

COMUNE DI BUGGERRU

PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

I N D I C E

TITOLO I°: Norme generali

Art. 1 - Contenuti, validità ed efficacia del P.U.C.

Art. 2 - Rapporti con il quadro legislativo e con i piani sovraordinati

Art. 3 - Strumenti di attuazione

Art. 4 - Il comparto edificatorio ed il programma integrato di intervento

TITOLO II°: Definizione delle destinazioni d'uso previste

Art. 5 - Destinazioni d'uso e parametri urbanistici

TITOLO III°: La suddivisione del territorio comunale in zone omogenee

Art. 6 - La zona B 9

Art. 7 - Le zone C 11

Art. 8 - Le sottozone C1 11

Art. 9 - La sottozona C2 12

Art 10 - La zona D 13

Art.11 - Le zone E 14

Art.12 - La classificazione delle sottozone E 17

Art.13 - La sottozona E1 18

Art.14 - La sottozona E2 19

Art.15 - La sottozona E3 20

Art.16 - La sottozona E4 21

Art.17 - La sottozona E5 22

Art.18 - Le zone F 24

Art.19 - Le zone G 27

Art.20 - Le zone H 30

TITOLO I°- NORME GENERALI

ART. 1 - CONTENUTI, VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.U.C.

Il presente Piano Urbanistico Comunale, di seguito denominato P.U.C., redatto ai sensi della L.R. 22/12/89 n. 45 e successive modificazioni, costituisce il primo strumento di pianificazione generale del Comune di Buggerru assimilato al livello del P.R.G. ex L. 1150/42.

Il campo d'applicazione del P.U.C. è costituito dall'intero territorio comunale, del quale ne promuove la più razionale utilizzazione, con priorità verso il recupero e la riqualificazione del centro urbano e dell'ambiente, pesantemente compromessi dalla passata attività mineraria.

La validità giuridica del P.U.C. è a tempo indeterminato.

Le previsioni del P.U.C. hanno tuttavia proiezione decennale e per questo il P.U.C. stesso può essere soggetto a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di legge.

In caso di controversia nell'applicazione dei diversi elaborati del P.U.C., le presenti norme prevalgono sugli elaborati grafici.

Ai sensi del successivo art 2 delle NTA le presenti norme hanno valore di tutela paesistica-ambientale per le zone B, C, D, F, e G individuate.

ART. 2 RAPPORTI CON IL QUADRO LEGISLATIVO E CON I PIANI SOVRAORDINATI

Il P.U.C. si attua nel rispetto delle Leggi e Direttive emanate dalla Regione Sardegna ed in particolare:

L.R. 11/10/1985, n. 23

L.R. 22/12/1989, n. 45

"Direttive per le zone agricole" (D.P.G.R. 03/08/1994 n. 228, con riferimento all'art. 8 della L.R. 22/12/1989 n. 45)

Il P.U.C. si attua altresì nel rispetto delle seguenti Leggi dello Stato:

L. 18/04/1962 n. 167

L. 22/10/1971 n. 865

L. 28/01/1977 n. 10

L. 05/08/1978 n. 457

L. 28/02/1985 n. 47

L. 08/08/1985 n. 43

D.Lgs 29.10.1999 n. 490

ART. 3 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Il P.U.C. si attua per mezzo di:

1.- Concessioni e autorizzazioni edilizie

2.- Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e privata ai sensi dell'art. 21 L.R. 22/12/1989 n.45

3.- Comparti edificatori di cui all'art. 27 della L.R. 22/12/1989 n. 45

4.- Programmi complessi ai sensi della L. 179/92 della L. R.16/94

ART. 4 - IL COMPARTO EDIFICATORIO ED IL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

Il Comparto Edificatorio, nell'ambito del P.U.C., assume la forma di cui all'art. 27 della L.R. 22/12/1989 n. 45 e, rispetto alle finalità ivi non esplicitamente previste, si prefigge l'ulteriore scopo di favorire la pianificazione ed attuazione unitaria di aree appartenenti anche a zone omogenee diverse.

In questo senso e con tali finalità all'interno delle diverse zone omogenee, saranno quantificate le estensioni territoriali minime che dovranno essere ricomprese nella proposta d'intervento edilizio.

La delimitazione dell'ambito territoriale del Comparto sarà deliberata dal C.C..

La realizzazione del Comparto avverrà in conformità a progetti - guida d'iniziativa pubblica o privata, approvati dal C.C., mediante presentazione di un'unica domanda di concessione edilizia o di autorizzazione e, qualora coinvolgesse più aventi titolo, questi dovranno costituire un consorzio avente per finalità l'attuazione del Comparto.

In ogni caso la presentazione della Domanda di concessione o autorizzazione edilizia sarà preceduta dalla predisposizione ed attuazione nelle forme di Legge dei Piani attuativi di cui alle rispettive Norme di Zone B.

Il Programma Integrato di Intervento si caratterizza, ai sensi della L.R. 16/94 che ha disciplinato in ambito regionale una delle innovazioni contenute nella L. 179/92, per la presenza di:

Pluralità di funzioni

Integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione

Dimensione d'intervento tali da incidere sulla riorganizzazione urbana

Possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie

Lo stesso Comune, altri soggetti pubblici e/o privati, singolarmente o riuniti in Consorzio o associati tra loro, possono presentare al Comune Piani Integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione.

TITOLO II° DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

ART. 5 - DESTINAZIONI D'USO E PARAMETRI URBANISTICI

Abitazioni

Gli edifici per abitazione comprendono alloggi in senso stretto, spazi privati e di servizio (cantine, lavanderie, legnaie ecc.), gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali comuni), autorimesse.

