Comune di Orroli

Provincia del Sud Sardegna
Regione Autonoma della Sardegna

PIANO URBANISTICO COMUNALE

in adeguamento al

P i a n o P a e s a g g i s t i c o R e g i o n a l e

B. PROGETTO DEL PIANO

B.2 - Norme Tecniche di Attuazione

Il Sindaco:
Alessandro Boi

Assessore all'Urbanistica:
Igor Orgiana
Assessore all'Ambiente:
Maurizio Vitellaro

Responsabile dell'Ufficio Tecnico:
Efisio Orrù

Redatto da:
arch. Giovanni Galdieri

Gruppo di lavoro:
Franco Galdieri
Miriam Cambuli
Stefania Nudda
Claudio Pirisi
Antonello Frau
Ettore Crobu

Adozione:

Approvazione:

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

COMUNE DI ORROLI

PIANO URBANISTICO COMUNALE
in adeguamento al
PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

- **ADOZIONE con Delibera del Consiglio comunale n. 36 del 30 luglio 2018**
- **ADOZIONE con Delibera del Consiglio comunale n. 45 del 26 ottobre 2018**
- **Richiesta Verifica di coerenza alla RAS: prot. Comune n. 8504 del 5 dicembre 2018**
  prot. RAS n. 46607 del 7 dicembre 2018
- **Verifica di coerenza: Determina RAS - Assessorato Enti locali, Finanze, Urbanistica n. 447/DG**
  prot. n. 15751 del 30 aprile 2019
- **ADOZIONE con Delibera del Consiglio comunale n. 22 del 28 luglio 2020**
- **Verifica di coerenza: Determina RAS - Assessorato Enti locali, Finanze, Urbanistica n. 495/DG**
  prot. n. 19792 del 15 aprile 2022

Comune di ORROLI

Sindaco: Alessandro BOI

Assessore all'Urbanistica: Igor ORGIANA

Assessore all'Ambiente: Maurizio VITELLARO

Responsabile Unico del Procedimento: Efisio ORRÙ

Redazione del Piano

Coordinamento: Giovanni GALDIERI

Consulenti:

Aspetti urbanistici: Franco GALDIERI

Aspetti pianificatori: Miriam CAMBULI

Aspetti paesaggistici: Stefania NUDDA

Aspetti ambientali: Claudio PIRISI

Aspetti geologici: Antonello FRAU

Aspetti agronomici: Ettore CROBU

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE E STRUTTURA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMUNE DI ORROLI 2
REDAZIONE DEL PIANO 2
TITOLO I - DISPOSIZIONI E NORME GENERALI 7

Art. 1 PRINCIPI GENERALI, CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PUC 7

Art. 2 VALIDITÀ DELLE NORME DI ATTUAZIONE 8

Art. 3 DEFINIZIONI 8

Art. 4 ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE 8

Art. 5 DESTINAZIONI D'USO 10

Art. 6 CATEGORIE D'INTERVENTO 10

Art. 7 MODALITÀ ATTUATIVE 10

TITOLO II - IL PIANO 12

Art. 8 ARTICOLAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE 12

Art. 9 SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE 13

Art. 10 Zona omogenea A - CENTRO STORICO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE 14

Art. 11 Zona omogenea B – INSEDIAMENTO CONSOLIDATO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE 17

Zona omogenea B.1 - TESSUTO URBANO DELLA PRIMA METÀ DEL NOVECENTO 19

Zona omogenea B.2 - TESSUTO URBANO DELLA SECONDA METÀ DEL NOVECENTO 20

Art. 12 Zona omogenea C – ESPANSIONE URBANA RESIDENZIALE 20

Zona omogenea C.1 – ESPANSIONI RESIDENZIALI PIANIFICATE 22

Zona omogenea C.2 – EDIFICATO RESIDENZIALE SPONTANEO 23

Zona omogenea C.3 – ESPANSIONI RESIDENZIALI IN PROGRAMMA 23

Art. 13 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE RESIDENZIALI 26

Art. 14 SISTEMA PRODUTTIVO 27

Art. 15 Zona omogenea D - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI 27

Zona omogenea D.1 - GRANDI AREE INDUSTRIALI 28

Zona omogenea D.2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI 28

Zona omogenea D.3 - GRANDI CENTRI COMMERCIALI 30

Zona omogenea D.4 - AREE ESTRATTIVE (cave e miniere) 31

Art. 16 Zona omogenea E - USI AGRICOLI 31

Art. 17 SISTEMA DEI SERVIZI 45

Art. 18 Zona omogenea F - INSEDIAMENTI TURISTICI 45

Zona omogenea F.4 - NUOVE AREE TURISTICHE 45

Art. 19 Zona omogenea G - SERVIZI GENERALI 46

Zona omogenea G.1 - ATTREZZATURE DI SERVIZIO 46

Zona omogenea G.2 - PARCHI, STRUTTURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO 47

Zona omogenea G.3 - AREE MILITARI 48

Zona omogenea G.4 - INFRASTRUTTURE DI AREA VASTA 48

Art. 20 Aree S - SPAZI E SERVIZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO 48

Art. 21 SISTEMA DELLA SALVAGUARDIA 49

Art. 22 Zona omogenea H - SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE 49

Zona omogenea H.1 - ZONA ARCHEOLOGICA E DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO 50

Zona omogenea H.2 - ZONA DI PREGIO PAESAGGISTICO 52

Zona omogenea H.3 - ZONA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE 53

Art. 23 AREE / FASCE DI RISPETTO R 55

Rispetto R.1 - AREA DI RISPETTO ARCHEOLOGICO 56

Rispetto R.2 - AREA DI RISPETTO PAESAGGISTICO 56

Rispetto R.3 – AREA o FASCIA DI RISPETTO DEI BENI IDENTITARI 57

Rispetto R.4 - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE 57

Rispetto R.5 - FASCIA DI RISPETTO STRADALE 58

Rispetto R.6 - FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO 58

Rispetto R.7 - FASCIA DI RISPETTO IMPIANTI TECNOLOGICI 58

Art. 24 SISTEMA INFRASTRUTTURALE 58

Art. 25 SISTEMA STRADALE E NODI DI CONNESSIONE 59

Art. 26 SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PUNTUALI E DI RETI DI DISTRIBUZIONE 60

TITOLO III – NORME GENERALI 61

Art. 27 PERIMETRI DELLE ZONE OMOGENEE 61

Art. 28 ATTIVITÀ COMMERCIALI NELLE ZONE OMOGENEE 61

Art. 29 AREE SOGGETTE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA E A PERICOLOSITÀ DA FRANA 64

Pericolosità Hi.4, Hi.3 Hi.2, Hi.1 - Aree di pericolosità idraulica 64

Invarianza idraulica 64

Pericolosità Hg.4, Hg.3 Hg.2, Hg.1 - Aree di pericolosità da frana 65

Art. 30 VINCOLI E FASCE DI RISPETTO 65

Art. 31 PARCHEGGI 66

TITOLO IV - SOSTENIBILITA' ENERGETICA E AMBIENTALE E REGREENING URBANO 67

Art. 32 SOSTENIBILITÀ ENERGETICA E PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI 67

