

Comune di Gavoi
PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME DI ATTUAZIONE



Comune di Gavoi

PIANO URBANISTICO COMUNALE



Amministrazione Comunale

Sindaco:

Sig. Giovanni Cugusi

Ass. Urbanistica.

Sig. Ivan Urru

Responsabile del Procedimento:

Dr. Ing. Pasqua Porcu

Gruppo di Lavoro

Progettisti:

Dr. Arch. Giuseppe Matteo Pirisi

Dr. Ing. Bonaventura Meloni

Collaboratori:

Dr. Ing. Michele Meloni

Dr. Arch. Alessandro Pirisi

Geom. Francesco Fadda

Consulenti:

Dr. Geologo Stefano Sanna

Dr. Forestale Elisabetta Danna

Dr. Archeologo Giuseppe Pisanu

Gruppo di Lavoro VAS

Progettisti:

Dr. Ing. Gianluigi Marchi

Dr. Ing. Sebastiano Curreli

Dr. For. Elisabetta Danna

Collaboratori:

Dr. Nat. Stefano Corrias

Dicembre 2018

Aggiornamento Novembre 2019

ALLEGATO ALLA DELIBERA C.C. N° 5 DEL 10/02/2020

COMUNE DI GAVOI
NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I - CRITERI E DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. RIFERIMENTI NORMATIVI	Pag. 4
Art. 2. VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PUC	Pag. 5
Art. 3. PRINCIPI ED OBIETTIVI GENERALI DEL PUC	Pag. 5
Art. 4. CONTENUTI DEL PUC ADEGUATO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE	Pag. 7
Art. 5. NORMATIVA ED ELABORATI DEL PUC	Pag. 7

TITOLO II – PIANIFICAZIONE

Art. 6. L'IMPIANTO PROGETTUALE E NORMATIVO DEL PUC	Pag. 13
Art. 7. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)	Pag. 13
Art. 8. IL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)	Pag. 13
Art. 9. ATTUAZIONE DEL PUC	Pag. 14
Art. 10. PARAMETRI EDILIZI	Pag. 14
Art. 11. PARAMETRI URBANISTICI	Pag. 17
Art. 12. INTERVENTI TIPOLOGICI	Pag. 18
Art. 13. CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA	Pag. 25
Art. 14. STANDARD URBANISTICI PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	Pag. 25
Art. 15. DOTAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI	Pag. 25
Art. 16. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE	Pag. 25

TITOLO III - ZONE OMOGENEE

Art. 17. AMBITI DI CONSERVAZIONE – ZONE A	Pag. 27
Art. 18. AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE, RIQUALIFICAZIONE URBANA - ZONE B	Pag. 33
Art. 19. AMBITI DI NUOVO INTERVENTO – ZONE C	Pag. 40
Art. 20. AMBITI DI PRODUZIONE E COMMERCIO – ZONE D	Pag. 47
Art. 21. AMBITI AGRICOLI – ZONE E	Pag. 53
Art. 22. AMBITI DI INSEDIAMENTO TURISTICI – ZONE F	Pag. 76
Art. 23. AMBITI PER SERVIZI GENERALI – ZONE G	Pag. 89
Art. 24. AMBITI DI SALVAGUARDIA DEI BENI PAESAGGISTICI – ZONE H	Pag. 92
Art. 24.1 SOTTOZONA H1a - ZONA ARCHEOLOGICA_BENI DI NATURA ARCHEOLOGICA INDIVIDUATI DAL COMUNE	Pag. 93

Art. 24.2	SOTTOZONA H1b - ZONA ARCHEOLOGICA_BENI PAESAGGISTICI RIPORTATI NEL REPERTORIO	Pag. 95
Art. 24.3	SOTTOZONA H2 - ZONA DI PREGIO PAESAGGISTICO	Pag. 113
Art. 24.4	SOTTOZONA H3 - ZONA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	Pag. 114
Art. 25.	AREE DI RISPETTO	Pag. 116
Art. 25.1	AREE DI RISPETTO 1 - ARCHEOLOGICA	Pag. 116
Art. 25.2	AREE DI RISPETTO 3 - PAESAGGISTICA	Pag. 116
Art. 25.3	AREE DI RISPETTO 5 - CIMITERIALE	Pag. 117
Art. 25.4	AREE DI RISPETTO 6 - STRADALE	Pag. 117

TITOLO IV – AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA – P.A.I.

Art. 26.	ZONE Hi DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA	Pag. 118
Art. 27.	ZONE Hg DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA	Pag. 118

TITOLO V – STANDARD URBANISTICI

Art. 28.	STANDARD URBANISTICI	Pag. 120
-----------------	-----------------------------	-----------------

TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 29.	PREVALENZA NORMATIVA	Pag. 125
Art. 30.	NORME TRANSITORIE	Pag. 125

TITOLO I

CRITERI E DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. RIFERIMENTI NORMATIVI

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, di seguito indicate in breve come NdA, disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale di Gavoi, di seguito denominato PUC, redatto ai sensi della L.R. 45/89 e ss.mm.ii., in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione della Giunta regionale n. 36/7 del 5 settembre 2006, ed in conformità con la pianificazione sovraordinata

2. Il PUC è conforme alle Leggi, ai D.Lgs, alle Direttive elencate di seguito:

- Legge urbanistica dello Stato 17/08/1942 n.1150 e successive modifiche e integrazioni nonché delle Leggi n. 765 del 6.8.1967 e n. 1187 del 19/11/1968, ampliate con il decreto interministeriale n. 1404 dell'1/04/1968 e con il Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 20/12/1983 n. 2266/U;

- Legge 183/1989 che ha lo scopo di assicurare la difesa del suolo, il risanamento delle acque, la fruizione, e la gestione del patrimonio idrico per gli usi di razionale sviluppo economico e sociale, la tutela degli aspetti ambientali ad essi connessi e in conformità con le direttive e le prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico della Sardegna (di seguito PAI) per gli ambiti soggetti a rischio idrogeologico;

- D.Lgs 42/2004 e successive modificazioni (D.Lgs 62/2008 e D.Lgs 63/2008), con la L.R. 8/2004 e con le direttive del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) adottato in via definitiva nel mese di settembre del 2006 e reso vigente con la sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna del 8 settembre 2006;

- D.Lgs 152/2006, Testo Unico sull'ambiente e successive integrazioni e modifiche;

- Dlgs. 30 aprile 1992, n.285, aggiornato con legge 15 luglio 2009, n. 94, Nuovo Codice della strada;

- Direttiva 2002/91/CE in materia di rendimento energetico in edilizia recepita in Italia dal D.Lgs 192/2005, D.Lgs 115/2008, D.P.R. 59/2009 e dal D. Min 26/06/2009 che reca le "Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici" emanate in attuazione dell'art. 6, comma 9 del D.Lgs 192/2005;

- D.P.C.M 1/3/91, con la Legge Quadro 477/95, con il D.P.C.M 14/11/97 e ai sensi della Delibera di

G.R. n.30/9 dell'8 luglio 2005 concernente direttive circa la classificazione acustica del territorio comunale;

- Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 114, con la Deliberazione Giunta Regionale n. 55/108 del 29 dicembre 2000 e ss PUC

- Norme Tecniche di Attuazione 6-69 modifiche e integrazioni, con la Legge regionale 18 maggio 2006, n. 5, concernente direttive in materia di attività commerciali;

- Legge Regionale 23 aprile 2015 n. 8 (Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio);

- Legge Regionale 20 ottobre 2016 n. 24 (Norme sulla qualità della regolazione e di semplificazione dei procedimenti amministrativi).

- Legge Regionale 3 luglio 2017 n. 11 (Disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia. Modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985, alla legge regionale n. 45 del 1989, alla legge regionale n. 8 del 2015, alla legge regionale n. 28 del 1998, alla legge regionale n. 9 del 2006, alla legge regionale n. 22 del 1984 e alla legge regionale n. 12 del 1994).

- Legge Regionale 11 gennaio 2019 n. 1 (Legge di semplificazione 2018).

Art. 2. VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PUC

1. Il PUC sostituisce interamente il Programma di Fabbricazione.

2. Le prescrizioni del PUC hanno validità a tempo indeterminato sull'intero territorio comunale e possono essere soggette a modifiche e revisioni nel rispetto dei procedimenti previsti dalle normative di legge vigenti e future.

Art. 3. PRINCIPI ED OBIETTIVI GENERALI DEL PUC

1. Le scelte per il governo del territorio comunale assunte dal PUC sono fondate sui seguenti principi:

- promuovere il massimo coinvolgimento dei cittadini, che vanno sollecitati a produrre idee, ad evidenziare problemi, a ricercare soluzioni per lo sviluppo ed il benessere della propria comunità;

- dare una risposta a chi intende edificare nel centro urbano, attraverso la Valorizzazione e la conservazione dell'edificato esistente, la Regolamentazione puntuale per le nuove costruzioni e l'eliminazione delle Zone C non edificate né lottizzate e completamento di quelle già urbanizzate e regolamentate;

- dare una risposta a chi intende edificare nelle aree agricole del territorio, limitando superfici e

volumetrie, con tipologia costruttiva ben definita e rispettosa dell'ambiente naturale circostante, che evitino l'abbandono delle campagne, conseguente alla crisi del settore agro-pastorale. In dettaglio occorre consentire la realizzazione di edifici prevalentemente necessari alla conduzione dell'attività agricola, la realizzazione di un abaco delle tipologie edilizie con indicazione di quelle consentite, la puntuale precisazione sull'utilizzo dei materiali di costruzione e l'indicazione del lotto minimo che consenta l'edificazione;

- individuare aree o immobili vincolati all'interno del centro urbano, i cui vincoli non sono più necessari, per restituirli alla comunità mediante la rimodulazione degli standard affinché siano corrispondenti al reale fabbisogno della popolazione ed eliminazione di tutte le aree vincolate superiori agli standard sufficienti, in quanto l'amministrazione è impossibilitata all'acquisizione al patrimonio pubblico;

- individuare le direttrici principali per lo sviluppo urbanistico del centro urbano attraverso il completamento di tutte le aree edificabili all'interno del perimetro urbano, la puntuale indicazione di nuove Zone C per la nuova edificazione e la ricucitura del tessuto urbano utilizzando parti di territorio già parzialmente urbanizzate e compromesse;

- qualificare i pregi naturalistici del territorio, con una puntuale individuazione dei siti e delle aree di grande pregio naturalistico e la valorizzazione di tutte le aree boschive e di quelle limitrofe al lago;

- favorire lo sviluppo turistico accrescendo l'offerta ricettiva mediante il restauro e la ristrutturazione dei tanti edifici abbandonati da adibire ad albergo diffuso, il potenziamento e valorizzazione delle aree per la sosta dei camper e del campeggio, la proposta di agriturismo e di bedbreakfast di elevati standard qualitativi e l'utilizzo delle risorse europee per le zone interne;

- assicurare un utilizzo razionale ed equilibrato del suolo agricolo, affinché siano rispettati i criteri base di eco-compatibilità e di sviluppo sostenibile attraverso la salvaguardia delle potenzialità agricole dei suoli e tutti gli elementi di naturalità del paesaggio e la salvaguardia e potenziamento di tutte le attività produttive in atto;

- attenzione massima per le caratteristiche geologiche del territorio per un uso ordinato e sicuro applicando le indicazioni, le prescrizioni e i divieti contenuti all'interno dei piani di assetto idrogeologico;

- definire le aree limitrofe al centro urbano in cui sono insediate le zone adibite ad attività artigianali e commerciali, attraverso la rimodulazione delle parti di territorio già destinate a tali attività tenendo conto delle reali esigenze dei cittadini e delle reali domande, precisazione degli spazi destinati alle attività artigianali e commerciali di iniziativa pubblica e attività artigianali e

commerciali di iniziativa privata;

- definire le aree a verde all'interno del centro urbano con una perimetrazione puntuale delle stesse da destinare a verde pubblico attrezzato e dismissione delle aree verdi non funzionali ad una effettiva fruizione da parte dei cittadini;
- pianificare e regolamentare le future collocazioni di impianti per le telecomunicazioni, per la produzione energetica di tipo solare ed eolica e per la realizzazione di siti, destinati allo stoccaggio provvisorio dei rifiuti. Questo per poter preservare meglio il territorio da qualsiasi forma di inquinamento, anche di natura elettromagnetica.

Art. 4. CONTENUTI DEL PUC ADEGUATO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

1. Il PUC con le seguenti Norme di Attuazione e i suoi elaborati tecnici:

- recepisce le prescrizioni e gli indirizzi dettati dal PPR e dal Piano Urbanistico Provinciale (PUP);
- recepisce le prescrizioni e gli indirizzi dettati dal Piano Particolareggiato del Centro Storico;
- verifica e integra alla scala locale i dati e gli studi fatti sul territorio, riordinando ed aggiornando il quadro delle conoscenze relativamente agli assetti ambientale, storico-culturale, insediativo, con l'obiettivo di costituire il Sistema Informativo Territoriale Comunale (SITC), in coerenza con le specifiche dettate dal Sistema Informativo Territoriale Regionale (SITR);
- contiene una puntuale e dettagliata identificazione, perimetrazione e catalogazione del sistema dei beni paesaggistici culturali, archeologici, storico architettonici e identitari esistenti nel territorio comunale;
- individua la perimetrazione del centro di prima e antica formazione;
- valuta l'idoneità del territorio ad eventuali trasformazioni in coerenza con il quadro conoscitivo;
- definisce l'assetto del paese attraverso un'idea di sviluppo che contempli un sistema infrastrutturale, una localizzazione di nuove aree per la residenza, di servizi e attività produttive che siano soddisfacenti alle necessità della popolazione attuale e futura;
- definisce il sistema delle norme e delle regole per le trasformazioni urbanistiche e edilizie;

Art. 5. NORMATIVA ED ELABORATI DEL PUC

1. L'impianto normativo del PUC è articolato dai seguenti allegati grafici e testuali:

a) ASSETTO AMBIENTALE

Parte Geologica - riordino conoscenze

- T. 1.1.1.1 Carta Geolitologica (E)
 - T. 1.1.1.2 Carta Geolitologica (W)
 - T. 1.1.2.1 Carta Geologica Tecnica (E)
 - T. 1.1.2.2 Carta Geologica Tecnica (W)
 - T. 1.1.3.1 Carta Geomorfologica (E)
 - T. 1.1.3.2 Carta Geomorfologica (W)
 - T. 1.1.4.1 Carta Idrogeologica (E)
 - T. 1.1.4.2 Carta Idrogeologica (W)
 - T. 1.1.5.1 Carta delle acclività (E)
 - T. 1.1.5.2 Carta delle acclività (W)
 - T. 1.4.3.1 Carta della pericolosità idrogeologica PAI vigente
 - T. 1.4.4.1 Carta della pericolosità idrogeologica (E)
 - T. 1.4.4.2 Carta della pericolosità idrogeologica (W)
 - T. 1.4.6.5 Carta della pericolosità idrogeologica urbano
- Allegato A note illustrative agli studi geologici

Carte agronomiche/forestali

- E. 1.2.1 Carta Unità di Terre
- E. 1.2.2 Carta Capacità Uso dei Suoli
- E. 1.2.3.a Carta Suscettività d'uso dei Suoli (agricoli)
- E. 1.2.3.b Carta Suscettività d'uso dei suoli (pascolivi)
- E. 1.2.4 Relazione Pedologica
- E. 1.3.1 Carta Copertura Vegetale
- E. 1.3.2 Carta Uso e Copertura del Suolo
- E. 1.3.3. Relazione Agronomica - Forestale
- E. 1.3.4. Carte delle aree percorse da incendio
- E. 1.3.5. Carta degli usi civici
- E. 1.3.6. Relazione descrittiva

Carte beni paesaggistici e ambientali

- E. 1.4.1.1. Componenti Ambientali
- E. 1.4.1.2. Beni Paesaggistici Ambientali
- E. 1.4.2 Relazione illustrativa

b) ASSETTO STORICO CULTURALE

E. 2.1.1 Perimetro del centro di antica e prima formazione

E. 2.2.1 Beni Storico-Culturali: perimetri di tutela condizionata su uso del suolo

E. 2.2.2 Beni Storico-Culturali: perimetri di tutela condizionata su ortofoto

E. 2.2.3 Beni Storico-Culturali: perimetri di tutela condizionata su zonizzazione

R. 2.1.1 Relazione descrittiva corredata da planimetrie, abachi e documentazione fotografica e storica

R. 2.1.2 Relazione descrittiva sull'intero patrimonio archeologico e architettonico

R. 2.1.3 Database beni identitari

c) AMBITI DI PAESAGGIO LOCALI

E. 5.1 Struttura Paesaggistica del Territorio Comunale

E. 5.2 Ambiti di Paesaggio Locale

E. 5.3.1 Ambito 1: il centro urbano

E. 5.3.2 Ambito 2: i limiti del centro urbano

E. 5.3.3 Ambito 3: il lago

E. 5.3.4 Ambito 4: la storia

E. 5.3.5 Ambito 5: il paesaggio agro-forestale

d) ASSETTO INSEDIATIVO

E. 3.1.1 – A. Trasposizione strumento urbanistico vigente - territorio comunale

E. 3.1.1 – B. Trasposizione strumento urbanistico vigente - ambito urbano

E. 3.1.1 – C. Trasposizione strumento urbanistico vigente - il lago

E. 3.1.1 Strumento urbanistico vigente (PdiF) – Vigente

E. 3.1.2 – A. Attuazione Strumento urbanistico vigente – il territorio comunale

E. 3.1.2 – B. Attuazione Strumento urbanistico vigente – l'ambito urbano

E. 3.1.2 – C. Attuazione Strumento urbanistico vigente – il lago

E. 3.1.2 Strumento urbanistico vigente (PdiF) – Attuazione

E.3.1.3 Carta dell'assetto insediativo

R. 3.1.1 Relazione illustrativa dello stato attuale del territorio comunale

Tavola 1 – All. 1 Relazione Illustrativa del Territorio Comunale – carta Tecnica Regionale del Territorio

Tavola 1 – All. 2 Relazione Illustrativa del Territorio Comunale – Programma di Fabbricazione Storico Anno 1981

Tavola 1 – All. 3 Relazione Illustrativa del Territorio Comunale – centro di antica e prima formazione e tavole catastali storiche

Tavola 1 – All. 4 Relazione Illustrativa del Territorio Comunale – Programma di Fabbricazione – Indici Territoriali

Tavola 1 – All. 5 Relazione Illustrativa del Territorio Comunale – formazione storica centro urbano anno 1924

Tavola 1 – All. 6 Relazione Illustrativa del Territorio Comunale – rete infrastrutturale del gas cittadino

Tavola 1 – All. 7 Relazione Illustrativa del Territorio Comunale – rete viaria principale del centro urbano

Tavola 2 – All. 2 Relazione Illustrativa del Territorio Comunale – Variante al Programma di Fabbricazione Anno 1989

Tavola 2 – All. 4 Relazione Illustrativa del Territorio Comunale – Programma di Fabbricazione – Indici Fondiari

Tavola 2 – All. 5 Relazione Illustrativa del Territorio Comunale – Formazione storica centro urbano Anno 1925 –1950

Tavola 3 – All. 4 Relazione Illustrativa del Territorio Comunale – Programma di Fabbricazione – Standard Urbanistici

Tavola 3 – All. 5 Relazione Illustrativa del Territorio Comunale – Formazione Storica Centro urbano Anno 1951 -1975

Tavola 4 – All. 4 Relazione Illustrativa del Territorio Comunale – Programma di Fabbricazione – N° piani edifici

Tavola 4 – All. 5 Relazione Illustrativa del Territorio Comunale – Formazione Storica Centro Urbano Anno 1976 –1993

Tavola 5 – All. 5 Relazione Illustrativa del Territorio Comunale – Formazione Storica Centro Urbano Anno 1994 –2015

e) ADEGUAMENTO DEL PUC AL PAI E AL PPR

Parte Idraulica

All. A - Relazione Tecnica - Idraulica

All. B - Simulazione Idraulica – Report di Calcolo

All. C - Schede Monografiche delle Opere Idrauliche

All. D - Schede di segnalazione degli attraversamenti viari e dei canali tombati

Integrazione - Rivisitazione dello Studio di Compatibilità Idraulica

Tav. 1 - Planimetria dei Bacini Imbriferi del Territorio Comunale

Tav. 2 - Planimetria della Pericolosità Idraulica secondo il PAI vigente

Tav. 3 - Planimetria della Pericolosità Idraulica Risultato dello Studio

Tav. 4 - Carta della Pericolosità Idraulica del Centro Abitato

Tav. 5 - Carta della Pericolosità Idraulica del territorio comunale

Tav. 6 - Carta delle caratteristiche di deflusso dei suoli

Parte Geologica

T. 1.4.1.1 Carta Geologica Pesata (E)

T. 1.4.1.2 Carta Geologica Pesata (W)

T. 1.4.2.1 Carta delle Pendenze Pesata (E)

T. 1.4.2.2 Carta delle Pendenze Pesata (W)

T. 1.4.3.1 Carta dell'Uso del Suolo Pesata (E)

T. 1.4.3.2 Carta dell'Uso del Suolo Pesata (W)

T. 1.4.4.1 Carta Geomorfologica e dei fenomeni franosi (E)

T. 1.4.4.2 Carta Geomorfologica e dei fenomeni franosi (W)

T. 1.4.4.3 Carta Geomorfologica dell'abitato

T. 1.4.5.1 Carta della Instabilità Potenziale (E)

T. 1.4.5.2 Carta della Instabilità Potenziale (W)

T. 1.4.6.1 Carta della Pericolosità da frana (E)

T. 1.4.6.2 Carta della Pericolosità da frana (W)

T. 1.4.6.3 Carta della Pericolosità da frana Abitato

Allegato A- Studio di compatibilità geologica e geotecnica

f) PROGETTO DEL P.U.C.

Strumento di pianificazione generale

E. 4.1 Vincoli Territoriali

E. 5.1.A Piano urbanistico comunale (Zonizzazione del territorio comunale) - 1: 10.000

E. 5.1.B Piano urbanistico comunale (Zonizzazione_urbano) - 1: 2.000

E. 5.1.C Piano urbanistico comunale (Zonizzazione_lago) -1: 5.000

E. 5.2 Carta Catastale

g) Rapporto tra le scelte urbanistiche e il P.A.I.

E.6.1 Carta della sovrapposizione delle scelte urbanistiche al PAI

R.7.1.1 Relazione descrittiva

h) NORME DI ATTUAZIONE

Norme di Attuazione

Allegato Fotografico alle Norme di Attuazione

Allegato grafico n. 1 alle Norme di Attuazione

Allegato grafico n. 2 alle Norme di Attuazione

i) REGOLAMENTO EDILIZIO

Regolamento edilizio

l) RELAZIONE GENERALE

R. 6.1.1 Relazione Generale del Piano

m) VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

1. E.RA.01 - Rapporto Ambientale

2. E.RA.01 - Rapporto Ambientale – Sintesi non Tecnica,

TITOLO II

PIANIFICAZIONE

Art. 6. IMPIANTO PROGETTUALE E NORMATIVO DEL PUC

1. Il PUC contiene le Norme di Attuazione, il Regolamento Edilizio (di seguito denominati NdA e RE), le previsioni progettuali, il cui obiettivo è quello di pianificare in modo ordinato la progettazione di eventuali Piani Urbanistici Attuativi, la progettazione di comparti edificatori e la progettazione di interventi diretti, nel rispetto di previsioni urbanistiche integrate e coordinate degli interventi su tutto il territorio comunale.

2. Il PUC contiene inoltre prescrizioni e vincoli che non possono essere oggetto di deroghe, salvo che non siano espressamente previste da normative superiori e future o comunque nei limiti ammessi dalle NdA.

3. Il PUC, per il tramite delle NdA e degli elaborati progettuali allegati, definisce tutte le previsioni che hanno valore di direttive, di prescrizioni e di vincoli su tutto il territorio.

Art. 7. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

1. In attuazione della direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e successive modifiche e integrazioni e ai sensi delle disposizioni di cui agli articoli 48 e 49 della L. R. 12 giugno 2006, n. 9, il PUC è stato sottoposto alla procedura della Valutazione Ambientale Strategica (di seguito indicata come VAS) al fine di valutare gli effetti complessivi sull'ambiente delle proposte di Piano.

Art. 8. IL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

1. Il PUC così come indicato e previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PPR, recepisce il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) redatto ai sensi della Legge n° 183/1989 e del decreto Legge n° 180/1998, approvato con decreto del Presidente della Regione Sardegna n° 67 del 10/07/2006 e successive variazioni di cui alle Norme di Attuazione - testo coordinato del febbraio 2018, approvate con Decreto del Presidente della Regione n° 35 del 27/04/2018.

2. Il Piano Urbanistico Comunale recepisce le norme d'uso del territorio dettate dalle NA del PAI, e si uniforma a quanto previsto agli articoli relativi alla disciplina delle classi di pericolosità Hi e Hg (art. dal 27 al 34 NA/PAI) e a quello relativo alle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali (art. 8, commi 8 e 9 NA/PAI).