Attività commerciali al dettaglio

Sono costituite da un insieme di diversi esercizi commerciali, di tipo alimentare ed extra alimentare al minuto, agenzie e sportelli

bancari, uffici postali ecc. e comprendono le superfici di vendita, servizio, supporto e magazzino, nonché gli spazi tecnici. Pubblici esercizi
Comprendono ristoranti, bar, trattorie, sale di ritrovo con esclusione di locali per lo spettacolo e lo svago.

Attività commerciali all'ingrosso

Le attività commerciali all'ingrosso comprendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extra alimentari, con i relativi spazi di servizio e supporto ed i relativi uffici, con esclusione di attività di commercio al dettaglio.

Impianti tecnici di scala urbana

Gli impianti tecnici comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi quali centrali e sotto centrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque.
Ne fanno parte altresì gli spazi di servizio e supporto.

Attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani

Le attrezzature funzionali comprendono stazioni per il trasporto pubblico, ed altri centri funzionali urbani come depositi, rimesse, ed annesse officine e spazi per il pubblico.

Attrezzature socio - sanitarie di scala urbana

Comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day hospital, laboratori d'analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati ecc..
Sono altresì compresi tutti gli spazi di servizio e supporto.

Locali per lo spettacolo

I locali per lo spettacolo comprendono cinema, teatri, centri congressuali, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, con i relativi spazi di supporto e di servizio.

Attrezzature culturali

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi d'associazioni culturali, ricreative, per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati ed i relativi spazi di supporto e servizio.

Parcheggi attrezzati d'uso pubblico

I parcheggi attrezzati d'uso pubblico comprendono garages ed autorimesse entro e fuori terra con gli spazi di supporto e servizio.

E' ammessa la presenza di officine e lavaggi d'auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici, fino ad una quota corrispondente al 20% della superficie utile destinata

all'autorimessa esclusi i parcheggi scoperti realizzati al piano di campagna.

Sedi cimiteriali

Sono comprese tutte le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici funzionali, i servizi per il pubblico.

Distributori di carburante

Sono comprese tutte le attività, le attrezzature e gli impianti connesse con la distribuzione del carburante per autotrazione e per la nautica, comprese le strutture per l'assistenza ai veicoli, ai natanti e le imbarcazioni quali il lavaggio ed il servizio in genere.

Sono altresì comprese piccole attività commerciali limitate all'utenza automobilistica, e nautica.

Uffici e studi professionali

Per piccoli uffici e studi professionali s'intendono le attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico compresi gli spazi di servizio e supporto, come archivi e spazi tecnici in genere.

Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra - alberghiero

Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, hotel residences e residences, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti ecc.), sia di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale congressi ecc.)

Abitazioni collettive

Le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti, ostelli per la gioventù, case di cura e cliniche private, sedi carcerarie, ecc. compresi i locali di servizio e supporto.

Centri commerciali integrati

Il centro commerciale integrato comprende qualsiasi tipo di attività commerciale, nei settori alimentari ed extra - alimentari, dei prodotti di largo consumo e di consumo limitato, con esclusione delle attività commerciali all'ingrosso, comprese le esposizioni direttamente connesse alle attività commerciali, le agenzie, gli sportelli bancari, gli uffici postali ecc..

Comprende gli spazi di vendita, di supporto e di servizio, i magazzini le eventuali mense ed altri spazi tecnici.

Fiere e mostre

Comprendono tutte le attività di tipo fieristico espositivo, mostre ed usi analoghi, compresi gli spazi per il pubblico e quelli di supporto e servizio.

Artigianato di servizio

Comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppano lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui sia nel campo delle emissioni nell'atmosfera o dell'inquinamento sonoro, l'artigianato di servizio alla residenza ed alle attività urbane.

Include gli spazi destinati alle attività artigianali, vere e proprie, spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

Usi assimilabili per analogia

Ove si presenti la necessità di costruire edifici o realizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti Norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli previsti aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione e sulle dotazioni di parcheggio.

TITOLO III° LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

ART. 6 - LA ZONA B (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE)

Vi appartiene la maggior quota delle aree urbane, totalmente o parzialmente edificate e quindi con preesistenze edilizie tradizionali e recenti, munite dei requisiti di cui al secondo comma dell'art. 3 del D.A. 2266/U/83.

Le zone "B" si attuano attraverso i seguenti strumenti d'intervento:

- Concessione diretta;
- Piani attuativi;
- Comparti edificatori.

Parametri edilizi ed urbanistici di zona:

In regime di concessione diretta, o di piano attuativo, o di comparto edificatorio, l'indice fondiario massimo è di 3.00 mc/mq così ripartito:

per le abitazioni, le abitazioni collettive e le attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero, l'indice fondiario massimo è di 2,30 mc/mq;

per i servizi strettamente connessi con la residenza l'indice fondiario minimo è di 0,70 mc/mq.

è consentita la edificazione in quei soli lotti ove non è stato raggiunto un indice di 3.00 mc/mq e sino al raggiungimento di tale limite

Ulteriori interventi generalmente assentibili

La creazione di standard di parcheggio aggiuntivi, anche con interventi "puntuali", è generalmente auspicabile ed accoglibile;

salvo diversa determinazione dell'Amministrazione Comunale, sono assentibili in concessione diretta interventi volti alla creazione di parcheggi ed autorimesse ai piani semi- interrati ed ai piani terra mediante modifica della destinazione d'uso. Sarà in ogni caso consentito il diradamento edilizio degli isolati, con trasferimento delle volumetrie dal retro al fronte strada, allo scopo di ridurre l'intasamento dei lotti privati ed i rapporti di copertura.

Limiti generali d'altezza

Salvo differente determinazione da stabilirsi in sede di Piano Attuativo o studio di Comparto Edificatorio, l'altezza, così come misurata in sede del computo dei volumi di cui al D.A. 2266/83, nel suo valore massimo è generalmente fissata in 10,5 m.

