



**PUC 2020**      **COMUNE DI BUGGERRU**

**Piano Urbanistico Comunale (PUC)**

Legge Regionale n. 45/1989 e s.m.i

**Norme Tecniche di Attuazione**

dicembre 2019

DOC

**1**

Elaborato 7



**Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Buggerru**

**Legge Regionale n. 45 del 1989**

# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**



COMUNE DI BUGGERRU  
Via Roma, 40  
08020 Buggerru (SU)  
Tel. +39 ( 0781) 54303

**Il Sindaco**  
Laura CAPPELLI

**Il Responsabile Ufficio Tecnico**  
ing. Alessandro GIREI

**Il Segretario Comunale**  
dott.ssa Giovanna Paola MASCIA

ORDINE RAFFAELE  
degli ARCHITETTI GEROMETTA  
PIANIFICATORI n° 320  
PAESAGGISTI sezione A  
della provincia di TREVISO settore pianificazione territoriale  
PIANIFICATORE TERRITORIALE

**GRUPPO DI LAVORO**  
**Progettisti**

*Coordinatore scientifico*  
urb. Daniele RALLO

*Responsabile contrattuale*  
urb. Raffaele GEROMETTA

**Coordinamento operativo**  
urb. Fabio VANIN

**Contributi specialistici**

dott. geol. Teresa COSSU

dott. Demis Massimiliano MURCIA

urb. Francesco BONATO

dott. in Scienze amb. Lucia FOLTRAN

urb. Lisa DE GASPER

ing. Elettra LOWENTHAL

ing. Lino POLLASTRI

urb. Nicola RICCIARDI GIANNONI

MATE Engineering  
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)  
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714  
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)  
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000  
e-mail: mateng@mateng.it



## INDICE

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Titolo I: NORME GENERALI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE</b> ..... | <b>5</b>  |
| Art. 1 – Obiettivi e contenuti generali del PUC .....                | 5         |
| Art. 2 – Elaborati del Piano Urbanistico Comunale .....              | 6         |
| Art. 3 – Efficacia ed attuazione del PUC .....                       | 8         |
| <b>Titolo II: USI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PUC</b> .....         | <b>9</b>  |
| Art. 4 – Classificazione in Zone Territoriali Omogenee (ZTO) .....   | 9         |
| Art. 5 – Destinazioni d'uso .....                                    | 10        |
| Art. 6 – Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) .....                 | 11        |
| Art. 7 – Comparto Edificatorio .....                                 | 12        |
| Art. 8 – Intervento Edilizio Diretto (IED) .....                     | 13        |
| Art. 9 – Dotazione di aree per servizi .....                         | 14        |
| Art. 10 – Perequazione urbanistica .....                             | 16        |
| <b>Titolo III: SISTEMA RESIDENZIALE</b> .....                        | <b>17</b> |
| Art. 11 – Norme comuni al sistema residenziale .....                 | 17        |
| Art. 12 – ZTO A centro matrice .....                                 | 18        |
| Art. 13 – ZTO B di completamento residenziale .....                  | 19        |
| Art. 14 – ZTO C di espansione residenziale .....                     | 20        |
| <b>Titolo IV: SISTEMA TURISTICO</b> .....                            | <b>21</b> |
| Art. 15 – ZTO D produttiva e F turistica .....                       | 21        |
| <b>Titolo V: SISTEMA AMBIENTALE</b> .....                            | <b>23</b> |
| Art. 16 – ZTO E usi agricoli .....                                   | 23        |
| Art. 17 – ZTO H di salvaguardia .....                                | 28        |
| <b>Titolo VI: SISTEMA DEI SERVIZI</b> .....                          | <b>30</b> |
| Art. 18 – ZTO G per servizi generali .....                           | 30        |
| Art. 19 – ZTO S a servizi .....                                      | 32        |
| <b>Titolo VII: SISTEMA DELLA MOBILITÀ</b> .....                      | <b>34</b> |
| Art. 20 – Classificazione aree per la mobilità .....                 | 34        |
| Art. 21 – Distanze dalle strade .....                                | 36        |
| <b>Titolo VIII: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO</b> .....                | <b>38</b> |
| Art. 22 – Beni storico culturali .....                               | 38        |
| Art. 23 – Aree di pericolosità idraulica e da frana .....            | 40        |
| Art. 24 – Vincoli paesaggistici e ambientali .....                   | 42        |
| Art. 25 – Area di rispetto cimiteriale .....                         | 44        |
| <b>Titolo IX: PIANI DI SETTORE</b> .....                             | <b>45</b> |
| Art. 26 – Norme generali per i piani di settore .....                | 45        |
| <b>Titolo X: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI</b> .....             | <b>46</b> |
| Art. 27 – Poteri di deroga .....                                     | 46        |
| Art. 28 – Disposizione transitoria .....                             | 47        |
| Art. 29 – Entrata in vigore e disposizioni finali .....              | 48        |
| <b>ELENCO ABBREVIAZIONI</b> .....                                    | <b>49</b> |

## TITOLO I: NORME GENERALI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

---

### ART. 1 – OBIETTIVI E CONTENUTI GENERALI DEL PUC

---

1. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Buggerru individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione dell'intero territorio comunale in attuazione alle prescrizioni e alle direttive:
  - della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale";
  - del Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna";
  - del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 3 agosto 1994, n. 228 "Direttive per le zone agricole";
  - della Legge Regionale 25 novembre 2004, n. 8 "Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale";
  - della 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";
  - della Legge Regionale 3 luglio 2017, n. 11 "Disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia. Modifiche 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";
  - della Legge Regionale 11 gennaio 2019, n.1 "Legge di Semplificazione 2018".
2. Il PUC attua le direttive, le prescrizioni ed i vincoli della pianificazione e programmazione sovraordinata e di settore, con riferimento a:
  - Piano Paesaggistico Regionale, approvato con DGR n. 36/7 del 5 settembre 2006, comprensivo delle linee guida per l'adeguamento ai Piani Urbanistici Comunali;
  - Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67/2006 e ss.mm.ii.;
 ed ogni altro strumento di pianificazione e programmazione sovraordinata o di settore.
3. I contenuti del PUC adeguato al PPR e al PAI sono ordinati per sistemi:
  - a) sistema storico ambientale
    - tutela delle risorse ambientali e della biodiversità;
    - difesa del suolo;
    - salvaguardia e valorizzazione dell'agro;
    - valorizzazione storia e paesaggio;
    - vincoli e pianificazione sovraordinata;
  - b) sistema della residenza e dei servizi
    - recupero e riqualificazione della città storica;
    - ricucitura delle fratture tra le porzioni di centro urbano;
    - consolidamento della città dei servizi;
  - c) sistema turistico e produttivo
    - rigenerazione ambientale delle miniere;
    - razionalizzazione del sistema turistico;
    - qualificazione del territorio agricolo;
  - d) sistema infrastrutturale
    - valorizzazione della mobilità territoriale di valenza paesaggistica e turistica;
    - riqualificazione dei percorsi e dei sentieri;
    - qualificazione della mobilità interquartierale e locale.



## ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1. Il PUC è formato da:
  - A. TEMATISMI AMBIENTALI DI BASE**
    - A1. CARTE GEOLOGICHE**
      1. Tav. A1.1 Carta geo-litologica scala 1: 10.000
      2. Tav. A1.2 Carta geologico-tecnica scala 1: 10.000
      3. Tav. A1.3 Carta geomorfologica scala 1: 10.000
      4. Tav. A1.4 Carta idrogeologica scala 1: 10.000
      5. Tav. A1.5 Carta dell'acclività scala 1: 10.000
      6. Doc. A1 Relazione geologica, geomorfologica e idrogeologica sul riordino delle conoscenze
    - A2. CARTE PEDOLOGICHE**
      7. Tav. A2.1 Carta delle unità delle terre scala 1: 10.000
      8. Tav. A2.2 Carta della capacità d'uso dei suoli scala 1: 10.000
      9. Tav. A2.3 Carta della suscettività agli usi agricoli scala 1: 10.000
      10. Tav. A2.4 Carta della suscettività al pascolo scala 1: 10.000
      11. Doc. A2 Relazione pedologica sul riordino delle conoscenze
    - A3. CARTE AGRONOMICHE/FORESTALI**
      12. Tav. A3.1 Carta dell'uso del suolo scala 1: 10.000
      13. Tav. A3.2 Carta della copertura vegetale scala 1: 10.000
      14. Tav. A3.3 Carta forestale scala 1: 10.000
      15. Tav. A3.4 Carta delle aree percorse da incendi scala 1: 10.000
      16. Doc. A3 Relazione agronomico-forestale sul riordino delle conoscenze
  - B. ASSETTO STORICO CULTURALE**
    17. Tav. B.1 Inquadramento del Centro Matrice scale varie
    18. Tav. B.2 Carta dei Beni Storico Culturali scala 1: 10.000
    19. Doc. B Relazione sull'assetto storico archeologico
  - C. ASSETTO INSEDIATIVO**
    - C1. PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**
      20. Tav. C1.1 Piano Paesaggistico Regionale (PPR) scale varie
      21. Tav. C1.2 Carta delle componenti insediative del PPR scala 1:10.000
      22. Doc. C1 Relazione sulle previsioni del PPR
    - C2. STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**
      23. Tav. C2.1 Piano Urbanistico Comunale vigente. Zonizzazione centro urbano scala 1:2.000
      24. Tav. C2.2 Piano Urbanistico Comunale vigente. Zonizzazione intero territorio comunale scala 1:10.000
      25. Doc. C2 Relazione sull'assetto insediativo del PUC vigente
    - C3. STATO DI ATTUAZIONE DEL PDF VIGENTE**
      26. Tav. C3.1 Classificazione edifici per altezza. Centro urbano scala 1:2.000
      27. Tav. C3.2 Indici esistenti nelle zone di completamento (ZTO B) del PUC vigente scala 1:2.000
      28. Tav. C3.3 Stato di attuazione delle zone di trasformazione (ZTO C) del PUC vigente scala 1:2.000
      29. Tav. C3.4 Stato di attuazione delle zone a servizi (ZTO S) del PUC vigente scala 1:2.000
      30. Ske. C3.5 Stato di attuazione delle zone turistiche (ZTO F) del PUC vigente scale varie
      31. Doc. C3 Relazione sull'assetto insediativo relativa allo stato di attuazione del PUC vigente
  - D. ASSETTO AMBIENTALE**
    - D. PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**
      32. Tav. D.1 Carta dei Beni Paesaggistici Ambientali scala 1:10.000
      33. Tav. D.2 Carta delle componenti ambientali ed aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate scala 1:10.000
      34. Doc. D Relazione sull'assetto ambientale del PPR

## E. OBIETTIVI DEL PUC E AMBITI DI PAESAGGIO LOCALE

- |              |                                                            |                |
|--------------|------------------------------------------------------------|----------------|
| 35. Tav. E.1 | Carta degli ambiti di paesaggio locale                     | scala 1:10.000 |
| 36. Ske. E.2 | Schede ambiti di paesaggio locale. Obiettivi e linee guida | scale varie    |
| 37. Doc. E   | Documento degli obiettivi                                  |                |