Art. 9. ATTUAZIONE DEL PUC

1. Il PUC si attua attraverso i seguenti di Piani Urbanistici Attuativi (PUA):

- Piano Particolareggiato (PP);
- Piano di Lottizzazione Convenzionata (PLC);
- Piano degli Insediamenti produttivi (PIP);
- Piano per l'Edilizia Economica Popolare (PEEP);
- Piano di recupero di cui all'art. 28 della L. 457/78 e agli artt. 21 e 22 della L.R. 45/89

2. Il PUC si attua inoltre con:

- Sportello SUAPE per attività produttive e attività edilizie così come previsto dalla Legge Regionale 20 ottobre 2016 n. 24, con i seguenti procedimenti:
- Attività di edilizia libera;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA);
- Permesso di Costruire;
- Comunicazione inizio lavori (CIL);
- Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA);

Art. 10. PARAMETRI EDILIZI

a) Edifici a destinazione residenziale

a1. Superficie utile residenziale (Sur): è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali.

a2. Superficie non residenziale (Snr): si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, terrazze praticabili, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'alloggio quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso

quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella S_{nr} i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a 1,7.

a3. Superficie Complessiva (S_c): è data dalla seguente formula $S_c = S_{ur} + 60\% S_{nr}$.

b) Edifici a destinazione commerciale, direzionale e terziario

b1. Superficie Utile Netta (S_n): è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio.

b2. Superficie Accessoria (S_a): si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

b3. Superficie Totale (S_t): è data dalla seguente formula $S_t = S_n + 60\% S_a$.

b4. Superficie di Vendita (S_v): si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

b5. Superficie coperta (S_c): espressa in mq, è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del piano di massima estensione, interrato o fuori terra, all'interno del lotto interessato.

Non sono inclusi nel computo della superficie coperta:

- i balconi, le pensiline, i cornicioni, le scale a giorno, i pergolati, le piscine scoperte, le rampe di accesso e le vasche all'aperto, le concimaie in zona agricola, i piani caricatori in zona industriale;
- lo spessore delle murature perimetrali superiore ai 30 cm, necessario al miglioramento energetico, fino ad un massimo di ulteriori 15 cm.

6. Rapporto di Copertura: è il rapporto percentuale tra la Superficie coperta e la Superficie fondiaria di pertinenza ($RC = S_c/S_f$).

7. Superficie netta (S_n): è la superficie al netto dei muri perimetrali e di quelli interni e degli sguinci di porte finestre.

8. Altezza lorda (Hl): è l'altezza espressa in metri misurata dall'estradosso del piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura.

In presenza di piano parzialmente interrato l'altezza viene misurata dalla linea di stacco (o dalla media delle linee di stacco in caso di terreno inclinato) dell'edificio dal terreno naturale di campagna all'intradosso del solaio di copertura.

In presenza di solai con copertura inclinata l'altezza viene misurata dal piano di calpestio (o dalla linea di stacco in presenza di piano parzialmente interrato) e la media degli intradossi del solaio di copertura.

Nel caso degli edifici con più piani l'altezza è data dalla sommatoria delle altezze di ogni singolo piano.

L'altezza lorda (Hl) viene utilizzata per la determinazione della volumetria dell'edificio.

9. Altezza netta (Hn): è l'altezza espressa in metri misurata dall'estradosso del piano di calpestio (linea superiore solaio, massetto, vespaio o simili) all'intradosso del solaio di copertura.

L'altezza netta (Hn) viene utilizzata unicamente per la verifica dei requisiti di abitabilità o agibilità dei vani degli edifici.

10. Altezza dei fronti (Hf): è l'altezza massima espressa in metri di ogni singolo fronte misurata dall'estradosso del piano di calpestio, o dalla linea di stacco dal piano naturale di campagna in presenza di piani parzialmente interrati, all'estradosso del solaio di copertura.

Sul fronte strada è possibile l'arretramento dei volumi dell'ultimo piano, sempreché ciò non contrasti con altre limitazioni di norme specifiche di zona o generali, ad una distanza non inferiore alla altezza lorda degli stessi:

In tale caso l'altezza del fronte rimane l'altezza massima dei volumi prospicienti la strada.

Nel caso di copertura inclinata con pendenza inferiore o uguale al 35% sul fronte stradale l'altezza massima viene commisurata alla linea di gronda.

In presenza di piani attuativi approvati il profilo regolatore delle altezze deve ritenersi vincolante solo al fine della composizione delle masse volumetriche.

11. Volume totale (Vt): è il volume complessivo di un edificio, espresso in mc, ed è dato dal prodotto della superficie lorda complessiva (Sl) per l'altezza lorda (Hl), determinata dalla formula ($Vt = Sl \times Hl$).

12. Volume urbanistico (Vu): è il volume complessivo, espresso in mc, vuoto per pieno, dell'edificio o di un insieme di edifici, ivi compresi gli eventuali volumi destinati a servizi pubblici

o di interesse comune previsti dalla normativa specifica di zona, misurato dal perimetro di stacco dal piano naturale di campagna sino alla copertura.

Il volume urbanistico (Vu), non può essere superiore, a seconda dei casi, al volume territoriale (Vt) o al volume fondiario (Vf).

13. Il piano di un edificio è rappresentato dallo spazio compreso tra l'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio, e l'estradosso del solaio superiore o piano di copertura;

Il piano dell'edificio può essere costituito da:

- **Piano fuori terra:** piano il cui livello di calpestio (estradosso finito del solaio inferiore) sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore alla linea di stacco della costruzione;

- **Piano interrato:** piano il cui soffitto (intradosso finito del solaio superiore) sia collocato in ogni sua parte ad una quota inferiore alla linea di stacco della costruzione.

È considerato interrato, per convenzione, anche un locale il cui livello di calpestio (estradosso finito del solaio inferiore) sia totalmente collocato ad una quota inferiore alla linea di stacco della costruzione e il cui soffitto (intradosso finito del solaio superiore) sia collocato in ogni suo punto perimetrale ad una quota \leq a 100 centimetri rispetto alla stessa linea di stacco.

- **Piano parzialmente interrato:** piano realizzato parzialmente fuori terra che non presenta le caratteristiche di locale fuori terra o di locale interrato.

14. Si chiama sagoma di un edificio la proiezione, su piani verticali, dei contorni dell'edificio e la proiezione, sul piano orizzontale, della superficie coperta.

Art. 11. PARAMETRI URBANISTICI

1. Superficie territoriale (St): E' la misura della superficie al lordo delle aree adibite o da adibire a strade pubbliche o di uso pubblico, degli spazi di verde attrezzato, nonché delle altre opere di urbanizzazione.

2. Superficie fondiaria (Sf): E' la misura della superficie al netto delle aree adibite o da adibire a strade pubbliche o di uso pubblico, degli spazi di verde attrezzato, nonché delle altre opere di urbanizzazione.

3. Indice di fabbricabilità territoriale (It): L'indice di fabbricabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume fabbricabile, espresso in metri cubi, e la superficie territoriale, espressa in metri quadrati (mc/mq).

4. Indice di fabbricabilità fondiaria (If): L'indice di fabbricabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume fabbricabile, espresso in metri cubi, e la superficie fondiaria, espressa in metri quadrati (mc/mq).

5. Rapporto di copertura (Ic): E' il rapporto percentuale tra la Superficie coperta e la Superficie fondiaria di pertinenza ($RC = SC/SF$).

6. Unità minima di intervento (UMI): E' la porzione di territorio all'interno della quale ogni trasformazione edilizia e urbanistica, individuata dal PUC o con successivo piano attuativo, deve essere definita con progetto unitario o di comparto.

7. Destinazioni d'uso: Sono definite dal PUC e riguardano gli usi consentiti all'interno delle zone o delle sottozone omogenee.

8. Standard urbanistici: È la dotazione minima e inderogabile delle aree destinate a servizi pubblici di quartiere, stabilita dal D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U.

Art. 12. INTERVENTI TIPOLOGICI

1. INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

1.1. Sono definiti “interventi di manutenzione ordinaria” gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti .

1.2. Sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le seguenti opere edilizie:

1.2.1. Opere edilizie esterne:

- a) pulitura delle facciate;
- b) riparazione di balconi e terrazzi;
- c) riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere anche con materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- d) applicazione di zanzariere o tende solari (qualora prospicienti su suolo pubblico valgono le norme di settore);
- e) installazione di grate limitatamente al vano finestra;
- f) ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti;
- g) riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli anche con materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;

- h) riparazione, coibentazione, ripresa e sostituzione del manto di copertura anche con materiali diversi;
- i) rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi anche con materiali diversi senza modifiche della superficie permeabile;
- j) realizzazione di aperture pedonali ed installazione del relativo cancello su recinzioni esistenti;
- k) manutenzione del verde privato esistente compresa la potatura degli alberi e lo spostamento di essenze ad alto fusto.

1.2.2. Opere edilizie interne:

- a) l'apertura e chiusura di sole porte all'interno della stessa unità immobiliare, la costruzione di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti o arredi fissi;
- b) riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture;
- c) demolizione e/o ricostruzione parziale o totale delle pavimentazioni interne.

1.2.3. Interventi di riparazione e rinforzo di parte degli elementi strutturali;

- a) riparazione e rinforzo di parte degli elementi strutturali;
- b) rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato.

1.2.4. Interventi su tutti gli impianti tecnologici:

- a) riparazione, sostituzione e posa di apparecchi sanitari all'interno dello stesso servizio;
- b) opere necessarie per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o per adeguarli alle normali esigenze di servizio o alle norme vigenti;
- c) riparazione e sostituzione di impianti elettrici, telefonici, televisivi, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, idrico-sanitari, di scarico, di sollevamento, antincendio, di trattamento-allontanamento-depurazione di reflui;
- d) installazione di caminetti o simili su canna fumaria esistente;
- e) riparazione e sostituzione delle canalizzazioni della rete fognaria sino al limite di proprietà dello stabile;
- f) installazione di depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc.

1.2.5. Interventi su apparecchi igienico-sanitario:

- a) riparazione, sostituzione ed adeguamento.

1.2.6. Interventi sugli impianti per il risparmio energetico:

- a) installazioni di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici;
- b) installazioni di generatori eolici di altezza non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro.

1.2.7. Tutti gli interventi di cui sopra non devono comportare l'alterazione dei locali esistenti rispetto alle norme previste dai regolamenti vigenti, modifiche alle facciate o realizzazione di nuovi volumi.

2. INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

2.1. Sono definiti “interventi di manutenzione straordinaria”, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

2.2. Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere edilizie:

- a) consolidamento, rinnovamento, sostituzione delle parti, anche strutturali, delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, delle strutture verticali e orizzontali anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti e purché non sia variata la quota di intradosso delle strutture stesse;
- b) realizzazione e integrazione dei servizi igienici e di quelli tecnologici;
- c) realizzazione di rampe e ascensori esterni ovvero di altri manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, diretti ad eliminare le barriere architettoniche;
- d) modificazione dell'assetto distributivo delle unità immobiliari;
- e) modeste ridefinizioni dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture purché non sia alterato il rapporto dell'edificio con l'ambiente circostante o mutata la tipologia;
- f) riparazione delle lesioni di murature ed eventuale sostituzione di parte di esse;
- g) interventi volti alla formazione di cortili e giardini, alla realizzazione di spazi aperti con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto o, comunque, alla sistemazione del terreno non

utilizzato per l'edificazione.

h) riparazione e sostituzione parziale dell'orditura primaria e secondaria del tetto anche con materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;

i) installazione di caminetti o simili con la realizzazione di nuova canna fumaria.

2.3. Tutti gli interventi di cui sopra non debbono costituire un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

3. INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

3.1. Sono definiti “interventi di restauro e risanamento conservativo” gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3.2. Sono considerati interventi di restauro e risanamento conservativo le seguenti opere edilizie:

a) conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;

b) valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche sotto il profilo ambientale, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;

c) alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

3.3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti essenzialmente alla conservazione ed alla valorizzazione degli edifici, non devono comportare alcuno aumento di

volume o di superficie salvo quelli necessari per la formazione o l'adeguamento di servizi igienici e tecnologici indispensabili per garantire i requisiti minimi stabiliti dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.

Eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento connessi all'iniziativa edilizia, sono comunque da intendersi ai fini procedurali e in ordine all'ammissibilità dell'edificabilità indotta, come interventi di nuova costruzione.

4. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

4.1. Sono definiti “interventi di ristrutturazione edilizia” gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

4.2. Sono considerati interventi di ristrutturazione edilizia le seguenti opere:

a) Gli interventi di ristrutturazione che possono riguardare la riorganizzazione formale interna e la trasformazione tipologica con modifiche che incidano anche sulle posizioni degli elementi strutturali verticali, la riorganizzazione della composizione dei prospetti con modifiche ai vani di porte e finestre, la trasformazione tipologica, parziale o complessiva, degli organismi edilizi.

b) Gli interventi di ristrutturazione che non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento;

c) gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento connessi all'iniziativa edilizia, sono comunque da intendersi ai fini procedurali e in ordine all'ammissibilità dell'edificabilità indotta, come interventi di nuova costruzione.

5. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

5.1. Sono definiti “interventi di nuova costruzione” quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
- f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- h) Nei casi di demolizione di volumetrie legittimamente assentite, interessanti aree ricadenti in allargamento stradale per viabilità di piano, è consentito, nel rispetto della normativa sovraordinata e previo nulla osta delle autorità competenti, il recupero della volumetria demolita all'interno del lotto residuo qualora le aree interessate dall'allargamento stradale vengano cedute a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale contestualmente al rilascio del permesso di costruire.

6. INTERVENTI DI MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

6.1. Relativamente alle destinazioni d'uso sono individuate le seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
- b) turistico-ricettiva;
- c) artigianale e industriale;
- d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
- e) agricolo-zootecnica.

6.1-bis. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

6.2. Sono servizi strettamente connessi alla residenza gli usi ad essa complementari, destinati a garantire la qualità dell'abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini. Hanno tale destinazione gli edifici e le aree presenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C e all'interno dei centri rurali, destinati a studi professionali, attività commerciali, artigianali, turistico-ricettive, di ristorazione, socio-sanitarie e uffici in genere. Non sono servizi connessi alla residenza i servizi pubblici o gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico, a parcheggio, la cui dotazione deve essere garantita, nel rispetto delle vigenti disposizioni, in sede di pianificazione. La dotazione minima di servizi strettamente connessi alla residenza da assicurare nella formazione dei piani attuativi è pari al 5 per cento del volume complessivamente previsto dal piano attuativo.

6.2-bis. Nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C all'interno dei piani attuativi approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati, è consentita la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza nel rispetto delle previsioni di cui al comma 2 e a condizione che siano state ottemperate tutte le disposizioni convenzionali. La modifica è subordinata alla positiva valutazione del consiglio comunale, da rendersi entro sessanta giorni dalla richiesta con apposita deliberazione, che costituisce variante allo strumento urbanistico generale e al relativo piano attuativo.

6.3. Il mutamento della destinazione d'uso è disciplinato ai sensi dell'articolo 11 della LR n. 23/1985.

7. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

7.1. Sono definiti “interventi di ristrutturazione urbanistica”, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete

stradale.

Art. 13. CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA

Le presenti norme adottano quale parametro di riferimento per l'attribuzione dei diritti edificatori nelle varie zone, la superficie lorda abitabile (SAL) e la volumetria, estesa a tutte le destinazioni d'uso ammesse.

Il PUC determina la massima capacità edificatoria in termini di SAL e di Volumi indicando l'indice di edificabilità territoriale e fondiario, dato dal rapporto massimo ammesso tra SAL, volumi e superficie territoriale e/o fondiaria mq/mq e mc/mq.

Art. 14. STANDARD URBANISTICI PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

1. Il Comune di Gavoi, ai sensi del D.A. 2266/U del 1983, risulta essere di Classe III, per cui, la dotazione minima di standard per abitante nei nuovi insediamenti residenziali è calcolata con il parametro di **12 mq per abitante**, così ripartiti:

- **Aree per l'istruzione (S1) - 4 mq** - (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo)
- **Aree per attrezzature di interesse comune (S2) – 2 mq:** (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi)
- **Aree per verde pubblico attrezzato (S3) – 5 mq**
- **Aree per parcheggi pubblici (S4) - 1 mq**

Art. 15. DOTAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

1. Si rimanda a quanto previsto dall'articolo 15 quater della LR n. 23/1985 e dall'articolo 8 del DA n.2266/U del 1983.

Art. 16. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

Il Comune di Gavoi si sta dotando di un Piano di classificazione acustica del territorio comunale, elaborato nel rispetto delle Linee guida per la predisposizione dei Piani di classificazione acustica dei territori comunali approvato dalla R.A.S.

Il suddetto piano è in corso di approvazione.

La fattibilità delle trasformazioni urbanistico - edilizie previste nel vigente P.U.C. dovrà essere preliminarmente verificata rispetto alle prescrizioni contenute nel suddetto Piano di Classificazione acustica del territorio comunale con riferimento alla specifica zonizzazione prevista nel Piano stesso.

TITOLO III

ZONE OMOGENEE

Art. 17. AMBITI DI CONSERVAZIONE – Zone A

1. Gli ambiti di conservazione della ZONA OMOGENEA A - INSEDIAMENTI STORICI, la cui definizione del PPR, ripresa integralmente dal DA 20.12.1983 n.2266/U è: A-centro storico/ artistico o di particolare pregio ambientale, sono quelle parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

2. Il PPR individua, in ambito urbano, i centri di antica e prima formazione che costituiscono i primi nuclei degli insediamenti. In sede di redazione del PUC, il Comune in fase di co-pianificazione con l'Ufficio del Piano regionale verifica la perimetrazione del centro di antica e prima formazione del PPR secondo le modalità già descritte nel manuale di adeguamento dei PUC al PPR relativo all'assetto storico culturale.

3. Il PUC, secondo le procedure di co-pianificazione con l'Ufficio del Piano Regionale, ha definito la perimetrazione della zona A identificata nel centro di antica e prima formazione di Gavoi;

4. In conformità a quanto previsto dall'art. 4 del DA 2266/u del 1983, la densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondario che esprimono la misura del volume edificabile per ogni metro quadro di superficie rispettivamente territoriale e fondario.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo, salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico comunale, il parametro di 100 mc ad abitante per le zone A, B, C, dei quali 70 mc per la residenza, 20 mc per servizi strettamente connessi con la residenza e 10 mc per servizi pubblici.

5. Tali indici possono essere superati, laddove previsti, solo attraverso PP o Piani di Recupero; comunque in caso di nuove costruzioni, sopraelevazioni, ricostruzioni in seguito a demolizioni, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

6. In conformità a quanto previsto dall'art. 5 del DA 2266/u del 1983, le altezze massime degli edifici e le distanze minime tra pareti prospicienti, per le diverse zone territoriali omogenee, sono

stabilite come segue:

ZONA A

Per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

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.

7. In conformità all'art. 52 delle NTA del PPR, la pianificazione urbanistica comunale si conforma alle seguenti direttive:

1. Gli interventi sui tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione ed al recupero, mediante (art. 52, comma 3 delle NTA):

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

2. Gli interventi di riqualificazione e recupero di cui al comma precedente devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze (art. 52, comma 4 delle NTA).

3. Il Piano Urbanistico Comunale, oltre al recupero, prevede forme di riuso del bene che siano compatibili con la sua costituzione intrinseca e non distruttive della sua identità culturale.

Al fine di realizzare le finalità di cui sopra, la pianificazione urbanistica si uniforma al comma 7, lettere a, b delle NTA:

a) prevede, ove possibile, il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali, nonché le attività compatibili necessarie per la vitalità economica e sociale del centro storico, e connesse alla funzione abitativa, quali gli esercizi commerciali al minuto, l'artigianato di beni e servizi alle famiglie, i pubblici esercizi, gli uffici e studi privati, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose;

b) incentiva le attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato di qualità e le funzioni direzionali che favoriscano il riuso sostenibile dei centri e nuclei storici, ivi compreso il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le nuove politiche dell'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità.

4. Sono vietati gli interventi che comportino una modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché dei manufatti anche isolati che costituiscano testimonianza storica e culturale (comma 10 delle NTA).

8. In conformità all'art. 53 delle NTA del PPR, comma 1 e 2, la pianificazione urbanistica comunale si conforma ai seguenti indirizzi:

1. Indirizzi generali

a) conservare la stratificazione storica, da mantenere leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate;

b) conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento;

c) riconoscere e valorizzare i margini, sia che venga riconosciuta una cinta murata, sia che tali margini si identifichino con recinti, percorsi;

d) evitare saldature tra nuclei contermini, salvaguardando identità e differenze specifiche;

e) promuovere l'intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare la necessaria fusione ed articolazione di funzioni residenziali e produttive;

f) favorire la riqualificazione dell'aspetto ambientale e del paesaggio urbano, con l'eliminazione delle superfettazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;

g) individuare misure per riqualificare i tessuti di antica formazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto.

2. Incentivi alle politiche di qualità

a) alla riduzione e/o eliminazione del traffico veicolare privato dai centri storici, specie quello di attraversamento dei non residenti, con la costituzione di isole pedonali capaci di ricostruire la originaria fruizione spaziale del bene culturale;

b) all'eliminazione degli elementi incongrui della cartellonistica e delle insegne pubblicitarie;

c) all'unificazione e al coordinamento degli elementi dell'illuminazione pubblica, delle superfici pavimentate ed in generale degli elementi di arredo urbano atti a caratterizzare lo spazio pubblico dei centri e nuclei storici;

d) al ricorso diffuso e obbligatorio alla forma del concorso di idee o di progettazione per

l'innalzamento dei livelli qualitativi degli interventi;

e) al ricorso alle più opportune forme di pubblicizzazione e di vaglio collettivo degli stessi interventi, onde favorire la più ampia condivisione degli stessi e garantire la partecipazione sociale dei protagonisti e degli utenti del bene culturale.

9. In fase di zonizzazione con il PUC, le zone omogenee sudescritte vengono riconosciute e classificate come sottozone:

a) **A1, costituita da tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico-nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico.**

10. Gli interventi sono orientati prevalentemente alla conservazione. Eventuali edifici in contrasto con il contesto ove possibile sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione.

11. Le modalità di attuazione della Sottozona A1, il cui perimetro è individuato negli elaborati cartografici del PUC, sono quelle previste dal Piano Particolareggiato del centro storico adeguato e in coerenza con il PPR.

12. In ogni caso sono comunque previsti i seguenti interventi, da attuarsi con le modalità del permesso di costruire o della SCIA:

- **Interventi di manutenzione ordinaria (m.o.)**
- **Interventi di manutenzione straordinaria (m.s.)**
- **Interventi di restauro e di risanamento conservativo (r.c.)**
- **Attività di edilizia libera (a.e.l.)**

13. Sono soggetti a tutela integrale e condizionata, così come previsto nelle tabelle contenute all'interno del Verbale di copianificazione, i seguenti beni BENI PAESAGGISTICI:

a) **Chiesa di San Gavino**

- **BP2527 – Scheda Bene Paesaggistico**

Codice Univoco Repertorio: 1377;

Denominazione: Chiesa di San Gavino

Tipologia: Chiesa

Zonizzazione Urbanistica: A1

DISCIPLINA D'USO

“Zona di Tutela Integrale”

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e

risanamento conservativo ma è vietata l'aggiunta di nuovi volumi o l'inserimento di elementi che comportino trasformazioni diverse da quelle previste dalle categorie precedenti. Le nuove sistemazioni a verde e soluzioni di pavimentazioni devono essere ispirati alla semplicità, razionalità e devono preferire materiali e specie vegetali locali.

È fatto divieto di opposizione di cartellonistica pubblicitaria.

“Zona di Tutela condizionata”

Gli eventuali nuovi interventi dovranno rispettare i caratteri del contesto, con particolare riferimento al tessuto edilizio, alle tipologie architettoniche, alle forme, ai materiali, ai cromatismi, che dovranno essere coerenti, compatibili e tali da inserirsi armonicamente e contribuire alla qualità paesaggistica dei luoghi.

In particolare gli interventi di sistemazioni esterne dovranno essere coerenti con gli elementi e le tecniche costruttive locali, con specifico riferimento alla scelta dei materiali per le pavimentazioni e per l'arredo urbano, che dovranno essere tali da non sovrastare la percezione del bene.

Dovranno essere eliminati gli elementi incongrui che appaiono del tutto estranei per struttura, materiali, ubicazione ed epoca di costruzione rispetto all'organismo edilizio e rechino pregiudizio al valore paesaggistico.

I giardini, privati e pubblici, dovranno essere conservati e le eventuali nuove sistemazioni dovranno essere improntate a soluzioni aventi carattere di semplicità, con materiali e specie arboree di tipo locale.

Non è in alcun modo consentita l'installazione, nelle immediate vicinanze del bene oggetto di tutela, di cartellonistica pubblicitaria che ne possa impedire o alterare la percezione.

Gli impianti tecnologici non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche, con particolare riferimento alle vedute da e verso il bene tutelato.

b) Chiesa di San Giovanni Battista

- BP2528 – Scheda Bene Paesaggistico

Codice Univoco Repertorio: 1378;

Denominazione: Chiesa di San Giovanni Battista

Tipologia: Chiesa

Zonizzazione Urbanistica: A1

DISCIPLINA D'USO

“Zona di Tutela Integrale”

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ma è vietata l'aggiunta di nuovi volumi o l'inserimento di elementi che

comportino trasformazioni diverse da quelle previste dalle categorie precedenti. Le nuove sistemazioni a verde e soluzioni di pavimentazioni devono essere ispirati alla semplicità, razionalità e devono preferire materiali e specie vegetali locali.

E' fatto divieto di opposizione di cartellonistica pubblicitaria.

“Zona di Tutela condizionata”

Gli eventuali nuovi interventi dovranno rispettare i caratteri del contesto, con particolare riferimento al tessuto edilizio, alle tipologie architettoniche, alle forme, ai materiali, ai cromatismi, che dovranno essere coerenti, compatibili e tali da inserirsi armonicamente e contribuire alla qualità paesaggistica dei luoghi.

In particolare gli interventi di sistemazioni esterne dovranno essere coerenti con gli elementi e le tecniche costruttive locali, con specifico riferimento alla scelta dei materiali per le pavimentazioni e per l'arredo urbano, che dovranno essere tali da non sovrastare la percezione del bene.

