confini (muri in pietra locale, siepi plurispecie, orli di vegetazione autoctona) delimitanti appezzamenti, i riferimenti puntuali ai fini dell'orientamento; la



- realizzazione di nuovi confini costituiti da muri anche a seguito di frazionamenti per trasferimenti di proprietà l'introduzione di specie vegetali esotiche e infestanti.
6. *Sono soggetti alla tutela di cui al Titolo II Parte Seconda delle NTA del PPR i Beni storico-culturali individui di TIPO 2, con carattere di maggiore o minore evidenza, e comprensivi del loro contesto paesaggistico nonché dei percorsi storici di accesso.*
  7. Nel Perimetro di primo livello sono sempre ammessi:
    - a) le attività finalizzate ad attività di studio, ricerca, scavo e alla conservazione dei beni con gli interventi connessi a cura degli enti preposti alla tutela o degli istituti scientifici autorizzati o con le autorizzazioni delle competenti Soprintendenze;
    - b) i lavori finalizzati a garantire le visite ai manufatti mediante dotazioni provvisorie e reversibili sulla base di progetti definitivi/esecutivi riguardanti il patrimonio culturale come previsto dalle disposizioni di legge vigenti e in particolare da Dlgs n. 163/2006;
    - c) gli interventi finalizzati alla difesa del suolo anche mediante il consolidamento, laddove ogni intervento incidente sul sottosuolo, nelle aree a rischio archeologico di cui al comma 4 del precedente art. 105, dovrà essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni archeologici;
    - d) le cure al paesaggio naturale secondo le disposizioni di cui al Titolo II riguardante l'Assetto ambientale nelle presenti NTA;
    - e) ogni altro intervento per la riqualificazione del paesaggio mediante la rimozione di elementi incoerenti, compresa la vegetazione infestante, secondo le indicazioni nelle schede contenute Catalogo dei beni paesaggistici e identitari.
  8. Nel medesimo Perimetro di primo livello non sono ammessi:
    - a) le nuove costruzioni e le trasformazioni del suolo;
    - b) gli interventi che modifichino il paesaggio naturale, la trama dei percorsi interpoderali e alterino le sistemazioni agrarie della tradizione locale, i terrazzamenti, l'assetto derivato dalla suddivisione dei fondi segnata da confini (muri in pietra locale, siepi plurispecie, orli di vegetazione autoctona) delimitanti appezzamenti, i riferimenti puntuali ai fini dell'orientamento; la realizzazione di nuovi confini costituiti da muri anche a seguito di frazionamenti per trasferimenti di proprietà; l'introduzione di specie vegetali esotiche e infestanti.
  9. Nel Perimetro di secondo livello sono ammessi:
    - a) gli interventi e le opere di cui al precedente comma 7, punto a) con le medesime precauzioni;
    - b) gli interventi finalizzati ad assicurare l'accessibilità e la fruizione e del bene mediante la sistemazione dell'area con le cautele e le cure di cui al Sub Ambito di appartenenza nel Titolo riguardante l'Assetto ambientale;
    - c) gli interventi edilizi su fabbricati esistenti e finalizzati al loro riuso purché con destinazione compatibile con la conservazione e valorizzazione del luogo, ovvero la demolizione di strutture edilizie recenti e incoerenti con il paesaggio;
    - d) le attività agricole e il pascolo;
    - e) ogni altro intervento per la riqualificazione del paesaggio mediante la rimozione di elementi incoerenti, compresa la vegetazione infestante, secondo le eventuali indicazioni nelle schede contenute Catalogo dei beni paesaggistici e identitari.
  10. Nel medesimo Perimetro di secondo livello non sono ammessi:
    - a) gli interventi edilizi e le trasformazioni del suolo che non siano finalizzate alle attività agricole;

- b) gli interventi incidenti sul sottosuolo, per finalità agricole, a profondità superiore ai 50 cm privi della autorizzazione della competente Soprintendenza per i Beni archeologici nelle aree a rischio archeologico di cui al precedente art. 105 comma 4;
- c) gli interventi che modifichino il paesaggio naturale, la trama dei percorsi interpoderali e alterino le sistemazioni agrarie, l'assetto derivato dalla suddivisione dei fondi segnata da confini (muri in pietra locale, siepi plurispecie, orli di vegetazione autoctona) delimitanti appezzamenti, i riferimenti puntuali ai fini dell'orientamento; la realizzazione di nuovi confini costituiti da muri anche a seguito di frazionamenti per trasferimenti di proprietà.