Art. 33 CICLO DELL'ACQUA 68

Art. 34 REGREENING URBANO 69

Art. 35 VERDE PRIVATO 69

TITOLO V - MODALITÀ DI ATTUAZIONE ENORME DI PROCEDURA 70

Art. 36 MODALITÀ DI ATTUAZIONE 70

Art. 37 DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA' 70

Art. 38 CESSIONE AREE PUBBLICHE 70

Art. 39 VINCOLI ESPROPRIATIVI 70

Art. 40 PEREQUAZIONE URBANISTICA 71

Art. 41 TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE 71

Art. 42 RETTIFICA DI CONFINI 72

Art. 43 SISTEMAZIONI EDILIZIE A CARICO DEI PRIVATI - PROCEDURA COATTIVA 72

Art. 44 FACOLTA' DI DEROGA 72

Art. 45 DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI 73

TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI 75

Art. 46 INDIRIZZI PER IL REGOLAMENTO EDILIZIO 75

Art. 47 SOLUZIONI DI ANTINOMIE 75

Art. 48 NORME TRANSITORIE E FINALI 75

Art. 49 NORME DI SALVAGUARDIA 75

ALLEGATI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 75

TITOLO I - DISPOSIZIONI E NORME GENERALI

Art. 1 PRINCIPI GENERALI, CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PUC

1. Il Piano urbanistico comunale (PUC) ha valore strategico e conformativo nell'organizzazione degli usi e delle trasformazioni dell'intero territorio comunale di Orroli, in stretta relazione con il nuovo Piano Paesaggistico Regionale (PPR).
2. Le prescrizioni del PUC hanno validità giuridica a tempo indeterminato per l'intero territorio comunale e possono essere soggette a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di legge.
3. Da punto di vista operativo, nel suo processo di adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR), il PUC configura i propri obiettivi ai principi che il PPR ha posto come quadro di riferimento per lo sviluppo sostenibile della Sardegna:
   a. controllo dell'espansione dei centri abitati e gestione dell'ecosistema urbano secondo il principio di precauzione;
   b. conservazione e sviluppo del patrimonio naturale e culturale;
   c. alleggerimento della pressione urbanistica;
   d. conservazione della biodiversità;
   e. protezione del suolo e riduzione dell'erosione;
   f. conservazione e recupero delle grandi zone umide;
   g. conservazione e gestione di paesaggi d'interesse culturale, storico, estetico ed ecologico;
   h. adeguata compatibilità delle misure di sviluppo che incidono sul paesaggio;
   i. recupero dei paesaggi degradati dalle attività umane.
4. Il Comune dovrà, inoltre, provvedere a:
   a. individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche;
   b. definire le condizioni di assetto per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile;
   c. determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;
   d. individuare, sulla base della tipizzazione del PPR, gli elementi areali e puntuali del territorio sottoposti a vincolo in quanto beni paesaggistici e beni identitari;
   e. stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio;
   f. individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio;
   g. regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la salubrità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici;
   h. identificare cartograficamente in maniera puntuale gli elementi dell'assetto insediativo, le componenti di paesaggio, i beni paesaggistici e i beni identitari;
   i. segnalare le opere incongrue e le opere di qualità esistenti nel proprio territorio.
5. Il PUC:
   a. Configura gli indirizzi strategici per lo sviluppo in relazione agli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale, la cui azione di tutela dei valori e della qualità del paesaggio si coniuga con modelli di sviluppo tali da superare il ciclo dell'edilizia inteso quale unico motore dello sviluppo economico del territorio;
   b. stabilisce le condizioni generali di trasformabilità e uso della città e del territorio con particolare attenzione alle dinamiche demografiche, alla creazione effettiva dei servizi per i residenti e all'offerta abitativa per le fasce più deboli della popolazione (giovani coppie, etc.) in linea con i più recenti programmi pubblici;
   c. interviene con un disegno di riqualificazione ecologica, ambientale e strutturale dello spazio urbanizzato, anche attraverso forme di collaborazione con i comuni limitrofi.
6. Obiettivi generali del PUC sono:
   a. la tutela e il consolidamento dell'identità storica, anche attraverso l'inserimento di nuove funzioni e servizi;
   b. il risarcimento dei valori ambientali, la tutela, la valorizzazione e il miglioramento della fruizione pubblica del sistema ambientale, con particolare riferimento ai luoghi ove esso costituisce l'interfaccia del sistema insediativo;
   c. la tutela ed il riconoscimento del paesaggio agrario quale elemento qualitativo e distintivo del territorio comunale;
   d. la tutela e il consolidamento dell'identità storica di Orroli: riqualificazione del centro storico attraverso l'incentivazione alla residenza così come al riuso, in chiave turistica, di abitazioni il cui standard prestazionale risulti inferiore a quello

residenziale odierno, la riqualificazione e integrazione degli spazi e dei servizi pubblici, il miglioramento dell'accessibilità e delle relazioni con il contesto paesaggistico;

e. il miglioramento dell'abitato costruito, riferito al centro di antica e prima formazione, così come ai tessuti insediativi di recente impianto;
f. il miglioramento della qualità urbana delle espansioni residenziali recenti (completamento dei servizi pubblici e privati, riqualificazione dello spazio pubblico e degli edifici) mediante l'inserimento di premialità tese a favorire la partecipazione dei privati per il raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico;
g. la creazione di condizioni di attrattività insediativa per il consolidamento e lo sviluppo delle eccellenze;
h. la caratterizzazione dei luoghi centrali della vita urbana e degli ambiti di trasformazione urbanistica, anche attraverso la localizzazione di importanti funzioni pubbliche a scala urbana o territoriale;
i. la creazione di condizioni di attrattività insediativa per attività artigianali e di valorizzazione delle produzioni agricole locali;
j. la modernizzazione del sistema della mobilità, considerando il diritto alla mobilità quale parte dei diritti di cittadinanza e condizione di eguaglianza di opportunità e ricercando soluzioni sostenibili rispetto alla qualità ambientale e della vita urbana;
k. garantire equità di trattamento per i cittadini attraverso un diffuso meccanismo di perequazione urbanistica;
l. individuare forme di collaborazione dei cittadini alla attuazione degli obiettivi di piano, anche inserendo, nel PUC e per particolari aree, elementi di flessibilità predefinita;
m. favorire condizioni di sviluppo per il partenariato pubblico-privato;
n. individuare forme di collaborazione dei cittadini alla attuazione degli obiettivi di piano, anche inserendo nel PUC e per particolari aree, elementi di flessibilità;
o. sviluppare forme di copianificazione con i comuni limitrofi, la Comunità montana, la Provincia e la Regione, per la programmazione e la disciplina di interventi, aree e tematiche di interesse sovracomunale (mobilità, ambiente, servizi che possono avere valenza comprensoriale/sovracomunale).

Art. 2 VALIDITÀ DELLE NORME DI ATTUAZIONE

1. Le presenti norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, completano ed integrano quelle del Regolamento edilizio; esse sono valide in tutto il territorio comunale.
2. In tutti gli interventi di qualsiasi natura e consistenza da operarsi sull'intero territorio comunale devono essere osservate le norme e le prescrizioni relative a ciascuna zona omogenea secondo la suddivisione del territorio operata dal vigente Piano Urbanistico Comunale.
3. Ai fini delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si definiscono interventi:
   - le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio;
   - le opere eseguite su edifici e manufatti esistenti;
   - le opere di qualsiasi genere, anche minori, ricorrenti o temporanee, che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente, l'aspetto dei fabbricati o l'assetto dell'ambiente;
   - la conversione d'uso e/o la trasformazione tipologica di un immobile;
   - l'utilizzo temporaneo o permanente di un'area come deposito all'aperto di materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione;
   - le opere concernenti le acque e gli impianti elettrici eseguite ai sensi del Testo Unico n. 1755/1933;
   - le opere che comportano occupazione di aree demaniali;
   - le opere relative alle attività estrattive di cava di cui alla L.R. 30/89.