Dovranno essere eliminati gli elementi incongrui che appaiono del tutto estranei per struttura, materiali, ubicazione ed epoca di costruzione rispetto all'organismo edilizio e rechino pregiudizio al valore paesaggistico.

I giardini, privati e pubblici, dovranno essere conservati e le eventuali nuove sistemazioni dovranno essere improntate a soluzioni aventi carattere di semplicità, con materiali e specie arboree di tipo locale.

Non è in alcun modo consentita l'installazione, nelle immediate vicinanze del bene oggetto di tutela, di cartellonistica pubblicitaria che ne possa impedire o alterare la percezione.

Gli impianti tecnologici non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche, con particolare riferimento alle vedute da e verso il bene tutelato.

14. Sono altresì soggetti a tutela integrale, come al precedente comma 13, i seguenti beni presenti all'interno della Zona A1:

- **Casa Porcu Satta – Tipologia Casa – Codice identificativo 01_C_Storico;**
- **Chiesa S.Antioco – Tipologia Chiesa – Codice identificativo 02_C_Storico;**
- **Chiesa del Carmelo – Tipologia Chiesa – Codice identificativo 03_C_Storico;**
- **Casa Maoddi – Tipologia Casa – Codice identificativo 04_C_Storico;**
- **Casa Lai – Tipologia Casa – Codice identificativo 05_C_Storico;**

15. Le modalità di intervento, le attività consentite e le categorie di intervento sono regolate dalla seguente **DISCIPLINA D'USO:**

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e

risanamento conservativo ma è vietata l'aggiunta di nuovi volumi o l'inserimento di elementi che comportino trasformazioni diverse da quelle previste dalle categorie precedenti. Le nuove sistemazioni a verde e soluzioni di pavimentazioni devono essere ispirati alla semplicità, razionalità e devono preferire materiali e specie vegetali locali.

È fatto divieto di opposizione di cartellonistica pubblicitaria.

16. Nei casi di intervento di recupero, restauro, ristrutturazione, delle linee di competenza, si invitano gli Enti gestori ad interloquire e concordare con i proprietari dei fabbricati per trovare soluzioni idonee ad occultare le linee e scatole esterne.

17. Dati Piano volumetrici di Piano

Tabella 1 (Superfici, indici, volumetrie e abitanti)

	Superficie territoriale mq	Superficie fondiaria mq	Indice f/f mc/mq	Volume edificabile mc	Abitanti insediabili n°
Sottozona A1	103'888	68'378	5,35	365'822	1'011

Tabella 2 (Servizi)

	S1 Istruzione 4 mq/ab	S2 Interesse Comune 2 mq/ab	S3 Attrezzature Sportive 5 mq/ab	S4 Parcheggi 1 mq/ab	TOTALE Servizi 12 mq/ab
Sottozona A1	0	6'692	0	1'327	8'029
	0 mq/ab	6,62 mq/ab	0 mq/ab	1,32 mq/ab	7,94 mq/ab

Art. 18. AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE E RIQUALIFICAZIONE URBANA - ZONE B

1. Gli ambiti di completamento della ZONA OMOGENEA B - TESSUTI OMOGENEI CONSOLIDATI, la cui definizione del PPR, ripresa integralmente dal DA 20.12.1983 n.2266/U è: B-completamento residenziale, sono quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

2. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile nei comuni di III e IV classe ed al 20% negli altri comuni.

3. La verifica della sussistenza del suddetto rapporto deve essere attuata, di norma, per superfici non

superiori a 5'000 mq; tale superficie può essere elevata fino a 10'000 mq in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standard urbanistici.

4. Le zone B vanno in parte a coincidere con le espansioni fino agli anni '50 identificate nel PPR, solitamente interposte tra i centri di antica e prima formazione e le espansioni recenti.

5. In sede di redazione del PUC, il Comune identifica come zona B la città compatta che, pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presenta con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato.

6. Le zone B possono comprendere parti del centro matrice i cui caratteri siano stati profondamente alterati.

7. Il PUC conferma la normativa delle zone B e si attiene ai seguenti principi:

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

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 disopra dell'ultimo solaio. I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, e comunque non adibiti ad abitazione. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt 12 di lato (art. 4 del DA2266/U/83).

b) Interventi edilizi ricadenti nel tessuto compatto: mantenere e riqualificare i caratteri architettonici caratteristici e di pregio degli edifici; promuovere azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia al fine di integrare la qualità degli edifici contigui al nucleo antico in armonia con le caratteristiche architettoniche di quest'ultimo.

c) Interventi edilizi ricadenti in un tessuto incompleto: devono tendere a ricucire gli isolati mantenendo l'impostazione del tessuto esistente (allineamento sulle strade, tipologia edilizia, altezza delle quinte sulla strada).

d) Spazi pubblici: devono essere valorizzati riqualificando la viabilità, i percorsi pedonali, le aree di sosta, le alberature, le sistemazioni a verde, ecc. Gli interventi di configurazione dello spazio urbano

(arredi, illuminazione, aiuole e aree a verde, ecc.) sono disciplinati da regolamenti che definiscono lo standard. Sistemazioni differenti riguardanti porzioni significative di spazio urbano possono essere eseguite privilegiando lo strumento del concorso di idee. Vanno preservati gli impianti di verde privato di carattere ornamentale escludendo gli stessi dall'edificazione.

e) Interventi di riconversione urbanistico–edilizia: riguardano aree significative interne al tessuto urbano, rimaste inedificate o nelle quali si pone il problema della trasformazione e riqualificazione a seguito del trasferimento di funzioni o attività (p. es. riconversione di impianti e edifici industriali all'interno della città). In tali situazioni è da privilegiarsi la realizzazione di interventi di progettazione unitaria di iniziativa pubblica, previo espletamento di concorso, o privata, sulla base di apposito disciplinare predisposto dalla pubblica amministrazione.

8. All'interno delle Zone B, il PUC prevede la seguente sottozona:

a) B1, espansione compiute sino agli anni cinquanta, le cui prescrizioni e gli indirizzi sono i seguenti:

- Gli interventi dovranno essere orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e alla riqualificazione degli spazi di fruizione collettiva.

- In questi ambiti è necessario recuperare un'elevata qualità urbana attraverso interventi inseriti all'interno di pianificazione di dettaglio (piano particolareggiato degli spazi pubblici, dei servizi, del verde e del decoro urbano). Particolare attenzione dovrà essere posta nel recupero architettonico degli edifici contigui al nucleo antico (Zona A): per tali edifici gli interventi consentiti dovranno essere tali da rendere armonioso il passaggio dall'edificato compatto al centro storico.

- Gli interventi edilizi sono normalmente limitati alla manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti. Nel caso di interventi su aree libere come i lotti interclusi, il PUC rimanda l'individuazione dei lotti e degli interventi allo Strumento Attuativo della specifica Zona. Tali atti regolamentari dovranno contenere indicazioni relative al miglioramento qualitativo del manufatto, alle tecniche e ai materiali da impiegare.

b) B2, espansioni da completare e/o riqualificare, le cui prescrizioni e gli indirizzi sono i seguenti:

- Nelle aree caratterizzate da edificazione discontinua e da struttura viaria incompleta o insufficiente il PUC può consentire interventi di completamento dell'edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto di indici di fabbricabilità previsti e

sotto indicati e di altezze limitate (normalmente 2-3 piani fuori terra). Tali zone sono disciplinate da apposito piano particolareggiato che dovrà disciplinare anche il sistema degli spazi pubblici, dei servizi, del verde e del decoro urbano in connessione con le altre zone omogenee. I nuovi interventi devono rispettare l'edificazione tipica delle zone di completamento, che normalmente si presenta con facciate allineate sulla strada.

- In relazione alla peculiarità dell'edificato potranno prevedersi regolamentazioni più o meno rigide sulle tipologie, i materiali, gli elementi architettonici e decorativi da impiegare, finalizzate alla valorizzazione dell'impianto urbanistico-edilizio connotante il luogo.

- Nel caso di interventi su aree libere come i lotti interclusi, il PUC rimanda l'individuazione dei lotti e degli interventi allo Strumento Attuativo della specifica Zona. Tali atti regolamentari dovranno contenere indicazioni relative al miglioramento qualitativo del manufatto, alle tecniche e ai materiali da impiegare.

9. Per le Sottozone B1 e B2, le modalità di attuazione sono quelle del permesso di costruire o della SCIA.

10. Nelle zone B sono ammesse tutte le destinazioni d'uso attinenti:

- alla funzione residenziale, commerciale al dettaglio (esercizi pubblici ed esercizi di vicinato) e artigianali;

- al terziario, di servizio e artigianali, con esclusione dell'industria di qualsiasi tipo, delle medie e grandi strutture di vendita, delle attività rumorose, nocive e moleste, inquinanti e/o insalubri e delle attività specifiche di stalle, scuderie, ricoveri per animali, depositi all'aperto.

11. Sono invece consentiti interventi con le seguenti prescrizioni specifiche:

- gli edifici di proprietà pubblica di età superiore ai settant'anni sono sottoposti al regime di tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42/Parte seconda/Capo I/art. 10-17/Capo II/art. 18-19 e Capo III/Sezione I/art. 20-21.

12. Per le **nuove costruzioni, le sopraelevazioni e gli ampliamenti** devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

Sottozona B1

- nella Sottozona B1 la densità fondiaria non può superare il valore di 2,2 mc/mq per edilizia di libero mercato;

- nel caso di lotti il cui Indice di Fabbricabilità Fondiaria risulti inferiore a quello massimo consentito 2,2 mc/mq, potrà essere autorizzato l'incremento volumetrico senza variante urbanistica

del Piano Particolareggiato della Zona B1, apportando le modifiche alla scheda di piano da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, previa verifica degli altri indici e parametri e con valutazione positiva dell'inserimento armonico dell'intervento;

- in ogni caso, per i nuovi edifici, l'altezza massima consentita a monte non può superare i 9,00 mt;
- la superficie coperta massima non può superare il 50% della superficie del lotto, la restante superficie deve essere sistemata a verde e parcheggi;
- i parcheggi devono essere collocati al di sotto della sagoma volumetrica o nel caso di impossibilità, all'interno dell'area verde;
- gli edifici potranno essere costruiti in aderenza al confine o ad una distanza di almeno 4,00 mt dallo stesso. In ogni caso, le nuove costruzioni dovranno rispettare la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di 8,00 mt, con possibilità di riduzione delle distanze nelle costruzioni fino al limite inderogabile fissato dall'art. 873 del Codice Civile nei casi che il rispetto delle predette norme comporti l'inedificabilità dell'area ovvero una soluzione inaccettabile. La distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a 3 mt, salvo i tratti di strada urbana già definite su entrambi i lati per i quali è fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti. In presenza di strade sufficientemente ampie (almeno 10,00 mt), di cui non è ipotizzabile un futuro allargamento, nel caso di andamento del terreno a monte caratterizzato da forti dislivelli, è consentita la costruzione sul ciglio stradale. È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito;
- gli elementi a sbalzo, balconi o pensiline, possono essere realizzati solo a partire dal primo piano fuori terra;
- nelle zone prospicienti e contigue la Zona A, per tutti gli interventi edilizi (nei prospetti), è prescritto l'uso di materiali tradizionali da costruzione con particolare riferimento al granito faccia vista. Gli edifici costruiti in aderenza dovranno essere eseguiti in modo da costituire un unico ed armonico volume architettonico.

Sottozona B2

- nella Sottozona B2 la densità fondiaria non può superare il valore di 1,5 mc/mq per edilizia di libero mercato;
- nel caso di lotti il cui Indice di Fabbricabilità Fondiaria risulti inferiore a quello massimo consentito 1,5 mc/mq, potrà essere autorizzato l'incremento volumetrico senza variante urbanistica del Piano Particolareggiato della Zona B2, apportando le modifiche alla scheda di piano da parte

dell'Ufficio Tecnico Comunale, previa verifica degli altri indici e parametri e con valutazione positiva dell'inserimento armonico dell'intervento;

- in ogni caso, per i nuovi edifici, l'altezza massima consentita a monte non può superare i 6,00 mt;
- la superficie coperta massima non può superare il 50% della superficie del lotto; la restante superficie deve essere sistemata a verde e parcheggi;
- i parcheggi devono essere collocati al di sotto della sagoma volumetrica o nel caso di impossibilità, all'interno dell'area verde;
- gli edifici potranno essere costruiti in aderenza al confine o ad una distanza di almeno 4,00 mt dallo stesso. In ogni caso, le nuove costruzioni dovranno rispettare la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di 8 mt, con possibilità di riduzione delle distanze nelle costruzioni fino al limite inderogabile fissato dall'art. 873 del Codice Civile nei casi che il rispetto delle predette norme comporti l'inedificabilità dell'area ovvero una soluzione inaccettabile.

La distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a 3,00 mt, salvo i tratti di strada urbana già definite su entrambi i lati per i quali è fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti. In presenza di strade sufficientemente ampie (almeno 10,00 mt), di cui non è ipotizzabile un futuro allargamento, nel caso di andamento del terreno a monte caratterizzato da forti dislivelli, è consentita la costruzione sul ciglio stradale. È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito;

- gli elementi a sbalzo, balconi o pensiline, possono essere realizzati solo a partire dal primo piano fuori terra;
- nelle zone prospicienti e contigue la Zona A, per tutti gli interventi edilizi (nei prospetti), è prescritto l'uso di materiali tradizionali da costruzione con particolare riferimento al granito faccia vista. Gli edifici costruiti in aderenza dovranno essere eseguiti in modo da costituire un unico ed armonico volume architettonico.

13. Sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

- **Interventi di manutenzione ordinaria (m.o.)**
- **Interventi di manutenzione straordinaria (m.s.)**
- **Interventi di restauro e di risanamento conservativo (r.c.)**
- **Interventi di ristrutturazione edilizia (rs.e.)**
- **Interventi di sopraelevazione (s.)**
- **Interventi di ampliamento (a.)**

- **Interventi di nuova costruzione (n.c.)**
- **Interventi di demolizione totale o parziale (d.)**
- **Attività di edilizia libera (a.e.l.)**

14. Dati Piano volumetrici di Piano

a) Sottozona B1

Tabella 1 (Superfici, indici, volumetrie e abitanti)

	Superficie territoriale mq	Superficie fondiaria mq	Indice f/f mc/mq	Volume edificabile mc	Abitanti insediabili n°
Sottozona B1	308'742	214'755	2,2	472'461	1'571

Tabella 2 (Servizi)

	S1 Istruzione 4 mq/ab	S2 Interesse Comune 2 mq/ab	S3 Attrezzature Sportive 5 mq/ab	S4 Parcheggi 1 mq/ab	TOTALE Servizi 12 mq/ab
Sottozona B1	10'417	9'513	2'578	3i'405	25'913

b) Sottozona B2

Tabella 1 (Superfici, indici, volumetrie e abitanti)

	Superficie territoriale mq	Superficie fondiaria mq	Indice f/f mc/mq	Volume edificabile mc	Abitanti insediabili n°
Sottozona B2	184'578	103'234	1,5	154'851	353

Tabella 2 (Servizi)

	S1 Istruzione 4 mq/ab	S2 Interesse Comune 2 mq/ab	S3 Attrezzature Sportive 5 mq/ab	S4 Parcheggi 1 mq/ab	TOTALE Servizi 12 mq/ab
Sottozona B2	5'314	0	49'820	2'848	57'982

15. Riepilogo dati planovolumetrici Zona B

Tabella 1 (Superfici, indici, volumetrie e abitanti)

	Superficie territoriale mq	Superficie fondiaria mq	Indice f/f mc/mq	Volume edificabile mc	Abitanti insediabili n°
Sottozona B1	308'742	214'755	2,2	472'461	1'571
Sottozona B2	184'578	103'234	1,5	154'851	353
Totali	493'320	317'989		627'312	1'924

Tabella 2 (Servizi)

	S1 Istruzione 4 mq/ab	S2 Interesse Comune 2 mq/ab	S3 Attrezzature Sportive 5 mq/ab	S4 Parcheggi 1 mq/ab	TOTALE Servizi 12 mq/ab
Sottozona B1	10'417	9'513	2'578	3'405	25'913
Sottozona B2	5'314	0	49'820	2'848	57'982
Totali	15'731	9'513	52'398	6'253	83'895
	8,18 mq/ab	4,94 ma/ab	27,23 mq/ab	3,25 mq/ab	43,60 mq/ab

Art. 19. AMBITI DI NUOVO INTERVENTO – ZONE C

1. Gli ambiti di espansione della ZONA OMOGENEA C - ESPANSIONI URBANE, la cui definizione del PPR, ripresa integralmente dal DA 20.12.1983 n.2266/U è: C-Espansione residenziale, sono quelle parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

In queste zone l'edificabilità si attua, ai sensi della normativa vigente, con piani di lottizzazione convenzionata o piani particolareggiati a iniziativa pubblica nei casi previsti dalla Legge.

In queste zone le opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, sottoservizi per impianti di illuminazione, rete del gas, rete idrica ed elettrica, parcheggi, aree verdi) vengono realizzate dai privati lottizzanti a loro cura e spese che dovranno essere cedute al Comune al loro completamento e all'esito positivo del collaudo eseguito dell'Ufficio Tecnico Comunale, inoltre i privati dovranno cedere al Comune le aree per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti prescritti dalle norme vigenti.

2. Le zone C classificano quelle parti degli insediamenti che il PPR identifica come espansioni recenti (spesso coincidenti con la "periferia" dell'aggregato urbano) e le espansioni in programma.

3. In sede di redazione del PUC, il Comune identifica perciò come zone C le parti di abitato cresciute in espansione della città compatta e le parti di territorio inedificate nelle quali si prevede di indirizzare lo sviluppo futuro rispondendo ad esigenze insediative di tipo prevalentemente residenziale non soddisfatte all'interno della città esistente. Potrà essere associato alle categorie delle zone C, in taluni casi legati ad eventuali fabbisogni abitativi da

soddisfare, anche l'edificato urbano diffuso, qualora contiguo al tessuto urbano consolidato. La disciplina connessa dovrà tener conto delle origini spesso abusive dell'edificato sparso, che necessita di piani attuativi di riqualificazione.

4. Gli indirizzi programmatici previsti con il PUC per le zone C, si attengono ai seguenti principi base:

a) ambiti già edificati e dotati di infrastrutture: recuperare l'immagine delle aree già edificate attraverso interventi di riqualificazione degli spazi pubblici (strade e aree destinate a standard), curando l'integrazione della rete viaria di connessione tra i servizi urbani. Completamento delle connessioni delle reti viarie e previsione di ulteriori spazi pubblici qualora necessari a dotare la zona dei servizi essenziali, recuperando a tal fine le aree libere all'interno dell'edificato.

b) nuove aree di espansione: fornire indicazioni dettagliate sulla conformazione planimetrica e sulla progettazione del limite della città verso il territorio non costruito. Tali zone devono provvedere a ricucire le diverse aree urbanizzate dando coerenza e unitarietà al tessuto urbano.

c) interventi di riqualificazione urbanistico-ambientale: sia nei casi di insediamenti abusivi che nelle aree limitrofe al tessuto urbano e caratterizzate da elevata densità di edifici utilizzati per abitazione principale, laddove l'attività agricola risulta di fatto residuale rispetto ad una destinazione prettamente residenziale, si pone la necessità di integrare le infrastrutture e i servizi, preservare i suoli aventi potenzialità agricole conservando le attività produttive in atto e salvaguardare gli elementi di naturalità del paesaggio.

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

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 disopra dell'ultimo solaio. I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, e comunque non adibiti ad abitazione. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt 12 di lato (art. 4 del DA2266/U/83).

5. Le zone C previste dal PUC comprendono quelle parti del territorio comunale interessate da espansioni recenti di tipo pianificato, da espansioni in programma già previste dallo strumento

urbanistico generale precedente e di quelle parti di territorio interessate da integrazioni e ricuciture tra i tessuti esistenti.

6. All'interno delle Zone C, il PUC individua e prevede le seguenti sottozone:

a) C1 espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione)

Coincidono con i perimetri dei piani di lottizzazione convenzionati o di iniziativa pubblica. Il PUC individua i nuovi tratti di viabilità eventualmente necessari per connettere la viabilità dei singoli comparti a quella urbana e gli spazi pubblici esistenti che necessitano di interventi di riqualificazione. I suddetti interventi vengono studiati in dettaglio in appositi piani particolareggiati che prevedono l'acquisizione delle aree necessarie per il completamento delle infrastrutture e dei servizi.

b) C3 espansioni in programma

Sono le aree previste dagli strumenti urbanistici e non ancora realizzate. La congruità delle previsioni abitative andrà in ogni caso verificata a seguito di analisi e studi correlati alle prescrizioni ed indirizzi del PPR. Gli interventi si attuano attraverso pianificazione attuativa (piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa privata, piani particolareggiati, ecc.) secondo comparti definiti nel PUC.

7. C1 espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione)

La zona C1 del PUC, è suddivisa in zona C1 e in zona C1 167.

La zona C1 comprende la vecchia zona C2 del Programma di fabbricazione, le modalità di attuazione sono quelle previste dalla normativa ovvero piani di lottizzazione convenzionati.

I parametri urbanistici sono di seguito elencati:

- Indice di fabbricabilità territoriale 0,8 mc/mq;
- Indice di fabbricabilità fondiaria 1,5 mc/mq;
- Superficie minima del lotto 400 mq;
- Altezza massima 9,00 mt;
- Numero dei piani fuori terra 3;
- Distacchi dai confini 4,00 mt;
- Distacchi dal ciglio strada 4,00 mt;
- Tipologia edilizia libera;

Le volumetrie risultanti, dovranno essere destinate per la residenza nella misura del 70%, del 20% per servizi strettamente connessi alla residenza, del 10% per servizi pubblici.

8. Dati piano volumetrici di piano

Tabella 1 (Superfici, indici, volumetrie e abitanti)

	Superficie territoriale mq	Superficie fondiaria mq	Indice f/t mc/mq	Indice f/f mc/mq	Volume edificabile mc	Abitanti insediabili n°
C1	39'838	21'015	0,8	1,5	31'523	197

Tabella 2 (Servizi)

	TOTALE Servizi 12 mq/ab
C1	2'364
	12 mq/ab

9. La zona C1.167 (E.E.P.) del PUC, comprende la vecchia zona C1.167 del Programma di Fabbricazione, di iniziativa pubblica.

I parametri urbanistici sono di seguito elencati:

- Indice di fabbricabilità territoriale 1 mc/mq;
- Indice di fabbricabilità fondiaria 1,8 mc/mq;
- Altezza massima 9,00 mt;
- Numero dei piani fuori terra 3;
- Distacchi dai confini 4,00 mt;
- Distacchi dal ciglio strada 4,00 mt;
- Tipologia edilizia schiera;

10. Dati piano volumetrici di piano

Tabella 1 (Superfici, indici, volumetrie e abitanti)

	Superficie territoriale mq	Superficie fondiaria mq	Indice f/t mc/mq	Indice f/f mc/mq	Volume edificabile mc	Abitanti insediabili n°
C1.167(E.E.P.)	17'695	9'655	1	1,8	17'379	149

Tabella 2 (Servizi)

	TOTALE Servizi 12 mq/ab
C1.167 (E.E.P.)	1'788
	12 mq/ab

11. C3 espansioni in programma

Per la zona C3, le modalità di attuazione sono quelle previste dalla normativa, piani lottizzazione convenzionati, piani particolareggiati. I piani di lottizzazione convenzionata potranno essere attuati a stralci con superfici minime pari a 5'000 mq.

Le aree di espansione residenziale programmate sono suddivise in varie zone C3 differenziate in relazione alla sola localizzazione all'interno del centro urbano.

In particolare si ha:

- a) C3_1 Zona di espansione in Regione Callai;
- b) C3_2 Zona di espansione in Regione Pireddu;
- e) C3_3 Zona di espansione in Regione Santa Maria;
- c) C3_4 Zona di espansione in Regione Sas Carcheras;
- d) C3_5 Zona di espansione in Regione Sa Via Longa;

I parametri urbanistici sono di seguito elencati:

- Comparto minimo 10'000 mq;
- Indice di fabbricabilità territoriale 0,8 mc/mq;
- Indice di fabbricabilità fondiaria 1,45 mc/mq;
- Superficie minima del lotto 500 mq;
- Indice di copertura 0,4 mq/mq;
- Altezza massima 6,00 mt;
- Numero dei piani fuori terra 2;
- Distacchi dai confini 4,00 mt;
- Distacchi dal ciglio strada 4,00 mt;
- Distacchi tra edifici 8,00 mt;
- Tipologia edilizia libera;

Negli interventi edilizi, dovranno essere utilizzati materiali da costruzione tradizionali. I prospetti dovranno essere rifiniti con intonaco e tinteggiature classiche.

Le coperture dovranno essere a due falde o a padiglione.

Nelle costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1 mq/10 mc di costruzione, così come previsto nella L. 122/1989.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o

ad uso pubblico, escluse le strade, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Le volumetrie risultanti, dovranno essere destinate per la residenza nella misura del 70%, del 20% per servizi strettamente connessi alla residenza, del 10% per servizi pubblici.

12. Nelle zone C, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso attinenti:

- alla funzione residenziale, commerciale al dettaglio (esercizi pubblici ed esercizi di vicinato) e artigianali;

- al terziario e di servizio, artigianali, con esclusione dell'industria di qualsiasi tipo, delle medie e grandi strutture di vendita, delle attività rumorose, nocive e moleste, inquinanti e/o insalubri e delle attività specifiche di stalle, scuderie, ricoveri per animali, depositi all'aperto.

13. Nella Zona C3_3 Zona di espansione in Regione Santa Maria, le cessioni d'area per i servizi dovranno essere localizzate obbligatoriamente nella parte nord della zona stessa, in quanto si è in prossimità e a contatto con le aree a rischio idrogeologico e da frana quali Hi1, Hi2, Hi3, Hi4 e Hg2.