## F. DIMENSIONAMENTI

- 38. Ske. F.1 Dimensionamento residuo PUC vigente
- 39. Ske. F.2 Dimensionamento residenziale nuovo PUC. Analisi demografiche e prime ipotesi di offerta abitativa
- 40. Ske. F.3 Dimensionamento turistico nuovo PUC. Sviluppo costiero e prime ipotesi di offerta turistica

## G. PROGETTO

### A. USI E MODALITÀ

- |           |                           |                |
|-----------|---------------------------|----------------|
| 1. Tav. 1 | Zonizzazione territoriale | scala 1:10.000 |
| 2. Tav. 2 | Zonizzazione urbana       | scala 1:2.000  |

### B. PERICOLOSITÀ IDRAULICHE E GEOLOGICHE (PAI). COMPATIBILITÀ PUC/PAI

- |             |                                                                             |                |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 3. Tav. 3.1 | Sovrapposizione tra pericolosità idraulica e zoning PUC. Ambito extraurbano | scala 1:10.000 |
| 4. Tav. 3.2 | Sovrapposizione tra pericolosità idraulica e zoning PUC. Ambito urbano      | scala 1:2.000  |
| 5. Tav. 4.1 | Sovrapposizione tra pericolosità geologica e zoning PUC. Ambito extraurbano | scala 1:10.000 |
| 6. Tav. 4.2 | Sovrapposizione tra pericolosità geologica e zoning PUC. Ambito urbano      | scala 1:2.000  |

### C. RELAZIONI E NORMATIVA

- 7. Doc. 1 Norme Tecniche di Attuazione
- 8. Doc. 2 Dimensionamento
- 9. Doc. 3 Relazione illustrativa

### D. VALUTAZIONI AMBIENTALI

- 10. Doc. 4 Rapporto Ambientale Preliminare (VAS)

### **ART. 3 – EFFICACIA ED ATTUAZIONE DEL PUC**

---

1. Il PUC si attua per mezzo di:
  - a) Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA);
  - b) Interventi Edilizi Diretti (IED);
  - c) Opere Pubbliche (OOPP);
  - d) atti di Programmazione Negoziata.
2. Al fine della attuazione dei contenuti delle previsioni del PUC, le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) sono divise in:
  - a) contenuti e finalità: volti a fissare obiettivi da raggiungere riconoscendo agli strumenti attuativi del PUC e di settore, ambiti di discrezionalità nella specificazione ed integrazione dei contenuti;
  - b) direttive: disposizioni che devono essere osservate nella elaborazione degli strumenti attuativi del PUC e di settore;
  - c) prescrizioni disposizioni che hanno diretta efficacia sui beni disciplinati regolando gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite.
3. Qualora vi sia difformità nelle disposizioni rappresentate e descritte negli elaborati del PUC o nelle planimetrie del PUC rispetto allo stato reale dei luoghi, valgono le seguenti regole:
  - per le planimetrie a scala diversa, prevalgono le disposizioni di quelle a scala maggiore (a denominatore minore);
  - tra le planimetrie e le NTA prevalgono le NTA;
  - tra le planimetrie del PUC ed i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini dell'istituzione dei vincoli e della definizione esecutiva dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal PUC, prevalgono i dati del rilievo topografico.
4. Negli elaborati grafici sono rappresentati i limiti delle aree di vincolo (cimiteriale, paesaggistico, idraulico, etc.): le grafie sono indicative e non costituiscono limite certo, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati puntualmente in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo, anche sulla base delle disposizioni vigenti.



## TITOLO II: USI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PUC

---

### ART. 4 – CLASSIFICAZIONE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ZTO)

---

#### DEFINIZIONE

1. Le Zone Territoriali Omogenee (ZTO) costituiscono suddivisioni del territorio comunale i cui limiti non coincidono necessariamente con quelli di proprietà. Esse sono differenziate secondo la rispettiva funzione prevalente, in riferimento alle quali il PUC detta precise norme sull'utilizzo dei suoli.
2. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PUC, è suddiviso, ai sensi del DM 1444/68 e del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U, 20 dicembre 1983 e successive modifiche e integrazioni, nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO):
  - ZTO A centro matrice;
  - ZTO B di completamento residenziale;
  - ZTO C di espansione residenziale;
  - ZTO E usi agricoli;
  - ZTO G servizi generali;
  - ZTO H di salvaguardia;
  - ZTO S a servizi.
3. Le Zone Territoriali Omogenee (ZTO) sono a loro volta suddivise in sottozone corrispondenti alla zona elementare a cui è riferito un disposto normativo specifico per la utilizzazione dei suoli.

## ART. 5 – DESTINAZIONI D'USO

---

### DEFINIZIONE

1. Il PUC articola per ogni ZTO le destinazioni d'uso ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per le destinazioni attuali contrastanti con le previsioni del PUC.
2. Ai sensi dell'Art. 11 della LR 23/1985 e smi le principali destinazioni d'uso cui si fa riferimento nel PUC sono:
  - a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
  - b) turistico-ricettiva;
  - c) artigianale e industriale;
  - d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
  - e) agricolo-zootecnica.

### DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

3. Qualunque tipo di intervento edilizio ed urbanistico dovrà proporre una destinazione d'uso ammissibile per la zona territoriale omogenea nella quale ricade l'edificio. La destinazione d'uso del suolo e degli edifici è inclusa nelle convenzioni dei SUA e negli altri atti d'obbligo cui è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi.
4. Qualora nell'attuazione del PUC si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco di cui al precedente comma 2, l'AC potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.

### VARIAZIONE DESTINAZIONI D'USO

5. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al precedente comma 2 del presente Articolo.
6. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.
7. Il mutamento della destinazione d'uso da una categoria funzionale all'altra è:
  - possibile solo quando la nuova destinazione sia prevista dalle presenti NTA;
  - assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione ai sensi del DPR 380/2001 e della normativa regionale.
8. Per quanto non disciplinato nel presente Articolo si applica il DPR 380/2001 e la vigente normativa regionale.

## **ART. 6 – STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)**

---

### DEFINIZIONE

1. Le tavole del PUC indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un SUA e le parti nelle quali è confermato un SUA approvato. I SUA sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi. Il SUA può essere d'iniziativa pubblica e/o privata.
2. Il SUA può assumere i contenuti e l'efficacia, ai sensi dell'Art. 21 della LR 45/1989, di:
  - a) Piano Particolareggiato (PP);
  - b) Piano di Lottizzazione convenzionata (PdL);
  - c) Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP);
  - d) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP);
  - e) Piano di Utilizzo dei Litorali (PUL);
  - f) Piano di Recupero (PdR);
  - g) Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale (PIRUEA) di cui alla LR 16/1994.
3. Il SUA è formato dagli elaborati minimi previsti dal portale SUAPE e dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

### PRESCRIZIONI

4. Gli strumenti di cui al comma 2 del presente Articolo sono approvati secondo le procedure di cui all'Art. 21, comma 2 della LR 45/1989, con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal PUC e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'Art. 5 della LR 45/1989 e smi e secondo i contenuti previsti dalle leggi L. 1150/1942, L. 167/1962, L. 865/1971 e successive modifiche ed integrazioni.
5. Le varianti urbanistiche che non incidono sul dimensionamento volumetrico del SUA e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico, o costituiscano adeguamento alle previsioni di cui all'articolo 41 quinquies della Legge 1150/1942, introdotto dall'Art. 17 della Legge 765/1967, sono approvate con un'unica deliberazione, salva ogni altra autorizzazione necessaria, inderogabilmente entro sessanta giorni dal loro deposito, dal consiglio comunale.
6. Ai sensi dell'Art. 3, comma 3 della LR 20/1991, uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un SUA possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

## **ART. 7 – COMPARTO EDIFICATORIO**

---

### **DEFINIZIONE**

1. Quando sia opportuna una previsione coordinata degli interventi attuativi del PUC, è consentita la formazione di comparti edificatori mediante i quali sono definiti gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo, ai sensi dell'Art. 27 della LR 45/1989.
2. Il comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una Unità Minima di Intervento (UMI). Il comparto si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di un unico titolo abilitativo.

### **DIRETTIVE E PRESCRIZIONI**

3. L'attuazione del SUA è consentita mediante stralci funzionali o comparti edificatori, previa presentazione di un Piano Guida che definisca l'organizzazione urbanistica dell'intero ambito e individui le unità minime di intervento da assoggettare a comparto, purché esse siano dotate di autonomia funzionale.
4. La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto, i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione del titolo abilitativo sono deliberati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'Art. 27, comma 3 della LR 45/1989.
5. I Progetti di Comparto, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale. I contenuti dei Progetti di Comparto sono stabiliti da apposita convenzione e sono quelli necessari ad un coordinamento degli interventi e dei soggetti abilitati dal presente PUC, al fine di costituire preventivo strumento di indirizzo e di controllo dell'intervento diretto, nonché strumento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ivi previste.

## **ART. 8 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)**

---

### **DIRETTIVE E PRESCRIZIONI**

1. L'Intervento Edilizio Diretto (IED) si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il SUA o richiesto il Progetto di Comparto. Nelle altre zone l'IED è consentito solo dopo l'approvazione del SUA o del Progetto di Comparto, salvo gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c), e d) del DPR 380/2001 con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione.
2. Il Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), nel rispetto di quanto prescritto al precedente comma del presente Articolo, si attua in tutte le zone del territorio comunale ove risulti necessaria l'integrazione e/o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione. Il Permesso di Costruire in mancanza di opere di urbanizzazione è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale il proprietario o avente titolo si impegna alla realizzazione, integrazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione
3. Gli IED si attuano mediante i titoli abilitativi, le denunce e le segnalazioni previsti dalla disciplina vigente in materia.
4. Nelle zone in cui è previsto l'IED è tuttavia sempre ammesso il ricorso al SUA o al PC.