Distacchi dai confini

E' previsto in generale l'obbligo di costruire in aderenza ai confini laterali.

E' consentito il distacco dei fabbricati dai confini esistenti, purchè esso non sia inferiore a 4 m, e comunque a 8 mt da pareti finestrate. In quest'ultimo caso, tra le proprietà confinanti, è fatto obbligo di stipulare apposita convenzione in accoglimento del criterio più restrittivo.

Uguale criterio nella misura dei distacchi sarà applicato rispetto ai confini retrostanti.

Distacchi tra gli edifici

Nel caso di prospetti con affacci, il distacco tra gli edifici non potrà essere inferiore a 8 m e in ogni caso ai due terzi della media delle altezze dei due edifici prospicienti.

Nelle aree rese libere a seguito di demolizioni che si estendono sul fronte strada o in profondità per una larghezza inferiore ai 24 m, nel caso di dimostrata impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti soluzioni tecnicamente e qualitativamente inaccettabili, è ammessa la riduzione del distacco minimo, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

La concessione di tale speciale beneficio sarà valutata dalla Commissione Edilizia Comunale, con particolare attenzione all'effettiva impossibilità a costruire in aderenza o nel rispetto delle distanze di cui sopra.

Usi previsti compatibili

- Residenze
- Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra - alberghiero
- Residenze collettive: collegi, convitti, conventi
- Attività commerciali al dettaglio
- Pubblici esercizi

- Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
- Attrezzature socio - assistenziali di scala urbana
- Locali per lo spettacolo
- Attrezzature culturali
- Parcheggi attrezzati di uso pubblico
- Studi professionali ed uffici
- Verde pubblico
- Verde privato

ART. 7 - LE ZONE C (ESPANSIONE RESIDENZIALE)

Le zone omogenee "C" sono quelle destinate all'espansione urbana. Esse sono ben distinguibili in due differenti sotto zone:

- C1- si tratta degli ambiti individuati dalla previgente disciplina urbanistica che, assoggettati a pianificazione attuativa attraverso gli strumenti convenzionali, hanno avuto completa o parziale definizione anche dal punto di vista edificatorio.
- C2- si tratta di una nuova area posta sulla direttrice per Masua:

ART. 8 - LE SOTTOZONE C1

Trattasi dei seguenti comparti d'espansione che, previsti nella previgente disciplina urbanistica comunale, attuatisi nell'iter progettuale e procedurale, hanno avviato e talora ultimato anche la fase edificatoria:

- P.P. SCUOLA DI MUSICA: approvato con D.A. 30/09/1985 n. 1288/U
- P.P. LUNGO LA PROVINCIALE: approvato con D.A. 30/09/1985 n. 1286/U
- P.P. MONTE ROSMARINO: approvato con D.A. 29/11/1989 n. 1416/U
- PIANO DI ZONA MONTE ROSMARINO: approvato con D.A. 08/07/1986 n. 671/U

Per tali aree il P.U.C. conferma le previsioni degli strumenti attuativi vigenti.

ART. 9 - LA SOTTOZONA C2

Trattasi della nuova area di espansione posta lungo la strada provinciale per Masua e contigua al centro abitato.

La sottozona C2 si attua attraverso piani attuativi.

La zonizzazione del P.U.C. individua le minime unità territoriali (comparto minimo) da sottoporre a studio attuativo unitario, che, nel caso in specie, coincide con la intera sottozona C2.

Parametri edilizi ed urbanistici di zona:

- L'indice territoriale massimo è di 1,00 mc/mq
- Altezza massima degli edifici 9.00 m

- Distacchi dai confini non minori di 5.00 m
- Distacchi tra edifici non minori di 10.00 m
- Cessioni per servizi, verde e parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, 20% commisurato alla superficie territoriale.

Ripartizione della volumetria territoriale:

- Fino al 70% per l'edilizia residenziale e, o ricettiva;
- Non meno del 20% per servizi connessi con l'attività residenziale
- Non meno del 10% per servizi pubblici.

Strumenti di attuazione:

Piani attuativi d'iniziativa pubblica o privata, programmi integrati di iniziativa pubblica o privata, da realizzarsi in regime di Comparto secondo quanto previsto nella zonizzazione del P.U.C..

I piani attuativi dovranno essere corredati dagli elaborati minimi previsti nel Regolamento Edilizio.

Usi previsti compatibili

Sono quelli previsti all'art. 6 per la zona B

ART. 10 - LA ZONA D (ARTIGIANALE)

Sono le aree ubicate in prossimità dell'uscita del Comune verso la miniera di Malfidano, destinate a nuovi insediamenti artigianali, attività produttive e commerciali e ad attrezzature in genere.

Tali aree sono fortemente interessate da rilevanti incisioni residue dalla cessata attività mineraria e di cava.

Sebbene il fondo di tali siti sia costituito da materiali pietrosi dalle discrete caratteristiche meccaniche e manifestino buoni requisiti di stabilità è tuttavia fatto obbligo, da parte del proponente, di eseguire l'accurata indagine geognostica del sito, i cui risultati saranno presentati all'Amministrazione Comunale a corredo del progetto esecutivo, al fine di stabilire l'esatta compatibilità del progetto coi parametri geotecnici accertati e le misure tecniche da adottare per escludere qualsiasi rischio di instabilità.

Parametri edilizi ed urbanistici:

- Rapporto di copertura nei lotti edificabili 1/3
- Arretramento minimo dai confini con la viabilità locale 5.00 m
- Distacco minimo dai confini 3.00 m
- Lotto minimo 1000 mq

Strumenti di attuazione:

Piani attuativi d'iniziativa pubblica o privata, programmi integrati di iniziativa pubblica o privata, da realizzarsi in regime di comparto secondo quanto previsto nella zonizzazione del P.U.C..