Art. 3 DEFINIZIONI

Si veda "Regolamento Edilizio", art.2.

Art. 4 ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1. Gli elaborati del piano urbanistico comunale sono i seguenti:

A. INDAGINE STORICO URBANISTICA E ANALISI DEL TERRITORIO (Riordino delle conoscenze)

A.1 ASSETTO AMBIENTALE

- A.1.1 Relazione tecnico-descrittiva
- A.1.2 Carta geolitologica (ambito territoriale sc. 1:10000)
- A.1.3 Carta geologico - tecnica (ambito territoriale sc. 1:10000)
- A.1.4 Carta geomorfologica (ambito territoriale sc. 1:10000)
- A.1.5 Carta idrogeologica e delle permeabilità (ambito territoriale sc. 1:10000)
- A.1.6 Carta delle acclività (ambito territoriale sc. 1:10000)
- A.1.7 Carta dell'uso del suolo (ambito territoriale sc. 1:10000)
- A.1.8 Carta delle unità delle terre (Geopedologica) (ambito territoriale sc. 1:10000)
- A.1.9 Carta della capacità d'uso dei suoli (ambito territoriale sc. 1:10000)
- A.1.10 Carte della suscettività d'uso dei suoli: land suitability al pascolo (ambito territoriale sc. 1:10000)
- A.1.11 Carta della copertura vegetale (ambito territoriale sc. 1:10000)
- A.1.12 Usi civici (ambito territoriale sc. 1:10000)

A.2 ASSETTO STORICO CULTURALE

- A.2.1 Inquadramento territoriale e infrastrutturale con analisi e ruoli nelle reti insediative territoriali (ambito territoriale sc. 1:25000 - IGM)
- A.2.2 Abitato storico: centro di antica e prima formazione (ambito urbano sc. 1:2000)
- A.2.3 Beni paesaggistici e identitari (ambito territoriale sc. 1:10000)

A.3 ASSETTO INSEDIATIVO

- A.3.1 Corografia – Margini del territorio comunale (ambito territoriale sc. 1:10000 – CTR)
- A.3.2a Strumentazione urbanistica vigente e stato di attuazione (ambito urbano sc. 1:4000)
- A.3.2b Strumentazione urbanistica vigente e stato di attuazione (ambito territoriale sc. 1:20000)
- A.3.3 Servizi primari e reti di distribuzione (ambito urbano e territoriale)
- A.3.4 Indicazione delle attività commerciali (ambito urbano sc. 1:4000)

B. PROGETTO DEL PIANO

B.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

B.2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Allegato A: Catalogo dei Beni Paesaggistici e Identitari
- Allegato B: Inventario Terre civiche

B.3 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI PIANO

- B.3.1 Ambito territoriale Sistemi territoriali e Zone omogenee (sc. 1:10000)
- B.3.2 Ambito urbano Zone omogenee (sc. 1: 2000)
- B.3.3 Sistema dei servizi (ambito urbano sc. 1: 2000)
- B.3.4 Sistema della salvaguardia (ambito territoriale sc. 1:10000)
- B.3.5a Aree di pericolosità idraulica (Hi) e zonizzazione del territorio (ambito territoriale sc. 1:10000)
- B.3.5b Aree di pericolosità da frana (Hg) e zonizzazione del territorio (ambito territoriale sc. 1:10000)
- B 3.6 Qualità e valorizzazione del paesaggio (ambito territoriale sc. 1:10000)
- B 3.7 Ambiti di trasformazione urbanistica delle Zone di espansione residenziale C.3 (ambito urbano sc. 1:2000)

B.4 REGOLAMENTO EDILIZIO

C. STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA-GEOTECNICA

D. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

Art. 5 DESTINAZIONI D'USO

1. La destinazione d'uso è l'insieme delle attività ammesse in una determinata area normativa secondo gli obiettivi specifici perseguiti dal PUC in ciascuna di esse.
2. Le destinazioni d'uso sono articolate dal Piano Urbanistico Comunale secondo le seguenti categorie funzionali:
   a. Residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
   b. Turistico-ricettiva;
   c. Artigianale e industriale;
   d. Direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
   e. Agricolo-zootecnica.
3. L'elenco dettagliato delle destinazioni d'uso è riportato all'art. 3 del "Regolamento Edilizio".

Art. 6 CATEGORIE D'INTERVENTO

1. Il PUC distingue categorie di intervento urbanistico ed edilizio.
2. Le categorie di intervento urbanistico sono quelle caratterizzanti gli obiettivi da perseguire all'interno di ciascuna area normativa;
3. Le categorie di intervento edilizio definiscono gli interventi riguardanti il patrimonio edilizio, anche in riferimento agli interventi di nuova costruzione.
4. La puntuale definizione delle categorie di intervento urbanistico e delle categorie di intervento edilizio è data dall'art. 5 del "Regolamento Edilizio".

Art. 7 MODALITÀ ATTUATIVE

1. Gli interventi consentiti dal PUC si attuano, a seconda della categoria di intervento e del grado di complessità mediante:
   a. Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
   b. Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);
   c. Permesso di costruire;
   d. Permesso di costruire convenzionato, ove ricorrano, nelle zone urbanistiche omogenee C, D e G, le condizioni prescritte dall'art. 21 della L.R. 45/1989 e secondo le modalità prescritte dal medesimo;
   e. Piano urbanistico attuativo (PUA);
   f. Comparto edificatorio (art.27, L.R. 45/1989);
   g. Progetto di opera pubblica;
   h. Dichiarazione autocertificativa presentata al SUAPE (Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia).
2. Gli interventi eseguibili tramite SCIA e la disciplina della medesima sono definiti dall'art.10 bis della L.R. 23/1985.
3. Sono strumenti attuativi del PUC:
   a. il Piano Particolareggiato (art. 13, l. 17 agosto 1942, n. 1150, P.P.);
   b. il Piano di Lottizzazione convenzionata (art.28, l. 17 agosto 1942, n. 1150, P.L.);
   c. il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (l. 18 aprile 1962, n. 167, P.E.E.P.);
   d. il Piano delle aree destinate ad Insediamenti Produttivi (art. 27, l. 22 ottobre 1971, n.865, P.I.P.);
   e. il permesso di costruire e le autorizzazioni edilizie;
   f. nelle zone C, D e G, alle condizioni e secondo le modalità di cui all'art. 21 della L.R. 45/1989, il permesso di costruire convenzionato.
4. Le presenti NTA specificano per ogni area normativa le modalità attuative.
5. Nelle aree la cui attuazione è subordinata all'approvazione di piano attuativo sono consentiti, nelle more dell'entrata in vigore del piano attuativo, esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio legittimamente realizzato fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 5 del Regolamento edilizio.
6. Può presentare SCIA (segnalazione certificata di inizio attività), comunicazione di avvio dei lavori, richiesta di permesso di costruire il proprietario o chi abbia titolo.