**Art. 107 – Criteri per l'individuazione delle aree per insediamenti commerciali.**

1. La disciplina per l'esercizio dell'attività commerciale è regolata dalla L.R. n° 6/2006 e ss.mm. e ii. e dalle norme nazionali in materia, a cui si rimanda per ulteriori approfondimenti. I criteri sono differenziati sulla base di:
  - a) settore merceologico (alimentare o non alimentare);
  - b) tipologia di struttura commerciale (Esercizio Singolo o Centro Commerciale);
  - c) superficie di vendita della struttura commerciale;
  - d) dimensione demografica del Comune (Comuni con meno di 5.000 abitanti, comuni con popolazione superiore a 5.000 abitanti e sino a 10.000 abitanti; ecc.);
  - e) zonizzazione prevista negli strumenti urbanistici vigenti (zone omogenee di cui al D.A. del 20 dicembre 1983 n°2266/U).
2. I criteri definiscono la "compatibilità" tra:
  - a) le caratteristiche delle strutture commerciali (definite in base a: settore merceologico, tipologia, superficie di vendita) e le caratteristiche urbanistico/insediative delle aree di attuale o nuova localizzazione delle strutture commerciali (zona omogenea, dimensione demografica del Comune).
3. Nella tabella 1 sotto riportata sono riepilogati i criteri in forma di "abaco delle compatibilità". Alla verifica di compatibilità è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:
  - a) apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute");
  - b) modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

Qualora l'intervento edilizio proposto, in una struttura commerciale esistente, non modifichi né la Superficie di vendita, né il settore merceologico, non occorre verificare la compatibilità di cui alla Tabella 1 seguente.

Tabella 1: Abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale (settore merceologico, tipologia, superficie di vendita) ed Aree di attuale o nuova localizzazione a seconda della zona omogenea.

<b>Comuni oltre i 10.000 abitanti</b>		
Zona A	Esercizi singoli esclusivamente Alimentari	
	SV <= 100 mq.	ammissibili
	SV >= 100 mq.	non ammissibili (vincolante)
	Esercizi singoli Misti (Alimentari + Non Alimentari)	
	SV <= 150 mq.	ammissibili
	SV >= 150 mq.	non ammissibili (vincolante)
	Esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV <= 1.200 mq.	Non ammissibile (vincolante)
	SV >= 1.200 mq.	Non ammissibile (vincolante)
Zona B	Alimentari e Non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV <= 1.200 mq.	ammissibili
	SV >= 1.200 mq.	non ammissibili (vincolante)
Zona C e F	Esercizi singoli Alimentari ed esercizi singoli Non Alimentari	
	SV <= 1.200 mq.	ammissibili
	SV >= 1.200 mq.	non ammissibili (vincolante)
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	SV <= 1.200 mq.	ammissibili
	SV >= 1.200 mq.	non ammissibili (vincolante)
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari	
	SV <= 1.200 mq.	ammissibili
	SV >= 1.200 mq.	Non ammissibile (vincolante)
Zone D e Zone G	Esercizi singoli esclusivamente o prevalentemente Alimentari	
	SV <= 1.200 mq.	ammissibili
	SV >= 1.200 mq.	non ammissibili (vincolante)
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	Non Ammissibili Vincolante	
	Esclusivamente o prevalentemente Non Alimentari (Esercizi singoli e centri commerciali)	
	SV <= 1.200 mq.	ammissibili
	SV >= 1.200 mq.	Non ammissibile (vincolante)

**Art. 108 – Parcheggi per le attività commerciali**

Gli standard definiti in questo articolo sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. n. 2666/U/1983. La superficie per parcheggi è determinata dalla sommatoria degli standard di dotazione per la clientela e quelli per la sosta per la movimentazione delle merci. Gli standard base, ossia riferiti a strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentare sono specificati nella successiva tabella.