I piani attuativi dovranno essere corredati dagli elaborati minimi previsti nel Regolamento Edilizio.

Usi previsti e compatibili:

Artigianato di servizio
Artigianato produttivo compatibile con il contesto residenziale viciniore
Attrezzature di servizio e servizi tecnici comunali
Attività commerciali all'ingrosso
Fiere e mostre
Parcheggi attrezzati di uso pubblico
Verde pubblico
Verde privato

Altre prescrizioni:

Standard di cessioni da destinare a spazi pubblici (attività collettive, verde pubblico, parcheggi), escluse le sedi viarie, nella misura del 10% della superficie d'intervento
In caso di edifici di carattere commerciale e/o per attività con rilevante afflusso di pubblico, saranno previsti spazi pubblici o di uso pubblico nella misura 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, escluse le sedi viarie.

ART. 11 - ZONE E (AGRICOLE)

La presente normativa è definita in conformità con le indicazioni del D.P.G.R. 03/08/1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole" con riferimento all'art. 8 della L.R. 22/12/1989 n. 45, concernente "Norme per l'uso del territorio regionale" e disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo del Comune di Buggerru perseguendo le seguenti finalità:

Valorizzare la vocazione di sviluppo economico delle zone agricole
Individuare e porre in atto misure di tutela del suolo
Favorire il recupero funzionale e paesaggistico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, con particolare riferimento all'utilizzo aziendale
Tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale
Orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell'agro
Valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree agricole che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, ecc.

Destinazioni d'uso ed attività consentite

Culture erbacee annuali e poliennali
Culture arboree: vite, olivo, agrumi
Frutticoltura idonea all'ambiente pedoclimatico
Culture forestali: leccio, sughera
Agriturismo

Agriturismo

E' consentito in alcune nelle sottozone E2, E4, E5, elencate nel successivo art. 12, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica in coerenza con le Leggi Nazionali e Regionali sull'agriturismo.

Qualora sia richiesta la Concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, saranno ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto sarà consentita una cubatura massima di 50 mc.

Le volumetrie per posti letto agrituristici sono da ritenersi aggiuntive rispetto ai massimi volumi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

Le strutture realizzate con finanziamento regionale non possono essere distolte dalla utilizzazione agrituristica prima di 12 anni dalla data di erogazione dell'ultima rata di contributo come previsto dall'art 14 della L.R. n° 18/98.

La superficie minima del fondo non dovrà essere inferiore a quella prevista per la zona di appartenenza, e comunque non inferiore a 3 ha.

Le superfici produttive saranno computate al netto dei fabbricati, della viabilità interna e di tutti gli spazi finalizzati all'utilizzo turistico.

Il concessionario, con dichiarazione sostitutiva d'atto notorio da accludere alla richiesta di concessione edilizia, deve impegnarsi: a vincolare il fondo alle strutture edilizie ed a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto per un periodo non inferiore a 12 anni

a non frazionare la superficie aziendale per un periodo non inferiore a 12 anni

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

Punti di ristoro

Nelle zone E agricole, in siti contigui alla viabilità primaria, in punti non ricompresi entro 1000 m. dalle zone B, C, sono ammessi punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con un indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile, con delibera del Consiglio Comunale, sino a 0.10 mc/mq. La distanza minima tra due punti di ristoro è di 1000 m.

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

Frazionamenti ed accorpamenti

I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del presente regolamento

costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.

E' vietato il frazionamento ai fini edificatori di corpi catastali di superficie inferiore alla superficie minima d'intervento di ha. 1, e nel rispetto del divieto di distogliere la destinazione agrituristica prima di 12 anni.

Restauro e ampliamento

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole e nelle zone di salvaguardia sono sempre ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dai parametri urbanistici, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale, artistico o a restrizioni derivanti dalle presenti Norme.

Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando prioritariamente l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, se non strettamente necessaria alla produttività del fondo.

Annessi rustici ed altri insediamenti produttivi

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi debbono distare almeno 50 m dai confini della proprietà. Detti fabbricati debbono altresì distare 500 m, se trattasi di allevamento di suini, 300 m, per avicunicoli, 100m per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone B, C, F, G.

I fabbricati per l'allevamento zootecnico intensivo dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura ed ai fabbricati di loro pertinenza.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo su cui insistono, senza limiti di volumetria.

Ogni serra, purchè volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla L. 29/06/1937, n. 1497.

Smaltimento dei reflui

Ferme restando le prescrizioni di cui alla L. 10/05/1976 n. 319, e relativa circolare di attuazione, fino all'entrata in vigore di nuove norme statali e regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate alla fognatura Comunale, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento.

Alla Norma dovranno essersi adeguati, entro tre anni dall'entrata in vigore delle direttive di cui al DPRG 228/94, anche i preesistenti insediamenti rurali, eliminando gli scarichi d'acque a cielo aperto. Entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-

alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

ART. 12 - CLASSIFICAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

Nel P.U.C. il territorio extraurbano o spazio rurale è classificato come segue:

- sottozone E1: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- sottozone E2: aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- sottozone E3: aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo - produttivi e per attività ricreative e residenziali;
- sottozone E4: aree che, caratterizzate da preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;
- sottozone E5: aree marginali per l'attività agricola nelle quali è ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

La zonizzazione è stata effettuata sulla base dell'analisi dei seguenti elementi:

- caratteristiche pedo - agronomiche dei suoli e loro attitudine all'uso agricolo;
- usi prevalenti;
- estensione territoriale dei lotti;
- livello di compromissione dell'equilibrio naturale del territorio indotto dagli usi antropici;

L'analisi svolta tende al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- ottimizzare le vocazionalità dei terreni;
- favorire il più corretto utilizzo del suolo;
- salvaguardare il territorio da fenomeni d'instabilità.