## ART. 9 – DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”

### DEFINIZIONE

1. Il PUC individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio.

### DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

2. In coerenza con quanto disposto dall'Art. 4 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici la capacità insediativa teorica è determinata assumendo per le ZTO A, B, C il parametro di 100 mc di volume edificabile per ogni abitante teorico, di cui:
  - 70 mc per la residenza;
  - 20 mc per servizi annessi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde e similari e/o analoghi;
  - 10 mc per servizi pubblici.
3. In coerenza con quanto disposto dagli Artt. 6 e 7 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi è determinata con riferimento alla seguente tabella:
  - a) per le zone residenziali (mq per abitante teorico):

| Z.T.O. | (S1)<br>istruzione |            | (S2)<br>interesse comune |            | (S3)<br>verde |            | (S4)<br>parcheggi |            | Totale     |
|--------|--------------------|------------|--------------------------|------------|---------------|------------|-------------------|------------|------------|
|        | Primarie           | Secondarie | Primarie                 | Secondarie | Primarie      | Secondarie | Primarie          | Secondarie |            |
| A      |                    | 4,00 mq/ab |                          | 2,00 mq/ab |               | 5,00 mq/ab |                   | 1,00 mq/ab | 12,0 mq/ab |
| B / C1 |                    | 4,00 mq/ab |                          | 2,00 mq/ab |               | 5,00 mq/ab |                   | 1,00 mq/ab | 12,0 mq/ab |
| C2     |                    | 4,00 mq/ab |                          | 2,00 mq/ab | 5,00 mq/ab    |            | 1,00 mq/ab        |            | 12,0 mq/ab |

- b) per le zone produttive (mq per mq di superficie territoriale):
    - nei nuovi insediamenti industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, o ad essi assimilabili compresi nelle ZTO D, la superficie da destinare a spazi pubblici o di uso pubblico, oltre alle aree riservate alla viabilità, non può essere inferiore al 10% di quella territoriale;
    - nei nuovi insediamenti direzionali e commerciali nelle ZTO C e D, le dotazioni minime sono fissate in 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.
4. Nelle ZTO F la percentuale minima del 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi, di cui almeno il 60% deve essere pubblico.
  5. Le opere di urbanizzazione primarie sono monetizzate nelle zone a Intervento Edilizio Diretto (IED); sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune nelle zone soggette a SUA ovvero su di esse dovrà essere costituito un vincolo di destinazione d'uso pubblico.
  6. Le aree secondarie sono indicate nelle tavole del PUC e la loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune, salvi i casi in cui siano comprese negli ambiti:
    - soggetti a SUA;
    - oggetto di perequazione urbanistica, compensazione e/o credito edificatorio;
    - oggetto Partnership Pubblico Privata (PPP) ai sensi del D.Lgs 50/2016.
  7. Qualora la dimensione dell'intervento e/o sua localizzazione non consenta in ogni caso la realizzazione in loco degli standard urbanistici primari minimi, e neppure in aree limitrofe ovvero nelle aree destinate alla localizzazione preferenziale degli standard urbanistici, è consentita la monetizzazione secondo i criteri stabiliti da apposita deliberazione del Consiglio Comunale, destinando le risorse alla realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.



8. È facoltà del Comune disciplinare l'uso, la gestione e la manutenzione delle aree da adibire a servizi pubblici con apposita convenzione.

## **ART. 10 – PEREQUAZIONE URBANISTICA**

---

### **STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO**

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, Art. 16, comma 4, lett. d-ter

### **DEFINIZIONE**

1. La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

### **CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE**

2. La perequazione urbanistica si concretizza con la cessione gratuita al Comune di aree e/o opere in misura proporzionale al plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento. Per plus-valore economico, ai fini dell'applicazione della presente normativa, si intende la differenza tra il valore iniziale ed il valore finale calcolato al netto dei costi di produzione.
3. La valutazione della coerenza degli interventi proposti ai principi richiamati al comma precedente viene verificata in sede di esame e deliberazione del Consiglio Comunale sugli Strumenti Urbanistici Attuativi ai sensi dell'Art. 21 della LR 45/1989 e smi, per gli interventi di trasformazione inseriti nel PUC.

## TITOLO III: SISTEMA RESIDENZIALE

### ART. 11 – NORME COMUNI AL SISTEMA RESIDENZIALE

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1 Zonizzazione territoriale scala 1:10.000
- Tav. 2 Zonizzazione urbana scala 1:2.000

#### DEFINIZIONE

4. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PUC, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.):
- ZTO A centro matrice;
  - ZTO B di completamento residenziale;
  - ZTO C espansioni urbane.

#### DESTINAZIONI D'USO

5. Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, i servizi strettamente connessi alla residenza:
- servizi di interesse collettivo (attività culturali, sociali, ricreative, sportive, religiose, istituzionali, scolastiche, politiche, sindacali, etc.) pubblici e/o privati;
  - commerciali (pubblici esercizi, ristoranti, negozi, etc.);
  - direzionali (uffici, ambulatori, studi professionali, etc.);
  - turistico-ricettive (alberghi, campeggi, locazioni turistiche a vario titolo, etc.);
  - artigianali di servizio (lavanderie, esercizi di barbieri, parrucchieri, estetiste ed attività affini, carrozzerie, elettrauto, gommisti ed affini, laboratori odontotecnici, laboratori artigianali alimentari e di servizio alla casa ed alla persona), purchè non moleste, pericolose o inquinanti;
- ed ogni altra destinazione d'uso analoga che non risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
6. Sui fabbricati entro i quali, alla data di adozione del PUC, sono operanti attività con destinazioni d'uso in contrasto con la presente disciplina, fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sono consentiti solo interventi previsti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) del DPR 380/2001.

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

7. Ai sensi dell'Art. 15 quater della LR 23/1985, nei casi di:
- nuove costruzioni,
  - modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti,
- debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione, e comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare. Tali disposizioni non si applicano agli immobili esistenti ubicati in ZTO A.
8. Ai sensi dell'Art. 15 quater, comma 6 della LR 23/1985, nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dal precedente comma 8, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del Consiglio Comunale.

## ART. 12 – ZTO A CENTRO MATRICE

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006, Artt. 51, 52, 53, 66
- Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio comprese nel perimetro del centro di antica e prima formazione del Comune di Buggerru, approvato con atto ricognitivo del Comune di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale 29 del 29/09/2007 e con determinazione della Regione Sardegna n. 1449/DG del 12/12/2007.
2. Le ZTO A di cui al presente Articolo sono suddivise nelle seguenti sottozone:
  - sottozona A1 centro storico con impianto urbanistico conservato, comprendente le parti del territorio caratterizzate da tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto urbanistico, riconoscibile nel complesso di spazi aperti ed edifici, tipologicamente e costruttivamente omogenei, primi segni tangibili dell'attività mineraria;
  - sottozona A2 centro storico con impianto urbanistico alterato e/o non riconoscibile, comprendente le parti del territorio alterate e/o non riconoscibili nell'impianto urbanistico-edilizio che, caratterizzate da spazi edificati privi di particolare valore storico che conservano in parte la propria consistenza formale e tipologica, ma hanno subito rilevanti modifiche compresi ampliamenti e sopraelevazioni.

### OBIETTIVI

3. Gli interventi di recupero, come già definiti in sede di Piano Particolareggiato, sono finalizzati a:
  - Sottozona A1:  
conservare e valorizzare sia l'agglomerato insediativo storico, sia i singoli elementi costitutivi, e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della storia mineraria
  - Sottozona A2:  
rigenerare e rivitalizzare il tessuto urbanistico, incentivando il nuovo insediamento residenziale, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

4. Il PUC si attua attraverso:
  - SUA (che assume i contenuti e l'efficacia del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica);
  - Intervento Edilizio Diretto (IED) all'interno delle singole UMI (Unità Minime di Intervento);
 come definiti negli elaborati di progetto del PPCM, nel rispetto dei gradi di tutela e dei conseguenti interventi previsti per tutti gli edifici esistenti.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. Ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nel dimensionamento del PUC, i seguenti parametri:
  - **lef** pari all'esistente nelle sottozone A1;  
pari all'esistente, fatto salvo quanto previsto dal PPCM, nelle sottozone A2.
  - **H** pari all'esistente, fatto salvo quanto previsto dal PPCM
6. Per quanto non disciplinato nel presente Articolo si demanda alla disciplina del Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione (PPCM).

## ART. 13 – ZTO B DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006, Artt. 67, 68, 69

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate come definite dall'Art. 3 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, originate dall'ampliamento in addizione al centro di antica e prima formazione di Buggerru e caratterizzate da una forma urbana compatta.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In queste zone il PUC si attua per Intervento Edilizio Diretto (IED) fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUC.
3. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 3 del DPR 380/2001 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

4. Ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nel dimensionamento del PUC, i seguenti parametri:
  - **lef** non superiore a 2,00 mc/mq.
  - **H** non superiore a 10,50 ml.  
Se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata.
  - **Dc** non inferiore a 4,00 ml.  
È ammessa la costruzione sul confine nel caso in cui la richiesta riguardi un progetto, sottoscritto da entrambi i confinanti, e di un accordo fra le parti da depositare in Comune mediante una dichiarazione di assenso del confinante.
  - **Df** non inferiore a 8,00 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e in ogni caso ai 2/3 della media delle altezze dei due edifici prospicienti.  
È ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca per la medesima profondità e altezza già edificata dal confinante.  
Nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra pareti comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle norme del Codice Civile.  
Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle previste per le pareti finestrate, purché nel rispetto delle norme del Codice Civile.
  - **Ds** non inferiore a 4,00 ml.  
È ammessa la costruzione a filo strada ovvero in allineamento con l'edificazione esistente su ambiti urbani già definiti e consolidati, assicurando soluzioni coordinate rispetto all'assetto urbanistico circostante.

## ART. 14 – ZTO C DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006, Artt. 70, 71, 72

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale, come definite dall'Art. 3 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, inedificate o parzialmente edificate, riconoscibili dalle espansioni residenziali recenti e di nuova previsione.
2. Le ZTO C di cui al presente Articolo sono suddivise nelle seguenti sottozone:
  - sottozona C1 di espansione residenziale, comprendente le parti del territorio oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA) convenzionati o di iniziativa pubblica, individuati dalla previgente disciplina urbanistica, per le quali il PUC prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti;
  - sottozona C3 di espansione residenziale in programma, comprendente la parte di territorio inedificata destinata a nuovi complessi residenziali, posta a nord-est dell'abitato e accessibile da Via E. Lussu.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. In queste zone il PUC si attua attraverso:
  - Intervento Edilizio Diretto (IED) nelle sottozone C1;
  - Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) nella sottozona C3.
4. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 3 del DPR 380/2001 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri:

#### Sottozone C1

Nella Tav. 2 “Zonizzazione urbana” sono individuati i perimetri degli Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA) confermati, nei quali si applicano le norme di cui al SUA e/o richiamate nelle singole convenzioni:

- Sottozone C1/1 e C1/2: Piano Particolareggiato “Scuola di Musica”, approvato con D.A. n. 1288/U del 30/09/1985;
- Sottozone C1/3 e C1/4: Piano Particolareggiato “Lungo la Provinciale”, approvato con D.A. n. 1286/U del 30/09/1985;
- Sottozona C1/5: Piano di Zona “Monte Rosmarino”, approvato con D.A. n. 671/U del 08/07/1986;
- Sottozone C1/6 e C1/7: Piano Particolareggiato “Monte Rosmarino”, approvato con D.A. n. 1416/U del 29/11/1989.

#### Sottozona C3/1

- **let** non superiore a 0,70 mc/mq.
- **H** non superiore a 9,00 ml.
- **Dc** non inferiore a 4,00 ml.

È ammessa la costruzione sul confine nel caso in cui la richiesta riguardi un progetto, sottoscritto da entrambi i confinanti, e di un accordo fra le parti da depositare in Comune mediante una dichiarazione di assenso del confinante.

- **Df** non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 8,00 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- **Ds** non inferiore a 6,00 ml.