7. La iniziativa della redazione del Piano Particolareggiato, in quanto fase pianificatoria di dettaglio successiva a quella del Piano Urbanistico Comunale, spetta al comune salvo quanto disposto al successivo punto 8.
8. Possono essere di iniziativa pubblica o privata gli altri strumenti urbanistici attuativi ad eccezione del PEEP e del PIP entrambi di iniziativa pubblica.
9. Nelle aree in cui il PUC si attua tramite piano attuativo, qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attutivo possono, previa autorizzazione del comune, predisporre il piano attuativo esteso all'intera area ai sensi dell'art. 3 L.R. 1° luglio 1991, n.20. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.
10. All'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione, individuato con Determinazione Regione Autonoma della Sardegna Assessorato Enti Locali e Finanze ed Urbanistica n. 3148/DG del 29 dicembre 2008, la disciplina degli interventi è definita dal Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS), approvato con prescrizioni con Determinazione del Direttore del Servizio tutela paesaggistica per le province di Cagliari e di Carbonia-Iglesias n. 1608/Tp - Ca Ci del 16 dicembre, prot. n. 48423.

TITOLO II - IL PIANO

ART. 8 ARTICOLAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1. Il PUC individua, su tutto il territorio comunale, **Sistemi territoriali** aventi caratteristiche omogenee, la cui disciplina è definita all'interno di singole zone territoriali omogenee.
2. Tali sistemi territoriali - graficamente rappresentati alla tavola B.3.1 "Ambito Territoriale - Sistemi territoriali e Zone omogenee" - in relazione con le specificità delle singole parti del territorio comunale e con gli obiettivi perseguiti dal PUC, costituiscono un'articolazione delle zone urbanistiche omogenee definite dal D.A. 2266/U/1983. Le presenti NTA specificano, per ciascun sistema territoriale, ambiti di appartenenza alle zone omogenee definite dal D.A. 2266/U del 20 dicembre 1983.
3. I Sistemi territoriali definiti dal PUC sono i seguenti:

1. SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE che comprende i seguenti ambiti:

1.1 Zona omogenea A Centro storico di antica e prima formazione

1.2 Zona omogenea B Insediamento consolidato di Completamento residenziale

- **Zona omogenea B.1 Tessuto urbano prima metà del novecento**
- **Zona omogenea B.2 Tessuto urbano seconda metà del novecento**

1.3 Zona omogenea C Espansione urbana residenziale

- **Zona omogenea C.1 Espansioni pianificate** (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione)
- **Zona omogenea C.2 Edificato spontaneo** (interventi ante "legge ponte" - insediamenti abusivi) (non presenti)
- **Zona omogenea C.3 Espansioni in programma**

2. SISTEMA PRODUTTIVO che comprende i seguenti ambiti:

2.1 Zona omogenea D Insediamenti produttivi

- **Zona omogenea D.1 Grandi aree industriali** (non presenti)
- **Zona omogenea D.2 Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali**
  - D.2.1 - Insediamenti produttivi spontanei (insediamenti ante legge ponte n. 765/1967)
  - D.2.2 - Insediamenti produttivi pianificati (area PIP)
  - D.2.3 - Insediamenti produttivi in programma
- **Zona omogenea D.3 Grandi centri commerciali**
- **Zona omogenea D.4 Aree estrattive** (cave e miniere) (non presenti)

2.2 Zona omogenea E Usi agricoli

- **Zona omogenea E.1 Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata**
- **Zona omogenea E.2 Aree di primaria importanza per la funzione agricolo–produttiva**
- **Zona omogenea E.3 Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario** (non presenti)
- **Zona omogenea E.4 Aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative** (non presenti)
- **Zona omogenea E.5 Aree marginali per attività agricola**

3. SISTEMA DEI SERVIZI che comprende i seguenti ambiti:

3.1 Zona omogenea F Insediamenti turistici

- **Zona omogenea F.1 Insediamenti turistici pianificati** (non presenti)
- **Zona omogenea F.2 Insediamenti turistici spontanei** (non presenti)
- **Zona omogenea F.3 Campeggi** (non presenti)
- **Zona omogenea F.4 Nuove aree turistiche**

3.2 Zona omogenea G Servizi generali

- **Zona omogenea G.1 Attrezzature di servizio**

- **Zona omogenea G.2 Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero**
- **Zona omogenea G.3 Aree militari**
- **Zona omogenea G.4 Infrastrutture di area vasta**

3.3 Spazi e servizi pubblici e ad uso pubblico (Standard urbanistici)

- **Aree S.1 Servizi per l'istruzione**
- **Aree S.2 Servizi di interesse comune**
- **Aree S.3 Spazi per parchi e sport**
- **Aree S.4 Spazi per parcheggi**

4. SISTEMA DELLA SALVAGUARDIA che comprende i seguenti ambiti:

4.1 Zona omogenea H Salvaguardia paesaggistica e ambientale

- **Zona omogenea H.1 Zona archeologica e di interesse storico architettonico**
  - Aree, edifici e manufatti di valenza storico-culturale sottoposti a tutela integrale
- **Zona omogenea H.2 Zona di pregio paesaggistico**
  - Componente di paesaggio: Aree seminaturali, Boschi naturali (quercete e sugherete), Macchia mediterranea
  - Aree verdi private urbane e aree di salvaguardia ai margini dell'abitato
- **Zona omogenea H.3 Zona di salvaguardia ambientale**
  - Componente di paesaggio: Area naturale del Flumendosa
  - Fasce di rispetto sul sistema idrografico

4.2 Aree / fasce di rispetto

- **Area di rispetto archeologica**
  - Aree circostanti gli edifici e manufatti di valenza storico-culturale sottoposti a tutela condizionata
- **Area di rispetto paesaggistico**
  - Area seminaturale Riserva naturale regionale del Mulargia (non istituita)
  - Area naturale Oasi faunistica Nuraghe Arrubiu e Zona umida di Su Idili de Stanni
  - Area di rispetto panoramico Taccu Idda, Su Pranu, Taccu Piccinnu, Taccu Maiore e Tacchixeddu

- **Area di rispetto dei beni identitari**
- **Area di rispetto cimiteriale**
- **Fascia di rispetto stradale**
- **Fascia di rispetto ferroviario**

5. SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE che comprende i seguenti ambiti:

5.1 Sistema stradale e nodi di connessione

5.2 Sistema ferroviario

5.3 Sistema delle infrastrutture puntuali e a rete di distribuzione (acqua, energia, telecomunicazioni)

ART. 9 SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE

1. Obiettivi generali del Piano Paesaggistico Regionale (PPR)
   a. Orientare la pianificazione urbanistica al completamento e alla riqualificazione dell'insediamento esistente;
   b. Localizzare i nuovi interventi residenziali e i servizi generali in connessione e integrazione strutturale e formale con l'insediamento esistente
   c. Conformare ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificato esistente al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto;
   d. Prevedere esplicite norme per la progettazione e la realizzazione delle opere infrastrutturali di rete o puntuali rispettando il loro corretto inserimento nel paesaggio e nell'ambiente;

e. Effettuare un puntuale censimento degli abusi edilizi dichiarati o riscontrati, ancorché sanati;
f. Evitare la monofunzionalità abitativa nei nuovi interventi, perseguendone l'integrazione in contesti urbanistici spazialmente articolati e funzionalmente complessi.