Nella Zona C3_5 Zona di espansione in Regione Sa Via Longa, le cessioni d'area per i servizi dovranno essere localizzate obbligatoriamente nella parte nord della zona stessa, in quanto si è a confine con la Zona H3.5 Area di rispetto cimiteriale. Inoltre si dovrà osservare anche la distanza minima di 50 ml dal perimetro cimiteriale Zona G1, così come previsto dalla deroga alle disposizioni del Testo Unico delle leggi sanitarie del 27/07/1934 n° 1265, approvata con nota n° 4466 del 21/05/1971 dal Ministero della Sanità-Ufficio del Medico Provinciale di Nuoro.

14. Il PUC, ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, utilizza il parametro medio di 100 mc/ab, così come previsto dall'art. 4 del D.A.E.E.L.L. n° 2266/U del 20/12/1983.

Per il calcolo dei servizi, viene utilizzato lo stesso parametro medio pari a 100 mc/ab.

15. Dati piano volumetrici di piano

a) C3_1 Zona di espansione in Regione Callai

Tabella 1 (Superfici, indici, volumetrie e abitanti)

	Superficie territoriale mq	Superficie fondiaria mq	Indice f/t mc/mq	Indice f/f mc/mq	Volume edificabile mc	Abitanti insediabili n°
Regione Callai	14'286	7'882	0,8	1,45	11'429	82

Tabella 2 (Servizi)

	TOTALE Servizi
--	----------------

	12 mq/ab
C3_1 Regione Callai	984
	12 mq/ab

b) C3_2 Zona di espansione in Regione Pireddu

Tabella 1 (Superfici, indici, volumetrie e abitanti)

	Superficie territoriale mq	Superficie fondiaria mq	Indice f/t mc/mq	Indice f/f mc/mq	Volume edificabile mc	Abitanti insediabili n°
Regione Pireddu	23'277	12'843	0,8	1,45	18'622	167

Tabella 2 (Servizi)

	TOTALE Servizi 12 mq/ab
C3_2 Regione Pireddu	2'004
	12 mq/ab

c) C3_3 Zona di espansione in Regione Santa Maria/Pireddu

Tabella 1 (Superfici, indici, volumetrie e abitanti)

	Superficie territoriale mq	Superficie fondiaria mq	Indice f/t mc/mq	Indice f/f mc/mq	Volume edificabile mc	Abitanti insediabili n°
Regione Santa Maria/Pireddu	12'753	7'234	0,8	1,45	10'489	83

Tabella 2 (Servizi)

	TOTALE Servizi 12 mq/ab
C3_3 Regione Santa Maria/Pireddu	996
	12 mq/ab

d) C3_4 Zona di espansione in Regione Sas Carcheras

Tabella 1 (Superfici, indici, volumetrie e abitanti)

	Superficie territoriale mq	Superficie fondiaria mq	Indice f/t mc/mq	Indice f/f mc/mq	Volume edificabile mc	Abitanti insediati n°
Regione Sas Carcheras	13'940	13'000	0,47	0,50	6'500	31

Tabella 2 (Servizi)

Regione sas carcheras	TOTALE Servizi 12 mq/ab
C3_4 Regione sas carcheras	372
	12 mq/ab

e) C3_5 Zona di espansione in Regione Sa Via Longa

Tabella 1 (Superfici, indici, volumetrie e abitanti)

	Superficie territoriale mq	Superficie fondiaria mq	Indice f/t mc/mq	Indice f/f mc/mq	Volume edificabile mc	Abitanti insediabili n°
Regione sa Via Longa	13'841	7'214	0,8	1,45	10'460	68

Tabella 2 (Servizi)

	TOTALE Servizi 12 mq/ab
C3_5 Regione sa via longa	816
	12 mq/ab

Art. 20. AMBITI DI PRODUZIONE E COMMERCIO – ZONE D

1. Gli ambiti di produzione della ZONA OMOGENEA D - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, la cui definizione del PPR, ripresa integralmente dal DA 20.12.1983 n.2266/U è: D-Industriali, artigianali e commerciali, sono quelle parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

2. Nelle zone D sono compresi gli insediamenti che il PPR identifica come “insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale”, come “grande distribuzione commerciale” e come “aree estrattive”.

3. Non vi è comunque una corrispondenza rigida in quanto la programmazione urbanistica del Comune può in linea astratta prevedere la riconversione di aree industriali interne al tessuto urbano o la delocalizzazione di attività inquinanti e quindi modificare l'attuale destinazione di zona.

Pertanto le suddette aree saranno destinate alla realizzazione di impianti produttivi, relativi a tutte le attività di produzione dei beni e servizi, con la sola esclusione delle seguenti attività:

- a) - Grande Distribuzione al dettaglio organizzata;
- b) - Attività di commercio al dettaglio (es vestiario, alimentari, casalinghi etc.), salvo che le stesse non siano relative e connesse ai beni prodotti nei laboratori e negli opifici insediati nella medesima area PIP. Qualora si creino le condizioni di cui sopra, le attività commerciali devono uniformarsi a quanto previsto dalla L.R. n° 5 del 18.05.2006;
- c) - Attività agricole;
- d) - Attività turistiche ed alberghiere.

4. Per la zona D il PUC prevede il completamento delle infrastrutture esistenti ed il recupero ambientale con particolare attenzione alle zone di margine prevedendo anche aree di salvaguardia per separare gli impianti produttivi dagli edifici residenziali esistenti sui limiti delle zone artigianali.

5. In ogni caso, il PUC persegue e si attiene ai seguenti principi:

a) Grandi aree industriali: effettuare operazioni di completamento delle infrastrutture esistenti e di recupero ambientale con attenzione alle zone di margine, dove devono essere progettati gli interventi di attenuazione dell'impatto paesaggistico.

b) Insediamenti produttivi: si presentano spesso con un tessuto estremamente discontinuo, intercalato da aree inedificate e necessitano di una progettazione degli elementi di arredo urbano (viabilità, marciapiedi, verde) al fine di migliorare l'integrazione con l'ambiente circostante.

c) Nuove aree produttive: ove possibile vanno individuate in completamento di insediamenti esistenti al fine di limitare il consumo di territorio e cogliendo l'occasione per migliorare la configurazione della parte edificata. Nel caso sia necessario individuare nuove aree è necessario operare le scelte di localizzazione a scala intercomunale concentrando attività produttive anche con differenti specializzazioni.

6. All'interno delle Zone D, il PUC prevede la seguente sottozona:

a) D1 grandi aree industriali, che sono identificabili con le aree ASI, NI e ZIR. E' prioritaria l'azione di concentrazione di attività produttive nelle aree già esistenti, diminuendo l'impatto ambientale e visuale degli impianti e completando il sistema delle infrastrutture e dei servizi ove necessario (art.93).

In quest'area sono individuate esclusivamente le strutture, gli impianti e le infrastrutture di proprietà

dell'ENEL, necessarie per consentire il funzionamento dell'Impianto Idroelettrico del sistema di invasi artificiali del Gusana-Taloro-Cucchinadorza (questi ultimi due appartenenti al Comune di Ovodda).

Non sono pertanto previste nuove edificazioni o ampliamenti di nessun tipo, mentre sono consentiti gli interventi di:

- **Interventi di manutenzione ordinaria (m.o.)**
- **Interventi di manutenzione straordinaria (m.s.)**
- **Interventi di restauro e di risanamento conservativo (r.c.)**
- **Interventi di ristrutturazione edilizia (rs.e.)**

b) D2 insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali, che sono tutte le aree di limitata estensione con valenza solitamente limitata al singolo Comune e caratterizzate da attività per lo più artigianali (art. 93). La programmazione comunale prevede la ridefinizione del rapporto con l'ambiente e il territorio circostanti diminuendo l'impatto degli insediamenti.

In questa area è prevista la possibilità di creare un fabbricato destinato alla sola attività di guardiania di volumetria massima pari a 200 mc.

In detta zona è altresì consentita l'installazione di magazzini, depositi, di silos, di rimesse, di uffici, di magazzini per l'esposizione e la vendita di prodotti industriali-artigianali, nonché di attrezzature per l'attività ricreativa degli addetti.

Sono categoricamente vietati gli edifici di cui all'art. 1 del DPCM 10 agosto 1998 n° 377 (Regolamentazione delle pronunce di compatibilità ambientale). In tale zona sono inoltre vietati gli insediamenti di industrie che, per ragioni di sicurezza, di incolumità pubblica o di igiene, devono essere tenute lontane dalle aree residenziali e dalle altre attività industriali. La sussistenza delle ragioni di sicurezza, di incolumità o di igiene deve essere dichiarata dal sindaco previo accertamento e parere delle autorità sanitarie e, ove occorra, dell'Ufficio Tecnico Comunale.

- **Indice di fabbricabilità territoriale**: è consentito un indice di fabbricabilità territoriale massimo di 1,5 mc/mq;

- **Strumento urbanistico attuativo**: L'Amministrazione Comunale ravvisando un preminente interesse pubblico nell'edificazione delle aree incluse nella Zona D2 redigerà un Piano per Insediamenti Produttivi ai sensi della Legge 865;

- **Prescrizioni per lo strumento esecutivo**: dovrà essere prevista, nello strumento urbanistico esecutivo, un'area da riservare ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi di superficie non inferiore al 10 % dell'intera area;

- **Superficie del lotto:** la superficie di ciascun lotto è quella risultante dalla tabella allegata alla richiesta di concessione;
- **Altezza degli edifici:** non è consentito superare l'altezza massima di mt 8,00;
- **Numero dei piani:** non è consentito costruire più due piani fuori terra;
- **Distacchi dagli edifici:** i distacchi dagli edifici non devono essere inferiori a mt 10,00 nel caso di abbinamento di due o più proprietà è ammessa la costruzione in aderenza;
- **Distacco dal ciglio stradale:** è ammessa una distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale di mt 5,00;
- **Spazi interni:** non sono consentiti gli spazi interni;
- **Abbinamento di proprietà:** è ammesso l'abbinamento di due o più proprietà;
- **Valutazione di Impatto Ambientale:** qualora per abbinamento di due o più proprietà di cui al punto precedente si realizzino complessi unici aventi volumetrie superiori a mc 10'000, il Progetto dovrà essere integrato a cura del proponente da uno studio di impatto ambientale, a carattere interdisciplinare, redatto da esperti in materia ambientale, contenente:
 - descrizione delle condizioni iniziali dell'ambiente fisico;
 - descrizione delle opere e degli interventi proposti e delle modalità e dei tempi di attuazioni;
 - descrizione dei probabili effetti rilevanti del progetto proposto sull'ambiente:
 - dovuti alla realizzazione del progetto;
 - dovuti all'utilizzo delle risorse;
 - dovuti allo smaltimento dei rifiuti;
 - dovuti agli effetti da possibili incidenti;
 - dovuti all'impatto cumulativo dei vari fattori;
 - l'esposizione dei motivi della scelta compiuta;
 - la descrizione e la valutazione delle misure previste per ridurre, compensare o eliminare gli effetti negativi sull'ambiente sia durante la realizzazione sia durante la gestione delle opere o interventi;
 - l'analisi costi-benefici;
 - un rapporto di sintesi con il riassunto, in linguaggio non tecnico, dei punti precedenti.

Per ragioni di segreto d'Impresa il proponente può richiedere, fornendone adeguata motivazione, che non sia reso pubblico in tutto o in parte il progetto ed il relativo studio di impatto ambientale. In tale caso il proponente allega una specifica illustrazione sintetica delle caratteristiche dell'opera o dell'intervento destinata ad essere resa pubblica.

c) D2.a/D2.b/D2.c. urbana insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali, che sono tutte le aree di limitata estensione con valenza solitamente limitata al singolo Comune e caratterizzate da attività per lo più artigianali (art. 93). La programmazione comunale prevede la ridefinizione del rapporto con l'ambiente e il territorio circostanti diminuendo l'impatto degli insediamenti.

In questa area è prevista la possibilità di creare un fabbricato destinato alla sola attività di guardiania di volumetria massima pari a 200 mc.

In detta zona è altresì consentita l'installazione di magazzini, depositi, di silos, di rimesse, di uffici, di magazzini per l'esposizione e la vendita di prodotti industriali-artigianali, nonché di attrezzature per l'attività ricreativa degli addetti.

Sono categoricamente vietati gli edifici di cui all'art. 1 del DPCM 10 agosto 1998 n° 377 (Regolamentazione delle pronunce di compatibilità ambientale). In tale zona sono inoltre vietati gli insediamenti di industrie che, per ragioni di sicurezza, di incolumità pubblica o di igiene, devono essere tenute lontane dalle aree residenziali e dalle altre attività industriali. La sussistenza delle ragioni di sicurezza, di incolumità o di igiene deve essere dichiarata dal sindaco previo accertamento e parere delle autorità sanitarie e, ove occorra, dell'Ufficio Tecnico Comunale.

- **Indice di fabbricabilità territoriale**: è consentito un indice di fabbricabilità territoriale massimo di 1,5 mc/mq;

- **Strumento urbanistico attuativo**: Piano di lottizzazione di iniziativa privata secondo apposito schema di convenzione concordato con l'Amministrazione Comunale;

- **Prescrizioni per lo strumento esecutivo**: dovrà essere prevista, nello strumento urbanistico esecutivo, un'area da riservare ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi di superficie non inferiore al 10 % dell'intera area;

- **Superficie del lotto**: la superficie di ciascun lotto è quella risultante dalla tabella allegata alla richiesta di concessione;

- **Altezza degli edifici**: non è consentito superare l'altezza massima di mt 8,00;

- **Numero dei piani**: non è consentito costruire più due piani fuori terra;

- **Distacchi dagli edifici**: i distacchi dagli edifici non devono essere inferiori a mt 10,00 nel caso di abbinamento di due o più proprietà è ammessa la costruzione in aderenza;

- **Distacco dal ciglio stradale**: è ammessa una distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale di mt 5,00;

- **Spazi interni**: non sono consentiti gli spazi interni;

- **Abbinamento di proprietà**: è ammesso l'abbinamento di due o più proprietà;

- **Valutazione di Impatto Ambientale:** qualora per abbinamento di due o più proprietà di cui al punto precedente si realizzino complessi unici aventi volumetrie superiori a mc 10.000, il Progetto dovrà essere integrato a cura del proponente da uno studio di impatto ambientale, a carattere interdisciplinare, redatto da esperti in materia ambientale, contenente:

- descrizione delle condizioni iniziali dell'ambiente fisico;
- descrizione delle opere e degli interventi proposti e delle modalità e dei tempi di attuazioni;
- descrizione dei probabili effetti rilevanti del progetto proposto sull'ambiente:
 - dovuti alla realizzazione del progetto;
 - dovuti all'utilizzo delle risorse;
 - dovuti allo smaltimento dei rifiuti;
 - dovuti agli effetti da possibili incidenti;
 - dovuti all'impatto cumulativo dei vari fattori;
 - l'esposizione dei motivi della scelta compiuta;
- la descrizione e la valutazione delle misure previste per ridurre, compensare o eliminare gli effetti negativi sull'ambiente sia durante la realizzazione sia durante la gestione delle opere o interventi;
- l'analisi costi-benefici;
- un rapporto di sintesi con il riassunto, in linguaggio non tecnico, dei punti precedenti.

Per ragioni di segreto d'Impresa il proponente può richiedere, fornendone adeguata motivazione, che non sia reso pubblico in tutto o in parte il progetto ed il relativo studio di impatto ambientale. In tale caso il proponente allega una specifica illustrazione sintetica delle caratteristiche dell'opera o dell'intervento destinata ad essere resa pubblica.

7. Nelle Zone D, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso produttive, con esclusione degli usi agricoli e degli impianti.

8. Dati Piano volumetrici di Piano

Tabella 1 (Superfici, indici, volumetrie)

	Superficie territoriale mq	Indice f/f mc/mq	Volume edificabile mc
Sottozona D1	43'267	0,50	21'634

Tabella 2 (Superfici, indici, volumetrie)

	Superficie territoriale mq	Indice f/f mc/mq	Volume edificabile mc
--	-------------------------------	------------------------	--------------------------

Sottozona D2 (P.I.P.)	56'895	1,50	85'343
--------------------------	--------	------	--------

Tabella 3 (Superfici, indici, volumetrie)

	Superficie territoriale mq	Indice f/f mc/mq	Volume edificabile mc
Sottozona D2.a	31'482	1,00	31'482
Sottozona D2.b	10'699	1,00	10'699
Sottozona D2.c	6'670	1,00	6'670
Sottozona D2.d	2'686	1,00	2'686
Totale	51'537	1,00	51'537

Art. 21. AMBITI AGRICOLI – ZONE E

1. Gli ambiti di uso della ZONA OMOGENEA E - USI AGRICOLI, la cui definizione del PPR, ripresa integralmente dal DA 20.12.1983 n.2266/U è: E-Agricole, sono quelle parti del territorio destinate a usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti.

2. Le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno (DPGR 228/94).

3. Le zone E comprendono le parti del territorio comunale destinate prevalentemente ad usi agricoli, ovvero da recuperare a tali attività produttive.

In queste zone insiste per lo più un edificato del tipo sparso composto da unità abitative unifamiliari collegate o meno alla conduzione del fondo.

4. Si trovano in zona agricola gli insediamenti specializzati caratterizzati da una varietà di attività produttive specifiche del settore agro – pastorale connessi alla valorizzazione dei prodotti del fondo.

5. La destinazione agricola del territorio deve essere determinata mediante la valutazione dello stato di fatto, delle componenti ambientali (sistema suolo – forme – vegetazione) e della

classificazione attitudinale del suolo, determinate in base alle metodologie descritte nella parte del manuale ma dell'assetto ambientale dedicate alla classificazione dei suoli e della vegetazione, unitamente ad analisi di carattere fondiario e socioeconomico effettuate a scala comunale.

6. Le linee di indirizzo normativo delle Zone E, fatte proprie dal PUC, suggeriscono le seguenti finalità:

- preservare la destinazione agricola dei fondi;
- arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'edificazione ai soli casi dei fabbricati a stretto servizio dell'azienda agraria;
- riqualificare e riutilizzare il patrimonio edilizio esistente abbandonato o degradato;
- limitare l'ulteriore formazione di nuclei insediativi;
- recuperare e ristrutturare gli edifici di valore tradizionale;
- conservare e ripristinare gli elementi paesaggistici del contorno (siepi, muretti a secco, ecc.) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra insediamenti e territorio;
- predisporre un abaco delle tipologie edilizie contenente modelli di riferimento progettuale per gli interventi di nuova costruzione, per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive, particolari costruttivi e tipologie dei materiali da utilizzare.

7. All'interno del PUC, conformemente alle normative che regolano le zone E del comune di Gavoi, si individuano tre sottozone fondamentali:

- a) E2 Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni**
- b) E3 Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali**
- c) E5 Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale**

8. Nelle zone E, salvo diverse prescrizioni per le sottozone o contenute nei Progetti Guida, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso attinenti all'attività agricola, all'agriturismo e al turismo rurale ed alle residenze ad essi collegate.

9. In linea generale, all'interno della Zona E, il PUC attraverso le sue NdA, prevede quanto segue:

- mantenere la destinazione d'uso agricola, riqualificando e riutilizzando in modo funzionale il patrimonio edilizio abbandonato o in avanzato degrado;

- per i lavori di recupero e riqualificazione dei fabbricati rurali si devono adottare tecniche e materiali tradizionali e locali, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e delle tipologie costruttive esistenti;
- la costruzione di nuovi edifici deve essere limitata alla sola ed esclusiva funzione agricola, deve essere consentita soltanto per quelle opere necessarie alla conduzione del fondo o per attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività stessa;
- il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di nuovi edifici con destinazione residenziale e non residenziale è subordinato alla predisposizione di un dettagliato Piano di Utilizzazione Aziendale, tale da giustificare la richiesta di nuova edificazione che deve essere compatibile con le caratteristiche agropedologiche del fondo, redatto da tecnico abilitato;
- l'edificazione è riservata esclusivamente agli imprenditori agricoli singoli o associati, e comunque agli aventi titolo, ed è concessa a partire da una superficie minima del lotto che varia a seconda della sottozona di appartenenza, e comunque previa predisposizione di un programma di miglioramento fondiario redatto da tecnico abilitato;
- per la conduzione del fondo e gli usi agrituristici si prevede l'applicazione delle Direttive per le Zone Agricole di cui al DPGR 228/1994;
- l'altezza massima dei manufatti e le distanze dal ciglio strada e dai confini sono quelle definite nelle apposite sottozone;
- nelle aree con pendenza superiore o uguale al 40%, sono vietati gli interventi di nuova edificazione e comunque ogni trasformazione che ne comprometta l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico;
- fermo restando le prescrizioni di cui al D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. e ad ogni altra normativa vigente in proposito, è obbligatorio lo smaltimento delle acque provenienti dai fabbricati, sia ad uso agricolo che residenziale, mediante impianto di smaltimento che risponda alle norme vigenti in materia igienico-sanitarie;
- è consentito lo stoccaggio delle risorse idriche da impiegare per scopi igienico-sanitari, potabili ed irrigui mediante la realizzazione di apposite cisterne o vasche di accumulo, di capacità adeguata alle esigenze del fondo e interamente interrate;
- i coltivatori diretti che ottengono il permesso di costruire dovranno mantenere la destinazione d'uso del fabbricato per un periodo non inferiore a 10 anni dalla data del rilascio, non è consentito il frazionamento del fondo agricolo;
- ai fini della realizzazione degli interventi previsti dalle Direttive per le zone agricole, gli strumenti urbanistici comunali disciplinano la possibilità di raggiungere la superficie minima di intervento

con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui. Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.

10. Gli interventi nella zona E si attuano mediante permesso di costruire diretto condizionato alla dimostrazione del possesso dei titoli qualificanti relativi ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio.

11. All'atto del rilascio del permesso, l'ufficio tecnico, accerta il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore che né a ha fatto richiesta, ovvero l'iscrizione presso la sezione speciale della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura dedicata alle aziende agricole, l'iscrizione presso l'anagrafe delle aziende agricole, così come previsto dal D.P.R. 503/99 e D.Lgs. 99/04 e il possesso del fascicolo aziendale regolarmente aggiornato.

12. Gli indici di edificabilità massima e le dimensioni del lotto per le diverse tipologie di intervento sono descritti nei seguenti paragrafi, fatte salve le diverse disposizioni contenute nel D. A. 2266/U del 20 dicembre 1983 relative a particolari esigenze produttive.

13. SOTTOZONA E2

13.1. Nella **SOTTOZONA E2** sono comprese le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, è sono caratterizzate da attività agricole e zootecniche in terreni irrigui e non, con medio/elevate capacità e suscettività agli usi agrozootecnici.

13.2. Al fine di specificare un più appropriato utilizzo della **SOTTOZONA E2**, all'interno della stessa, sono state individuate due ulteriori **sub-zone**, **E2c**, **E2c.h**:

a) E2c, E2c.h Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggiere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche e non specializzate).

Tale suddivisione è riferita esclusivamente alle caratteristiche agropedologiche, per entrambi le aree le norme di attuazione rimangono uguali. **Fa eccezione la sub-zona E2c.h dove NON E' CONSENTITA L'EDIFICAZIONE DI QUALUNQUE TIPO E GENERE, AD ECCEZIONE DEGLI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO DEGLI IMPIANTI PRODUTTIVI CONNESSI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA, ESISTENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PUC**, mentre restano valide tutte le altre disposizioni di cui ai commi seguenti:

13.3. Nella **sub-zona E2c** sono consentiti i seguenti interventi:

- realizzazione di fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, compresa la residenza, la valorizzazione e la trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- realizzazione di fabbricati per agriturismo inteso come attività di ricezione e ospitalità esercitata dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione della propria azienda a integrazione del reddito, ai sensi dell'articolo 2 della legge 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo). L'attività di cui sopra si conforma a quanto disposto dalla L. R. 11/05/2015 n° 11;
- realizzazione di impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori. Su conforme Deliberazione del Consiglio Comunale, può essere modificato l'indice fondiario, fino ad un massimo di 1 mc/mq, la superficie minima del lotto e l'altezza dei manufatti;
- interventi utili a incentivare le coltivazioni e gli allevamenti al fine di incrementare la risorsa e le filiere ad essa collegate;

13.4. Nella **sub-zona E2c.h** sono consentiti i seguenti interventi:

- interventi utili a incentivare le coltivazioni e gli allevamenti al fine di incrementare la risorsa e le filiere ad essa collegate;
- attività connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- ampliamento di fabbricati ed impianti produttivi esistenti alla data di adozione del PUC, connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, compresa la residenza, la valorizzazione e la trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- l'intervento di ampliamento è consentito soltanto in continuità con i fabbricati esistenti. Sono pertanto esclusi i corpi separati;
- l'intervento di ampliamento dell'edificio residenziale deve rispettare quanto previsto nella successiva lettera d) **NUOVA EDIFICAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI** comma d2, con l'obbligo di uniformare l'edificio preesistente;
- non è consentito alcun tipo di intervento di ampliamento dell'edificio residenziale esistente, in assenza di impianto produttivo;

13.5. Nel dettaglio, sono consentiti tutti gli interventi elencati alle successive lettere:

a) RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

a1. E' previsto il **Recupero del patrimonio edilizio esistente, che comprende edifici e impianti**

connessi alla conduzione agricola e zootecnica, con le modalità di intervento che sono quelle del permesso di costruire, della SCIA.

a2. Sono consentiti i seguenti interventi:

- **Interventi di manutenzione ordinaria (m.o.);**
- **Interventi di manutenzione straordinaria (m.s.);**
- **Interventi di restauro e di risanamento conservativo (r.c.);**
- **Interventi di ristrutturazione edilizia (rs.e.).**

a3. Il permesso di costruire e la SCIA è rilasciato: ai proprietari dei terreni, ai conduttori del fondo (affittuari, comodatari, etc..) che siano in possesso di regolare contratto di affitto, comodato etc.. di durata non inferiore a 10 anni e previo assenso del proprietario, e che siano imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.

b) NUOVA EDIFICAZIONE DI EDIFICI E IMPIANTI

b1. E' prevista la **Nuova edificazione di edifici e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica soltanto per la sub-zona E2c. L'EDIFICAZIONE NON E' CONSENTITA per la sub-zona E2ch.** Le modalità di intervento sono quelle del permesso di costruire.

b2. Sono consentiti i seguenti interventi:

- **Interventi di nuova costruzione (n.c.)**

b3. Il permesso di costruire è rilasciato: ai proprietari dei terreni, ai conduttori del fondo (affittuari, comodatari, etc..) che siano in possesso di regolare contratto di affitto, comodato etc.. di durata non inferiore a 10 anni e previo assenso del proprietario, e che siano imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.

b4. Per i **fabbricati e gli impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e alla trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, rimesse, capannoni per prima lavorazione**, sono previsti i seguenti parametri edilizi:

- **Indice fondiario massimo 0,2 mc/mq;**
- **Superficie minima richiesta 1,00 ha;**
- **Distanza minima dai confini pari a 10,00 mt per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è comunque ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime;**
- **Distanza minima pari a 50,00 mt dal confine di proprietà per le costruzioni finalizzate**

all'allevamento zootecnico-intensivo, i fabbricati devono anche rispettare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, F, G:

- m 500 per allevamento di suini;
- m 300 per allevamento di avicuniculi;
- m 100 per allevamento di bovini, ovicaprini ed equini;
- Altezza dell'edificio a monte max 5,00 mt;
- n° 1 piano fuori terra;
- Altezza max di 5,00 mt superabile soltanto per i silos, le cabine elettriche, gli impianti fotovoltaici, etc..

b5. Gli **impianti a serra** fissi, senza struttura muraria fuori terra, considerati a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C., non costituiscono volume edilizio e non sono tenute al rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

b6. Per gli **impianti a serra** fissi, con struttura muraria fuori terra, sono previsti i seguenti parametri edilizi:

- Distanza minima dai confini pari a 10,00 mt;
- Indice fondiario massimo 0,2 mc/mq;
- Superficie minima richiesta 1,00 ha;
- Superficie coperta massima 50%;
- Altezza dell'impianto max 4,00 mt;
- n° 1 piano fuori terra.

b7. Per gli **impianti a serra** tipo tunnel ed analoghe strutture, purché prive di fondazioni, non sono previste prescrizioni edilizie, in quanto non sono soggette al rilascio di alcun titolo abilitativo.