ART. 13: LA SOTTOZONA E1

Interessa le aree comprese fra il limite territoriale col Comune di Fluminimaggiore, e la strada provinciale n° 83, e che fanno parte del Consorzio di Bonifica del Sulcis Iglesiente.

Tale area rappresenta un'importante realtà agricola soprattutto per la produzione orticola durante tutto il corso dell'anno, ma anche per l'allevamento e l'acquacoltura.

In tale ambito territoriale esistono concrete possibilità d'instaurare un processo produttivo a lungo termine poiché i suoli presenti sono caratterizzati da un'elevata fertilità. Pertanto la destinazione di questi suoli all'agricoltura, anche per la

produzione di prodotti speciali, risulta compatibile sia con le esigenze paesaggistiche sia con quelle economiche.

L'area ricade in tre ambiti di tutela del PTP: ambito 1 (fascia di 300 m. avente per asse il Rio Mannu); ambito 2a e ambito 3b nella restante parte (vedi carta della zonizzazione extra urbana). Gli usi consentiti sono pertanto quelli indicati per ciascun ambito dalle N.A. del PTP.

Parametri di sotto zona:

Il P.U.C., nel riconoscimento delle valenze produttive, articola un complesso organico di indicazioni sulle colture, favorendo l'accorpamento dei terreni irrigui per la composizione di aziende agricole con superfici produttive adeguate, e consentendo lo sviluppo edilizio nel rispetto delle seguenti norme:

Indice fondiario massimo per le sole zone di ambito 2a e 3b e per le seguenti opere connesse con l'esercizio di attività agricole e di stretta pertinenza aziendale: magazzini, capannoni e rimesse, 0.01 mc/mq, con un volume massimo consentito di 180 mc.

L'estensione del lotto agricolo minimo è di 1 ha, salvo quanto disposto dal comma 3 dell'art 3 del DPRG 228/94.

Non sono consentiti volumi seminterrati o interrati.

Sono comunque escluse le residenze

Destinazioni previste:

Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo;

Attività non compatibili:

Allevamenti avicoli

Allevamento suino

Altri allevamenti specializzati (cani, struzzi, conigli ecc.)

ART. 14 - LA SOTTOZONA E2

Trattasi di aree utilizzate per lo più per colture erbacee in asciutto a carattere estensivo (foraggi, erbai freschi, granella ecc.) ovvero per colture annuali o poliennali per l'alimentazione del bestiame.

Tali aree si riscontrano nelle località Grugua (ambito 2a del PTP), Piscina Morta (ambito 1 del PTP), Cala Domestica (ambito 1 del PTP).

Parametri di sotto zona:

Indice fondiario massimo, ad esclusione delle zone di ambito 1, per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse 0.1 mc/mq, comprensivo dell'indice per le residenze;

Indice fondiario massimo, ad esclusione delle zone di ambito 1, per strutture per il ricupero dei disabili, dei tossicodipendenti, ed in genere del disagio sociale 0,10 mc./mq.

L'estensione del lotto agricolo minimo è di 1.00 ha.

Per le residenze connesse con l'attività del fondo:

- il lotto minimo è di 1,00 ha;

- l'indice fondiario è di 0,03 mc/mq.;

- il volume massimo consentito non può superare comunque i 300 mc.

Destinazioni previste:

Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo;

Fabbricati per agriturismo secondo quanto previsto all'art. 11.;

Strutture per il ricupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti ed in genere del disagio sociale.

ART. 15 - LA SOTTOZONA E3

Trattasi di due compendi situati in località S. Nicolò e lungo la strada provinciale n° 83 in località Portixeddu, caratterizzati da proprietà fortemente frazionata (i lotti difficilmente raggiungono l'estensione di 1.00 ha), adibita alla coltivazione orticola e viticola, e ricadenti in ambito 3b del PTP.

Tali aree si presentano in parte edificate con piccole e medie abitazioni, ed appartengono all'ambito 3b del PTP, e, pertanto, gli usi consentiti sono quelli indicati dalle N.A. del PTP.

Parametri di sotto zona:

- Indice fondiario massimo per la residenza connessa e non connessa con l'attività agricola 0.03 mc/mq
- Indice fondiario massimo per le opere connesse all'esercizio di attività agricole di stretta pertinenza aziendale, magazzini, capannoni e rimesse 0.05 mc/mq
- L'estensione del lotto agricolo minimo è di 1 ha, salvo quanto disposto dal comma 3 dell'art. 3 del DPRG 228/94..

Destinazioni previste:

- Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo;
- Punti ristoro

Attività non compatibili:

- Allevamento bovino
- Allevamento ovino e caprino
- Allevamenti avicoli
- Allevamento suino
- Altri allevamenti specializzati (cani, struzzi, conigli ecc.)

ART. 16- LA SOTTOZONA E4

Appartengono a tale sottozona gli insediamenti agricoli rappresentati dagli agglomerati rurali con marcati caratteri residenziali.

Tali realtà sono sparse nel territorio Comunale di Buggerru ed in particolare nelle seguenti località:

- Cala Domestica (ambito 1 del PTP)
- Grugua (ambito 2a del PTP)
- Piscina Morta (ambito 1 del PTP)

Esse si concretizzano in aziende tra loro diverse che possono essere potenziate e valorizzate favorendo l'utilizzo agrituristico, e i punti ristoro.

Il quadro normativo persegue quindi la finalità di privilegiare l'uso agrituristico.

Parametri di sotto zona:

- Indice fondiario massimo, escluse le aree di ambito 1, per la residenza agricola 0.03 mc/mq
- Indice fondiario massimo, escluse le aree di ambito 1, per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, magazzini, silos, capannoni e rimesse 0.2 mc/mq
- L'estensione del lotto agricolo minimo è di 3 ha.