2. Definizione
   a. Il sistema insediativo residenziale comprende il territorio urbanizzato e destinato all'urbanizzazione a prevalente destinazione residenziale.
3. Obiettivi
   a. Per il sistema insediativo il PUC persegue i seguenti obiettivi:
      i. salvaguardare e recuperare gli elementi del tessuto urbano, edilizi, della viabilità e del paesaggio di valore storico, testimoniale e paesaggistico ancora riconoscibili;
      ii. migliorare l'integrazione delle zone di più recente impianto al tessuto urbano;
      iii. razionalizzare il sistema della viabilità favorendo la creazione, anche mediante il completamento di strade locali oggi a fondo cieco, di una vera e propria rete distributiva locale;
      iv. completare e definire i tessuti di recente impianto con la collocazione di funzioni di servizio locale;
      v. definire, in modo chiaramente percepibile il limite delle recenti espansioni, anche attraverso piccole integrazioni urbane, rispetto al contesto paesaggistico;
      vi. favorire l'integrazione tra spazi pubblici (piazze, giardini, etc.), funzioni di servizio locale e le connessioni con il centro matrice.
4. Categorie d'intervento urbanistiche prevalenti
   a. Le categorie d'intervento nel sistema insediativo sono le seguenti:
      i. Manutenzione ordinaria
      ii. Manutenzione straordinaria
      iii. Restauro e Risanamento conservativo
      iv. Ristrutturazione edilizia
      v. Demolizione
      vi. Sostituzione edilizia
      vii. Nuova costruzione
      viii. Ristrutturazione urbanistica
   b. Una più puntuale specificazione delle categorie di intervento urbanistiche è specificata dalle presenti NTA.
5. Ambito territoriali
   a. La caratterizzazione degli ambiti territoriali distingue:

      ABITATO ESISTENTE
      a. Centro storico di antica e prima formazione (zona omogenea A)
      b. Espansione urbana consolidata e di recente impianto del novecento (zone omogenee B)
      c. Espansione urbana della seconda metà del novecento e del primo ventennio del secolo XXI (zone omogenee C.1 convenzionate alla data di adozione del PUC)

      AMBITI DI TRASFORMAZIONE
      a. Ambiti di trasformazione urbanistica (zona omogenee C.3 a destinazione residenziale)
6. Il sistema territoriale Insediativo residenziale è composto dai seguenti ambiti territoriali:
   - **ZONA OMOGENEA A - CENTRO STORICO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE**
   - **ZONA OMOGENEA B - INSEDIAMENTO CONSOLIDATO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**
   - **ZONA OMOGENEA C - ESPANSIONE URBANA RESIDENZIALE**

ART. 10 ZONA OMOGENEA A - CENTRO STORICO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

1. Sono comprese in questa zona le parti dell'agglomerato urbano che rivestono interesse storico, architettonico e documentario, di particolare valore ambientale e paesaggistico. La normativa relativa a questa zona è finalizzata alla tutela

e, ove occorre, alla restituzione dei valori storico-artistici e ambientali del patrimonio edilizio nonché degli spazi scoperti e di ogni altro manufatto rappresentativi della storia e della cultura del centro storico stesso.

Il tessuto urbano è caratterizzato da una viabilità spontaneamente irregolare su cui si attesta prevalentemente il tipo edilizio della casa-corte nelle sue differenti varianti di posizione rispetto ai percorsi e nelle sue diverse espressioni del processo evolutivo. Più raramente, lungo i percorsi principali o su quelli di ristrutturazione è presente la tipologia della casa in linea su percorso e del palazzo. Di notevole entità sono gli interventi di sostituzione edilizia, determinati dalla precarietà strutturale del patrimonio edilizio, ma talvolta non omogenei ai caratteri tipologici e stilistici ricorrenti.

2. Obiettivi generali del PPR
   a. La conservazione, la tutela e la valorizzazione dell'immagine storica del tessuto urbano.
   b. Lo strumento urbanistico deve prevedere, ove possibile le seguenti destinazioni d'uso:
      i. il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali, nonché delle attività compatibili necessarie per la vitalità economica e sociale del centro storico e connesse alla funzione abitativa,
      ii. l'incentivazione delle attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato di qualità e direzionali e che favoriscano il riuso sostenibile dei centri e nuclei storici, ivi compreso il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le politiche dell'ospitalità alberghiera e para-alberghiera diffusa e di qualità.
   c. Categorie di intervento prevalenti:
      i. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, riqualificazione urbanistica.
   d. Per le unità edilizie ed i tessuti urbani sostituiti in tempi recenti, gli interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione urbanistica, per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci devono risultare coerenti con le preesistenze di valore storico-documentario e non pregiudizievoli dei medesimi.
3. La puntuale definizione della disciplina urbanistica e delle categorie di intervento edilizio e degli interventi è demandata al Piano particolareggiato del centro storico di antica e prima formazione approvato con prescrizioni con Determinazione del Direttore del Servizio Tutela Paesaggistica per le province di Cagliari e di Carbonia- Iglesias n. 1608/Tp - Ca Ci del 16 dicembre 2019, prot. n. 48423.
4. Definizioni
   a. L'ambito corrisponde a quello individuato dal PPR quale centro di antica e prima formazione (Determinazione RAS Assessorato Enti Locali e Finanze ed Urbanistica n. 187/DG del 6 febbraio 2008) graficamente individuato nella tavola A.2.2 "Abitato storico";
   b. Nell'ambito sono compresi singoli edifici o complessi edilizi con carattere monumentale, ovvero con carattere storico documentario così come ambiti urbani compromessi da interventi edilizi recenti. I valori che caratterizzano il centro matrice sono riconducibili, più che a singoli episodi di carattere storico-monumentale, ai caratteri del tessuto urbano resi dalla rete stradale e pedonale, dalle visuali panoramiche, dagli edifici di impianto storico nel loro insieme e quindi dai rapporti tra volumi e cromie tra edifici e spazi esterni.
   c. Il carattere del tessuto urbano non consente un'agevole accessibilità veicolare: elemento che se, da un lato permette una più facile valorizzazione degli spazi pubblici, dall'altro costituisce un handicap per il permanere dei residenti e delle attività economiche.
5. Obiettivi
   a. lo sviluppo della funzione residenziale, dei servizi connessi alla residenza, di attività artigianali e commerciali ed alberghiere compatibili con le caratteristiche del tessuto di impianto storico;
   b. recuperare anche per funzioni e attività di interesse pubblico le aree resesi libere da costruzioni a seguito di crolli e demolizioni di organismi edilizi preesistenti;
   c. il miglioramento delle connessioni ciclo-pedonali tra i diversi isolati;
   d. la conservazione, tutela, riproposizione e valorizzazione dell'immagine storica riferita:
      i. alla qualità dello spazio pubblico (pavimentazioni, arredo urbano, insegne, illuminazione pubblica, alberature e spazi verdi o caratterizzati da elementi di elevato valore ambientale paesaggistico quali pareti rocciose, grotte, etc.);

ii. alla qualità dell'immagine storica degli edifici (modalità degli interventi di integrazione/sostituzione del patrimonio edilizio esistente, colori degli edifici verso lo spazio pubblico, coperture, aperture, etc.);
iii. all'impianto urbanistico.