Qualora i suddetti impianti siano destinati al ricovero di mezzi, attrezzature, scorte (es. fienili) o altro, dovranno essere soggetti a rilascio di titolo abilitativo, così come previsto al punto **b)** lettera

b3.

c) RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE RESIDENZIALE

c1. E' previsto il **Recupero del patrimonio edilizio esistente, che comprende edifici residenziali a servizio dell'attività agropastorale.** Le modalità di intervento sono quelle del permesso di costruire e della SCIA.

c2. Sono consentiti i seguenti interventi:

- **Interventi di manutenzione ordinaria (m.o.)**
- **Interventi di manutenzione straordinaria (m.s.)**
- **Interventi di restauro e di risanamento conservativo (r.c.)**
- **Interventi di ristrutturazione edilizia (rs.e.)**

c3. Il permesso di costruire o la SCIA è rilasciato: ai proprietari dei terreni, ai conduttori del fondo (affittuari, comodatari, etc..) che siano in possesso di regolare contratto di affitto, comodato etc.. di durata non inferiore a 10 anni e previo assenso del proprietario, e che siano imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.

d) NUOVA EDIFICAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI

d1. E' prevista la **Nuova edificazione di edifici residenziali a servizio di attività agropastorali soltanto per la sub-zona E2c. L'EDIFICAZIONE NON E' CONSENTITA per la sub-zona E2c.h.** Le modalità di intervento sono quelle del permesso di costruire.

d2. Sono consentiti i seguenti interventi:

- **Interventi di nuova costruzione (n.c.)**

Le nuove costruzioni devono essere improntate al recupero delle caratteristiche costruttive delle preesistenti costruzioni del territorio di Gavoi. Deve essere usata la pietra a "faccia vista" realizzata in conci di granito. La copertura è prevista con tetto a due falde sormontate da tegole coppi. I serramenti esterni in legno o finto legno, con l'esclusione dell'alluminio laccato, anodizzato argento e bronzo. E' consentita la realizzazione di un porticato, aperto su tre lati, la cui superficie non può superare il 30% della superficie coperta del fabbricato.

d3. Il permesso di costruire è rilasciato: ai proprietari dei terreni, ai conduttori del fondo (affittuari, comodatari, etc..) che siano in possesso di regolare contratto di affitto, comodato etc.. di durata non inferiore a 10 anni e previo assenso del proprietario, e che siano imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.

d4. Per i **fabbricati residenziali connessi alla conduzione agropastorale del fondo**, sono previsti i seguenti parametri edilizi:

- Indice fondiario massimo 0,03 mc/mq;
- Superficie minima richiesta 3,00 ha;
- Distanza minima dai confini pari a 10,00 mt per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è comunque ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza

alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime;

- Altezza dell'edificio a monte max 3,00 mt;
- n° 1 piano fuori terra ed eventuale piano seminterrato.

e) RECUPERO DI EDIFICI PER ATTIVITA' DI TURISMO RURALE E PUNTI RISTORO

e1. E' previsto il recupero di **edifici per attività di turismo rurale e punti di ristoro**, le modalità di intervento sono quelle del permesso di costruire o della SCIA.

e2. Sono consentiti i seguenti interventi:

- **Interventi di manutenzione ordinaria (m.o.)**
- **Interventi di manutenzione straordinaria (m.s.)**
- **Interventi di restauro e di risanamento conservativo (r.c.)**
- **Interventi di ristrutturazione edilizia (rs.e.)**

e3. Il permesso di costruire o la SCIA è rilasciato: ai proprietari dei terreni, ai conduttori del fondo (affittuari, comodatari, etc..) che siano in possesso di regolare contratto di affitto, comodato etc.. di durata non inferiore a 10 anni e previo assenso del proprietario, e che siano imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.

e4. Il permesso di costruire o la SCIA è rilasciato anche agli operatori di cui all'art. 9 della L.R. 27/98:

- Gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli e associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;
- Gestori di servizi di organizzazione e supporto alle attività sportive all'aria aperta e del tempo libero, iscritti negli appositi albi professionali e negli specifici registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

f) RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE PER ATTIVITA' AGRITURISTICHE

f1. E' previsto il **Recupero del patrimonio esistente per attività agrituristiche**, intese esclusivamente come attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarità rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali.

f2. All'interno dell'attività agrituristica, in conformità alla L.R. 11/05/2015 n° 11, sono consentite

esclusivamente le seguenti attività:

- a) la fornitura di alloggio in appositi locali aziendali;
- b) l'ospitalità in spazi aziendali aperti destinati alla sosta di campeggiatori, roulotte e caravan;
- c) la somministrazione di alimenti e bevande;
- d) l'organizzazione di degustazioni di prodotti aziendali e territoriali;
- e) la trasformazione, il confezionamento e la vendita dei prodotti agricoli aziendali, anche con lavorazioni esterne;
- f) l'organizzazione, anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale, delle seguenti attività connesse:
 - 1) attività didattiche e culturali finalizzate alla riscoperta del patrimonio enogastronomico, etno-antropologico e artigianale regionale;
 - 2) attività di pratica sportiva, pesca sportiva, escursionismo, ippoterapia e attività affini;
 - 3) altre attività ricreative in genere.

f3. Il limite massimo fissato per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo o in altri fabbricati situati nell'azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto.

f4. Lo svolgimento di attività agrituristiche non costituisce comunque nessuna distrazione o modifica della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

f5. Le modalità di intervento sono quelle del permesso di costruire o della SCIA.

f6. Sono consentiti i seguenti interventi:

- **Interventi di manutenzione ordinaria (m.o.)**
- **Interventi di manutenzione straordinaria (m.s.)**
- **Interventi di restauro e di risanamento conservativo (r.c.)**
- **Interventi di ristrutturazione edilizia (rs.e.)**

f7. Il permesso di costruire o la SCIA è rilasciato: ai proprietari dei terreni, ai conduttori del fondo (affittuari, comodatari, etc..) che siano in possesso di regolare contratto di affitto, comodato etc.. di durata non inferiore a 10 anni e previo assenso del proprietario, e che siano imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.

g) NUOVA EDIFICAZIONE DI EDIFICI PER ATTIVITA' AGRITURISTICHE

g1. E' prevista la **Nuova edificazione di edifici per attività agrituristiche soltanto nella sub-zona**

E2c. L'EDIFICAZIONE NON E' CONSENTITA nella sub-zona E2c.h. L'edificazione è intesa esclusivamente come attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarità rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali.

g2. All'interno dell'attività agrituristica, in conformità alla L.R. 11/05/2015 n° 11, sono consentite esclusivamente le seguenti attività:

- a) la fornitura di alloggio in appositi locali aziendali;
- b) l'ospitalità in spazi aziendali aperti destinati alla sosta di campeggiatori, roulotte e caravan;
- c) la somministrazione di alimenti e bevande;
- d) l'organizzazione di degustazioni di prodotti aziendali e territoriali;
- e) la trasformazione, il confezionamento e la vendita dei prodotti agricoli aziendali, anche con lavorazioni esterne;
- f) l'organizzazione, anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale, delle seguenti attività connesse:
 - 1) attività didattiche e culturali finalizzate alla riscoperta del patrimonio enogastronomico, etno-antropologico e artigianale regionale;
 - 2) attività di pratica sportiva, pesca sportiva, escursionismo, ippoterapia e attività affini;
 - 3) altre attività ricreative in genere.

g3. Lo svolgimento di attività agrituristiche non costituisce comunque nessuna distrazione o modifica della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

g4. Le modalità di intervento sono quelle del permesso di costruire. Le caratteristiche costruttive e tipologiche sono quelle definite al presente Art. 21, comma 12.5, lettera d) punto d2.

g5. Sono consentiti i seguenti interventi:

- Interventi di nuova costruzione (n.c.)

g6. Il permesso di costruire è rilasciato ai soli possessori di titolo di proprietà, quali imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.

g7. Per i fabbricati di nuova edificazione, sono previsti i seguenti parametri edilizi:

- Indice fondiario massimo 0,03 mc/mq;

- Superficie minima richiesta 4,00 ha;
- Distanza minima dai confini pari a 10,00 mt per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è comunque ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime;
- Altezza dell'edificio max 3,00 mt;
- 1 piano fuori terra ed eventuale piano seminterrato;
- La volumetria massima realizzabile deve essere ripartita tra camere, bar, ristorante, reception.

g8. Il limite massimo fissato per l'ospitalità è di 3 posti letto per ettaro, con cubatura massima di 50 mc per posto letto.

g9. Ad integrazione dell'offerta agrituristica è consentita la realizzazione di un area attrezzata per campeggio con un massimo di 10 piazzole per 20 campeggiatori. È esclusa la sosta e permanenza di caravan e auto caravan.

g10. I volumi con destinazione agrituristica sono aggiuntivi rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza ed i locali a stretto servizio della attività agricola nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica.

h) EDIFICAZIONE STRUTTURE APPOGGIO

h1. E' consentita l'edificazione di strutture appoggio soltanto nella sub-zona E2c. L'EDIFICAZIONE NON E' CONSENTITA nella sub-zona E2c.h. Il permesso di costruire, in questo caso, è rilasciato anche ai proprietari non imprenditori agricoli, i quali devono comunque dimostrare con apposito Piano di sviluppo aziendale, redatto da un tecnico abilitato, l'esistenza di un sistema produttivo e colturale.

h2. E' consentita l'edificazione di strutture di appoggio non residenziali secondo i seguenti parametri:

- Superficie minima richiesta 1,00 ha;
- per fondi con superficie compresa tra 1 ettaro e 5 ettari è possibile realizzare una struttura appoggio con superficie coperta non superiore ai 30 mq;
- per fondi con superficie compresa tra 5,1 ettaro e 10 ettari è possibile realizzare una struttura appoggio con superficie coperta non superiore ai 45 mq;
- per fondi con superficie superiore a 10 ettari è possibile realizzare una struttura appoggio con superficie coperta non superiore ai 60 mq;

- Distanza minima dai confini pari a 10 m;
- Altezza dell'edificio max 3,00 mt;
- E' ammesso soltanto la realizzazione di un piano fuori terra.

h3. Le modalità di intervento sono quelle del permesso di costruire. Le caratteristiche costruttive e tipologiche sono quelle definite al presente Art. 22, comma 13.5, lettera d) punto d2. La tipologia edilizia allegata, costituita da una tavola grafica, con piante, sezioni, prospetti e vista fotografica, costituisce il riferimento costruttivo.

h4. Il permesso di costruire è rilasciato anche ai soggetti che non risultano imprenditori agricoli ma sono possessori del titolo di proprietà del fondo.

14. SOTTOZONA E3

14.1. Sono aree agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario. Sono localizzate generalmente in aree periurbane o in porzioni di territorio vicino o prossimo al centro urbano. I suoli hanno buone caratteristiche pedologiche e con diversa capacità d'uso, sono generalmente impiegati per coltivazioni in campi chiusi di piccole dimensioni, con colture diverse e produzioni limitate, con scarsa valenza economica e sostenibilità dei rapporti tra dinamiche insediative e usi agricoli.

14.2. Il PUC ha come obiettivo la riqualificazione ambientale ed igienico sanitaria delle aree suddette, con il mantenimento dell'attività agricola marginale e il recupero degli elementi caratterizzanti il paesaggio rurale storico.

14.3. Al fine di specificare un più appropriato utilizzo della **SOTTOZONA E3**, all'interno della stessa, è stata individuata una ulteriore **sub-zona, E3a.h**:

- E3a.h Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, utilizzate per scopi agricoli in ambiti periurbani, con interesse sociale ma con scarsa valenza economica e talora con finalità di difesa idrogeologica (es. orti familiari, agricoltura part-time)

14.4. Nella **sub-zona E3a.h NON E' CONSENTITA L'EDIFICAZIONE DI QUALUNQUE TIPO E GENERE**, mentre restano valide tutte le altre disposizioni di cui ai commi seguenti.

14.5. Nella **sub-zona E3a.h** sono consentiti i seguenti interventi:

- recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente senza cambiamento di destinazione d'uso;
- mantenimento dell'attività agricola marginale esistente;

- fascia di salvaguardia intorno al perimetro urbano per una profondità minima di 50 m, che mantiene intatte le prescrizioni delle suddette norme di attuazione, ma vieta l'edificazione nuova.

14.6. Nel dettaglio, sono consentiti tutti gli interventi elencati alle successive lettere:

a) RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

a1. E' previsto il **recupero del patrimonio edilizio esistente**, che comprende edifici e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica, le modalità di intervento sono quelle del permesso di costruire.

a2. Sono consentiti i seguenti interventi:

- **Interventi di manutenzione ordinaria (m.o.)**
- **Interventi di manutenzione straordinaria (m.s.)**
- **Interventi di restauro e di risanamento conservativo (r.c.)**
- **Interventi di ristrutturazione edilizia (rs.e.)**

a3. Il permesso di costruire o la SCIA è rilasciato: ai proprietari dei terreni, ai conduttori del fondo (affittuari, comodatari, etc..) che siano in possesso di regolare contratto di affitto, comodato etc.. di durata non inferiore a 10 anni e previo assenso del proprietario, e che siano imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.

b) RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE RESIDENZIALE

b1. È previsto il **Recupero del patrimonio edilizio esistente residenziale**, che comprende edifici residenziali a servizio di attività agropastorali. Le modalità di intervento sono quelle del permesso di costruire o della SCIA.

b2. Sono consentiti i seguenti interventi:

- **Interventi di manutenzione ordinaria (m.o.)**
- **Interventi di manutenzione straordinaria (m.s.)**
- **Interventi di restauro e di risanamento conservativo (r.c.)**
- **Interventi di ristrutturazione edilizia (rs.e.)**

b3. Il permesso di costruire o la SCIA è rilasciato: ai proprietari dei terreni, ai conduttori del fondo (affittuari, comodatari, etc..) che siano in possesso di regolare contratto di affitto, comodato etc.. di durata non inferiore a 10 anni e previo assenso del proprietario, e che siano imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.

15. SOTTOZONA E5

15.1. Sono aree caratterizzate da condizioni geopedologiche, da capacità d'uso e suscettibilità all'uso agricolo scarse o assenti a causa di severe limitazioni, quali pendenze elevate, pericolo di erosione, eccesso di rocciosità.

15.2. Il PUC ha come obiettivo l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale e nelle aree con marginalità moderata di consentire attività agro-zootecniche estensive sostenibili, a basso impatto e attività silvopastorali.

15.3. Al fine di specificare un più appropriato utilizzo della **SOTTOZONA E5**, all'interno della stessa, sono state individuate le ulteriori **sub-zona, E5a, E5a.h, E5b, E5c, E5c.h**:

- E5a, E5a.h Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali.

- E5b Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata utilizzabili per scopi silvopastorali.

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

Nella **sub-zona E5a.h** e nella **sub-zona E5c.h** **NON E' CONSENTITA L'EDIFICAZIONE DI QUALUNQUE TIPO E GENERE**, mentre restano valide tutte le altre disposizioni di cui ai commi seguenti:

15.4. Nelle **sub-zona E5a, E5b, E5c**, sono consentiti i seguenti interventi:

- attività connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- realizzazione di edifici di residenza al servizio dell'attività del fondo;
- interventi finalizzati alla salvaguardia dell'utilizzo agricolo e/o zootecnico esistente verificando la compatibilità degli aspetti produttivi con le esigenze di salvaguardia;
- iniziative volte a favorire turismo ecocompatibile, programmi di ricerca scientifico - tecnologica, selvicoltura, allevamenti faunistici estensivi di ripopolamento, osservatori naturalistici, sviluppo turismo agronaturalistico;
- interventi atti a incentivare le coltivazioni al fine di incrementare la risorsa e le filiere ad essa collegate;

- realizzazione di fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, compresa la residenza, alla valorizzazione e alla trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- realizzazione di fabbricati per agriturismo inteso come attività di ricezione e ospitalità esercitata dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione della propria azienda a integrazione del reddito, ai sensi dell'articolo 2 della legge 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo). L'attività di cui sopra si conforma a quanto disposto dalla L. R. 11/05/2015 n° 11;
- realizzazione di impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori. Su conforme Deliberazione del Consiglio Comunale, può essere modificato l'indice fondiario, fino ad un massimo di 1 mc/mq, la superficie minima del lotto e l'altezza dei manufatti.

15.5. Nelle **sub-zona E5a.h, E5c.h**, sono consentiti i seguenti interventi:

- attività connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- interventi finalizzati alla salvaguardia dell'utilizzo agricolo e/o zootecnico esistente verificando la compatibilità degli aspetti produttivi con le esigenze di salvaguardia;
- iniziative volte a favorire turismo ecocompatibile, programmi di ricerca scientifico – tecnologica, selvicoltura, allevamenti faunistici estensivi di ripopolamento, osservatori naturalistici, sviluppo turismo agronaturalistico;
- interventi atti a incentivare le coltivazioni al fine di incrementare la risorsa e le filiere ad essa collegate.

15.6. Nel dettaglio, sono consentiti tutti gli interventi elencati alle successive lettere:

a) RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

a1. E' previsto il **recupero del patrimonio edilizio esistente**, che comprende edifici e impianti connessi alla conduzione agricola, silvicola e zootecnica. Le modalità di intervento sono quelle del permesso di costruire o della SCIA.

a2. Sono consentiti i seguenti interventi:

- **Interventi di manutenzione ordinaria (m.o.)**
- **Interventi di manutenzione straordinaria (m.s.)**
- **Interventi di restauro e di risanamento conservativo (r.c.)**
- **Interventi di ristrutturazione edilizia (rs.e.)**

a3. Il permesso di costruire o SCIA è rilasciato: ai proprietari dei terreni, ai conduttori del fondo (affittuari, comodatari, etc..) che siano in possesso di regolare contratto di affitto, comodato etc.. di durata non inferiore a 10 anni e previo assenso del proprietario, e che siano imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.

b) NUOVA EDIFICAZIONE DI EDIFICI E IMPIANTI

b1. E' prevista la **nuova edificazione di edifici e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica soltanto nelle sub-zona E5a, E5b, E5c. L'EDIFICAZIONE NON E' CONSENTITA nelle sub-zona E5a.h, E5c.h.** Le modalità di intervento sono quelle del permesso di costruire.

b2. Sono consentiti i seguenti interventi:

- Interventi di nuova costruzione (n.c.)

b3. Il permesso di costruire è rilasciato: ai proprietari dei terreni, ai conduttori del fondo (affittuari, comodatari, etc..) che siano in possesso di regolare contratto di affitto, comodato etc.. di durata non inferiore a 10 anni e previo assenso del proprietario, e che siano imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.

b4. Per i **fabbricati e gli impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e alla trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, rimesse, capannoni per prima lavorazione**, sono previsti i seguenti parametri edilizi:

- Indice fondiario massimo 0,1 mc/mq;

- Superficie minima richiesta 4,00 ha;

- Distanza minima dai confini pari a 10,00 mt per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è comunque ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime;

- Distanza minima pari a 50,00 mt dal confine di proprietà per le costruzioni finalizzate all'allevamento zootecnico-intensivo, i fabbricati devono anche rispettare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G:

mt 500 per allevamento di suini;

mt 300 per allevamento di avicuniculi;

mt 100 per allevamento di bovini, ovicaprini ed equini;

- Altezza dell'edificio a monte max 5.00 mt;

- n° 1 piano fuori terra;

- Altezza max di 5,00 mt superabile soltanto per i silos, le cabine elettriche, gli impianti fotovoltaici,

etc..

b4. Gli **impianti a serra** fissi, senza struttura muraria fuori terra, considerati a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. non costituiscono volume edilizio e non sono tenute al rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

b5. Per gli **impianti a serra** fissi, con struttura muraria fuori terra, sono previsti i seguenti parametri edilizi:

- Distanza minima dai confini pari a 10,00 mt;
- Indice fondiario massimo 0,1 mc/mq;
- Superficie minima richiesta 4,00 ha;
- Superficie coperta massima 50%;
- Altezza dell'edificio max 4,00 mt;
- n° 1 piano fuori terra.

b6. Per gli **impianti a serra** tipo tunnel ed analoghe strutture, purché prive di fondazioni, non sono previste prescrizioni edilizie, in quanto non sono soggette al rilascio di alcun titolo abilitativo.

Qualora i suddetti impianti siano destinati al ricovero di mezzi, attrezzature, scorte (es. fienili) o altro, dovranno essere soggetti a rilascio di titolo abilitativo, così come previsto al punto **b)** lettera **b3**.

c) RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE RESIDENZIALE

c1. E' previsto il **recupero del patrimonio edilizio esistente, che comprende edifici residenziali a servizio dell'attività agropastorale**. Le modalità di intervento sono quelle del permesso di costruire o della SCIA.

c2. Sono consentiti i seguenti interventi:

- **Interventi di manutenzione ordinaria (m.o.)**
- **Interventi di manutenzione straordinaria (m.s.)**
- **Interventi di restauro e di risanamento conservativo (r.c.)**
- **Interventi di ristrutturazione edilizia (rs.e.)**

c3. Il permesso di costruire o la SCIA è rilasciato: ai proprietari dei terreni, ai conduttori del fondo (affittuari, comodatari, etc..) che siano in possesso di regolare contratto di affitto, comodato etc.. di durata non inferiore a 10 anni e previo assenso del proprietario, e che siano imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.

d) NUOVA EDIFICAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI

d1. E' prevista la **nuova edificazione di edifici residenziali a servizio dell'attività agropastorale soltanto nelle sub-zona E5a, E5b, E5c. L'EDIFICAZIONE NON E' CONSENTITA nelle sub-zona E5a.h, E5c.h..**

d2. Sono consentiti i seguenti interventi:

- Interventi di nuova costruzione (n.c.)

Le nuove costruzioni devono essere improntate al recupero delle caratteristiche costruttive delle preesistenti costruzioni del territorio di Gavoi. Deve essere usata la pietra a "faccia vista" realizzata in conci di granito. La copertura è prevista con tetto a due falde sormontate da tegole coppi. I serramenti esterni in legno o finto legno, con l'esclusione dell'alluminio laccato, anodizzato argento e bronzo. E' consentita la realizzazione di un porticato, aperto su tre lati, la cui superficie non può superare il 30% della superficie coperta del fabbricato.

d3. Il permesso di costruire è rilasciato: ai proprietari dei terreni, ai conduttori del fondo (affittuari, comodatari, etc..) che siano in possesso di regolare contratto di affitto, comodato etc.. di durata non inferiore a 10 anni e previo assenso del proprietario, e che siano imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.

d4. Per i **fabbricati residenziali connessi alla conduzione agropastorale del fondo**, sono previsti i seguenti parametri edilizi:

- Indice fondiario massimo 0,015 mc/mq;
- Superficie minima richiesta 6,00 ha;
- Distanza minima dai confini pari a 10,00 mt per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è comunque ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime;
- Altezza dell'edificio a monte max 5,00 mt;
- n° 1 piano fuori terra ed eventuale piano seminterrato.

e) RECUPERO EDIFICI PER ATTIVITA' DI TURISMO RURALE E PUNTI RISTORO

e1. È previsto il recupero di **edifici per attività di turismo rurale e punti di ristoro**. Le modalità di intervento sono quelle del permesso di costruire o della SCIA.

e2. Sono consentiti i seguenti interventi:

- Interventi di manutenzione ordinaria (m.o.)