## TITOLO IV: SISTEMA TURISTICO

### ART. 15 – ZTO D PRODUTTIVA E F TURISTICA

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006, Artt. 88, 89, 90

#### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a:
  - nuovi insediamenti produttivi, come definiti dall'Art. 3 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, situate lungo Via Santa Barbara e riconoscibili nel PIP “Malfidano (D), per le quali il PUC conferma la disciplina urbanistica del PIP approvato;
  - complessi turistici con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale, come definiti dall'Art. 3 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, per le quali il PUC prevede la trasformazione urbanistica al fine di garantire il miglioramento della qualità del paesaggio e la continuità del sistema di relazioni con il mare.
2. Le ZTO F di cui al presente Articolo sono suddivise nelle seguenti sottozone:
  - sottozona F4 di Portixeddu, comprendente le parti di territorio inedificate destinate a nuovi complessi turistici di tipo alberghiero, la cui trasformazione è finalizzata alla riqualificazione dei sentieri di accesso al mare e alla valorizzazione del Parco marittimo Is Compinxius;
  - sottozona F4 di San Nicolò, di particolare rilevanza per lo riqualificazione turistica di San Nicolò, comprendente le parti del territorio inedificate e parzialmente edificate destinate a nuovi complessi turistici, in parte di proprietà comunale, la cui riqualificazione e/o trasformazione controllata è finalizzata a costituire un sistema organico di attrezzature alberghiere, ricettive e di servizi con miglioramento dell'accessibilità alla spiaggia.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Nella ZTO D si applica la disciplina particolareggiata di cui al PIP “Malfidano”.
4. Nelle ZTO F il PUC si attua attraverso:
  - a) Piano Guida, esteso all'intero ambito, finalizzato al coordinamento degli interventi urbanistici in coerenza con gli obiettivi di:
    - difesa e/o valorizzazione delle porzioni di territorio per le quali si riconoscono le peculiarità in termini di potenzialità paesaggistica ed ecologica;
    - miglioramento della qualità del paesaggio e dei collegamenti al mare.
  - b) SUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, nel rispetto dei contenuti del Piano Guida di cui alla precedente lettera a).

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri:

##### Sottozona D “PIP Malfidano”

- **Sf** 8.306 mq;
- **Rcf** non superiore a 0,50 mq/mq;
- **Sc** non superiore a 4.153 mq;
- **H** non superiore a 7,00 ml (lotti da 6 al 10);  
non superiore a 10,00 ml (lotti da 1 a 5).

Per quanto non disciplinato nel presente Articolo, si applicano i parametri urbanistici di cui al PIP approvato.

##### Sottozona F4 “Portixeddu”

- **V** 25.000 mc a destinazione alberghiera;
- **H** non superiore a 7,00 ml.

Il 70% della superficie territoriale deve essere ceduto come area a Parco, garantendo la salvaguardia delle aree di pregio ambientale e paesaggistico e riqualificando i sentieri di accesso al mare.

Sottozona F4 "San Nicolò", suddivisa in 4 comparti:

- **V** 10.000 mc a destinazione alberghiera (comparti F4/1);  
6.000 mc a destinazione alberghiera (comparto F4/2);  
9.000 mc, con minimo il 70% a destinazione alberghiera (comparto F4/3);  
17.000 mc, con minimo il 70% a destinazione alberghiera (comparto F4/4);
- **H** non superiore a 7,00 ml.

Il 70% della superficie territoriale deve essere ceduto come area a Parco, garantendo la salvaguardia delle aree di pregio ambientale e paesaggistico e riqualificando i sentieri di accesso al mare.

6. Per quanto non disciplinato nel presente Articolo si applicano i parametri stabiliti dal D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983.

## TITOLO V: SISTEMA AMBIENTALE

### ART. 16 – ZTO E USI AGRICOLI

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale 3 agosto 1994, n. 228 “Direttive per le zone agricole”.
- Legge Regionale 11 maggio 2015, n. 11 “Norme in materia di agriturismo, ittiturismo, pescaturismo, fattoria didattica e sociale e abrogazione della legge regionale n. 18 del 1998”
- Legge Regionale 3 luglio 2017, n. 11
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006, Artt. 82, 83, 84

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1 Zonizzazione territoriale scala 1:10.000
- Tav. 2 Zonizzazione urbana scala 1:2.000

#### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti di territorio:
  - destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-silvo-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti (Art. 3, D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983);
  - 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 (Art. 2, DPGR 228/1994).
2. Le ZTO E di cui al presente Articolo sono suddivise nelle seguenti sottozone:
  - sottozone E1,  
comprendenti le parti del territorio poste lungo il Rio Mannu, tra il limite amministrativo con il Comune di Fluminimaggiore e la strada provinciale n. 83. Sono caratterizzate da una produzione tipica e specializzata legata alla produzione orticola, all'allevamento e all'acquacoltura;
  - sottozone E2,  
comprendenti le parti del territorio di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, situate nelle località Grugua, Piscina Morta e Monte Nieddu. Sono utilizzate in prevalenza per colture erbacee a carattere estensivo (foraggi, erbai freschi, granella, etc.) ovvero per colture annuali o poliennali per l'alimentazione del bestiame;
  - sottozone E3,  
comprendenti le parti del territorio poste in sinistra idrografica del Riu Mannu, lungo la strada provinciale n. 83. Sono caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario con lotti mediamente inferiori a un ettaro e risultano adibite alla coltivazione orticola e viticola;
  - sottozone E4,  
comprendenti le parti del territorio caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative di carattere residenziale e turistico-ricettivo, ubicate nelle località Grugua, Piscina Morta, Punta 'e su Caddaxio (lungo il Rio Gutturru Cardaxius) e San Nicolò;
  - sottozone E5,  
comprendenti le parti del territorio marginali per attività agricola, caratterizzate dalla prevalenza di boschi naturali o artificiali e della macchia mediterranea.

#### OBIETTIVI

3. Gli interventi, come già definiti in sede di PPR, sono finalizzati a:
  - a) tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
  - b) mettere in connessione le risorse presenti nel territorio attraverso una rete di corridoi ecologici;
  - c) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;

- d) valorizzare la vocazione agro-turistica delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
- e) porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
- f) preservare la destinazione agricola dei fondi;
- g) orientare ad un corretto uso delle risorse ambientali, produttive e culturali presenti nell'agro;
- h) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo, e in particolare favorire la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente abbandonato o degradato;
- i) arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'edificazione ai soli casi dei fabbricati a stretto servizio dell'azienda agraria, 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, etc.) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra insediamenti e territorio.

#### DESTINAZIONI D'USO

4. Nelle zone agricole sono ammesse le seguenti destinazioni:

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- fabbricati per agriturismo, ittiturismo e per il turismo rurale;
- fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili e del disagio sociale;
- impianti serraicoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici;
- strutture di appoggio non residenziali, realizzate con strutture in legno e prive di allacciamento ai sottoservizi;
- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- residenza connessa alla conduzione del fondo;
- punti di ristoro;

ed ogni altra destinazione d'uso analoga che non risulti in contrasto con il carattere rurale della zona.

#### SOGGETTI LEGITTIMATI

5. Nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PPR, dal DPGR 228/1994 "Direttive per le zone agricole" e dall'Art. 26 della LR 8/2015 e smi, ed in quanto compatibili con le limitazioni, prescrizioni e tutele speciali previste dalle presenti NTA, esclusivamente interventi in funzione dell'attività agricola.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

##### Nuova edificazione e ampliamento

6. La nuova edificazione e l'ampliamento degli edifici esistenti sono regolamentati dal DPGR 228/1994 "Direttive per le zone agricole" e dai successivi articoli delle presenti NTA.
7. L'ampliamento, ove ammesso, dovrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valori storico architettonici.
8. In sede di progettazione, dovrà essere garantita la tutela delle valenze di interesse comunitario e ambientale del sito.

##### Lotto minimo

9. L'azienda agricola, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo richiesto per le sottozone agricole, può essere costituita da 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. Per la realizzazione di fabbricati aziendali non residenziali il cui lotto minimo insiste su terreni di comuni limitrofi, trova applicazione l'Art. 26, comma 4 della LR 8/2015 e smi.

##### Vincolo di inedificabilità

10. All'atto del rilascio del permesso di costruire per le costruzioni da realizzare ai sensi del presente Articolo è istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio.

### Altre disposizioni

11. Sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti:
- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001;
  - recupero di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, con destinazioni legate alla fruizione della risorsa naturalistica, storico-culturale, ambientale e del tempo libero, comprese le strutture turistico-ricettive e servizi connessi.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri:

| ZTO | Destinazioni d'uso                                                                                                                                                                                                           | Ammissibilità | Lotto minimo | Indice edificabilità                     |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|------------------------------------------|
| E1  | Impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici                                                                                                                                                   | SI            | ha 0,50      | 0,01 mc/mq, fino a max 180 mc            |
|     | Fabbricati appoggio non residenziali, realizzati con strutture in legno e privi di allacciamento ai sottoservizi                                                                                                             | NO            | -            | -                                        |
|     | Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali | SI            | ha 1,0       | 0,01 mc/mq, fino a max 180 mc            |
|     | Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)                                                                                                   | NO            | -            | -                                        |
|     | Residenza connessa alla conduzione del fondo                                                                                                                                                                                 | NO            | -            | -                                        |
|     | Fabbricati per agriturismo, ittiturismo e turismo rurale                                                                                                                                                                     | SI            | ha 3,0       | max 3 posti letto/ha e 50 mc/posto letto |
|     | Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale                                                                                                             | NO            | -            | -                                        |
|     | Punti di ristoro                                                                                                                                                                                                             | SI            | ha 3,0       | max 20 posti letto<br>0,01 mc/mq         |
| E2  | Impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici                                                                                                                                                   | NO            | -            | -                                        |
|     | Fabbricati appoggio non residenziali, realizzati con strutture in legno e privi di allacciamento ai sottoservizi                                                                                                             | NO            | -            | -                                        |
|     | Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali | SI            | ha 1,0       | 0,10 mc/mq                               |
|     | Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)                                                                                                   | NO            | -            | -                                        |
|     | Residenza connessa alla conduzione del fondo                                                                                                                                                                                 | SI            | ha 3,0       | 0,03 mc/mq                               |
|     | Fabbricati per agriturismo, ittiturismo e turismo rurale                                                                                                                                                                     | SI            | ha 3,0       | max 3 posti letto/ha e 50 mc/posto letto |
|     | Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale                                                                                                             | SI            | ha 1,0       | 0,10 mc/mq                               |
|     | Punti di ristoro                                                                                                                                                                                                             | NO            | -            | -                                        |
| E3  | Impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici                                                                                                                                                   | NO            | -            | -                                        |
|     | Fabbricati appoggio non residenziali, realizzati con strutture in legno e privi di allacciamento ai sottoservizi                                                                                                             | SI            | ha 1,0       | 0,001 mq/mq, fino a max 30 mq di Sc      |
|     | Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali | SI            | ha 1,0       | 0,05 mc/mq                               |
|     | Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)                                                                                                   | NO            | -            | -                                        |
|     | Residenza connessa alla conduzione del fondo                                                                                                                                                                                 | SI            | ha 1,0       | 0,03 mc/mq                               |