6. Categorie d'intervento edilizio prevalenti
   a. Le categorie di intervento edilizio prevalenti sono:
      i. Manutenzione ordinaria
      ii. Manutenzione straordinaria
      iii. Restauro e Risanamento conservativo
      iv. Ristrutturazione edilizia
      vi. Sostituzione edilizia
      viii. Ristrutturazione urbanistica
   b. Gli interventi di nuova costruzione devono rispettare i valori paesaggistici e dell'ambiente urbano del centro storico. Essi sono realizzabili secondo i parametri urbanistici ed edilizi e le ulteriori precisazioni e prescrizioni, elaborate sulla base di studi di dettaglio, relativamente agli aspetti architettonici, urbanistici ed ambientali dell'area di intervento edilizio e del contesto urbano in cui essa è collocata, definite dal Piano particolareggiato del Centro di antica e prima formazione.
   c. Gli interventi di adeguamento igienico sanitario a scala urbana devono caratterizzarsi per la minimizzazione degli impatti sull'insieme delle componenti storico ambientali urbane riconosciute.
7. Il Piano particolareggiato disciplina ubicazione ed articolazione dettagliata delle destinazioni d'uso ammesse.
8. Al fine di favorire il recupero e la valorizzazione del centro storico, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, gli elementi di valore storico, culturale, testimoniale oggetto di tutela da parte del PUC e del Piano particolareggiato del centro matrice, o comunque riconosciuti dal quadro conoscitivo del medesimo, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettivo alle condizioni di legge.
9. Parametri edilizi
   I parametri edilizi sono definiti dal Piano particolareggiato del centro storico di antica e prima formazione.
10. Parametri urbanistici
    I parametri urbanistici sono definiti dal Piano particolareggiato del centro matrice.
11. Modalità attuative
    L'attuazione degli obiettivi del PUC per il centro storico di antica e prima formazione per gli interventi di grado superiore alla manutenzione straordinaria è regolata dal Piano particolareggiato del centro matrice.
12. Interesse archeologico
    L'intera area ricompresa nel perimetro del centro matrice riveste interesse archeologico. Pertanto in caso di interventi edilizi, sullo spazio pubblico, tali da comportare scavi è fatto obbligo di:
    a. Comunicare l'avvio dei lavori alla competente Soprintendenza archeologica;
    b. Eseguire rilievi e documentazione fotografica del sito anteriormente all'avvio dei lavori;
    c. Comunicare alla competente Soprintendenza archeologica gli eventuali ritrovamenti di reperti archeologici, resti di murature.
13. Parcheggi privati
    a. Determinazione delle superfici per parcheggi e dimensioni minime degli stalli di sosta sono quelle definite dal Regolamento edilizio.
    b. Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, nelle zone omogenee B e C, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti di cui alle lettere a) e c) del presente punto, 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.

c. Il fabbisogno di parcheggi pertinenziali per la clientela di attività commerciali è disciplinato dall'Allegato alla DGR del 29 dicembre 2000 n. 55/108; la realizzazione di parcheggi pertinenziali e pubblici a raso, in elevazione, interrati, a servizio del centro storico è ammessa entro 150 metri dal perimetro del centro storico come definito dalla Determinazione Regione Sardegna Assessorato Enti Locali e Finanze ed Urbanistica N. 3148/DG del 29/12/2008.

14. Salvaguardie

    Tutti gli interventi edilizi e sullo spazio pubblico sono subordinati alla disciplina definita dal Piano particolareggiato del centro storico di antica e prima formazione.

    La disciplina d'uso dei Beni paesaggistici sottoposti alla Copianificazione, è regolata dalle specifiche norme di "Tutela integrale" e "Tutela condizionata" riportate nelle singole schede dei beni paesaggistici di cui al Verbale di copianificazione ex art. 49, commi 2 e 4 delle Norme tecniche del Piano Paesaggistico Regionale tra Regione Sardegna, Ministero per i Beni Culturali, Ambientali e del Turismo e comune di Orroli del 23 luglio 2015 allegate come lettera A alle presenti Norme di attuazione. Quando non in contrasto con le specifiche norme di tutela contenute nelle singole schede, sono ammessi gli interventi e consentiti gli usi previsti nelle zone omogenee che inglobano i singoli beni.

15. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n.2266/U

    I rioni storici di San Nicola e di San Vincenzo compresi nel centro di antica e prima formazione, la cui disciplina urbanistica ed edilizia è definita dal Piano particolareggiato del centro storico di antica e prima formazione sono compresi nella zona omogenea A, graficamente rappresentate nella tavola B.3.2 "Ambito urbano – Zone omogenee" del presente PUC.

ART. 11 ZONA OMOGENEA B – INSEDIAMENTO CONSOLIDATO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

1. Sono comprese in questa zona sia le parti di territorio che, pur essendo definite da percorsi storici risultando limitrofe al vecchio nucleo urbano, hanno un edificato con caratteristiche tipologiche più moderne rispetto a quelle della zona A in quanto sono state edificate in tempi più recenti o addirittura risultano solo parzialmente edificate, sia le parti di territorio di recente urbanizzazione in cui sono presenti aree edificate e altre inedificate o solo parzialmente edificate. In tali aree prevale la presenza della tipologia della casa isolata nel lotto, ma è anche presenta quella della casa su percorso.

   Per le aree che si trovano in continuità visiva con l'antico nucleo urbano è prevista un'edificazione che ripropone, nei tipi edilizi e nei caratteri degli edifici, la casa su percorso e il palazzo della zona A. Valgono per tali motivi, sia negli interventi edilizi sul patrimonio esistente che sulle nuove costruzioni, gli indirizzi architettonici ed edilizi, ma non stilistici, adottati per la zona omogenea A.
2. Obiettivi generali del PPR
   a. Consolidamento e riqualificazione dell'impianto urbano.
   b. Mantenimento e riqualificazione dei caratteri architettonici.
   c. Risoluzione delle aree di contatto, sia nei confronti del centro storico che delle successive espansioni.
   d. Integrazione dei servizi alla popolazione.
3. Categorie d'intervento prevalenti
   a. Manutenzione ordinaria
   b. Manutenzione straordinaria
   c. Restauro e Risanamento conservativo
   d. Ristrutturazione edilizia
   e. Demolizione
   f. Sostituzione edilizia
   g. Nuova costruzione
   h. Ristrutturazione e riqualificazione urbanistica
4. Norme edilizie
   a. L'edificazione, per quanto possibile, dovrà rispettare gli allineamenti esistenti o previsti, laddove chiaramente definibili, salvo casi di lotti con fronte strada di almeno 15 metri lineari per i quali è possibile una discontinuità. Per i lotti con fronte inferiore, qualora l'edificazione a filo strada comporti soluzioni tecniche e di utilizzo del lotto non accettabili, è consentito l'arretramento.

b. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
c. All'interno dello stesso isolato è possibile procedere a cessioni di volumetria anche fra lotti non contigui mediante regolare atto fra le parti registrato e trascritto in conservatoria, di cui deve essere data comunicazione ufficiale al Responsabile del Servizio Tecnico, che provvederà ad annotarlo in un apposito registro.
d. Abbinamenti di proprietà: è consentito l'abbinamento di due o più proprietà e la costruzione di muri comuni.
e. Tipologie edilizie e materiali: i materiali da utilizzare per gli interventi edilizi saranno preferibilmente locali. Nelle costruzioni in aderenza il progetto dovrà preferibilmente caratterizzarsi per unitarietà dei volumi ed armonia con l'ambiente circostante.