Destinazioni previste:

- Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo;
- Fabbricati per agriturismo secondo quanto previsto all'art. 11.
- Punti ristoro

Attività non compatibili:

- Allevamenti avicoli
- Allevamento suino
- Altri allevamenti specializzati (cani, struzzi, conigli ecc.)

ART. 17 - LA SOTTOZONA E5

Appartengono alla sotto zona E5 la maggioranza dei terreni del Comune di Buggerru, ricadenti in ambiti 1 (area di Piscina Morta), 2a e 2b del PTP.

Si tratta dei boschi naturali o artificiali (esclusi gli impianti su seminativi per forestazione produttiva) e la macchia mediterranea ricadente in zone non diversamente classificate.

I suoli presentano scarse o nessuna attitudine per l'uso agricolo a causa di severe e difficilmente eliminabili limitazioni quali pendenze elevate, elevato pericolo di erosione, eccesso di rocciosità.

In tali aree potrà essere consentito, oltre che il mantenimento e miglioramento delle scarse aziende esistenti, l'inserimento programmato di attività agro - ambientali finalizzate allo sfruttamento della risorsa ambientale quali:

- Silvicoltura
- apicoltura
- allevamenti estensivi faunistici di ripopolamento
- osservatori naturalistici

- percorsi a piedi ed a cavallo

sviluppo di turismo culturale anche attraverso la riconversione dei siti minerari dismessi.

Il quadro normativo persegue quindi le seguenti finalità:
favorire la continuità dell'utilizzo primario in funzione delle residue attività agricole e della zootecnica
conciliare gli aspetti produttivi con le esigenze di salvaguardia ambientale
consentire che una gamma sufficientemente articolata di utilizzi assimilabili ai servizi generali quali attività di servizio al turismo naturalistico e culturale e di ricerca scientifica e tecnologica trovi un'opportuna collocazione in tali ambiti.

Non è pertanto precluso l'uso produttivo dei terreni, ma occorre evitare che si collochi in un quadro di frazionamento e dispersione favorendo, al contrario, processi di accorpamento. Di conseguenza sono assentite solo le nuove iniziative che si collocano lungo la rete viaria di penetrazione agraria o mineraria esistente.

Parametri di sotto zona:

Indice fondiario massimo, esclusa l'area di ambito 1, per la residenza agricola 0.01 mc/mq

Indice fondiario massimo, esclusa l'area di ambito 1, per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, magazzini, silos, capannoni e rimesse 0.1 mc/mq

Indice fondiario massimo, esclusa l'area di ambito 1, per strutture per il recupero dei disabili, dei tossicodipendenti ed in generale del disagio sociale 0.10 mc/mq.

L'estensione del lotto agricolo minimo è di 10 ha.

Destinazioni previste:

Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo;

Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti ed in genere del disagio sociale;

Fabbricati per agriturismo secondo quanto previsto all'art. 11.

Sono state individuate, inoltre, due subzone da sottoporre a particolari norme di salvaguardia e che sono:

1. - la subzona **E5.1** costituita dal Canale di Gutturu Cardaxius, nella quale è vietata qualunque forma di nuova edificazione e l'uso del pascolo;

2. - la subzona **E5.2** costituita dalle aree coperte da macchie di leccio e di ginepro fenicio e nella quale è vietata qualunque forma di nuova edificazione e l'uso del pascolo.

3. - la subzona **E5.3** costituita dall'area perimetrale alla zona D, identificata nella tavola della zonizzazione in ambito extraurbano, nella quale è vietata qualunque forma di nuova edificazione, l'uso agricolo e pascolativo, ed è consentito solo

l'intervento di messa in sicurezza delle pareti rocciose instabili.

ART.18 - LE ZONE F (TURISTICHE)

Hanno destinazione turistica, in parziale aderenza con quanto programmato nella vigente disciplina sulle zone F, tre aree territoriali ubicate rispettivamente in località Portixeddu, in località San Nicolò, nella quale, sia pur parzialmente, si è dato avvio alla fase attuativa, ed, infine, in località Planu Sartu.

Il PUC mantiene l'articolazione in tre comparti attuativi: F1 per l'area di Portixeddu, F2 per l'area di San Nicolò, ed F3 per l'area di Planu Sartu.

Il comparto F1 è rimasto inalterato rispetto allo studio di disciplina di cui al D.A. n° 1080/U del 20.06.83. Il comparto F2, rispetto allo stesso decreto, è ridotto al sub-comparto "a" (limitato al terreno distinto in catasto al F.7 mappale 159 di 59.050 mq. di proprietà del Comune di Buggerru), al sub-comparto "b" (campeggio comunale), ed ai due sub-comparti "c" e "d" così come definiti dal suddetto D.A.

Vengono definite nuove modalità attuative attraverso specifiche norme tecniche coerenti con i vincoli paesistici, identificati dalla normativa vigente, e con le indagini e le risultanze degli studi di compatibilità paesistico ambientale. I tre comparti sono stati suddivisi ciascuno in due subzone per meglio identificare i diversi ambiti di tutela. Per i tre comparti F1, F2, ed F3 valgono le seguenti norme attuative:

usi consentiti e compatibili:

1. 0- nella fascia dei 300 m. dalla battigia e in areali nei quali deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici storico-morfologici e dei rispettivi insiemi (subzone F1/F2/F3.2 tav. 6);