| ZTO | Destinazioni d'uso                                                                                                                                                                                                           | Ammissibilità | Lotto minimo | Indice edificabilità                     |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|------------------------------------------|
|     | Fabbricati per agriturismo, ititurismo e turismo rurale                                                                                                                                                                      | SI            | ha 3,0       | max 3 posti letto/ha e 50 mc/posto letto |
|     | Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale                                                                                                             | NO            | -            | -                                        |
|     | Punti di ristoro                                                                                                                                                                                                             | SI            | ha 3,0       | max 20 posti letto<br>0,01 mc/mq         |
| E4  | Impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici                                                                                                                                                   | NO            | -            | -                                        |
|     | Fabbricati appoggio non residenziali, realizzati con strutture in legno e privi di allacciamento ai sottoservizi                                                                                                             | NO            | -            | -                                        |
|     | Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali | NO            | -            | -                                        |
|     | Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)                                                                                                   | NO            | -            | -                                        |
|     | Residenza connessa e non connessa alla conduzione del fondo e strutture turistico-ricettive                                                                                                                                  | SI            | mq 2.000     | 0,2 mc/mq                                |
|     | Fabbricati per agriturismo, ititurismo e turismo rurale                                                                                                                                                                      | SI            | ha 3,0       | max 3 posti letto/ha e 50 mc/posto letto |
|     | Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale                                                                                                             | NO            | -            | -                                        |
|     | Punti di ristoro                                                                                                                                                                                                             | SI            | ha 3,0       | max 20 posti letto<br>0,01 mc/mq         |
| E5  | Impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici                                                                                                                                                   | NO            | -            | -                                        |
|     | Fabbricati appoggio non residenziali, realizzati con strutture in legno e privi di allacciamento ai sottoservizi                                                                                                             | NO            | -            | -                                        |
|     | Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali | SI            | ha 10,0      | 0,01 mc/mq                               |
|     | Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)                                                                                                   | NO            | ha 3,0       | 0,01 mc/mq                               |
|     | Residenza connessa alla conduzione del fondo                                                                                                                                                                                 | SI            | ha 10,0      | 0,01 mc/mq                               |
|     | Fabbricati per agriturismo, ititurismo e turismo rurale                                                                                                                                                                      | SI            | ha 3,0       | max 3 posti letto/ha e 50 mc/posto letto |
|     | Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale                                                                                                             | NO            | -            | -                                        |
|     | Punti di ristoro                                                                                                                                                                                                             | NO            | -            | -                                        |

#### CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

##### 12. Fabbricati ad uso residenziale

- **H** non inferiore a 6,50 ml
- **Dc** non inferiore a 4,00 ml
- **Df** non inferiore a 8,00 ml

##### 13. Fabbricati appoggio non residenziali

- **H** non inferiore a 2,50 ml
- **Dc** non inferiore a 4,00 ml
- **Df** non inferiore a 8,00 ml

##### 14. Annessi rustici e altri insediamenti agricolo produttivi

- **H** non inferiore a 6,50 ml
- **Dc** non inferiore a 4,00 ml
- **Df** non inferiore a 8,00 ml

##### 15. Allevamenti zootecnici intensivi



- **H** non inferiore a 6,50 ml
  - **Rc** non superiore al 50%
  - **Dc** ml 50,00
  - **Df** ml 10,00
- Non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza  
È ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.
- **Dz** ml 500,00 per allevamenti suinicoli  
ml 300,00 per allevamenti avicunicoli  
ml 100,00 per allevamenti di bovini, ovicaprini ed equini  
dal limite delle ZTO A, B, C, G.

16. Serre fisse, impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata

- **H** non inferiore a 5,00 ml
- **Rc** non superiore al 50%
- **Dc** ml 4,00
- **Df** ml 8,00

17. Attività agrituristiche

Ai sensi della LR 18/1998 e smi è consentita nelle sottozone agricole l'attività agriturbistica alle condizioni e nei limiti espressi dalla succitata Legge e dal presente Articolo. Le volumetrie e i posti letto previsti al presente Articolo sono aggiuntivi rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie, complementare all'attività agriturbistica individuata nel progetto, che abbia estensione non inferiore a quella stabilita dal presente Articolo. Deve impegnarsi inoltre a mantenere la destinazione agriturbistica dei posti letto.

18. Attività di turismo rurale e punti di ristoro

Ai sensi della LR 27/1998 e smi è consentita nelle sottozone agricole l'attività di turismo rurale alle condizioni e nei limiti espressi dalla succitata Legge e dal presente Articolo. Per turismo rurale si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.

Per l'esercizio del turismo sostenibile e per lo sviluppo turistico del territorio extraurbano possono essere utilizzati edifici preesistenti e dismessi di proprietà pubblica o non utilizzati da almeno dieci anni di proprietà privata, da adibire a punti di ristoro. Gli interventi di rifunzionalizzazione non devono determinare opere di urbanizzazione a rete.

ALTRE DISPOSIZIONI PARTICOLARI

19. Smaltimento dei reflui e spandimento di liquami

Fermo restando le prescrizioni del D.Lgs 152/2006 e smi e della DGR n. 69/25 del 10 dicembre 2008 "Direttiva Regionale. Disciplina degli scarichi", dalla data di entrata in vigore delle presenti NTA:

- le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento delle acque, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna;
- gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi già esistenti dovranno essere dotati di opportuni sistemi di smaltimento o depurazione che dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale e conformi alle norme vigenti in materia.

## ART. 17 – ZTO H DI SALVAGUARDIA

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1 Zonizzazione territoriale scala 1:10.000
- Tav. 2 Zonizzazione urbana scala 1:2.000

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti di territorio che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività.
2. Le ZTO H di cui al presente Articolo sono suddivise nelle seguenti sottozone:
  - sottozone H1 di salvaguardia ambientale e paesaggistica, comprendenti le parti del territorio per le quali il PUC prevede la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici e morfologici demandando alla disciplina del PUL e dei Piani di Gestione dei SIC;
  - sottozone H2 di rigenerazione ambientale, comprendenti le parti del territorio interessate da attività estrattive (miniere e cave) dismesse e/o abbandonate, per le quali il PUC prevede la riqualificazione e/o rinaturalizzazione ambientale e paesaggistica e la messa in sicurezza idrogeologica;
  - sottozona H3 di verde urbano, comprendenti le aree di verde privato adiacenti o intercluse nell'agglomerato urbano di Buggerru, di particolare valore naturalistico e paesaggistico, per le quali il PUC prevede la conservazione dello stato di fatto;
 e nelle seguenti aree di rispetto e tutela:
  - aree di rispetto stradale (Art. 21 delle presenti NTA);
  - aree di rispetto dei beni storico culturali (Art. 22 delle presenti NTA);
  - aree di pericolosità idraulica e da frana (Art. 23 delle presenti NTA);
  - area di rispetto cimiteriale (Art. 25 delle presenti NTA).

### OBIETTIVI

3. Gli interventi di tutela e valorizzazione sono finalizzati a:
  - garantire la salvaguardia paesaggistica e ambientale della fascia costiera e dei SIC;
  - prevenire eventuali situazioni di pericolosità;
  - costruire un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale;
  - migliorare la funzionalità ecosistemica;
  - attivare opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare la salvaguardia della biodiversità.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

#### Sottozona H1 di salvaguardia ambientale e paesaggistica

4. Sono ammesse le destinazioni compatibili con la primaria esigenza di conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione delle risorse del territorio, e in particolare:
  - attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
  - fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturali, segnaletica) o strutture leggere di supporto realizzate con materiali naturali (es. legno), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
  - attività con finalità ricreative (opere di accesso al mare e di supporto alla balneazione e alla nautica, attività sportive connesse, aree di sosta e aree camper, attrezzature igieniche e di soccorso)
  - opere di difesa, restauro e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
  - recupero di strutture e fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo con funzioni turistico-ricettive e di ristoro;

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

Nella Tav. 1 "Zonizzazione territoriale" sono individuati i perimetri:

- del Piano di Gestione del SIC ITB042247 "Is compinxius - campo dunale di Buggerru - Portixeddu",
- del Piano di Gestione del SIC ITB040029 "Costa di Nebida",
- del Piano di Utilizzo dei Litorali,

ai quali si rimanda per la specifica normativa di attuazione.

5. La sottozona H1/S dell'ex villaggio "Planu Sartu" è soggetta a Piano Guida, esteso all'intero ambito, finalizzato al recupero del sedime degli edifici esistenti con altezza massima pari a 6,00 ml, e riconversione a destinazioni turistiche.

#### Sottozona H2 di rigenerazione ambientale

6. Per le aree interessate da attività estrattive dismesse e/o abbandonate è fatto d'obbligo un Piano di Ricomposizione Ambientale, finalizzato al ripristino o alla ricostruzione, sull'area ove si è svolta l'attività, di un assetto finale dei luoghi ordinato e funzionale alla salvaguardia dell'ambiente naturale, alla sicurezza del sito e alla conservazione della possibilità di riuso del suolo.

#### Sottozona H3 di verde urbano

7. È vietata qualsiasi nuova edificazione e/o ampliamento dei fabbricati esistenti, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali verande, gazebo, casette in legno e similari.

## TITOLO VI: SISTEMA DEI SERVIZI

### ART. 18 – ZTO G PER SERVIZI GENERALI

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1 Zonizzazione territoriale scala 1:10.000
- Tav. 2 Zonizzazione urbana scala 1:2.000

#### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali l'area portuale, il cimitero e altre attrezzature di servizio di cui all'Art. 6 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983.
2. Le ZTO G di cui al presente Articolo sono suddivise nelle seguenti sottozone:
  - sottozona G/1 servizi portuali, comprendente le parti del territorio prospicienti il porto turistico, per le quali il PUC prevede la riqualificazione, la ricomposizione del fronte urbanistico e la rigenerazione del sistema della portualità turistica in coerenza con il Piano Sulcis;
  - sottozona G/2 ex deposito barche comprendente la parte di territorio riconoscibile nell'ex deposito delle barche posto di fronte al porto, per la quale il PUC prevede la riqualificazione e riconversione a usi turistici e terziari;
  - sottozona G/3 fronte laveria Malfidano, comprendente la parte di territorio attualmente occupata dal campo di calcio posto in prossimità dell'area portuale, per la quale il PUC prevede la riqualificazione con possibilità di allocare parte della volumetria derivante dal recupero dell'adiacente laveria Malfidano;
  - sottozona G/4 cimiteriale, comprendente la parte di territorio in località San Nicolò adibita a sede cimiteriale;
  - sottozona G/5 distributore, comprendente la parte di territorio posta all'ingresso dell'abitato sulla direttrice per Portixeddu ed interessata dalla presenza di un distributore per carburanti;
  - sottozona G/6 impianto tecnologico, comprendente la parte di territorio posta a monte dell'abitato, sulla direttrice verso nord che conduce all'ex miniera Nanni Frau.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

##### Sottozona G/1 servizi portuali

3. In coerenza con il Piano Sulcis, la riqualificazione dell'area portuale dovrà prevedere la realizzazione di protezioni da fenomeni di insabbiamento (posizionamento di barriere amovibili, etc.), di interventi per il potenziamento dei servizi (box prefabbricati per servizi portuali, box pescatori, servizi igienici, completamento rete tecnologica, etc.) e per la rigenerazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano.