5. Comparti edificatori
   a. Per il perseguimento degli obiettivi di consolidamento e riqualificazione dell'ambito urbano della zona B e per il migliore utilizzo dei lotti esistenti e di quelli nuovi previsti o modificati, potranno essere realizzati dei Comparti edificatori prima degli interventi edilizi e dopo l'eventuale ristrutturazione urbana e la relativa urbanizzazione primaria delle aree.
   b. Gli ambiti di riqualificazione del paesaggio urbano sono costituiti da un insieme di aree e/o immobili pubblici e privati di estensione e rilievo significativo rispetto al perseguimento degli obiettivi del Piano, dove sono necessari interventi di riqualificazione architettonica, edilizia e degli spazi aperti. In particolare, devono essere perseguiti gli obiettivi di miglioramento degli standards del verde pubblico attrezzato (S.3) e dei parcheggi (S.4).
   c. Gli ambiti dei Comparti edificatori possono essere proposti dagli uffici comunali e sottoposti al parere preventivo del Consiglio comunale o liberamente e convenientemente definiti dai proprietari interessati secondo principi, finalità e obiettivi coerenti con quelli delle presenti norme. Sono ammesse proposte di iniziava pubblica o privata. Nel caso di iniziativa privata, il progetto deve comprendere i proprietari di almeno il 51% delle superfici fondiarie ricomprese nel perimetro di intervento proposto.
   d. All'esecuzione del Comparto edificatorio potranno provvedere con atto deliberativo consiliare di approvazione del progetto esecutivo o la Pubblica Amministrazione mediante l'esproprio delle aree da destinare a suolo pubblico e alla relativa esecuzione delle urbanizzazioni entro il termine di durata del PUC, oppure dagli interessati, da soli se proprietari dell'intero comparto o riuniti in consorzio, attuando secondo la legislazione vigente un comparto volontario di esecuzione o un piano di recupero di cui alla legge 457/78.
   e. Gli interventi sono descritti in un progetto unitario coerente con le previsioni del PUC corredato dalla formale individuazione dei soggetti attuatori e dei proprietari e dal piano economico finanziario. Il Progetto è corredato almeno dai seguenti elaborati tecnici: planimetria generale; profili viari ante e post operam; progetto degli spazi aperti pubblici e privati; identificazione degli interventi di regreening urbano ed edilizio; planimetrie catastali; schema di convenzione e cronogramma. Il progetto è oggetto di consultazione pubblica preliminare ed è approvato dal Consiglio Comunale previa verifica della regolarità e fattibilità tecnica, procedurale, amministrativa e finanziaria.

6. Modalità di attuazione
   a. Gli interventi edilizi nelle Zone omogenee B potranno essere realizzati in via preferenziale con la preventiva predisposizione di piani particolareggiati di attuazione dei Comparti edificatori di riqualificazione urbana o in modo diretto con la presentazione delle istanze edilizie.
   b. Il Piano particolareggiato di attuazione, oltre alla viabilità minima necessaria per garantire l'agevole accesso ad ogni nuovo lotto edificabile, deve prevedere la cessione gratuita al Comune della percentuale minima del 5% di spazi da destinare a verde pubblico e parcheggi, da calcolarsi esclusivamente sui lotti edificabili suscettibili di frazionamento per porzioni non inferiori a 300 mq per la zona B.1 e di 400 mq per la zona B.2. Sono quindi esclusi i lotti compiutamente edificati e normalmente accessibili dalla viabilità pubblica. La volumetria delle aree cedute gratuitamente al Comune viene assegnata in maniera aggiuntiva a quella di pertinenza dei lotti del comparto. Nel frazionamento dei lotti già edificati occorre garantire alla porzione edificata la superficie minima occorrente a rispettare l'indice fondiario della concessione edilizia rilasciata.
   c. Qualora si addivenisse alla presentazione diretta di un'istanza edilizia concernente nuove costruzioni, l'indice fondiario delle zone omogenee dovrà essere applicato con la riduzione del 20% e dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune una porzione convenientemente accessibile dalla pubblica via, secondo le modalità di seguito riportate, con il fine di

migliorare la dotazione di standards urbanistici per il verde pubblico e per i parcheggi dell'ambito urbano. Le modalità di cessione al Comune degli areali prevedono:

i in caso di frazionamento del lotto la cessione minima gratuita di mq. 20 per ogni porzione derivata (es: frazionamento di un'area in due lotti, cessione di mq. 40);

ii nuove costruzioni in ampliamento di fabbricati esistenti < di mc. 100 nessuna cessione;

iii nuove costruzioni in ampliamento di fabbricati esistenti ≥ di mc. 100 e fino a mc. 400 cessione minima di mq. 20;

iv nuove costruzioni in ampliamento di fabbricati esistenti > di mc. 400 cessione minima di mq. 20 + mq. 20 per ogni mc. da 1 a 400 aggiuntivi ai primi 400 mc.

Gli areali non devono sovrapporsi agli accessi carrai (minimo 4 mt di lunghezza sulla strada) dei lotti edificabili.

Le superfici occorrenti per la realizzazione della viabilità di accesso ai lotti (minimo mt 6,00 di larghezza) sono aggiuntive a quelle minime previste per il miglioramento degli standards urbanistici.

Qualora risultasse impossibile o sconveniente per oggettive motivazioni la cessione gratuita delle aree al Comune, in concomitanza con il rilascio del provvedimento autorizzativo edilizio, la cessione potrà essere monetizzata applicando il valore di mercato al mq. di superficie da cedere che, a scadenza quinquennale, sarà stabilito dal Consiglio comunale.

Il Comune, secondo la programmazione degli interventi, provvederà alla sistemazione delle aree di cessione.

La realizzazione di nuove unità residenziali derivanti da divisioni immobiliari di fabbricati esistenti o da ampliamenti o nuove costruzioni è consentita per superfici nette (superficie utile + s.n.r) superiori a 50 mq.

Gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia sono sempre ammessi.

7. Articolazione della zona omogenea B

   La zona territoriale omogenea B, per le peculiarità del tessuto edilizio e della prevalente caratterizzazione della tipologia edilizia determinata dalle diverse fasi storiche di formazione, si articola in due sottozone:

   - **Sottozona B.1 Tessuto urbano della prima metà del Novecento**
   - **Sottozona B.2 Tessuto urbano della seconda metà del Novecento**

   Mentre per l'intera zona B valgono gli obiettivi generali e i parametri precedentemente descritti, per le diverse sottozone si applicano diversamente i parametri di seguito riportati.