1.1 - attività e interventi compatibili con la conservazione della risorsa, quali:

a - attività di ricupero delle tipologie originarie delle strutture esistenti attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo;

b - interventi di apertura e sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

c - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

d - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche, quali: opere stradali, eliportuali, opere connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico e allo smaltimento dei reflui, reti elettriche e telefoniche, purchè interrato;

e - infrastrutture leggere e amovibili di accesso al litorale, di supporto alla balneazione, alla nautica, ed alle attività sportive; infrastrutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia, posti di pronto soccorso e servizi igienici;

parco giochi acquatici;

f - interventi volti alla gestione, miglioramento e ricostituzione boschiva a fini ambientali, ivi compresi quelle tendenti ad assicurare una migliore resistenza agli incendi;

g - interventi di rimboschimento, semprechè effettuati col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

h - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi;

i - opere antincendio e protezione civile;

1.2 - nel rispetto della Normativa di attuazione dei P.T.P. art 33, commi 1, 2:

1." nella fascia dei 500 metri dal mare compresa all'interno delle zone F rideterminate ai sensi del precedente art 32, l'uso edificatorio turistico è di norma limitato al solo ricettivo alberghiero, eventualmente integrato da strutture complementari di servizio. "

2. " tale uso edificatorio alberghiero dovrà evitare rilevanti compromissioni lineari della fascia costiera, tenersi arretrato di almeno 300 metri dal mare, riguardare non rilevanti segmenti di costa con obbligo dello studio di compatibilità paesistico ambientale. "

2.0 - nella fascia oltre i 300 m. dalla battigia (subzone F1/F2/F3.1, tav 6):

2.1 - tutti gli usi consentiti e compatibili di cui al precedente punto 1.0;

2.2 - attività e interventi di carattere turistico, quali:

a - infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi, ricreativi, culturali, etc.;

b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

c - recupero del patrimonio edilizio esistente;

d - strutture ricettive;

e - strutture ricettive all'aria aperta, campeggi, aree di sosta;

f - strutture residenziali stagionali;

In particolare sono consentiti e sono compatibili solo i seguenti usi per il comparto F3: quelli elencati ai precedenti paragrafi 1.0 e 2.2 lettere "b", e "c" strumenti di attuazione:

Piani attuativi da realizzarsi in regime di comparto, o sub-comparto, secondo quanto previsto nella zonizzazione del P.U.C., e delle indicazioni date in sede di Studio di Compatibilità paesistico-ambientale allegato al P.U.C. e, comunque, corredati dal V.I.A. (Valutazione di Impatto Ambientale) di cui al DPR 12.04.96 e dagli elaborati espressamente previsti nel Regolamento Edilizio.

parametri urbanistico-edilizi riferiti alla superficie territoriale

- 1.-standard minimo di cessione, pari al 30% della superficie territoriale, per attrezzature e servizi pubblici, parcheggio, per verde attrezzato, parchi per lo sport e per il gioco, esclusa la viabilità; ed, oltre a quanto precedentemente previsto, sarà riservata ulteriore superficie privata o d'uso pubblico, in quantità non inferiore al 20% della superficie territoriale, di cui almeno la metà per verde attrezzato, parchi, sport, parcheggi, servizi ed attrezzature di supporto o connessi con il turismo, e la restante parte per viabilità;
- 2.- i parametri, per ciascun comparto, come risultano dalla seguente tabella:

ART.19 - LE ZONE G (SERVIZI GENERALI)

Nella Relazione Generale, sia nella parte dell'analisi che in quella di progetto, si è ampiamente illustrato che l'obiettivo primario del Comune è quello di favorire una diversificazione economica che avvii concretamente una attività turistica, per la quale si richiedono vaste aree destinate ai servizi di supporto. In tal senso, nella parte del centro urbano che degrada verso il porto turistico, sono state reperite alcune aree, in parte edificate e munite, per la loro felice ubicazione nel contesto urbano, di spiccati requisiti atti ad accogliere ogni genere di strutture di servizio e di supporto al turismo, ivi comprese quelle alberghiere.

Tali aree hanno caratteristiche intrinseche tra loro assai differenziate e, pertanto, devono essere tra loro distinte perchè ciascuna possa essere assoggettata a specifiche norme di attuazione.

Esse si attuano attraverso la predisposizione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata in regime di comparto minimo secondo le perimetrazioni indicate nella tabella di zonizzazione in ambito urbano del P.U.C.

Per quanto riguarda la viabilità primaria è importante evidenziare il fatto che la zona G1 portuale è interessata dalla nuova strada di collegamento del porto con le arterie extraurbane. Il tracciato è puramente indicativo, e la sua localizzazione può essere derogata attraverso uno spostamento di tale importantissima infrastruttura viaria in sede di pianificazione unitaria della zona G1 portuale..

Zona G1 per servizi portuali

E' costituita dalle aree prospicienti il porto turistico, in via di completamento. Trattasi inoltre delle aree ubicate nell'area urbana a monte del porto turistico, nella quali si rileva la presenza di alcuni fabbricati minerari dismessi.

Nell'attuazione della zona G1, pertanto, si deve tener conto di tali presenze edilizie, attraverso la riqualificazione dei fabbricati esistenti e la loro riconversione a servizi generali

indirizzati al settore del turismo, del tempo libero e terziario avanzato.

Ulteriori nuove volumetrie potranno prevedersi in armonia con le tipologie esistenti.

La zona G1 si attua in regime di comparto minimo così come stabilito nella zonizzazione del P.U.C., attraverso uno studio unitario preliminare a cui seguiranno i piani attuativi dei sub-comparti G1.1, G1.2, G1.3 come definiti nell'allegato 1.2 tavola 7 della zonizzazione in ambito urbano, nel rispetto dell'art 8 del D.A. 2266/83

In sede di piano attuativo potranno essere programmati i seguenti usi:

edifici per l'amministrazione e la gestione della struttura portuale (Capitaneria, Polizia, Delegazione di spiaggia, stazione radio, etc.);

i servizi generali (bagni, docce, pronto soccorso, cambio-valute, informazioni, rivendita riviste, tabacchi, accessori e ricambi nautici, rifornimento carburanti, officine nautiche, rimessaggio barche, etc.)

servizi di prima accoglienza (yacht-club, foresteria, ristoranti, strutture ricettive, etc.).