Tabella 2. Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela

Superfici Alimentari		Esercizi di Vicinato	Medie Strutture di vendita con SV ≤ 250 mq.	Medie Strutture di Vendita con 250 < SV ≤ 1500 mq.	Media Strutture di vendita con SV > 1.500 mq.	Grandi Strutture di Vendita
Zone D e G	Alta dipendenza da auto		PA > 12 x SV and SP ≥ 3xSV			
Zona C	Alta dipendenza da auto	PA ≥ 0,05xSV and SP ≥ 1,25xSV		PA ≥ 0,11xSV -15 and SP ≥ 2,75xSV - 375		
Zona B	Media dipendenza da auto	PA=SP ≥ 0	PA ≥ 0,04xSV and SP ≥ 1xSV	PA ≥ 0,112xSV -18 and SP ≥ 2,80xSV - 450		
Zona A	Nessuna dipendenza da auto	PA=SP ≥ 0				

Superfici Non Alimentari		Esercizi di Vicinato	Medie Strutture di Vendita con		Grandi Strutture di Vendita
Zone D e G	Alta dipendenza da auto	PA ≥ 0,04 x SV and SP ≥ 1xSV			
Zona C	Alta dipendenza da auto	PA = SP ≥ 0		PA ≥ 0,03xSV and SP ≥ 0,75xSV	
Zona B	Media dipendenza da auto	PA=SP ≥ 0	PA ≥ 0,04xSV and SP ≥ 1xSV	PA ≥ 0,112xSV -18 and SP ≥ 2,80xSV - 450	
Zona A	Nessuna dipendenza da auto	PA=SP ≥ 0			
PA = Posti Auto		SV = Superficie di Vendita		SP = Superficie di Parcheggio	

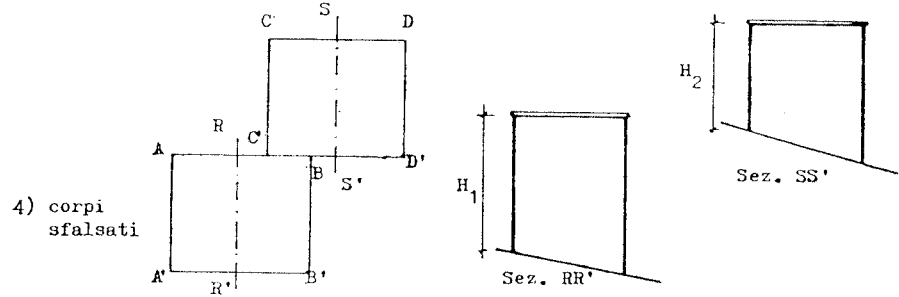
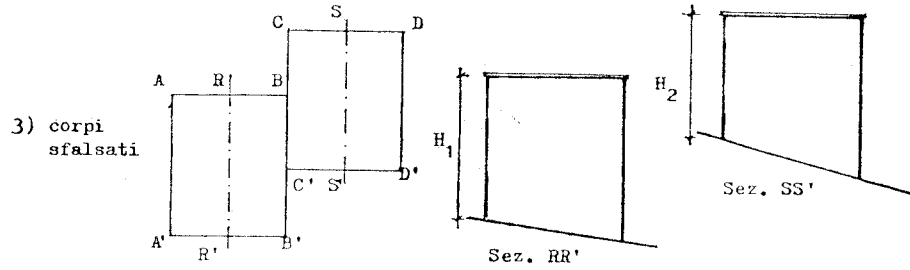
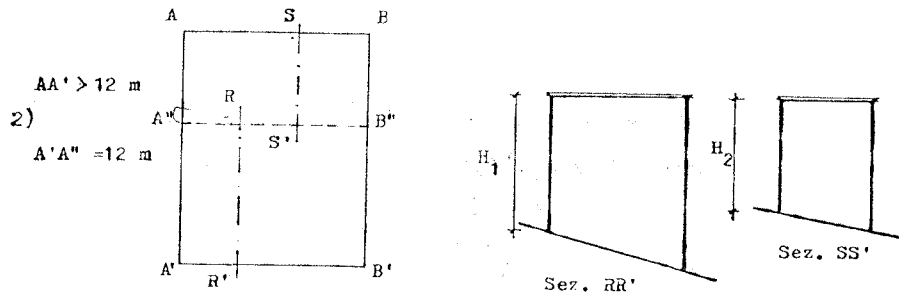
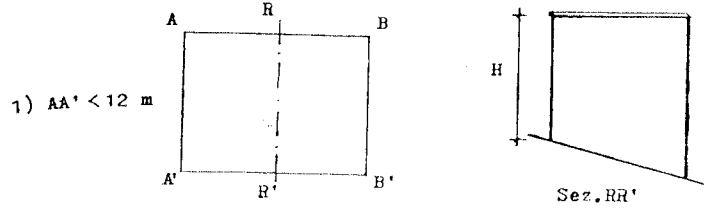
Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci. Ogni Media Struttura di Vendita (MSV) deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (nel seguito definita SP<sub>mov</sub>) ad essa pertinenziale, ad eccezione delle MSV non alimentari localizzate in zone A in aree pedonali o a traffico limitato.