##### Sottozona G/2 ex deposito barche

4. L'attuazione avviene mediante SUA di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, previa approvazione di un Piano Guida esteso all'intera sottozona. L'indice di edificabilità territoriale massimo è pari a 0,50 mc/mq.
5. Sono ammesse destinazioni compatibili con la primaria esigenza di rigenerare l'area portuale, ed in particolare:
  - servizi portuali (Capitaneria di Porto, Guardia di Finanza, Vigili del Fuoco, Corpo di Vigilanza Ambientale, direzione e amministrazione del porto, centrali tecnologiche ed attrezzature speciali per la gestione portuale, etc.);

- servizi generali (bagni, docce, attrezzature igieniche e di soccorso, informazioni, rivendita riviste, tabacchi, accessori e ricambi nautici, rifornimento carburanti, officine nautiche, rimessaggio barche, etc.);
- servizi di prima accoglienza (yacht-club, foresteria, bar e ristoranti, strutture turistico-ricettive, anfiteatro, etc.)

#### Sottozona G/3 fronte laveria Malfidano

6. L'attuazione avviene mediante SUA di iniziativa pubblica o privata, che potrà prevedere l'allocazione di parte della volumetria derivante dal recupero dell'adiacente ex laveria Malfidano.

#### Sottozona G/4 cimiteriale

7. Sono consentiti gli interventi sul cimitero esistente nonché quelli finalizzati al suo ampliamento, nel rispetto della normativa statale e regionale, in particolare il RD 1265/1934, come modificato dall'Art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della L. 166/2002.

#### Sottozona G/5 distributore

8. Gli usi consentiti sono quelli strettamente attinenti i servizi per l'attività esistente, con un indice di edificabilità fondiario massimo di 1,0 mc/mq.

#### Sottozona G/6 impianto tecnologico

9. Si applica la normativa vigente in materia.

## ART. 19 – ZTO S A SERVIZI

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1 Zonizzazione territoriale scala 1:10.000
- Tav. 2 Zonizzazione urbana scala 1:2.000

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui agli Artt. 6 e 7 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983.
2. Le ZTO S di cui al presente Articolo sono suddivise nelle seguenti sottozone:
  - sottozone S1 per l'istruzione, comprendenti le parti del territorio destinate all'istruzione e relative attrezzature connesse;
  - sottozone S2 per attrezzature di interesse comune, comprendenti le parti del territorio destinate a servizi di interesse collettivo quali attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi.
  - sottozone S3 attrezzate a parco, gioco e sport, comprendenti le parti del territorio destinate a parchi attrezzati ed aree attrezzate per il gioco e lo sport;
  - sottozone S4 per parcheggio, le parti del territorio destinate a parcheggi.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Le aree di cui al presente articolo, che non siano già acquisite al pubblico demanio alla data di adozione del presente PUC, possono essere acquisite, trasformate e gestite:
  - come impianto pubblico realizzato e gestito dall'Ente istituzionalmente competente;
  - a cura dei privati, singoli o associati, utilizzando gli istituti definiti nei precedenti Articoli e convenzionando l'intervento ai quali l'AC affida la loro realizzazione e/o gestione, in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di piano;
  - in forma mista attraverso formule di coordinamento e/o partnership dell'azione e delle risorse pubbliche e private nel rispetto del perseguimento delle finalità di interesse pubblico degli interventi.
4. È ammessa, esclusivamente per gli edifici pubblici o di interesse pubblico, la facoltà di deroga ai sensi dell'Art. 14 del DPR 380/2001.
5. Le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.
6. La classificazione delle singole sottozone riportata nelle Tavv. di progetto del PUC ha valore indicativo in quanto la destinazione di tali aree può essere definita o variata con delibera consiliare, ferme restando le quantità minime di legge stabilite per ogni servizio.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri:

#### Sottozona S1

- **lef** non superiore a 2,00 mc/mq;
- **H** non superiore a 10,50 ml;
- **Dc** non inferiore a 4,00 ml;
- **Df** non inferiore a 8,00 ml;
- **Ds** non inferiore a 4,00 ml.

È ammessa la costruzione a filo strada ovvero in allineamento con l'edificazione esistente su ambiti urbani già definiti e consolidati, assicurando soluzioni coordinate rispetto all'assetto urbanistico circostante.

È ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici, nonché di abitazioni per il personale di custodia e di sorveglianza.

#### Sottozona S2

- **Ief** non superiore a 2,00 mc/mq;
- **H** non superiore a 10,50 ml;
- **Dc** non inferiore a 4,00 ml;
- **Df** non inferiore a 8,00 ml;
- **Ds** non inferiore a 4,00 ml.

È ammessa la costruzione a filo strada ovvero in allineamento con l'edificazione esistente su ambiti urbani già definiti e consolidati, assicurando soluzioni coordinate rispetto all'assetto urbanistico circostante.

In relazione alla loro specifica destinazione le aree per attrezzature di interesse comune sono suddivise in:

- a) istituzioni religiose (chiese, centri religiosi e dipendenze, conventi, servizi parrocchiali, etc.);
- b) istituzioni culturali e associative (museo, biblioteca, sale riunioni, centro culturale, centro sociale, mostre e attrezzature pertinenti, etc.);
- c) istituzioni per lo svago e lo spettacolo (cinema, teatro, etc.);
- d) istituzioni assistenziali (case per anziani, centro di assistenza sociale, centro di assistenza disabili, etc.);
- e) Istituzioni sanitarie (farmacia, servizio sanitario, centri sanitari poliambulatoriali, cimitero, etc.);
- f) servizi amministrativi (municipio, banca, uffici pubblici in genere, etc.);
- g) servizi telecomunicazioni (ufficio postale, telefoni pubblici, etc.);
- h) servizi tecnologici (impianto ENEL, impianto telefonia, impianto eolico, impianto fotovoltaico, etc.);
- i) servizi di pubblica sicurezza (carabinieri, vigili urbani, etc.).

Almeno il 50% della superficie fondiaria dovrà essere destinato a verde e parcheggio, in funzione della destinazione d'uso e delle caratteristiche dell'area.

#### Sottozona S3

- **Ief** non superiore a 0,50 mc/mq;
- **H** non superiore a 10,50 ml;
- **Dc** non inferiore a 4,00 ml;
- **Df** non inferiore a 8,00 ml;
- **Ds** non inferiore a 4,00 ml.

È ammessa la costruzione a filo strada ovvero in allineamento con l'edificazione esistente su ambiti urbani già definiti e consolidati, assicurando soluzioni coordinate rispetto all'assetto urbanistico circostante.

In relazione alla loro specifica destinazione le zone per attrezzature a parco, gioco e sport si articolano in:

- a) verde attrezzato di quartiere;
- b) parco urbano;
- c) impianti sportivi di base;
- d) palestre e palazzetti dello sport;
- e) campi da tennis;
- f) piscine;

e altre attrezzature per lo svago, il tempo libero e lo sport.

È consentito, in tale zona, edificare i volumi necessari al completamento degli impianti esistenti quali, ad esempio, spogliatoi, servizi igienici, palestre ed eventuali coperture di impianti, campi di bocce, chioschi, etc.

#### Sottozona S4

All'interno delle sottozone S1, S2, S3 e nell'ambito dell'attuazione dei progetti relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, all'interno delle stesse ZTO S, il Comune, con propria delibera Consiliare, può individuare una parte di superficie da destinare a parcheggi.

In tale sottozona, è consentito operare anche con intervento di iniziativa privata che potrà prevedere le strutture edilizie a servizio della sosta, quali ad esempio autolavaggio, distributore carburante, rivendita ricambi ed accessori.



## TITOLO VII: SISTEMA DELLA MOBILITÀ

---

### ART. 20 – CLASSIFICAZIONE AREE PER LA MOBILITÀ

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo Codice della Strada” e smi
- DPR 16 dicembre 1992, n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”

#### DEFINIZIONE

1. Le aree per la mobilità comprendono beni demaniali e/o privati costituenti il sedime delle infrastrutture per la viabilità, esistenti e di progetto.
2. Gli ambiti delle principali strutture ed infrastrutture destinate alla mobilità sono individuati nelle Tavv. di progetto e sono articolati in:
  - a) strade;
  - b) percorsi ciclabili e pedonali;
  - c) sentieri;
  - d) viabilità rurale;
  - e) parcheggi;
  - f) distributori di carburanti e aree di servizio;
  - g) autorimesse ed officine per la riparazione ed il lavaggio degli autoveicoli;
  - h) servizi di trasporto e logistica.
3. Ai fini dell'applicazione delle norme nazionali (DM 1404/1968, Art. 4), regionali e provinciali sulla viabilità, le strade presenti nel territorio comunale, sono classificate nel modo che segue:
  - a) strade esterne ai centri abitati, individuate nelle Tavv. di progetto del PUC, in particolare la SP 83, che collega l'abitato di Buggerru a sud con il centro urbano di Gonnese e a nord con quello di Fluminimaggiore;
  - b) strade interne ai centri abitati.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

4. Salvo quanto previsto dagli elaborati di progetto del PUC, sono sempre possibili interventi di adeguamento funzionale che comportino lievi modifiche di tracciato e di sezione anche per la realizzazione di piccole piazzole di sosta ed interscambio.
5. Fuori dai centri abitati e in tutte le zone soggette a SUA:
  - non sono ammessi nuovi accessi diretti dalle proprietà confinanti alla viabilità di scorrimento principale fatta salva la possibilità di specifica determinazione particolareggiata del SUA;
  - l'immissione dalle proprietà confinanti potrà aver luogo prioritariamente da strade laterali esistenti purché riconosciute idonee alla funzione specifica ovvero da piste di scorrimento confluenti in punti di interscambio opportunamente collocati in rapporto alle condizioni di visibilità ed ai flussi di traffico.
6. Rispetto al PUC i SUA ed i progetti delle OOPP possono prevedere modifiche alla viabilità, che non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale, se rientranti nelle seguenti fattispecie:
  - realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali e marciapiedi in affiancamento alla viabilità demaniale esistente;
  - realizzazione di nuovi parcheggi e piazzole di sosta;
  - definizione esatta dei tracciati e delle dimensioni della viabilità conseguente alla progettazione esecutiva di nuove sedi stradali e all'adeguamento delle esistenti;
  - realizzazione di nuove corsie di accelerazione e decelerazione;
 nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:
  - il nuovo intervento e/o tracciato stradale di progetto dovrà avere una connessione oggettiva fisica e sostanziale con la strada prevista dal PUC a tutela della quale la fascia di rispetto era stata istituita;
  - la fascia di rispetto dovrà contenere interamente il nuovo intervento e/o tracciato stradale previsto dal progetto, sovrapponendosi ad esso.
7. Sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

## DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

### Strade

8. La sistemazione dei tracciati stradali di qualsiasi tipo e la realizzazione delle sedi viarie, e di ogni relativo manufatto, per tipi di materiali utilizzati e per metodi di impiego, deve essere compatibile con l'ambiente, il paesaggio e la morfologia del territorio investito ed in particolare, le sedi viarie devono essere affiancate da filari, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali.
9. All'interno dei centri abitati è prescritto l'uso di asfalti fonoassorbenti per la bitumatura del fondo stradale. Nei punti critici per la sicurezza pedonale e ciclabile potrà essere previsto l'uso di dissuasori di velocità.