Viene previsto un indice territoriale di utilizzazione massimo non superiore a 3 mc./mq

Zona G3

Trattasi di area posta all'ingresso dell'abitato sulla direttrice per Portixeddu ed interessata dalla presenza di un distributore per carburanti; gli usi consentiti sono quelli strettamente attinenti i servizi per l'attività attualmente esistente, con un indice edilizio massimo di 1 mc/mq.

Zona G4 di Caitas.

Trattasi di area interessata da ruderi, impianti urbanistici ed edifici, che, inseriti all'interno dei siti minerari dismessi, per il loro valore storico ed architettonico, meritano di essere recuperati per un utilizzo di supporto per il turismo nei settori del tempo libero, della cultura e ricreativo in genere.

Questi piccoli agglomerati mantengono un impianto urbanistico ancora leggibile, e poichè è consentito solo un intervento di ricupero funzionale degli edifici esistenti, non si definiscono, nella fattispecie, limiti di densità edilizia di zona. Gli interventi dovranno comunque essere preceduti dalla approvazione di un piano di ricupero, così come stabilito nella zonizzazione del P.U.C.

Zona G5 cimiteriale

Trattasi di un ristretto ambito in località San Nicolò adibito a sede cimiteriale.

E' previsto un ampliamento verso Sud, atto a dare riscontro alla attuale carenza di aree.

L'indice edilizio massimo previsto è di 1 mc/mq., e nella cartografia di zonizzazione delle aree extraurbane è identificato l'areale complessivo.

ART. 20 - LE ZONE H (DI SALVAGUARDIA)

(ai sensi della lettera g dell'art 19 L.R. 45/89)

Si tratta delle aree che, per ragioni differenti, devono essere tutelate, e nel P.U.C. sono suddivise in sette sub-zone.

H1 che comprende tutta la fascia costiera, ad eccezione della parte interessata dal porto turistico. La norma tende alla conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici e morfologici, ammettendo unicamente interventi volti alla conservazione, ripristino e fruizione della risorsa ambientale, ed in particolare:

a - nella subzona H1.1, costituita dai tratti di costa sabbiosa, attività con finalità ricreative ed eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (opere di accesso al mare, e di supporto alla balneazione, della nautica e dello sport, etc), di strutture leggere (spogliatoi, punti di ristoro, di ricovero per attrezzature da spiaggia, di pronto soccorso, servizi igienici) limitatamente agli arenili con profondità maggiore di 50 m. dalla battigia, e secondo un piano particolareggiato delle attrezzature di spiaggia, per ogni comparto di intervento;

b - nella subzona H1.2, costituita dalla parte rocciosa della costa, attività di fruizione dell'ambiente (sentieri, aree belvedere, etc.) ed eventualmente il ricupero di edifici esistenti con funzioni di ristoro, ed interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e di ricostruzione dell'ambiente naturale.

c - nella sub-zona H1.3 (costituita da un'area in località S. Nicolò situata tra la fascia costiera, sia sabbiosa che rocciosa, e la strada provinciale, nella quale sono presenti alcuni fabbricati destinati ad abitazione e a servizi connessi alle abitazioni) attività di manutenzione straordinaria ed ordinaria senza aumenti di volumetria.

H2, che comprende la zona della foce sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 1 della legge 431/85 e soggetta al vincolo integrale dell'ambito 1 del PTP n° 11.

H3, che comprende i quattro siti di interesse archeologico censiti dalla Soprintendenza Archeologica per le Province di Cagliari e Oristano, individuati nella Tavola 4 dell'Allegato A " Carta mineraria e delle emergenze archeologiche ", e che, ai sensi della legge 29 Giugno 1939 n° 1497, sono sottoposti a vincolo paesaggistico;

H4, che comprende tre aree, costituite da una superficie di raggio 150 m. dal punto individuato di interesse archeologico, delle quali una in località Sa Colombera e due in località S. Nicolò, identificate nella Tavola 4 dell'Allegato A, soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 Giugno 1939 n° 1497 e per le quali qualunque trasformazione consentita dalla normativa vigente e dalle presenti norme deve essere preventivamente assentita dalla

Soprintendenza Archeologica per le Province di Cagliari e Oristano.

H5, che comprende la zona di rispetto cimiteriale, costituita da una fascia di 150 m. dal confine del cimitero sul versante Sud e di 200 m. sugli altri versanti, ed ubicata in località San Nicolò, ed identificata dalla zonizzazione del P.U.C., soggetta al vincolo integrale di ambito 1.

H6, che comprende la zona che si estende, entro la fascia dei 2 Km dalla battigia, dalla zona cimiteriale verso l'abitato sino al perimetro urbano, e da quest'ultimo sino al confine comunale in località Cala Domestica, e per la quale sono consentiti gli usi previsti dall'ambito 1 del PTP n° 11.

H7, che comprende l'area del bacino naturale di Piscina Morta, individuata nella tavola B4 dell'Allegato B " Carta delle riserve, oasi faunistiche, biotopi ", classificata di ambito 1 dal PTP n° 11 e nella quale sono consentiti i seguenti usi: A.a, A.b, A.c, A.d, A.f, A.g, A.h, A.i, A.l, C.a, C.b, C.f, D.a, D.e (solo interrate), E.a, F.a, F.b, L.a.

H8, tale zona è composta da quelle aree dei tre siti BIOITALY che non

rientrano nel perimetro della zona F1 e per la quale valgono i seguenti usi:

A.a, A.b, A.c, A.d, A.f, A.g, A.h, A.i, A.l, C.a, C.b, C.f, D,a, D.e (solo se interrate), F.a, F.b, L.a.