Per le strutture di vendita con SV ≤ 1.200 mq, deve essere verificata la seguente relazione:

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

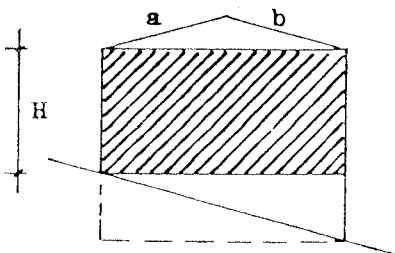
SCHEMI DI PIANTE E RISPETTIVE SEZIONI E ALTEZZE

\* l'altezza  $H$ , in caso di terreno a monte accidentato, è la media ponderale delle altezze

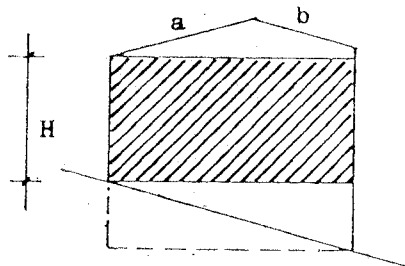


VOLUMI DEI SOTTOTETTI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI

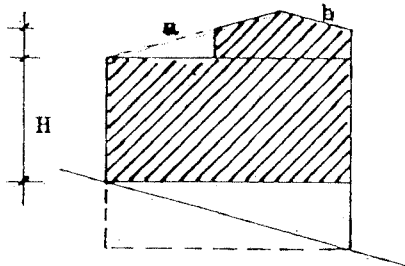
\* il tratteggio a 45° indica il volume dell'edificio. Le parti bianche non si computano indipendentemente dalla posizione dei solai o dei piani di calpestio.



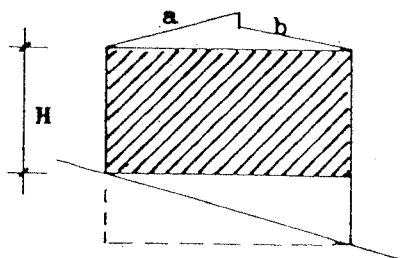
5) Pendenza < 35%  
a = b



6) Pendenza < 35%  
a ≠ b; (a - b) < 1/5a

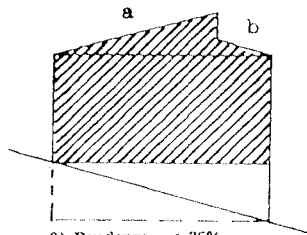


7) Pendenza < 35%  
a ≠ b; (a - b) < 1/5a

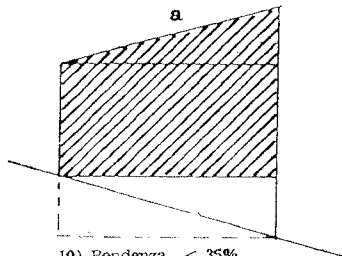


8) Pendenza < 35%  
a = b;  
a ≠ b; (a - b) < 1/5a

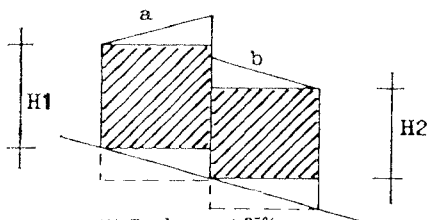
VOLUMI DEI SOTTOTETTI  
E ALTEZZE DEGLI EDIFICI



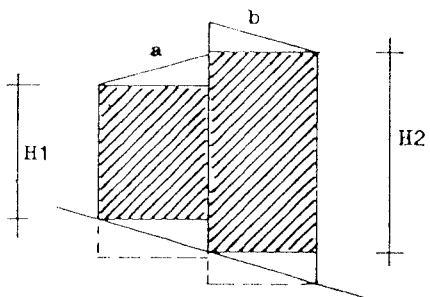
9) Pendenza < 35%  
 $a \neq b$ ;  $(a-b) > 1/5a$