### Piste ciclabili e sentieri

10. I tracciati di piste ciclabili e dei sentieri possono essere individuati con deliberazione del Consiglio Comunale, dovendosi per ciò, di norma recuperare tracciati viari esistenti, banchine stradali e/o marciapiedi non utilizzati e simili. La realizzazione degli interventi di cui al presente comma all'interno delle ZTO comprese nelle aree di rispetto come disciplinate all'Art. 20, non costituisce Variante urbanistica.
11. La progettazione e realizzazione delle piste ciclabili dovrà rispettare quanto previsto nel DM LL.PP. 30 novembre 1999, n. 557 "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili".
12. La realizzazione di percorsi e sentieri ciclabili o pedonali fuori dalle sedi stradali e zone urbanizzate, dovrà essere eseguita con materiali naturali garantendo permeabilità ed adeguati drenaggi. In ambiente naturale sono espressamente vietati:
  - l'impiego di asfalto o calcestruzzo per la realizzazione del manto e sottofondo;
  - l'illuminazione pubblica, qualora non strettamente necessario;
  - parapetti e protezioni artificiali;
  - il tombamento di canali, collettori, fossi e simili.

## ART. 21 – DISTANZE DALLE STRADE

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Decreto Interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 “Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati”
- D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo Codice della Strada” e smi
- DPR 16 dicembre 1992, n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”

### DEFINIZIONE

1. Ai fini dell'applicazione delle norme tecniche del presente PUC si definisce strada l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Con riferimento alla classificazione delle strade definita dall'Art. 2 del NCdS vengono definite le seguenti Distanze dalle Strade (Ds) al di fuori dei centri abitati:

|                                                                              |                                                                                                           | <b>tipo C<br/>Extraurbane<br/>secondarie</b> | <b>tipo E<br/>Urbane di<br/>quartiere</b> | <b>tipo F<br/>locali<br/>escluse<br/>vicinali</b> | <b>Tipo F<br/>strade<br/>vicinali</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Fuori dai centri abitati</b>                                              | Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, Ampliamenti fronteggianti le strade | m. 30                                        | m. 20                                     | m. 20                                             | m. 10                                 |
|                                                                              | Canali fossi escavazioni lateralmente alle strade                                                         | m. 3                                         | m. 3                                      | m. 3                                              | m. 3                                  |
|                                                                              | Costruzione e ricostruzione dei muri di cinta lateralmente alle strade                                    | m. 5                                         | m. 3                                      |                                                   |                                       |
| <b>Fuori dai centri abitati ma in ZTO A, B, C, G, S esistenti e previste</b> | Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, Ampliamenti fronteggianti le strade | m. 10                                        | (*)                                       | (*)                                               | (*)                                   |
|                                                                              | Canali fossi escavazioni                                                                                  | m. 3                                         | m. 3                                      | m. 3                                              | m. 3                                  |
|                                                                              | Costruzione e ricostruzione dei muri di cinta lateralmente alle strade                                    | m. 5                                         | m. 3                                      |                                                   |                                       |
| <b>Dentro i centri abitati</b>                                               | Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, Ampliamenti fronteggianti le strade | (*)                                          | (*)                                       | (*)                                               | (*)                                   |
|                                                                              | Canali fossi escavazioni                                                                                  | m. 3                                         | m. 3                                      | m. 3                                              | m. 3                                  |
|                                                                              | Costruzione e ricostruzione dei muri di cinta lateralmente alle strade                                    | m. 3                                         | m. 2                                      |                                                   |                                       |

(\*) Distanza regolamentata dalle disposizioni delle presenti NTA per le singole ZTO.

3. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1404/1968, e in quelle di rispetto dal nastro stradale, sono consentiti i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001;
  - dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
- Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso in un'area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di intervento prescritta dalle presenti NTA.
4. Nelle aree di rispetto stradale è consentita:
- la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento o l'adeguamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, sovrappassi e sottopassi, percorsi pedonali e ciclabili, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati;
  - la costruzione di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica, etc.);
  - la realizzazione di fasce vegetali autoctone, accumuli di terra, barriere fonoassorbenti, al fine di mitigarne gli impatti negativi.

## TITOLO VIII: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

---

### ART. 22 – BENI STORICO CULTURALI

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con DGR n. 36/7 del 5 settembre 2006

#### DEFINIZIONE

1. Comprendono il catalogo dei beni storico culturali:
  - censiti nel Repertorio del Mosaico dei beni storico culturali,
  - individuati dal PUC,
 comprese le aree circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene.
2. I beni di cui al presente Articolo sono classificati e identificati come segue:
  - a) beni paesaggistici (Fonte: PPR2006):
    - Necropoli-Villaggio (COD. BURAS 9855)
    - Tomba S. Nicolò (COD. BURAS 9856)
    - Insediamento Sa Colombera (COD. BURAS 9857)
    - Grotta sepoltura S'Acqua Gelada (COD. BURAS 9877)
    - Grotta di Padre Nocco (COD. BURAS 9878)
  - b) bene architettonico (Fonte: PPR2006):
    - Laveria Malfidano (COD. BURAS 5989), vincolata con D.M. n. 67 del 08/10/2009
  - c) beni censiti dal PUC:
    - Nuraghe Genna Suergiu
    - Tomba Genna Suergiu
    - Palazzina Beni-Beni
    - Palazzina vecchio asilo
    - Capannoni minerari
    - Ex centrale elettrica
    - Serbatoio idrico
    - Impianto industriale piano inclinato
    - Galleria Lucienne
    - Forni di calcinazione
    - Palazzina Beni-Beni II
    - Palazzina
    - Edificio dirigenziale
    - Ex centro minerario
    - Scuola materna
    - Ex Municipio
    - Laveria Malfidano II
    - Villa di Enesta
    - Carcinadas
    - Insediamento/necropoli punico-romano Grugua
    - Necropoli/insediamento di San Nicolò
    - Insediamento Cumpingeddus (Is Cumpinixeddus)
    - Chiesa di San Nicolò
    - Chiesa parrocchiale di San Giovanni Battista

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Le Schede MOSAICO beni storico-culturali contengono i seguenti dati ed informazioni:
  - dati identificativi (sezione A): denominazione, condizione giuridica e vincoli, etc.;
  - dati analitici (sezione B): individuazione del perimetro, descrizione del contesto, etc.;
  - dati progettuali (sezione C): delimitazione e rappresentazione in scala idonea, disciplina d'uso, etc.
4. Nelle Schede di cui al precedente comma del presente Articolo hanno valore:
  - a) prescrittivo la parte descrittiva riguardante:

- condizione giuridica e vincoli;
  - delimitazione e rappresentazione in scala idonea
  - disciplina d'uso e perimetri di tutela integrale e/o condizionata;
- b) esemplificativo e informativo gli schemi grafici e la parte descrittiva e alfanumerica riguardante:
- dati identificativi;
  - documentazione analitica;
- ed in genere tutti gli elementi non ricompresi nella precedente lettera a) del presente comma.

#### DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

5. Per quanto non disciplinato nelle Schede MOSAICO e fatto salvo quanto disciplinato nelle disposizioni particolari di ogni singola sottozona,
- a) nelle aree di tutela integrale:
- deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri paesaggistici e architettonici;
  - non è consentito alcun intervento di modificazione dello stato dei luoghi, fatto salvo quanto diversamente autorizzato dalla competente Soprintendenza;
- b) nelle aree di tutela condizionata gli interventi sui beni paesaggistici e architettonici sono finalizzati ad assicurare:
- la conservazione e creazione di coni visuali e di quinte per valorizzare le visibilità del bene;
  - la sistemazione degli spazi scoperti che rientrano nei coni visuali-paesaggistici;
  - l'inserimento di nuovi usi e funzioni, nel rispetto dei caratteri distintivi del bene, finalizzati alla promozione dell'identità locale e della storia del territorio comunale.
6. La dismissione e/o demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado ricompresi nelle aree di tutela di cui al presente Articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito volumetrico da localizzare su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica.

## ART. 23 – AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA E DA FRANA

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Legge 18 maggio 1989, n. 183 “Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvazione con decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67 del 10/07/2006 e successive modifiche e integrazioni
- Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF), approvato in via definitiva, per l'intero territorio regionale, con Delibera n. 2 del 17/12/2015 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino della Regione Sardegna
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni della Sardegna (PGR), approvato con la Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 15/03/2016

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |                                                                                        |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| - Tav. 3.1 Sovrapposizione tra pericolosità idraulica e zoning PUC. Ambito extraurbano | scala 1:10.000 |
| - Tav. 3.2 Sovrapposizione tra pericolosità idraulica e zoning PUC. Ambito urbano      | scala 1:2.000  |
| - Tav. 4.1 Sovrapposizione tra pericolosità geologica e zoning PUC. Ambito extraurbano | scala 1:10.000 |
| - Tav. 4.2 Sovrapposizione tra pericolosità geologica e zoning PUC. Ambito urbano      | scala 1:2.000  |

### DEFINIZIONE

1. Il PUC individua e classifica le aree soggette a dissesto idrogeologico così come individuate dai vigenti PAI (PAI regionale, PSFF e Studio Comunale di Assetto Idrogeologico ai sensi dell'Art. 8 Comma 2 delle NTA del PAI), distinguendole in aree di pericolosità idraulica (Hi) e da frana (Hg).

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Le aree di pericolosità idrogeologica di cui al presente Articolo sono come di seguito classificate e disciplinate:
  - a) aree classificate a pericolosità idraulica (Hi):
    - Hi4: aree di pericolosità idraulica molto elevata (Artt. 23, 24, 27 e 27bis delle Norme di Attuazione del PAI);
    - Hi3: aree di pericolosità idraulica elevata (Artt. 23, 24 e 28 delle Norme di Attuazione del PAI);
    - Hi2: aree di pericolosità idraulica media (Artt. 23, 24 e 29 delle Norme di Attuazione del PAI);
    - Hi1: aree di pericolosità idraulica moderata (Artt. 23, 24 e 30 delle Norme di Attuazione del PAI);
  - b) aree classificate a pericolosità da frana (Hg):
    - Hg4: aree di pericolosità da frana molto elevata (Artt. 23, 25 e 31 delle Norme di Attuazione del PAI);
    - Hg3: aree di pericolosità da frana elevata (Artt. 23, 25 e 32 delle Norme di Attuazione del PAI);
    - Hg2: aree di pericolosità da frana media (Artt. 23, 25 e 33 delle Norme di Attuazione del PAI);
    - Hg1: aree di pericolosità da frana moderata (Artt. 23, 25 e 34 delle Norme di Attuazione del PAI).
3. Oltre a quanto prescritto dal precedente comma 2 del presente Articolo, nelle aree classificate a pericolosità idraulica moderata (Hi1):
  - sono vietati i piani interrati e/o seminterrati;
  - il calpestio del piano terra va realizzato ad una quota minima di + 50 cm rispetto al punto più elevato della strada prospiciente il lotto oppure, in mancanza di questa, rispetto al piano campagna medio circostante.
4. Ai sensi dell'Art. 23, comma 4 delle Norme di Attuazione del PAI, nelle aree a pericolosità idrogeologica, per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione.
5. In sede di redazione di SUA o di loro varianti, le trasformazioni dell'uso del suolo dovranno rispettare il principio dell'invarianza idraulica ai sensi dell'Art. 47 delle Norme di Attuazione del PAI, in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione.
6. Per gli elementi appartenenti al reticolo idrografico regionale, nelle aree perimetrare dal PAI come aree di pericolosità idraulica di qualunque classe valgono le seguenti fasce di tutela dei corpi idrici superficiali:
  - lungo i corsi d'acqua non arginati e nei tratti soggetti a tombatura, degli stagni per una profondità di 50 ml dalle linee di sponda o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale;
  - lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di 25 ml dagli argini;



- lungo i corsi d'acqua all'interno del centro edificato, per una profondità di 10 ml dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di 25 ml in mancanza di argini e in caso di canali tombati.