- **Interventi di manutenzione straordinaria (m.s.)**
- **Interventi di restauro e di risanamento conservativo (r.c.)**
- **Interventi di ristrutturazione edilizia (rs.e.)**

e3. Il permesso di costruire o la SCIA è rilasciato: ai proprietari dei terreni, ai conduttori del fondo (affittuari, comodatari, etc..) che siano in possesso di regolare contratto di affitto, comodato etc.. di durata non inferiore a 10 anni e previo assenso del proprietario, e che siano imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.

e4. Il permesso di costruire o la SCIA è rilasciato anche agli operatori di cui all'art. 9 della L.R.27/98:

- Gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli e associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;
- Gestori di servizi di organizzazione e supporto alle attività sportive all'aria aperta e del tempo libero, iscritti negli appositi albi professionali e negli specifici registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

f) RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE PER ATTIVITA' AGRITURISTICHE

f1. È previsto il **Recupero del patrimonio esistente per attività agrituristiche**, intese esclusivamente come attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali.

f2. All'interno dell'attività agrituristica, in conformità alla L.R. 11/05/2015 n° 11, sono consentite esclusivamente le seguenti attività:

- a) la fornitura di alloggio in appositi locali aziendali;
- b) l'ospitalità in spazi aziendali aperti destinati alla sosta di campeggiatori, roulotte e caravan;
- c) la somministrazione di alimenti e bevande;
- d) l'organizzazione di degustazioni di prodotti aziendali e territoriali;
- e) la trasformazione, il confezionamento e la vendita dei prodotti agricoli aziendali, anche con lavorazioni esterne;
- f) l'organizzazione, anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali finalizzate alla valorizzazione del territorio e del

patrimonio rurale, delle seguenti attività connesse:

- 1) attività didattiche e culturali finalizzate alla riscoperta del patrimonio enogastronomico, etno-antropologico e artigianale regionale;
- 2) attività di pratica sportiva, pesca sportiva, escursionismo, ippoterapia e attività affini;
- 3) altre attività ricreative in genere.

f3. Il limite massimo fissato per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo o in altri fabbricati situati nell'azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto.

f4. Lo svolgimento di attività agrituristiche non costituisce comunque nessuna distrazione o modifica della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

f5. È consentita l'attività agriturbistica privilegiando in ogni caso il recupero di costruzioni rurali e il patrimonio residenziale rurale esistente.

f6. Nelle sottozone individuate dal PUC è previsto il recupero di edifici per attività agrituristiche.

f7. Le modalità di intervento sono quelle del permesso di costruire o la SCIA.

f8. Sono consentiti i seguenti interventi:

- **Interventi di manutenzione ordinaria (m.o.)**
- **Interventi di manutenzione straordinaria (m.s.)**
- **Interventi di restauro e di risanamento conservativo (r.c.)**
- **Interventi di ristrutturazione edilizia (rs.e.)**

f9. Il permesso di costruire o la SCIA è rilasciato: ai proprietari dei terreni, ai conduttori del fondo (affittuari, comodatari, etc..) che siano in possesso di regolare contratto di affitto, comodato etc.. di durata non inferiore a 10 anni e previo assenso del proprietario, e che siano imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.

g) NUOVA EDIFICAZIONE DI EDIFICI PER ATTIVITA' AGRITURISTICHE

g1. E' prevista la **Nuova edificazione di edifici per attività agrituristiche soltanto nelle sub-zona E5a, E5b, E5c. L'EDIFICAZIONE NON E' CONSENTITA nelle sub-zona E5a.h, E5c.h.** L'edificazione è intesa esclusivamente come attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarità rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali.

g2. All'interno dell'attività agrituristica, in conformità alla L.R. 11/05/2015 n° 11, sono consentite esclusivamente le seguenti attività:

- a) la fornitura di alloggio in appositi locali aziendali;
- b) l'ospitalità in spazi aziendali aperti destinati alla sosta di campeggiatori, roulotte e caravan;
- c) la somministrazione di alimenti e bevande;
- d) l'organizzazione di degustazioni di prodotti aziendali e territoriali;
- e) la trasformazione, il confezionamento e la vendita dei prodotti agricoli aziendali, anche con lavorazioni esterne;
- f) l'organizzazione, anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale, delle seguenti attività connesse:
 - 1) attività didattiche e culturali finalizzate alla riscoperta del patrimonio enogastronomico, etno-antropologico e artigianale regionale;
 - 2) attività di pratica sportiva, pesca sportiva, escursionismo, ippoterapia e attività affini;
 - 3) altre attività ricreative in genere.

g3. Lo svolgimento di attività agrituristiche non costituisce comunque nessuna distrazione o modifica della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

g4. E' consentita l'attività agrituristica privilegiando in ogni caso il recupero di costruzioni rurali e il patrimonio residenziale rurale esistente e solo in assenza di immobili nel fondo è consentita la realizzazione di nuovi edifici.

g5. Le modalità di intervento sono quelle del permesso di costruire. Le caratteristiche costruttive e tipologiche sono quelle definite al comma 14.6, lettera d) punto d2.

g6. Sono consentiti i seguenti interventi:

- Interventi di nuova costruzione (n.c.)

g7. Il permesso di costruire è rilasciato: ai proprietari dei terreni, ai conduttori del fondo (affittuari, comodatari, etc..) che siano in possesso di regolare contratto di affitto, comodato etc.. di durata non inferiore a 10 anni e previo assenso del proprietario, e che siano imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.

g8. Per i fabbricati di nuova edificazione, sono previsti i seguenti parametri edilizi:

- Indice fondiario massimo 0,015 mc/mq;

- Superficie minima richiesta 6,00 ha;
- Distanza minima dai confini pari a 10,00 mt per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è comunque ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime;
- Altezza dell'edificio a monte max 3,00 mt;
- n° 1 piano fuori terra ed eventuale piano seminterrato;
- La volumetria massima realizzabile deve essere ripartita tra camere, bar, ristorante, reception.

g9. Ad integrazione dell'offerta agrituristica è consentita la realizzazione di un area attrezzata per campeggio con un massimo di 10 piazzole per 20 campeggiatori. È esclusa la sosta e permanenza di caravan e auto caravan.

g10. I volumi con destinazione agrituristica sono aggiuntivi rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza ed i locali a stretto servizio della attività agricola nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica.

h) EDIFICAZIONE STRUTTURE APPOGGIO

h1. E' consentita l'Edificazione di strutture appoggio soltanto nelle sub-zona E5a, E5b, E5c.

L'EDIFICAZIONE NON E' CONSENTITA nelle sub-zona E5a.h, E5c.h. Il permesso di costruire, in questo caso, è rilasciato anche ai proprietari non imprenditori agricoli.

h2. È consentita l'edificazione di strutture di appoggio non residenziali secondo i seguenti parametri:

- Superficie minima richiesta 4,00 ha;
- per fondi con superficie compresa tra 4 ettari e 6 ettari è possibile realizzare una struttura appoggio con superficie coperta non superiore ai 30 mq;
- per fondi con superficie compresa tra 6,1 ettaro e 10 ettari è possibile realizzare una struttura appoggio con superficie coperta non superiore ai 45 mq;
- per fondi con superficie superiore a 10 ettari è possibile realizzare una struttura appoggio con superficie coperta non superiore ai 60 mq;
- Distanza minima dai confini pari a 10,00 mt;
- Altezza dell'edificio max 3,00 mt;
- È ammesso soltanto la realizzazione di un piano fuori terra;

h3. Le modalità di intervento sono quelle del permesso di costruire. Le caratteristiche costruttive e

tipologiche sono quelle definite al comma 15.6, lettera d) punto d2. La tipologia edilizia allegata, costituita da una tavola grafica, con piante, sezioni, prospetti e vista fotografica, costituisce il riferimento costruttivo.

h4. Il permesso di costruire è rilasciato anche ai soggetti che non risultano imprenditori agricoli ma sono possessori del titolo di proprietà del fondo.

Art. 22. AMBITI DI INSEDIAMENTO TURISTICI – ZONE F

1. Gli ambiti di insediamento turistici della ZONA OMOGENEA F – INSEDIAMENTI TURISTICI, la cui definizione del PPR, ripresa integralmente dal DA 20.12.1983 n.2266/U è: F-Turistiche, sono le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

2. Nella pianificazione comunale, che è indirizzata al principio del minimo consumo di territorio, e alla totale salvaguardia delle aree lacustri, le zone F sono allocate prevalentemente intorno al lago di Gusana. Il PUC prevede limitatissimi interventi di nuova edificazione.

3. Non è previsto alcun ampliamento delle strutture alberghiere esistenti.

4. All'interno delle Zone F, il PUC prevede le seguenti **sottozone:**

a) F1 insediamenti turistici pianificati

b) F3 campeggi

a) SOTTOZONA F1

a1. Sono le aree dove insistono gli insediamenti turistici realizzati o in fase di completamento, la cui localizzazione è principalmente a ridosso del lago di Gusana.

a2. Le modalità di intervento sono quelle del permesso di costruire o della SCIA.

a3. Gli interventi consentiti sono i seguenti:

- **Interventi di manutenzione ordinaria (m.o.)**

- **Interventi di manutenzione straordinaria (m.s.)**

- **Interventi di restauro e di risanamento conservativo (r.c.)**

- **Interventi di ristrutturazione edilizia (rs.e.)**

- **Attività di edilizia libera (a.e.l.)**

a4. Di seguito, per ogni singolo insediamento, vengono riportati i parametri urbanistici fondamentali dello **studio di disciplina della zona turistica del lago di Gusana (allegato al Decreto Assessoriale n° 1071/U del 17/10/1986)** e delle **Varianti allo studio di disciplina della zona “F”** (Variante allo studio di disciplina approvata con Delibere C.C. n. 5 del 10/01/2000 e n. 11 del 28/03/2000 (iniziativa pubblica); **Variante n. 1** (iniziativa privata) approvata definitivamente con delibera C.C. n. 28 del 21/07/2004 Ditta Ginesu Caterina – Istituzione nuovo comparto: Area di servizio per camper – roulotte – Bus; **Variante n. 2** (iniziativa privata) approvata definitivamente con delibera C.C. n. 29 del 21/07/2004 Ditta Usala Maria – Istituzione nuovo comparto: Struttura per centro di educazione ambientale e di servizi turistico – ambientali.

a5. F1_1 Struttura ricettiva agrituristica

Riguarda un comparto di proprietà privata, comprendente gli impianti e le attrezzature per l'attività ricettiva agrituristica. Il comparto si trova nelle parte nord del Lago di Gusana, in un'area di notevole valore ambientale, non lontano dalla S.S. 128.

Superficie del comparto	mq 97'430
Destinazione d'uso	Struttura ricettiva di tipo agriturismo
Volumetria massima consentita	mc 1'700
Volumetria realizzata	mc 1'700
Distanze minime fra i fabbricati	ml 10,00
Altezza massima dei fabbricati	ml 6,50
Numero massimo dei piani (compresi i piani interrati o seminterrati)	3
Attuazione dell'intervento	Iniziativa privata
Modalità di attuazione	Progetto esecutivo esteso all'intero comparto e comprendente la totalità degli impianti e attrezzature, con caratteristiche dimensionali e funzionali delle strutture conformi alle Normative vigenti in materia di attrezzature agrituristiche.
Norma generale	Restano valide le eventuali convenzioni o protocolli d'intesa stipulati tra la proprietà del comparto e il Comune di Gavoi.
Norma speciale	Il nuovo intervento dovrà essere inserito armonicamente nell'ambiente circostante, preservando le alberature esistenti o altre preesistenze. Gli elementi costitutivi e i relativi materiali utilizzati non dovranno discostarsi dalle caratteristiche tipiche dell'architettura tradizionale della zona. Le coperture dovranno essere realizzate

	preferibilmente con l'utilizzo dei coppi di laterizio "tipo sardo", mentre è vietato l'impiego dell'eternit, della lamiera, delle plastiche e di altri materiali similari.
--	--

Il comparto è stato completato e non è previsto alcun tipo di ampliamento planovolumetrico.

a6. F1_2a Complesso Alberghiero Gusana

Riguarda il comparto di proprietà privata comprendente gli impianti e le attrezzature dell'albergo di Gusana. Il complesso, costruito nel 1965, si trova nella parte ovest del lago, non lontano dalla diga di Gusana, e vi si accede percorrendo per circa 1 km una strada panoramica che si sviluppa nella perimetrazione del lago, in una zona di rilevante interesse paesaggistico.

Superficie del comparto	mq 24'560
Destinazione d'uso	Struttura ricettiva alberghiera classificata e relative attrezzature per il soggiorno, lo sport, il tempo libero.
Volumetria massima consentita	mc 10'000
Volumetria realizzata	mc 10'000
Distanze minime fra i fabbricati	ml 10,00
Altezza massima dei fabbricati	ml 6,50 – ml 7,50
Numero massimo dei piani (compresi i piani interrati o seminterrati)	4
Attuazione dell'intervento	Iniziativa privata
Modalità di attuazione	Progetto esecutivo esteso all'intero comparto e comprendente la totalità degli impianti e attrezzature, con caratteristiche dimensionali e funzionali delle strutture conformi alle Normative vigenti in materia di attrezzature alberghiere.
Norma generale	Restano valide le eventuali convenzioni o protocolli d'intesa stipulati tra la proprietà del comparto e il Comune di Gavorio.
Norma speciale	Il nuovo intervento dovrà essere inserito armonicamente nell'ambiente circostante, preservando le alberature esistenti o altre preesistenze. Gli elementi costitutivi e i relativi materiali utilizzati non dovranno discostarsi dalle caratteristiche tipiche dell'architettura tradizionale della zona. Le coperture dovranno essere realizzate preferibilmente con l'utilizzo dei coppi di laterizio "tipo sardo", mentre è vietato l'impiego dell'eternit, della lamiera, delle plastiche e di altri materiali

	similari.
Dotazione parcheggi	Dovrà essere garantita una dotazione parcheggi non inferiore a 40 mq di superficie per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento prevista nell'attrezzatura.

Il comparto è stato completato e non è previsto alcun tipo di ampliamento planovolumetrico.

a7. F1_2b Centro Informazioni Turistiche

Riguarda il comparto comprendente le aree, gli impianti, le attrezzature e i servizi del Centro Informazioni e struttura di prima accoglienza. Il Centro Informazioni, su progetto della Comunità Montana, in corso di realizzazione si trova nella parte ovest del lago, non lontano dalla diga di Gusana e dall'omonimo Hotel. Si accede percorrendo per circa 1 km una strada panoramica che si sviluppa nella perimetrazione del lago, in una zona di rilevante interesse paesaggistico.

Superficie del comparto	mq 14'052
Destinazione d'uso	Struttura ricettiva di prima accoglienza e relative attrezzature per il tempo libero.
Volumetria massima consentita	mc 7'000
Volumetria da realizzare	mc 7'000
Distanze minime fra i fabbricati	ml 10,00
Altezza massima dei fabbricati	ml 6,50
Numero massimo dei piani (compresi i piani interrati o seminterrati)	3
Caratteristiche planovolumetriche	Si assumono quelle contenute nel progetto esecutivo generale approvato dal Consiglio Comunale di Gavoi.
Attuazione dell'intervento	Iniziativa pubblica – Comunità Montana n° 9 del Nuorese
Modalità di attuazione	Progetto esecutivo generale, per successive fasi di attuazione.
Norma speciale	Il nuovo intervento dovrà essere inserito armonicamente nell'ambiente circostante, preservando le alberature esistenti o altre preesistenze. Gli elementi costitutivi e i relativi materiali utilizzati non dovranno discostarsi dalle caratteristiche tipiche dell'architettura tradizionale della zona. Le coperture dovranno essere realizzate preferibilmente con l'utilizzo dei coppi di laterizio "tipo sardo", mentre è vietato l'impiego dell'eternit, della lamiera, delle plastiche e di altri materiali

	similari.
--	-----------

Il comparto è stato completato parzialmente, ma non è previsto alcun tipo di ampliamento planovolumetrico.

a8. F1_2c Teatro all'aperto

Riguarda un comparto di proprietà pubblica, comprendente gli impianti e le attrezzature del teatro all'aperto da realizzare nella parte ovest del lago, non lontano dalla diga di Gusana e dall'omonimo complesso alberghiero. Si accede percorrendo per circa 1 km una strada panoramica che si sviluppa nella perimetrazione del lago, in una zona di rilevante interesse paesaggistico.

Superficie del comparto	mq 5'405
Destinazione d'uso	Struttura di servizio a supporto dell'attività turistica.
Volumetria massima consentita	mc 500
Volumetria da realizzare	mc 500
Distanze minime fra i fabbricati	ml 10,00
Altezza massima dei fabbricati	ml 6,50
Numero massimo dei piani (compresi i piani interrati o seminterrati)	2
Attuazione dell'intervento	Iniziativa pubblica – Comune di Gavoi
Modalità di attuazione	Progetto esecutivo esteso all'intero comparto e comprendente la totalità degli impianti e delle attrezzature.
Norma speciale	Il nuovo intervento dovrà essere inserito armonicamente nell'ambiente circostante, preservando le alberature esistenti o altre preesistenze. Gli elementi costitutivi e i relativi materiali utilizzati non dovranno discostarsi dalle caratteristiche tipiche dell'architettura tradizionale della zona.

Il comparto è stato completato parzialmente, ma non è previsto alcun tipo di ampliamento planovolumetrico.

a9. F1_3 Complesso Alberghiero Sa Valasa

Riguarda il comparto di proprietà privata comprendente gli impianti e le attrezzature dell'albergo di Sa Valasa. Il complesso, costruito nel 1975, sorge ad ovest della SS. 128 in una lingua di terra che forma una piccola penisola sul Lago di Gusana.

Superficie del comparto	mq 45'833
Destinazione d'uso	Struttura ricettiva alberghiera classificata e relative attrezzature per il soggiorno, lo sport, il tempo libero.
Volumetria massima consentita	mc 13'500
Volumetria realizzata	mc 13'500
Distanze minime fra i fabbricati	ml 10,00
Altezza massima dei fabbricati	ml 6,50 – ml 7,50
Numero massimo dei piani (compresi i piani interrati o seminterrati)	4
Attuazione dell'intervento	Iniziativa privata
Modalità di attuazione	Progetto esecutivo esteso all'intero comparto e comprendente la totalità degli impianti e attrezzature, con caratteristiche dimensionali e funzionali delle strutture conformi alle Normative vigenti in materia di attrezzature alberghiere.
Norma generale	Restano valide le eventuali convenzioni o protocolli d'intesa stipulati tra la proprietà del comparto e il Comune di Gavoi.
Norma speciale	Il nuovo intervento dovrà essere inserito armonicamente nell'ambiente circostante, preservando le alberature esistenti o altre preesistenze. Gli elementi costitutivi e i relativi materiali utilizzati non dovranno discostarsi dalle caratteristiche tipiche dell'architettura tradizionale della zona. Le coperture dovranno essere realizzate preferibilmente con l'utilizzo dei coppi di laterizio "tipo sardo", mentre è vietato l'impiego dell'eternit, della lamiera, delle plastiche e di altri materiali simili.
Dotazione parcheggi	Dovrà essere garantita una dotazione parcheggi non inferiore a 40 mq di superficie per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento prevista nell'attrezzatura.

Il comparto è stato completato e non è previsto alcun tipo di ampliamento planovolumetrico.

a10. F1_5 Complesso Alberghiero Taloro

Riguarda il comparto di proprietà privata comprendente gli impianti e le attrezzature dell'albergo Taloro. Il complesso, costruito nel 1983, sorge in località Bilaertzu, nella parte sud del Lago di Gusana, nell'innesto della SS. 128 con la SS 389.

Superficie del comparto	mq 24'389
-------------------------	-----------

Destinazione d'uso	Struttura ricettiva alberghiera classificata e relative attrezzature per il soggiorno, lo sport, il tempo libero.
Volumetria massima consentita	mc 12'500
Volumetria realizzata	mc 12'500
Distanze minime fra i fabbricati	ml 10,00
Altezza massima dei fabbricati	ml 6,50 – ml 7,50
Numero massimo dei piani (compresi i piani interrati o seminterrati)	4
Attuazione dell'intervento	Iniziativa privata
Modalità di attuazione	Progetto esecutivo esteso all'intero comparto e comprendente la totalità degli impianti e attrezzature, con caratteristiche dimensionali e funzionali delle strutture conformi alle Normative vigenti in materia di attrezzature alberghiere.
Norma generale	Restano valide le eventuali convenzioni o protocolli d'intesa stipulati tra la proprietà del comparto e il Comune di Gavoi.
Norma speciale	Il nuovo intervento dovrà essere inserito armonicamente nell'ambiente circostante, preservando le alberature esistenti o altre preesistenze. Gli elementi costitutivi e i relativi materiali utilizzati non dovranno discostarsi dalle caratteristiche tipiche dell'architettura tradizionale della zona. Le coperture dovranno essere realizzate preferibilmente con l'utilizzo dei coppi di laterizio "tipo sardo", mentre è vietato l'impiego dell'eternit, della lamiera, delle plastiche e di altri materiali simili.
Dotazione parcheggi	Dovrà essere garantita una dotazione parcheggi non inferiore a 40 mq di superficie per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento prevista nell'attrezzatura.

Il comparto è stato completato e non è previsto alcun tipo di ampliamento planovolumetrico.

a11. F1_6 Villaggio sportivo

Riguarda il comparto comprendente le aree, gli impianti, le attrezzature e i servizi del villaggio sportivo previsto all'interno del più generale progetto integrato a supporto delle attività turistiche del Lago di Gusana. Il villaggio sorge lungo la SS 128 nell'area compresa tra la penisola di Sa Valsa e il bivio per l'Hotel Gusana. E' destinato alle persone che praticano attività non agonistiche ed è costituito da un campo di calcio, da 4 campi da tennis, da 2 campi di pallacanestro e varie

attrezzature per il tempo libero.

Superficie del comparto	mq 52'831
Destinazione d'uso	Struttura ricettiva a supporto dell'attività turistica.
Volumetria massima consentita	mc 6'000
Volumetria realizzata	mc 6'000
Distanze minime fra i fabbricati	ml 10,00
Altezza massima dei fabbricati	ml 6,50
Numero massimo dei piani (compresi i piani interrati o seminterrati)	2
Caratteristiche planovolumetriche	Si assumono quelle contenute nel progetto integrato approvato dal Consiglio Comunale di Gavoi.
Attuazione dell'intervento	Iniziativa pubblica
Modalità di attuazione	Progetto esecutivo generale, per successive fasi di attuazione.
Norma speciale	Il nuovo intervento dovrà essere inserito armonicamente nell'ambiente circostante, preservando le alberature esistenti o altre preesistenze. Gli elementi costitutivi e i relativi materiali utilizzati non dovranno discostarsi dalle caratteristiche tipiche dell'architettura tradizionale della zona.

Il comparto è stato completato e non è previsto alcun tipo di ampliamento planovolumetrico.

a12. F1_7 Centro Nautico

Riguarda il comparto comprendente le aree, gli impianti, le attrezzature e i servizi del Centro Nautico previsto all'interno del più generale progetto integrato a supporto delle attività turistiche del Lago di Gusana. Il complesso sorge nell'area compresa tra la SS 128 e l'Hotel Sa Valasa, con l'intento di offrire delle attrezzature di supporto agli sport acquatici e a tutte quelle iniziative che nel lago sono già presenti.

Superficie del comparto	mq 41'750
Destinazione d'uso	Struttura ricettiva a supporto dell'attività turistica.
Volumetria massima consentita	mc 5'000
Volumetria realizzata	mc 5'000
Distanze minime fra i fabbricati	ml 10,00
Altezza massima dei fabbricati	ml 7,50
Numero massimo dei piani (compresi i piani interrati o seminterrati)	2

Caratteristiche planovolumetriche	Si assumono quelle contenute nel progetto integrato approvato dal Consiglio Comunale di Gavoi.
Attuazione dell'intervento	Iniziativa pubblica
Modalità di attuazione	Progetto esecutivo generale, per successive fasi di attuazione.
Norma speciale	Il nuovo intervento dovrà essere inserito armonicamente nell'ambiente circostante, preservando le alberature esistenti o altre preesistenze. Gli elementi costitutivi e i relativi materiali utilizzati non dovranno discostarsi dalla caratteristiche tipiche dell'architettura tradizionale della zona.

Il comparto è stato completato e non è previsto alcun tipo di ampliamento planovolumetrico.

a13. F1_9 Struttura ricettiva per punto ristoro e dancing

Riguarda un comparto di proprietà privata comprendente gli impianti e le attrezzature per il Punto ristoro e dancing. Il complesso dovrà essere realizzato in località Malarina nella parte nord del Lago di Gusana, nell'innesto della SS 128 con la strada che porta alla diga.

Superficie del comparto	mq 10'088
Destinazione d'uso	Struttura di servizio a supporto dell'attività turistica.
Volumetria massima consentita	mc 5'000
Volumetria da realizzare	mc 5'000
Distanze minime fra i fabbricati	ml 10,00
Altezza massima dei fabbricati	ml 6,50
Numero massimo dei piani (compresi i piani interrati o seminterrati)	3
Attuazione dell'intervento	Iniziativa privata
Modalità di attuazione	Progetto esecutivo esteso all'intero comparto e comprendente la totalità degli impianti e delle attrezzature, elaborati nel rispetto della Normativa vigente in materia di locali pubblici.
Norma speciale	Il nuovo intervento dovrà essere inserito armonicamente nell'ambiente circostante, preservando le alberature esistenti o altre preesistenze. Gli elementi costitutivi e i relativi materiali utilizzati non dovranno discostarsi dalla caratteristiche tipiche dell'architettura tradizionale della zona. Le coperture dovranno essere realizzate

	preferibilmente con l'utilizzo dei coppi di laterizio "tipo sardo", mentre è vietato l'impiego dell'eternit, della lamiera, delle plastiche e di altri materiali simili.
Dotazione parcheggi	Dovrà essere garantita una dotazione parcheggi non inferiore a 40 mq di superficie per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento prevista nell'attrezzatura.