10) Pendenza < 35%  
 $a \neq b$ ;  $b = 0$

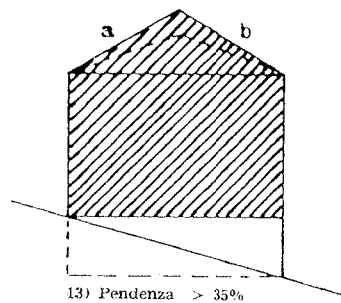


11) Pendenza < 35%  
Corpi sfalsati  
 $a \neq b$ ;  $a = b$

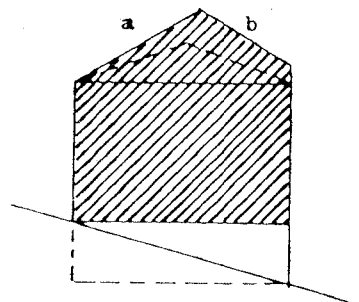


12) Pendenza < 35%  
Corpi sfalsati  
 $a = b$ ;  $a \neq b$

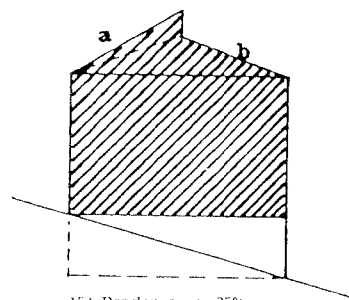
COMPUTO DEI VOLUMI  
DEL SOTTOTETTO



13) Pendenza > 35%  
 $a = b$

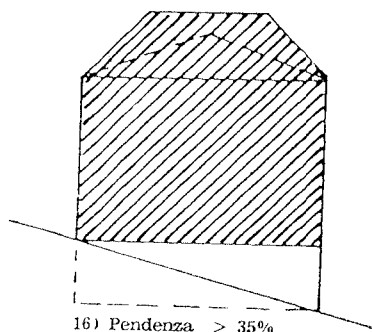


14) Pendenza > 35%  
 $a \neq b$

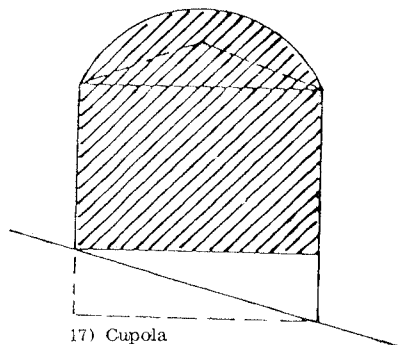


15) Pendenza > 35%  
 $a = b$ ;  $a \neq b$

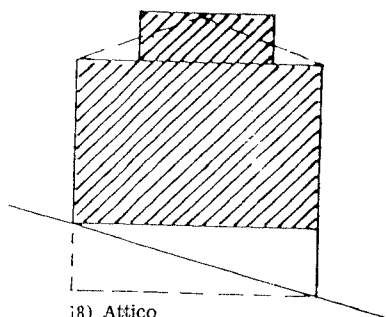
COMPUTO DEI VOLUMI  
DEL SOTTOTETTO



16) Pendenza > 35%

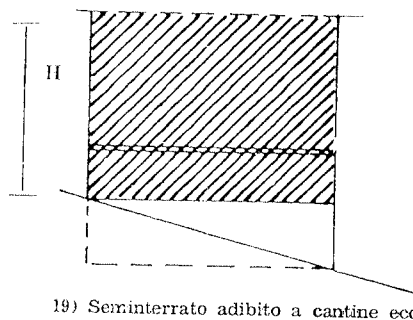


17) Cupola

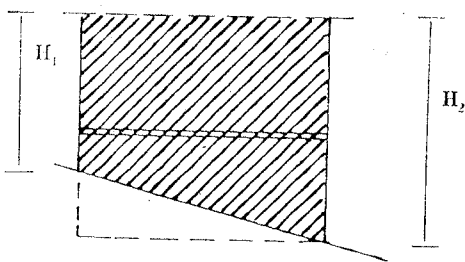


18) Attico

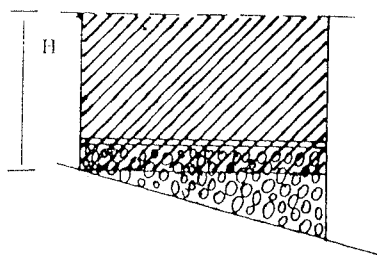
COMPUTO DEI VOLUMI  
DEL SEMINTERRATO



19) Seminterrato adibito a cantine ecc.



20) Seminterrato non adibito a cantine ecc.



21) Vespaio e massetto fuori terra