## ART. 24 – VINCOLI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Artt. 134, 136, 142
- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006
- Decreto Assessore Difesa dell'Ambiente del 23 agosto 2006, n. 24/CFVA “Prescrizioni di massima e di polizia forestale per i boschi ed i terreni sottoposti a vincolo idrogeologico”

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. D.1 Carta dei Beni Paesaggistici ambientali scala 1:10.000
- Tav. D.2 Carta delle componenti ambientali ed aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate scala 1:10.000

### DEFINIZIONE

1. Trattasi dei vincoli paesaggistici e ambientali come di seguito articolati:

#### Beni paesaggistici sottoposti a regime di vincolo previsto per Legge (Art. 142, D.Lgs 42/2004)

- a) il vincolo paesaggistico sui territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- b) il vincolo paesaggistico sui territori contermini al lago di Piscina Morta individuato ai sensi dell'Art. 142, lett. b) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985) compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia;
- c) i vincoli paesaggistici sui corsi d'acqua individuati ai sensi dell'Art. 142, comma 1, lett. c) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985):
  - Rio Mannu;
  - Rio San Nicolò;
  - Rio Gutturru Cardaxius
 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- d) il vincolo paesaggistico sui territori coperti da boschi ai sensi dell'Art. 142, lett. g) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985);

#### Beni paesaggistici sottoposti a regime di vincolo previsto dal PPR (Art. 143, D.Lgs 42/2004)

- e) i territori ricompresi nella fascia costiera (Artt. 19 e 20 delle NTA del PPR);
- f) gli edifici e i manufatti di valenza storico culturale: beni paesaggistici e architettonici (Artt. 48, 49 e 50 delle NTA del PPR);
- g) le grotte e le caverne (Art. 17, comma 3, lett. e delle NTA del PPR);
- h) gli alberi monumentali (Art. 17, comma 3, lett. i delle NTA del PPR);
- i) le aree di interesse faunistico (Art. 33, comma 2, lett. d delle NTA del PPR);
- j) le aree di gestione speciale dell'Ente foreste (Art. 33, comma 2, lett. d delle NTA del PPR);
- k) i sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole (Art. 17, comma 3, lett. b delle NTA del PPR);
- l) i campi dunari e i sistemi spiaggia (Art. 17, comma 3, lett. c delle NTA del PPR);
- m) le aree dell'organizzazione mineraria (Art. 57 delle NTA del PPR);
- n) il Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna (Art. 57 delle NTA del PPR);

#### Vincoli ambientali

- a) le aree percorse dal fuoco individuate ai sensi dell'Art. 10 della L. 353/2000;
- b) il vincolo idrogeologico ai sensi del RD 3267/1923.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare:

- gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PUC,
- le previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'Art. 135 del D.Lgs 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”,
- la disciplina normativa definita dalla LR 8/2004 “Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale” e dalla LR 28/1998 “Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna con l'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del decreto del Presidente della Repubblica 19 giugno 1975, n. 348”,
- le cartografie e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale,



oltre alla normativa nazionale e regionale di settore.

## **ART. 25 – AREA DI RISPETTO CIMITERIALE**

---

### **STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO**

- Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 “Testo unico delle leggi sanitarie”, Art. 338
- Legge 1 agosto 2002, n. 166 “Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti (Collegato alla finanziaria 2002)”, Art. 28

### **INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA**

- Tav. 1 Zonizzazione territoriale scala 1:10.000

### **DEFINIZIONE**

1. Il PUC individua le aree situate in una fascia di rispetto di ml 150 dal sedime del cimitero esistente di San Nicolò, nonché dalla zona destinata al suo ampliamento.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

2. Gli interventi nelle aree di rispetto dei cimiteri sono subordinati al rispetto del RD 1265/1934, come modificato dall'Art. 28, “Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali”, della L. 166/2002.
3. All'interno delle aree di rispetto cimiteriale è vietata la nuova edificazione salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi.
4. Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, per gli edifici esistenti ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, e l'ampliamento nella percentuale massima del 10%, effettuabile per una volta sola, e i cambi di destinazione d'uso, ai sensi dell'Art. 338 del RD 1265/1934.

## Titolo IX: PIANI DI SETTORE

---

### ART. 26 – NORME GENERALI PER I PIANI DI SETTORE

---

#### DEFINIZIONE

1. Per verificare e coordinare le singole previsioni del PUC il Comune può avvalersi della predisposizione e approvazione di specifici Piani di Settore.
2. I Piani di Settore rappresentano degli strumenti per l'attuazione degli interventi pubblici e privati di cui il PUC si avvale o fa riferimento.

#### CONTENUTI E FINALITÀ

3. I Piani di Settore possono riguardare:
  - a) Piano comunale di protezione civile per il rischio meteorologico, idrogeologico e idraulico;
  - b) Piano illuminazione pubblica;
  - c) Piano di zonizzazione acustica;
  - d) Piano per la localizzazione delle stazioni radio base;
  - e) Piano del commercio;
  - f) Piano energetico;
  - g) Piano dei servizi del sottosuolo;
  - h) Piano della viabilità.
4. In sede di predisposizione dei Piani di Settore saranno individuati i gestori presenti sul territorio competenti per singola materia con i quali verranno pianificati e coordinati i vari interventi previsti compatibilmente con le necessità e priorità:
  - della programmazione degli enti territoriali sovracomunali;
  - della programmazione triennale delle opere pubbliche comunali;
  - delle politiche di sviluppo dei gestori e servizi.

#### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

5. Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel PUC, costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti NTA.
6. In caso di difformità tra previsioni di PUC e quelle di eguale cogenza contenute nei Piani di settore, per determinare la prevalenza deve applicarsi il principio di specialità, che stabilisce la preferenza delle prescrizioni contenute nei Piani di settore su quelle contenute nel PUC.

## **Titolo X: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

---

### **ART. 27 – POTERI DI DEROGA**

---

1. Il Comune può rilasciare permessi di costruire in deroga alle presenti NTA, ai sensi dell'Art. 14 del DPR 380/2001, esclusivamente per edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto comunque delle disposizioni previste nel D.Lgs 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, e purchè non comportino una modifica delle destinazioni di zona.
2. Il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale e l'avvio del procedimento deve essere comunicato agli interessati ai sensi dell'Art. 7 della L. 241/1990.

## **ART. 28 – DISPOSIZIONE TRANSITORIA**

---

1. Dalla data di adozione del presente PUC e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le normali misure di salvaguardia.
2. Per tutti i permessi a costruire rilasciati si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, alle quali si potrà fare riferimento anche in caso di variante, purché l'inizio lavori avvenga entro i termini di legge.
3. Nel caso di decadenza del permesso a costruire per mancata osservanza dei termini di inizio dei lavori, il nuovo permesso a costruire dovrà obbligatoriamente essere conforme alle presenti NTA; nel caso di decadenza per mancata osservanza dei termini di fine lavori il nuovo permesso a costruire per ultimazione potrà fare riferimento alle norme vigenti all'atto del rilascio del permesso a costruire o della concessione originari esclusivamente per i volumi già realizzati anche se non ultimati.
4. Per gli interventi compresi all'interno delle zone oggetto di SUA in vigore, sono confermate le norme vigenti al momento di approvazione del SUA. È comunque sempre ammessa la facoltà di applicare i nuovi indici più favorevoli contenuti nelle presenti NTA.



## **ART. 29 – ENTRATA IN VIGORE E DISPOSIZIONI FINALI**

---

1. Il PUC e le sue varianti diventano efficaci il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel BURAS.
2. L'entrata in vigore del PUC determina l'abrogazione delle precedenti NTA allegate al PUC approvato con atto del CO.RE.CO. n. 3321/1 del 17/10/2001 e pubblicato sul BURAS n. 45 del 13/12/2001 e successive varianti.

## ELENCO ABBREVIAZIONI

---

|        |                                                     |
|--------|-----------------------------------------------------|
| A.C.   | Amministrazione Comunale                            |
| Art.   | Articolo                                            |
| Artt.  | Articoli                                            |
| Dc     | Distanza dai confini                                |
| Df     | Distanza dai fabbricati                             |
| D.G.R. | Delibera Giunta Regionale                           |
| D.Lgs  | Decreto Legislativo                                 |
| DM     | Decreto Ministeriale                                |
| DPR    | Decreto del Presidente della Repubblica             |
| Ds     | Distanza dalle strade                               |
| IED    | Intervento Edilizio Diretto                         |
| Ief    | Indice di edificabilità fondiario                   |
| Elab.  | Elaborato                                           |
| Elabb. | Elaborati                                           |
| GU     | Gazzetta Ufficiale                                  |
| H      | Altezza de fabbricato                               |
| L.     | Legge nazionale                                     |
| LR     | Legge Regionale                                     |
| N      | Numero dei piani                                    |
| NCdS   | Nuovo Codice della Strada                           |
| NTA    | Norme Tecniche di Attuazione                        |
| OPCM   | Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri |
| PAI    | Piano Assetto Idrogeologico                         |
| PdL    | Piano di Lottizzazione                              |
| PdR    | Piano di Recupero                                   |
| PEEP   | Piano per l'Edilizia Economica e Popolare           |
| PIP    | Piano per gli Insediamenti Produttivi               |
| PP     | Piano Particolareggiato                             |
| PPCM   | Piano Particolareggiato del Centro Matrice          |
| PPR    | Piano Paesaggistico Regionale                       |
| PSR    | Programma Sviluppo Rurale                           |
| PTCP   | Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale     |
| PUC    | Piano Urbanistico Comunale                          |
| Rcf    | Rapporto di copertura fondiario                     |
| RD     | Regio Decreto                                       |
| RE     | Regolamento Edilizio                                |
| RP     | Responsabile Procedimento                           |
| smi    | successive modifiche e integrazioni                 |
| SUAP   | Sportello Unico Attività Produttive                 |
| SUA    | Strumento Urbanistico Attuativo                     |
| Tav.   | Tavola                                              |
| Tavv.  | Tavole                                              |
| UMI    | Unità Minima di Intervento                          |
| VAS    | Valutazione Ambientale Strategica                   |
| VIA    | Valutazione Impatto Ambientale                      |
| VCI    | Valutazione Compatibilità Idraulica                 |
| VInca  | Valutazione Incidenza Ambientale                    |
| ZTO    | Zone Territoriali Omogenee                          |