Il comparto non è stato ancora edificato, ma non è previsto alcun tipo di ampliamento planovolumetrico.

a14. F1_12 Area attrezzata camper service

Riguarda un comparto di proprietà privata, comprendente gli impianti e le attrezzature per l'attività di area di sosta attrezzata per i camper. Il comparto si trova a ridosso del Villaggio Sportivo che sorge lungo la SS 128.

Superficie del comparto	mq 43'214
Destinazione d'uso	Struttura di servizio a supporto dell'attività turistica.
Volumetria massima consentita	mc 835
Volumetria da realizzare	mc 835
Distanze minime fra i fabbricati	ml 10,00
Altezza massima dei fabbricati	ml 6,50
Numero massimo dei piani (compresi i piani interrati o seminterrati)	2
Attuazione dell'intervento	Iniziativa privata
Modalità di attuazione	Progetto esecutivo esteso all'intero comparto e comprendente la totalità degli impianti e delle attrezzature, elaborati nel rispetto della Normativa vigente in materia di locali pubblici.
Norma speciale	Il nuovo intervento dovrà essere inserito armonicamente nell'ambiente circostante, preservando le alberature esistenti o altre preesistenze. Gli elementi costitutivi e i relativi materiali utilizzati non dovranno discostarsi dalle caratteristiche tipiche dell'architettura tradizionale della zona. Le coperture dovranno essere realizzate preferibilmente con l'utilizzo dei coppi di laterizio "tipo sardo", mentre è vietato l'impiego dell'eternit, della lamiera, delle plastiche e di altri materiali

	similari.
--	-----------

Il comparto è stato completato parzialmente, ma non è previsto alcun tipo di ampliamento planovolumetrico.

a15. F1_13 Centro educazione ambientale

Riguarda un comparto di proprietà privata, comprendente gli impianti e le attrezzature per l'attività di Centro per l'educazione ambientale. Il comparto si trova nella parte nord-est del lago di Gusana, in prossimità dell'area archeologica Domus S'Iscrithola e del vicino Centro Nautico.

Superficie del comparto	mq 45'898
Destinazione d'uso	Struttura di servizio a supporto dell'attività turistica.
Volumetria massima consentita	mc 4'131
Volumetria da realizzare	mc 4'131
Distanze minime fra i fabbricati	ml 10,00
Altezza massima dei fabbricati	ml 6,50
Numero massimo dei piani (compresi i piani interrati o seminterrati)	3
Attuazione dell'intervento	Iniziativa privata
Modalità di attuazione	Progetto esecutivo esteso all'intero comparto e comprendente la totalità degli impianti e delle attrezzature, elaborati nel rispetto della Normativa vigente in materia di locali pubblici.
Norma speciale	Il nuovo intervento dovrà essere inserito armonicamente nell'ambiente circostante, preservando le alberature esistenti o altre preesistenze. Gli elementi costitutivi e i relativi materiali utilizzati non dovranno discostarsi dalle caratteristiche tipiche dell'architettura tradizionale della zona. Le coperture dovranno essere realizzate preferibilmente con l'utilizzo dei coppi di laterizio "tipo sardo", mentre è vietato l'impiego dell'eternit, della lamiera, delle plastiche e di altri materiali similari.

Sono in corso i lavori di costruzione dell'edificio funzionale nel rispetto delle superfici e dei volumi assegnati.

b) SOTTOZONA F3

b1. Sono le aree in cui è insediato il campeggio comunale.

b2. Le modalità di intervento sono quelle del permesso di costruire o della SCIA.

b3. Gli interventi consentiti sono i seguenti:

- **Interventi di manutenzione ordinaria (m.o.)**
- **Interventi di manutenzione straordinaria (m.s.)**
- **Interventi di restauro e di risanamento conservativo (r.c.)**
- **Interventi di ristrutturazione edilizia (rs.e.)**
- **Attività di edilizia libera (a.e.l.)**

b4. Di seguito, per ogni singolo insediamento, vengono riportati i parametri urbanistici fondamentali dello **studio di disciplina della zona turistica del lago di Gusana** (allegato al Decreto Assessoriale n° 1071/U del 17/10/1986) e delle **Varianti allo studio di disciplina della zona “F”** (Variante allo studio di disciplina approvata con Delibere C.C. n. 5 del 10/01/2000 e n. 11 del 28/03/2000 (iniziativa pubblica).

b5. Campeggio Comunale

Riguarda il comparto comprendente le aree, gli impianti, le attrezzature e i servizi del campeggio comunale Lago di Gusana.

Il complesso sorge ad ovest del Lago di Gusana non lontano dalla SS 128 in un terreno in leggera pendenza dove si trovano porzioni residuali di bosco di quercia. Le aree di contorno sono adibite prevalentemente al pascolo e risultano frazionate da chiudende irregolari che ne caratterizzano la percezione visiva dalla parte opposta del lago.

Superficie del comparto	mq 53'931
Destinazione d'uso	Struttura ricettiva a rotazione d'uso e relative attrezzature per il soggiorno, lo sport e il tempo libero.
Volumetria massima consentita	mc 6'000
Volumetria realizzata	mc 6'000
Distanze minime fra i fabbricati	ml 10,00
Altezza massima dei fabbricati	ml 4,50
Numero massimo dei piani (compresi i piani interrati o seminterrati)	2
Caratteristiche planovolumetriche	Si assumono quelle contenute nel progetto esecutivo generale approvato dal Consiglio Comunale di Gavoi.
Attuazione dell'intervento	Iniziativa pubblica – Comune di Gavoi

Modalità di attuazione	Progetto esecutivo esteso all'intero comparto e comprendente la totalità degli impianti e delle attrezzature, elaborati nel rispetto della Normativa vigente in materia di locali pubblici.
Norma speciale	Qualsiasi intervento dovrà essere inserito armonicamente nell'ambiente circostante, preservando le alberature esistenti o altre preesistenze.

Il comparto è stato completato e non è previsto alcun tipo di ampliamento planovolumetrico.

5. Superfici comparti

In riferimento alle superfici dei singoli comparti si fa riferimento alle superfici catastali dei mappali indicati nel disciplinare delle zone F, le differenze numeriche delle superfici delle tabelle sotto indicate con quelle del disciplinare, derivano dalla delimitazione grafica eseguita nel disciplinare non coincidente con i confini catastali terrieri reali (infatti alcune superfici conteggiate nel disciplinare sono sommerse dal lago).

6. Dati Piano volumetrici di Piano

a) Sottozona F1

Tabella 1

Comparto Turistico Ricettivo	Superficie comparti mq	Volumetria edificabile mc
F1_1 - Struttura ricettiva agriturismo	97.430	1.700
F1_2a - Complesso alberghiero Gusana	24.560	10.000
F1_2b - Centro Informazioni turistiche	14.052	7.000
F1_2c - Teatro all'aperto	5.405	500
F1_3 - Complesso alberghiero Sa Valasa	45.833	13.500
F1_5 -Complesso alberghiero Taloro	24.389	12.500
F1_6 -Villaggio sportivo	52.831	6.000
F1_7 - Centro nautico	41.750	5.000
F1_9 - Struttura ricettiva per punto ristoro e dancing	10.088	5.000
F1_12 - Area attrezzata camper service	43.214	835
F1_13 – Centro educazione ambientale	45.898	4.131
Totali	405'450	66'166

b) Sottozona F3

Tabella 1

Comparto Turistico Ricettivo	Superficie comparti mq	Volumetria edificabile mc
F3_4 – Campeggio Comunale	53.931	6.000

Art. 23. AMBITI PER SERVIZI GENERALI – ZONE G

1. Gli ambiti di servizi della ZONA OMOGENEA G - ZERVIZI GENERALI, la cui definizione del PPR, ripresa integralmente dal DA 20.12.1983 n.2266/U è: G-Zone per servizi generali, sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore e universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

2. Il PPR individua e disciplina sia delle “aree speciali” nelle quali ricadono le grandi attrezzature di servizio pubblico legate all'istruzione, alla ricerca e ad usi militari, sia il “sistema delle infrastrutture” comprendente tra l'altro, il nodo dei trasporti, gli impianti legati al ciclo dei rifiuti, delle acque e dell'energia elettrica.

3. Il PUC verifica, precisa e disciplina i contenuti del PPR in materia di aree destinate agli impianti e alle reti legati ai cicli ecologici (rifiuti, acque, energia, telecomunicazioni) .

4. Il PUC disciplina la zone G con riferimento alla seguente sottozona:

a) G1 Attrezzature di servizio, comprendono le strutture per l'istruzione superiore (scuola secondaria superiore, università...), per la ricerca e la sanità (laboratori, ospedali, cliniche...), per la cultura (musei, padiglioni per mostre,...), direzionali (credito, comunicazioni, uffici,...). Si attuano con strumenti di pianificazione attuativa ove si prevedano pluralità di funzioni o attraverso progettazione concertata nel caso di interventi unitari per singole funzioni. Il PUC indica i principali assi di collegamento al sistema viario e le sistemazioni ambientali.

a1. Nella sottozona G1, il PUC prevede che le nuove costruzioni si attuano mediante piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, regolamentate dai seguenti parametri urbanistici:

- Standard minimi di cessione: 40%
- Incidenza max superficie fondiaria 45%
- Rapporto di copertura max: 30%

– Indice territoriale: 0,01 mc/mq max 0,02

a2. Gli interventi consentiti sono i seguenti:

- **Interventi di manutenzione ordinaria (m.o.)**
- **Interventi di manutenzione straordinaria (m.s.)**
- **Interventi di restauro e di risanamento conservativo (r.c.)**
- **Interventi di ristrutturazione edilizia (rs.e.)**
- **Interventi di sopraelevazione (s.)**
- **Interventi di ampliamento (a.)**
- **Interventi di nuova costruzione (n.c.)**
- **Interventi di demolizione totale o parziale (d.)**
- **Attività di edilizia libera (a.e.l.)**

a3. I parametri urbanistici ed edilizi di base sono quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n° 2266/U, il cui Indice Territoriale è pari a 0,01 mc/mq ed è implementabile con il PUA fino a 0,02 mc/mq.

Tabella 1

Sottozona G1	Indice territoriale mc/mq	Superficie area mq	Volumetria edificabile mc
Area cimiteriale	0,087**	7'716	672
Istituto Tecnico	1,91**	10'855	20'742
Struttura Socio-Culturale-Religiosa	0,02*	20'078	402
Totali		38'649	21'816

*Indice implementato con PUA **indice attualmente esistente

b) G4 Infrastrutture a livello di area vasta, rientrano in questa sottozona gli impianti tecnologici necessari per il funzionamento degli agglomerati urbani (discariche, impianti di trattamento rifiuti, impianti di potabilizzazione, centrali elettriche etc.).

b1. Nella sottozona G4, il PUC prevede che per gli impianti esistenti, gli indirizzi di pianificazione prevedano la realizzazione di opere di mitigazione dell'impatto sull'ambiente e sul paesaggio.

b2. Per le opere di nuova edificazione gli indirizzi del PUC vincolano la costruzione degli impianti in aree degradate e di minore pregio paesaggistico, con progettazione delle opere a basso impatto visivo e ambientale. Le opere di nuova edificazione devono essere sottoposte a VIA.

b3. Le modalità di intervento sono quelle del PUA di competenza pubblica anche in recepimento di proposte di iniziativa privata.

b4. Nella sottozona G1, il PUC prevede che le nuove costruzioni si attuano mediante piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, regolamentate dai seguenti parametri urbanistici:– Standard minimi di cessione: 40%

– Incidenza max superficie fondiaria 45%

– Rapporto di copertura max: 30%

– Indice territoriale: 0,01 mc/mq max 0,02

b5. Gli interventi consentiti sono i seguenti:

- **Interventi di manutenzione ordinaria (m.o.)**

- **Interventi di manutenzione straordinaria (m.s.)**

- **Interventi di restauro e di risanamento conservativo (r.c.)**

- **Interventi di ristrutturazione edilizia (rs.e.)**

- **Interventi di sopraelevazione (s.)**

- **Interventi di ampliamento (a.)**

- **Interventi di nuova costruzione (n.c.)**

- **Interventi di demolizione totale o parziale (d.)**

- **Attività di edilizia libera (a.e.l.)**

b6. I parametri urbanistici ed edilizi di base sono quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n° 2266/U, il cui Indice Territoriale è pari a 0,01 mc/mq ed è implementabile con il PUA fino a 0,02 mc/mq.

Tabella 1

Sottozona G4	Indice territoriale mc/mq	Superficie area mq	Volumetria edificabile mc
Depuratore Comunale	0,02*	6'531	130
Deposito Gas	0,02*	1'640	32
Impianto Ripetitore TV	0,02*	390	8
Totali		8'561	170

*Indice implementato con PUA

Art. 24. AMBITI DI SALVAGUARDIA DEI BENI PAESAGGISTICI – ZONE H

1. Gli ambiti di salvaguardia della ZONA OMOGENEA H - SALVAGUARDIA AMBIENTALE, la cui definizione del PPR, ripresa integralmente dal DA 20.12.1983 n.2266/U è: H-Zone per salvaguardia, sono quelle parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali.

2. Le zone H, nel PUC sono state individuate in corrispondenza dei beni di natura archeologica individuati dal Comune, dei beni paesaggistici riportati nel repertorio, delle parti di territorio di pregio paesaggistico e di salvaguardia ambientale individuate dal Comune.

3. Gli interventi ammessi nelle zone H sono volti principalmente alla conservazione, alla valorizzazione ed alla tutela dei beni, limitando al massimo le trasformazioni e assoggettandole alla autorizzazione paesaggistica.

4. I principi ai quali si attiene il PUC per le trasformazioni sono i seguenti:

a) Minima visibilità intesa come ubicazione lungo le direttrici di minore visuale.

b) Contenimento delle superfici e dei volumi, nonché dimensionamento limitato alle strette necessità funzionali, e loro completa reversibilità.

c) Utilizzo di materiali tipici e tipi edilizi improntati all'edilizia locale.

d) Per gli edifici esistenti fuori contesto e di scarso valore storico e architettonico: gli interventi dovranno essere orientati agli obiettivi dei punti precedenti.

e) Qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo quando è pregiudiziale per il mantenimento della struttura, della stabilità, della funzionalità biologica e della fruibilità paesaggistica, è vietato.

5. All'interno delle zone H il PUC individua le seguenti sottozone:

a) H1 Zona archeologica, sono le aree di sedime del monumento e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni

per la riqualificazione. In caso di totale incoerenza possono essere previste forme di sostituzione da attuarsi attraverso concorso di idee.

b) H2 Zona di pregio paesaggistico, sono le aree individuate come beni paesaggistici nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.

c) H3 Zona di salvaguardia ambientale, sono le aree di salvaguardia ambientale (elevata pericolosità da PAI, di bonifica ambientale, etc.).

Art. 24.1. SOTTOZONA H1a - ZONA ARCHEOLOGICA_BENI DI NATURA ARCHEOLOGICA INDIVIDUATI DAL COMUNE

a1. In questa sottozona, il PUC individua le aree di salvaguardia archeologica che coincidono con il cosiddetto Primo Perimetro dei Beni Archeologici (Zona Integrale), che comprende l'area di sedime del monumento e le superfici circostanti.

Di seguito sono indicati i Beni Archeologici, ricadenti nel Primo Perimetro:

- **Cod. ident. 01_PIRASTREDDU – Nuraghe S'Abba Mala – Tipol. Nuraghe;**
- **Cod. ident. 02_LIDANA – Tomba di giganti Lidana – Tipol. Tomba dei giganti;**
- **Cod. ident. 03_PERDA_LONGA – Menhir Sa perda longa – Tipol. Menhir;**
- **Cod. ident. 04_ISTELAZZE – Domus Istelazze – Tipol. Domus de janas;**
- **Cod. ident. 05_UNIAI - Domus Sas Fenestras – Tipol. Domus de janas;**
- **Cod. ident. 06_CORRINZOLA - Domus Corrinzola – Tipol. Domus de janas;**
- **Cod. ident. 07_FIOLA - Menhir Fiola – Tipol. Menhir;**
- **Cod. ident. 08_FIOLA - Tomba di giganti Fiola – Tipol. Tomba dei giganti;**
- **Cod. ident. 09_PERDU_E_MURU - Domus di Perdu è Muru – Tipol. Tomba dei giganti;**
- **Cod. ident. 10_PERDU_E_MURU - Domus di Perdu è Muru – Tipol. Domus de janas;**
- **Cod. ident. 11_GALI - Domus Gali – Tipol. Domus de janas;**
- **Cod. ident. 12_GOLAMIDDA - Domus Golamidda – Tipol. Domus de janas;**
- **Cod. ident. 13_GOLAMIDDA - Nuraghe Dortheni – Tipol. Nuraghe;**
- **Cod. ident. 14_ISTODDOE' - Domus Istoddoè 1 – Tipol. Domus de janas;**
- **Cod. ident. 15_ISTODDOE' - Domus Istoddoè 2 – Tipol. Domus de janas;**
- **Cod. ident. 16_SA_CAPRIOLA – Area dispersione frammenti ceramici – Tipol. Rinvenimenti;**
- **Cod. ident. 17_LOAI - Nuraghe Loai – Tipol. Nuraghe;**
- **Cod. ident. 18_OTHEI - Menhir Othei – Tipol. Menhir;**
- **Cod. ident. 19_S'ERISULA - Domus S'Erisula – Tipol. Domus de janas;**

- Cod. ident. 20_ODDIROLO - Menhir Oddirolo – Tipol. Menhir;
- Cod. ident. 21_GURRAI – Domus Gurrai – Tipol. Domus de janas;
- Cod. ident. 22_ISCRITHOLA – Domus S’Iscrithola – Tipol. Domus de janas;
- Cod. ident. 23_GARIO – Domus Gario – Tipol. Domus de janas;
- Cod. ident. 24_LITTOLERI - Nuraghe Littoleri – Tipol. Nuraghe;
- Cod. ident. 25_SU_DEMANIU - Domus Gasola 1 – Tipol. Domus de janas;
- Cod. ident. 26_SU_DEMANIU - Domus Gasola 2 – Tipol. Domus de janas;
- Cod. ident. 27_SU_DEMANIU - Nuraghe Su Demaniu – Tipol. Nuraghe;
- Cod. ident. 28_SU_DEMANIU - Domus Su Demaniu – Tipol. Necropoli;
- Cod. ident. 29_SU_DEMANIU – Domus Don gavini – Tipol. Domus de janas;
- Cod. ident. 30_SU_DEMANIU - Nuraghe Gasola – Tipol. Nuraghe;
- Cod. ident. 31_NURQUIS – Tomba di giganti Nurquis – Tipol. Tomba dei giganti;
- Cod. ident. 32_GUSANA – Ponte romano sommerso – Tipol. Ponte.

a2. In queste aree è consentito la fruizione culturale, che comprende l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, delle zone archeologiche e dei beni culturali in genere, con l'eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere, amovibili, finalizzate alla conservazione e alla fruizione del bene.

a3. In tali aree è vietata qualsiasi edificazione e qualsiasi intervento di trasformazione dei suoli.

a4. Le modalità di intervento, le attività consentite e le categorie di intervento sono regolate dalla seguente **DISCIPLINA D’USO**:

- Non è consentito nessun intervento di nuova edificazione ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici specificamente preposti.
- Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli enti preposti, secondo il principio dell'”intervento minimo” e finalizzato unicamente all’accessibilità, alla funzione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito.
- In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate all’accessibilità devono prioritariamente considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti

prima di queste.

- Non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea, fatte salve le operazioni necessarie all'attività di scavo e ricerca archeologica.
- Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati.
- Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del bene e del contesto di inserimento.
- Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.
- E' fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

a5. In sintesi, per gli edifici esistenti ricadenti all'interno della sottozona e nell'area di rispetto, sono consentite esclusivamente le seguenti opere:

- **Interventi di manutenzione ordinaria (m.o.)**
- **Interventi di manutenzione straordinaria (m.s.)**
- **Interventi di restauro e di risanamento conservativo (r.c.)**

Art. 24.2. SOTTOZONA H1b- ZONA ARCHEOLOGICA_BENI PAESAGGISTICI RIPORTATI NEL REPERTORIO

Con riferimento all'Assetto storico culturale e alle scelte di copianificazione, di seguito sono indicati i beni paesaggistici soggetti a DISCIPLINA D'USO sia per il Primo Perimetro (Zona Integrale) che per il secondo perimetro di rispetto (Zona a tutela condizionata), in coerenza con la tabella contenuta nel Verbale di copianificazione:

1. Complesso di Nostra Signora d'Itria

- BP2526 – Scheda Bene Paesaggistico

Codice Univoco Repertorio: 1376

Denominazione: Complesso di Nostra Signora d'Itria

Tipologia: Chiesa

Zonizzazione Urbanistica: H1b

Codice Univoco Repertorio: 2141

Denominazione: Nuraghe Zorzi Floris

Tipologia: Nuraghe

Zonizzazione Urbanistica: H1b

DISCIPLINA D'USO

“Zona di Tutela Integrale”

1. Chiesa di Nostra Signora d'Itria

Sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo finalizzati al ripristino delle caratteristiche di ruralità. Dovranno essere eliminati gli elementi incongrui con riferimento a materiali, finiture e decorazioni. E' vietata l'aggiunta di nuovi volumi o l'inserimento di elementi che comportino trasformazioni diverse da quelle previste dalle categorie precedenti.

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

E' fatto divieto di opposizione di cartellonistica pubblicitaria.

2. Nuraghe Zorzi Floris

Non è consentito nessun intervento di nuova edificazione ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici specificamente preposti.

Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli enti preposti, secondo il principio dell' "intervento minimo" e finalizzato unicamente all'accessibilità, alla funzione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito.

In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate all'accessibilità devono prioritariamente considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti prima di queste.

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

Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati.

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

Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.

Zona di Tutela condizionata

Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari del bene.

Non sono consentiti gli interventi che modifichino lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da compromettere le attuali visuali sceniche del bene.

Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi, ma è sempre consentito il pascolo.

Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, etc.) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti.

Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di segnaletica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area.

Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio.

Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area.

Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso, senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale, e devono essere privilegiati materiali naturali locali.

Con riferimento ai fabbricati esistenti, dovranno essere eliminati gli elementi incongrui, e gli eventuali impianti tecnologici non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche del bene tutelato.

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

3. Nuraghe Talaighè

- BP2529 – Scheda Bene Paesaggistico

Codice Univoco Repertorio: 2137

Denominazione: Nuraghe Talaighè

Tipologia: Nuraghe

Zonizzazione Urbanistica: H1b

DISCIPLINA D'USO

“Zona di Tutela Integrale”

Non è consentito nessun intervento di nuova edificazione ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici specificamente preposti.

Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli enti preposti, secondo il principio dell' "intervento minimo" e finalizzato unicamente all'accessibilità, alla funzione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito.

In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate all'accessibilità devono prioritariamente considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti prima di queste.

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

Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati.

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

Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo

grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.

E' fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

Zona di Tutela condizionata

Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari del bene.

Non sono consentiti gli interventi che modifichino lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da compromettere le attuali visuali sceniche del bene.

Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi, ma è sempre consentito il pascolo.

Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, etc.) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti.

Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di segnaletica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area.

Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio.

Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area.

4. Nuraghe Ispotologhi

- BP2530 – Scheda Bene Paesaggistico

Codice Univoco Repertorio: 2138

Denominazione: Nuraghe Ispotologhi

Tipologia: Nuraghe

Zonizzazione Urbanistica: H1b

DISCIPLINA D'USO

“Zona di Tutela Integrale”

Non è consentito nessun intervento di nuova edificazione ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici specificamente preposti.

Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli enti preposti, secondo il principio dell' "intervento minimo" e finalizzato unicamente all'accessibilità, alla funzione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito.

In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate all'accessibilità devono prioritariamente considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti prima di queste.

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

Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati.

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

Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.

E' fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

Zona di Tutela condizionata

Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari del bene.

Non sono consentiti gli interventi che modifichino lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da compromettere le attuali visuali sceniche del bene.

Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi, ma è sempre consentito il pascolo.

Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali

nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, etc.) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti.

Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di segnaletica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area.

Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio.

Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area.

Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso, senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale, e devono essere privilegiati materiali naturali locali.

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

5. Nuraghe Nortza

BP2531 – Scheda Bene Paesaggistico

Codice Univoco Repertorio: 2139

Denominazione:

Tipologia: Nuraghe

Zonizzazione Urbanistica: H1b

DISCIPLINA D'USO

“Zona di Tutela Integrale”

Non è consentito nessun intervento di nuova edificazione ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici specificamente preposti.

Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli enti preposti,

secondo il principio dell' "intervento minimo" e finalizzato unicamente all'accessibilità, alla funzione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito.

In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate all'accessibilità devono prioritariamente considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti prima di queste.

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

Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati.

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

Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.

E' fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

Zona di Tutela condizionata

Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari del bene.

Non sono consentiti gli interventi che modifichino lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da compromettere le attuali visuali sceniche del bene.

Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi, ma è sempre consentito il pascolo.

Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, etc.) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti.

Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di segnaletica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purché

di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area.

Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio.

Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area.

Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso, senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale, e devono essere privilegiati materiali naturali locali.

Con riferimento ai fabbricati esistenti, dovranno essere eliminati gli elementi incongrui, e gli eventuali impianti tecnologici non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche del bene tutelato.

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

6. Nuraghe Castrulongu

- BP2532 – Scheda Bene Paesaggistico

Codice Univoco Repertorio: 2140

Denominazione: Nuraghe Castrulongu

Tipologia: Nuraghe

Zonizzazione Urbanistica: H1b

DISCIPLINA D'USO

“Zona di Tutela Integrale”

Non è consentito nessun intervento di nuova edificazione ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici specificamente preposti.

Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli enti preposti, secondo il principio dell' "intervento minimo" e finalizzato unicamente all'accessibilità, alla funzione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio

in cui il bene si trova inserito.

In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate all'accessibilità devono prioritariamente considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti prima di queste.

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

Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati.

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

Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.

E' fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

Zona di Tutela condizionata

Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari del bene.

Non sono consentiti gli interventi che modifichino lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da compromettere le attuali visuali sceniche del bene.

Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi, ma è sempre consentito il pascolo.

Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, etc.) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti.

Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di segnaletica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area.

Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio.

Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area.

Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso, senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale, e devono essere privilegiati materiali naturali locali.

Con riferimento ai fabbricati esistenti, dovranno essere eliminati gli elementi incongrui, e gli eventuali impianti tecnologici non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche del bene tutelato.

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

7. Nuraghe Istelazze

- BP2533 – Scheda Bene Paesaggistico

Codice Univoco Repertorio: 2142

Denominazione: Nuraghe Istelazze

Tipologia: Nuraghe

Zonizzazione Urbanistica: H1b

DISCIPLINA D'USO

“Zona di Tutela Integrale”

Non è consentito nessun intervento di nuova edificazione ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici specificamente preposti.

Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli enti preposti, secondo il principio dell' "intervento minimo" e finalizzato unicamente all'accessibilità, alla funzione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito.

In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate all'accessibilità devono

prioritariamente considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti prima di queste.

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

Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati.

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

Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.

E' fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

Zona di Tutela condizionata

Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari del bene.

Non sono consentiti gli interventi che modifichino lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da compromettere le attuali visuali sceniche del bene.

Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi, ma è sempre consentito il pascolo.

Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, etc.) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti.

Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di segnaletica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area.

Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio.

Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area.

Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso, senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale, e devono essere privilegiati materiali naturali locali.

Con riferimento ai fabbricati esistenti, dovranno essere eliminati gli elementi incongrui, e gli eventuali impianti tecnologici non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche del bene tutelato.

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

8. Nuraghe Arrana

- BP2534 – Scheda Bene Paesaggistico

Codice Univoco Repertorio: 2143

Denominazione: Nuraghe Arrana

Tipologia: Nuraghe

Zonizzazione Urbanistica: H1b

DISCIPLINA D'USO

“Zona di Tutela Integrale”

Non è consentito nessun intervento di nuova edificazione ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici specificamente preposti.

Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli enti preposti, secondo il principio dell' "intervento minimo" e finalizzato unicamente all'accessibilità, alla funzione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito.

In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate all'accessibilità devono prioritariamente considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti

prima di queste.

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

Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati.

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

Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.

E' fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

Zona di Tutela condizionata

Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari del bene.

Non sono consentiti gli interventi che modifichino lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da compromettere le attuali visuali sceniche del bene.

Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi, ma è sempre consentito il pascolo.

Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, etc.) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti.

Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di segnaletica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area.

Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio.

Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente

gravare sull'area.

Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso, senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale, e devono essere privilegiati materiali naturali locali.

Con riferimento ai fabbricati esistenti, dovranno essere eliminati gli elementi incongrui, e gli eventuali impianti tecnologici non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche del bene tutelato.

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

9. Nuraghe Golamidda

- BP2535 – Scheda Bene Paesaggistico

Codice Univoco Repertorio: 2144

Denominazione: Nuraghe Golamidda

Tipologia: Nuraghe

Zonizzazione Urbanistica: H1b

DISCIPLINA D'USO

“Zona di Tutela Integrale”

Non è consentito nessun intervento di nuova edificazione ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici specificamente preposti.

Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli enti preposti, secondo il principio dell' "intervento minimo" e finalizzato unicamente all'accessibilità, alla funzione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito.

In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate all'accessibilità devono prioritariamente considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti prima di queste.

Non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea, fatte salve le operazioni

necessarie all'attività di scavo e ricerca archeologica.

Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati.

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

Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.

E' fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

Zona di Tutela condizionata

Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari del bene.

Non sono consentiti gli interventi che modifichino lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da compromettere le attuali visuali sceniche del bene.

Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi, ma è sempre consentito il pascolo.

Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, etc.) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti.

Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di segnaletica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area.

Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio.

Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area.

Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la

fruizione e il godimento del bene stesso, senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale, e devono essere privilegiati materiali naturali locali.

Con riferimento ai fabbricati esistenti, dovranno essere eliminati gli elementi incongrui, e gli eventuali impianti tecnologici non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche del bene tutelato.

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

10. Nuraghe Mucru

- BP2536 – Scheda Bene Paesaggistico

Codice Univoco Repertorio: 2145

Denominazione: Nuraghe Mucru

Tipologia: Nuraghe

Zonizzazione Urbanistica: H1b

DISCIPLINA D'USO

“Zona di Tutela Integrale”

Non è consentito nessun intervento di nuova edificazione ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici specificamente preposti.

Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli enti preposti, secondo il principio dell'”intervento minimo” e finalizzato unicamente all'accessibilità, alla funzione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito.

In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate all'accessibilità devono prioritariamente considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti prima di queste.

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

Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi

caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del bene e del contesto di inserimento.

Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.

E' fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

Zona di Tutela condizionata

Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari del bene.

Non sono consentiti gli interventi che modifichino lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da compromettere le attuali visuali sceniche del bene.

Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi, ma è sempre consentito il pascolo.

Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, etc.) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti.

Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di segnaletica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area.

Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio.

Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area.

Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso, senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed

essenziale, e devono essere privilegiati materiali naturali locali.

Con riferimento ai fabbricati esistenti, dovranno essere eliminati gli elementi incongrui, e gli eventuali impianti tecnologici non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche del bene tutelato.

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

Art. 24.3. SOTTOZONA H2 - ZONA DI PREGIO PAESAGGISTICO

a1. In questa sottozona, il PUC riporta le aree individuate (dal PPR) come beni paesaggistici, nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.

a2. In queste zone è prevista la conservazione integrale dei significativi aspetti naturalistici, storico-culturali e morfologici. Sono ammesse limitate trasformazioni dello stato attuale dei luoghi e sono consentiti, interventi volti alla sola conservazione, difesa, valorizzazione, recupero e fruizione del bene. Gli interventi di trasformazione degli immobili ricadenti all'interno dei beni paesaggistici sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica qualora non ricadano nelle fattispecie di cui all'art. 149 del D. Lgs. 42/2004.

a3. In particolare sono previste le seguenti attività:

- attività scientifiche finalizzate allo studio, al monitoraggio e alla conservazione delle risorse ambientali;
- fruizione dell'ambiente a scopi didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere e temporanee che consentano la valorizzazione del bene (segnaletica, sentieri, capanni per accoglienza, punti di osservazione);
- opere di difesa, di restauro e ripristino dell'ambiente naturale quando risulti alterato dalle attività antropiche;
- recupero di strutture esistenti;
- realizzazione e sistemazione di stradelli e piste necessarie alla gestione e alla manutenzione del bene;
- interventi per la difesa del suolo e dell'assetto idrogeologico.

a4. In tali sottozone è sempre consentito l'utilizzo dei suoli a fini agro-zootecnici, le comuni pratiche agronomiche e forestali, l'allevamento estensivo nonché le pratiche di gestione e di

manutenzione dei boschi, la raccolta di frutti, funghi e legname purché non pregiudizievole del bene e del paesaggio.

a5. E' vietato il danneggiamento e l'asporto di specie arboree e cespugli ad eccezione degli interventi di manutenzione, sempre che siano finalizzati alla pubblica sicurezza.

a6. In ogni caso per gli edifici esistenti ricadenti all'interno della sottozona, sono consentite esclusivamente le seguenti opere:

- **Interventi di manutenzione ordinaria (m.o.)**
- **Interventi di manutenzione straordinaria (m.s.)**
- **Interventi di restauro e di risanamento conservativo (r.c.)**

Art. 24.4. SOTTOZONA H3 - ZONA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

a1. In questa sottozona, il PUC prevede l'individuazione di un'area di salvaguardia ambientale e il recupero ambientale di tutte quelle aree o zone degradate e radicalmente compromesse dalle attività antropiche.

a2. La sottozona H3 è pertanto suddivisa in tre sottozone:

- H3.5 area cimiteriale
- H3.6 cave dismesse e discariche
- H3.6 aree perimetrali o contigue al centro urbano di salvaguardia ambientale

b) SOTTOZONA H3.5 AREA CIMITERIALE

b1. In questa sottozona vale quanto prescritto dalle norme per tutta la sottozona H3.

b2. Resta comunque vietata la nuova edificazione, mentre per strutture o fabbricati esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

- **Interventi di manutenzione ordinaria (m.o.)**
- **Interventi di manutenzione straordinaria (m.s.)**
- **Interventi di restauro e di risanamento conservativo (r.c.)**

c) SOTTOZONA H3.6 CAVE DISMESSE E DISCARICHE

c1. Le modalità di intervento saranno quelle contenute nelle norme individuate nei progetti di recupero delle cave e delle discariche.

c2. Le attività regolamentate e ammesse indicate nel PUC sono le seguenti:

- **interventi riguardanti operazioni di bonifica;**
- **interventi di messa in sicurezza e recupero;**
- **interventi che devono promuovere ove possibile il ripristino dei luoghi anche al fine della valorizzazione turistico ambientale tenendo conto della conservazione dell'identità storica e culturale del paesaggio;**
- **piani di valorizzazione turistico ambientale, ammessi soltanto se compatibili con caratteri specifici del territorio.**

c3. Sono consentite strutture di nuova realizzazione, ma dovranno essere sottoposte al rilascio di autorizzazione paesaggistica.

c4. Gli edifici esistenti di valore storico documentale dovranno essere oggetto dei seguenti interventi:

- **Interventi di manutenzione ordinaria (m.o.)**
- **Interventi di manutenzione straordinaria (m.s.)**
- **Interventi di restauro e di risanamento conservativo (r.c.)**

d) SOTTOZONA H3.6 AREE PERIMETRALI O CONTIGUE AL CENTRO URBANO DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

d1. In questa sottozona vale quanto prescritto dalle norme per tutta la sottozona H3.

d2. Resta comunque vietata la nuova edificazione, mentre per strutture o fabbricati esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

- **Interventi di manutenzione ordinaria (m.o.)**
- **Interventi di manutenzione straordinaria (m.s.)**
- **Interventi di restauro e di risanamento conservativo (r.c.)**

Art. 25. AREE DI RISPETTO

Sono le aree di rispetto, limitrofe alle zone H, contenenti delle limitazioni alla fruizione ed all'uso del territorio, e sono suddivise in:

a) Area di rispetto 1-archeologica, sono le aree limitrofe alla zona **H1b** e sono riferite al **perimetro di tutela condizionata dei BENI PAESAGGISTICI RIPORTATI NEL REPERTORIO**, o interessate da modesti ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa

l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

b) Area di rispetto 3-paesaggistica, sono le aree individuate come beni paesaggistici o limitrofe alla zona H2. In tali aree è consentita l'edificazione, soggetta ad autorizzazione paesaggistica, ma non viene modificata la destinazione di zona.

c) Area di rispetto 5-cimiteriale, sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero. In tali aree è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona.

d) Area di rispetto 6-stradale, sono le aree limitrofe al confine stradale così come definito dal codice della strada (D.Lgs.285/1992 e ss.mm.ii). In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Possono essere realizzati esclusivamente volumi ed impianti tecnici (es. stazione di servizio limitatamente agli impianti).

Art. 25.1. AREA DI RISPETTO 1 - ARCHEOLOGICA

a) Sono le aree limitrofe alla zona **H1b_ BENI PAESAGGISTICI RIPORTATI NEL REPERTORIO**, individuate con il secondo perimetro (o buffer) del bene, già individuato e delimitato (area di tutela condizionata). In queste aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione d'uso della zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica. In ogni caso la disciplina che norma tali aree è quella individuata all'Art. 24.2. **H1b- ZONA ARCHEOLOGICA_ BENI PAESAGGISTICI RIPORTATI NEL REPERTORIO** che individua i beni paesaggistici oggetto di copianificazione.

Art. 25.2. AREA DI RISPETTO 3 - PAESAGGISTICA

a) Sono le aree limitrofe ai beni paesaggistici quali fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde, per una profondità di mt 150 da ciascuna sponda. Per quanto riguarda il Lago di Gusana, la fascia di rispetto dalla linea di battigia è pari a mt 300. In queste aree è consentita l'edificazione, in seguito al rilascio di autorizzazione paesaggistica;

b) Negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- **Attività di edilizia libera (a.e.l.)**

- **Interventi di manutenzione ordinaria (m.o.)**

- **Interventi di manutenzione straordinaria (m.s.)**

- **Interventi di restauro e di risanamento conservativo (r.c.)**

- Interventi di ristrutturazione edilizia (rs.e.)

Per i citati interventi non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art 146 del D.Lgs. 42/2004 qualora questi non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, come disposto dall'art. 149 del medesimo D. Lgs. 42/2004.

Art. 25.3. AREA DI RISPETTO 5 - CIMITERIALE

a) Sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero individuato nella cartografia di zonizzazione del centro urbano. In queste aree è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione d'uso della zona.

Art. 25.4. AREA DI RISPETTO 6 - STRADALE

a) Sono le aree limitrofe al confine stradale così come definito dal codice della strada (D.Lgs.285/1992 e ss. mm. ii). In queste aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione d'uso della zona.

b) La larghezza delle fasce di rispetto è stabilita dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia, più precisamente ai sensi del Decreto Interministeriale 1404 del 1968 e del D.lgs 285 del 1992 e ss. mm. li.

c) Possono essere realizzati esclusivamente impianti tecnici (es. stazione di servizio limitatamente agli impianti).

TITOLO IV

AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA – P.A.I.

ART. 26. ZONE Hi DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA

Comprendono le aree di pericolosità idraulica da P.A.I., individuate dallo studio di compatibilità idraulica e inserite nella cartografia del P.U.C.

Nello specifico, le aree di pericolosità idraulica sono classificate in:

a) Zona Hi1 – Aree di pericolosità idraulica moderata

Comprende le aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 50 anni.

b) Zona Hi2 – Aree di pericolosità idraulica media

Comprende le aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 100 anni.

c) Zona Hi3 – Aree di pericolosità idraulica elevata

Comprende le aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 200 anni.

d) Zona Hi4 – Aree di pericolosità idraulica molto elevata

Comprende le aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 500 anni.

e) Le modalità di intervento nelle aree di pericolosità idraulica sono contenute nelle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico. In particolar modo è obbligatorio attenersi a quanto previsto agli artt. 27, 27bis, 28, 29 e 30.

ART. 27. ZONE Hg DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA

Comprendono le aree di pericolosità geomorfologica da P.A.I., individuate dallo studio di compatibilità da frana e inserite nella cartografia del P.U.C.

Nello specifico, le aree di pericolosità da frana sono classificate in:

a) Zona Hg1 – Aree di pericolosità moderata da frana

Comprende le aree nelle quali i fenomeni franosi presenti o potenziali sono marginali.

b) Zona Hg2 – Aree di pericolosità elevata da frana

Comprende le aree nelle quali sono presenti solo frane stabilizzate non più riattivabili nelle

condizioni climatiche attuali a meno di interventi antropici (assetti di equilibrio raggiunti naturalmente o mediante interventi di consolidamento), le aree nelle quali esistono condizioni geologiche e morfologiche sfavorevoli alla stabilità dei versanti ma prive al momento di indicazioni morfologiche di movimenti gravitativi.

c) Zona Hg3 – Aree di pericolosità elevata da frana

Comprende le aree interessate da frane quiescenti con tempi di riattivazione pluriennali o pluridecennali, le zone di possibile espansione areale di frane quiescenti, le zone con indizi geomorfologici di instabilità dei versanti potenziali e le frane di neoformazione presumibilmente in tempi pluriennali o pluridecennali.

d) Zona Hg4 – Aree di pericolosità molto elevata da frana

Comprende le zone in cui sono presenti frane attive continue e stagionali, le zone in cui è prevista l'espansione areale di una frana attiva e le zone in cui sono presenti evidenze geomorfologiche di movimenti incipienti.

e) Le modalità di intervento nelle aree di pericolosità idraulica sono contenute nelle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico. In particolar modo è obbligatorio attenersi a quanto previsto agli artt. 31, 32, 33, 34.

TITOLO V – STANDARD URBANISTICI

Art. 28. STANDARD URBANISTICI

1. Gli ambiti degli STANDARD URBANISTICI-S, la cui definizione del PPR, ripresa integralmente dal DA 20.12.1983 n.2266/U è: S-Spazi pubblici, le parti del territorio riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, che dovranno essere assicurati per ogni abitante insediato o da insediare.

2. Le aree S individuate nel PUC si distinguono in:

- a) S1 - aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;**
- b) S2 - aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.);**
- c) S3 – aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;**
- d) S4 - aree per parcheggi pubblici in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della L. 765/54), tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.**

3. La pianificazione comunale sulle zone S prevede linee di indirizzo specifiche per ogni categoria di sottozona:

- a) S1 attrezzature per l'istruzione** quantità minima di mq 4,00 per abitante, comprendono gli asili nido, le scuole materne, le scuole elementari, le scuole medie inferiori;
- b) S2 attrezzature di interesse comune** quantità minima di mq 2,00 per abitante e comprendono le attrezzature di servizio per la salute, le attrezzature per il culto, le attrezzature per la vita associativa, gli spazi di comunicazione sociale, gli spazi per attività ricreative, le attrezzature per il commercio di vicinato, i servizi pubblici decentrati;
- c) S3 spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport** nella quantità minima di mq 5,00 per abitante, comprendono le tipologie dei nuclei elementari di verde, degli spazi per il gioco dei bambini, degli spazi attrezzati per il gioco e lo sport, dei parchi di quartiere;
- d) S4 Aree per parcheggi pubblici** nella quantità minima complessiva di mq 1,00 per abitante e comprendono le aree per parcheggi.

a) S1 ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE

a1. All'interno delle **aree S1**, il PUC prevede che le modalità di attuazione siano essenzialmente progetti di opere pubbliche.

a2. La destinazione ammessa è quella prevista dallo standard per le scuole.

a3. Sono ammissibili i seguenti interventi:

- **Interventi di manutenzione ordinaria (m.o.)**
- **Interventi di manutenzione straordinaria (m.s.)**
- **Interventi di restauro e di risanamento conservativo (r.c.)**
- **Interventi di ristrutturazione edilizia (rs.e.)**
- **Interventi di sopraelevazione (s.)**
- **Interventi di ampliamento (a.)**
- **Interventi di nuova costruzione (n.c.)**
- **Interventi di demolizione totale o parziale (d.)**
- **Attività di edilizia libera (a.e.l.)**

a4. Considerato che gli interventi dovranno corrispondere alle esigenze funzionali dell'opera pubblica, i parametri da osservare sono quelli contenuti nel RE, nonché quelli stabiliti dalle norme nazionali relative alle diverse funzioni, ivi comprese le dotazioni a standard necessari.

b) S2 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

b1. All'interno delle **aree S2**, il PUC prevede che le modalità di attuazione siano essenzialmente concessioni edilizie o progetti di opere pubbliche.

La destinazione ammessa è quella legata alla specificità della tipologia "attrezzature di interesse comune", così come descritta nel D.M. 2.4.1968 di cui:

- attrezzature di servizio per la salute quali consultori familiari, servizi sanitari elementari, servizi assistenziali elementari;
- attrezzature per il culto quali edifici per il culto, oratori, spazi per attività parrocchiali;
- attrezzature per la vita associativa ed i diritti democratici quali sedi dei consigli di circoscrizione e delle strutture amministrative e gestionali delle comunità residenziali, sedi di comitati, circoli spazi per assemblee e riunioni;
- spazi di comunicazione sociale quali centri sociali, biblioteche e centri culturali, centri di informazione, spazi per attività multimediali;
- spazi per attività ricreative;
- servizi collettivi di ristoro, bar, mense pubbliche o para pubbliche;

- attrezzature di servizio speciali quali pubblica sicurezza e sedi di uffici pubblici decentrati a livello residenziale.

b2. Sono ammissibili i seguenti interventi:

- **Interventi di manutenzione ordinaria (m.o.)**
- **Interventi di manutenzione straordinaria (m.s.)**
- **Interventi di restauro e di risanamento conservativo (r.c.)**
- **Interventi di ristrutturazione edilizia (rs.e.)**
- **Interventi di sopraelevazione (s.)**
- **Interventi di ampliamento (a.)**
- **Interventi di nuova costruzione (n.c.)**
- **Interventi di demolizione totale o parziale (d.)**
- **Attività di edilizia libera (a.e.l.)**

b3. Considerato che gli interventi dovranno corrispondere alle esigenze funzionali dell'opera pubblica, i parametri da osservare sono quelli contenuti nel RE, nonché quelli stabiliti dalle norme nazionali relative alle diverse funzioni, ivi comprese le dotazioni a standard necessari.

c) S3 SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT

c1. All'interno delle **aree S3**, che comprendono le attrezzature e le aree a servizio della residenza di cui al D.M. 2.4.1968, riguarda le seguenti categorie tipologiche identificate come:

- spazi elementari di verde;
- spazi per il gioco dei bambini;
- spazi attrezzati per il gioco e lo sport;
- parchi di quartiere.

c2. Il PUC prevede che le modalità di attuazione siano essenzialmente progetti di opere pubbliche.

c3. Tenuto conto che tutte le opere relative alle singole destinazioni, essendo oggetto di progetto di opera pubblica, non sono soggette a parametri edificatori.

c4. Sono ammesse le sole costruzioni connesse all'opera stessa, ivi compresi spogliatoi, biglietterie, uffici pubblici e quanto necessario per la gestione degli impianti.

c5. Sono ammissibili i seguenti interventi:

- **Interventi di manutenzione ordinaria (m.o.)**

- **Interventi di manutenzione straordinaria (m.s.)**
- **Interventi di restauro e di risanamento conservativo (r.c.)**
- **Interventi di ristrutturazione edilizia (rs.e.)**
- **Attività di edilizia libera (a.e.l.)**

d) S4 AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

d1. All'interno delle **aree S4**, si prevedono i parcheggi previsti dal D.M. 2.4.1968, che saranno realizzati in generale a raso nella misura prevista dal D.M.

d2. Gli spazi per parcheggi a raso devono garantire determinati requisiti ambientali quali la permeabilità dei suoli e la presenza di alberature secondo schemi di impianto stabiliti nel regolamento del verde.

4. Le modalità di attuazione sono definite dal progetto di opera pubblica o diretta da parte dell'operatore privato o a completamento delle opere di urbanizzazione.

5. Dati Piano volumetrici di Piano

Tabella 1 Standard Urbanistici

Zona	S1 Istruzione 4 mq/ab	S2 Interesse Comune 2 mq/ab	S3 Attrezzature Sportive 5 mq/ab	S4 Parcheggi 1 mq/ab	TOTALE Servizi 12 mq/ab	Abitanti
A1	0	6'692	0	1'337	8'029	1'011
B1	10'417	9'513	2'578	3'405	25'913	1'571
B2	5'314	0	49'820	2'848	57'982	353
Totali	15'731	16'205	52'398	7'590	91'924	2'935
	5,36 mq/ab	5,52 mq/ab	17,85 mq/ab	2,59 mq/ab	31,32 mq/ab	

Tabella 2 Standard Urbanistici

Zona	TOTALE Servizi 12 mq/ab	Abitanti
C1-167	1'788	149
C1	2'364	197
C3	5'172	431
Totali	9'324	777
	12 mq/ab	

Tabella 2 Superfici, indici, volumetrie e abitanti

Zona	Superficie territoriale mq	Superficie fondiaria mq	Indice f/t mc/mq	Indice f/f mc/mq	Volume edificabile mc	Abitanti insediabili n°
A1	103'888	68'378	3,56	5,35	365'822	1'011
B1	308'742	214'755	1,51	2,2	472'461	1'571
B2	184'578	103'234	0,85	1,5	154'851	353
C1-167	17'695	9'655	1	1,8	17'379	149
C1	39'838	21'015	0,8	1,5	31'523	197
C3_1 Callai	14'286	7'882	0,8	1,45	11'429	82
C3_2 Pireddu	23'277	12'843	0,8	1,45	18'622	167
C3_3 Santa Maria	12'753	7'234	0,8	1,45	10'489	83
C3_4 Sas Carcheras	13'940	13'000	0,47	0,50	6'500	31
C3_5 Sa Via Longa	13'841	7'214	0,8	1,45	10'460	68
D1	43'267		0,5		21'634	
D2 (P.I.P.)	56'895		1,5		85'343	
D2	51'537		1		51'537	
E	25'562'300					
F	459'381				72'166	
G	47'210				21'816	
H	9'018'979					
H-lago	2'333'593					
Servizi Zona A					22'221	
Servizi Zona B					56'885	
Servizi Zona C					6'955	
Totale	38'306'000	465'210			1'438'093	3'712

TITOLO VI

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 29. PREVALENZA NORMATIVA

1. Con l'entrata in vigore delle presenti NTA sono abrogate le vigenti norme tecniche di attuazione.
2. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti NTA si rinvia alle disposizioni contenute nelle leggi statali e regionali e ai regolamenti vigenti in materia urbanistica e edilizia.

Art. 30. NORME TRANSITORIE

1. Nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione di riferimenti riportati nelle presenti norme, opera automaticamente il nuovo testo vigente, senza necessità di recepimento o ulteriore variante.