ZONA OMOGENEA B.1 - TESSUTO URBANO DELLA PRIMA METÀ DEL NOVECENTO

8. Definizione
   a. Aree urbanizzate costituite dall' edificazione realizzata dai primi decenni del Novecento, fino a tutti gli anni cinquanta.
   b. L'edificazione è avvenuta in un tessuto edilizio sviluppatosi in continuità con quello storico spontaneo, ma con modalità più razionaliste, in particolare nel periodo compreso fra le due grandi guerre. Viene abbandonato il concetto della casa-corte e i nuovi edifici prevalentemente monofamiliari, si posizionano nel lotto rivolgendo la facciata lungo i percorsi stradali con tipi edilizi monofamiliari in linea su percorso o leggermente arretrati dal filo stradale. I fabbricati si sviluppano in genere su due livelli di piano e talvolta il piano terreno è destinato a piccole attività commerciali e artigianali.
9. Obiettivi specifici
   a. Mantenimento degli allineamenti sulla viabilità di impianto storico.
   b. Riqualificazione dello spazio pubblico.
   c. Riqualificazione del patrimonio edilizio.
   d. Favorire interventi di sostituzione edilizia su fabbricati critici, che comportano vantaggi per le funzionalità e la qualità ambientale dell'abitato. Incremento della dotazione di spazi pubblici e per servizi; miglioramento delle visuali verso il centro storico; riqualificazione architettonica degli edifici; integrazioni del tessuto edificato.
10. Parametri urbanistici
    a. Indice di utilizzazione fondiaria: 3 mc/mq
    b. Rapporto di copertura (SC/SF): SC ≤ 3/5 SF
    c. Nel caso di edifici ricadenti in lotti di superficie complessiva inferiore ai mq. 200 l'indice di utilizzazione può essere aumentato fino a mq/mq 0,70 sempreché il lotto non sia proveniente da frazionamenti successivi alla data di adozione del presente piano.

d. In caso di nuova edificazione, con eccezione di quelli già definiti, non è consentita la formazione di lotti, a seguito di frazionamento, di superficie inferiore a mq. 300.

11. Parametri edilizi
    a. Altezza massima pari a mt 7,50 e comunque non superiore ad una volta e mezza la larghezza della strada (più l'eventuale arretramento) su cui prospettano gli edifici qualora l'edificazione sia prevista a filo strada;
    b. Nelle costruzioni in aderenza va rispettato, per quanto possibile, l'allineamento dei fili di gronda; in ogni caso l'altezza dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni non può superare i mt 7,50.

ZONA OMOGENEA B.2 - TESSUTO URBANO DELLA SECONDA METÀ DEL NOVECENTO

12. Definizione
    a. Aree urbanizzate costituite dall' edificazione realizzata dagli anni sessanta del Novecento, fino ai giorni nostri.
    b. L'edificazione è avvenuta in un tessuto edilizio con maglie molto larghe costituite prevalentemente dai percorsi extraurbani preesistenti. L'occupazione dei lotti nei grandi spazi compresi fra i percorsi sopraddetti è avvenuta casualmente e non sembra essere stata determinata da una logica urbanistica, tanto che vi è una elevata variabilità delle forme e delle dimensioni dei lotti edificabili che mostrano un certo disordine urbano. Le strade di impianto edilizio all'interno dei macrolotti, spesso solo vicoli senza uscita, sono molto strette; la loro incompletezza lascia grandi spazi vuoti, talvolta abbandonati. La tipologia edilizia prevalente è quella della casa monofamiliare isolata nel lotto, ma lungo i percorsi territoriali preesistenti in alcuni casi si è sviluppata la tipologia della casa in linea su percorso. I fabbricati si sviluppano in genere su due, due e mezzo e tre livelli di piano. Quando i fabbricati sono su fronte strada, talvolta il piano terreno è destinato a piccole attività commerciali e artigianali.
13. Obiettivi specifici
    a. Mantenimento degli allineamenti sulla viabilità territoriale preesistente.
    b. Riqualificazione dello spazio pubblico.
    c. Riqualificazione del patrimonio edilizio.
    d. Favorire interventi di sostituzione edilizia su fabbricati critici, che comportano vantaggi per le funzionalità e la qualità ambientale dell'abitato. Incremento della dotazione di spazi pubblici e per servizi; riqualificazione architettonica degli edifici; integrazioni del tessuto edificato.
    e. Favorire la riqualificazione ambientale e paesaggistica dei contesti urbani con interventi volti alla realizzazione di giardini e orti urbani, anche al fine dell'utilizzo turistico ricettivo delle abitazioni (bed and breakfast, affittacamere, ecc.)
14. Parametri urbanistici
    a. Indice di utilizzazione fondiaria: 2 mc/mq nei lotti fino a 500 mq. e 0,8 mc/mq nella parte eccedente.
    b. Rapporto di copertura (SC/SF): SC ≤ 1/2 SF nei lotti fino a mq. 500 e 1/5 nella parte eccedente.
    c. In caso di nuova edificazione, con eccezione di quelli già definiti, non è consentita la formazione di lotti, a seguito di frazionamento, di superficie inferiore a mq. 400.
15. Parametri edilizi
    a. Altezza massima pari a mt 8,00 e comunque non superiore ad una volta e mezza la larghezza della strada (più l'eventuale arretramento) su cui prospettano gli edifici qualora l'edificazione sia prevista a filo strada;
    b. Nelle costruzioni in aderenza va rispettato, per quanto possibile, l'allineamento dei fili di gronda; in ogni caso l'altezza dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni non può superare i mt 8,00.
    c. Per gli interventi di nuova edificazione (o semplice cambio di destinazione d'uso) di carattere commerciale o direzionale dovrà essere prevista una dotazione di parcheggi per gli utenti non inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento destinata all'attività. Tale dotazione può essere localizzata anche in prossimità dell'intervento purché a distanza non superiore a 50 mt; in presenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze tale percentuale può essere ridotta al 20%.

ART. 12 ZONA OMOGENEA C – ESPANSIONE URBANA RESIDENZIALE

1. Appartengono a questa zona le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le Zone B. Appartengono ancora

alle zone C le parti di territorio che risultano già edificate o da edificare sulla base di piani attuativi approvati per le quali valgono le norme specifiche di ogni piano approvato. È però consentito modificare la pianificazione attuativa già approvata utilizzando le norme contenute nel presente piano secondo le procedure occorrenti per le nuove pianificazioni.

2. La zona è destinata esclusivamente ad insediamenti residenziali unitari, per servizi strettamente connessi alla residenza, per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata quali negozi, bar, studi professionali, locali commerciali e per servizi pubblici per i quali sono necessari interventi coordinati.
3. Gli interventi potranno essere attuati esclusivamente attraverso preliminari piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, in particolare attraverso:
   - Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP);
   - Piani di lottizzazione convenzionati (PdL).
4. Al fine di garantire il coordinamento degli interventi di urbanizzazione e di definizione del nuovo tessuto urbano con la relativa maglia stradale, il comparto minimo di lottizzazione deve coincidere con unità minime territoriali corrispondenti alle aree definite nella cartografia di zonizzazione urbana, tav. B.3.2, dalla viabilità esistente e quella di massima programmata. Tali comparti minimi di lottizzazione, denominati *Ambiti di trasformazione urbanistica delle zone di espansione residenziale C.3*, sono ulteriormente esplicitati nella tav. B.3.7, in cui sono evidenziate le relazioni con i tessuti urbani esistenti, con il paesaggio, e l'indirizzo progettuale dell'assetto morfologico, funzionale e tipologico del contesto.
5. Uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso dell'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.
6. La superficie minima del Piano di lottizzazione è di mq. 10.000; sono esclusi gli ambiti dei comparti di edificazione inferiori a tale limite di superficie. Il Piano deve definire le aree per i lotti edificabili (superfici fondiarie), quelle per la viabilità nella misura sufficiente a garantire l'agevole accesso ad ogni lotto edificabile, per i parcheggi pubblici, per i servizi ed il verde.
7. Viabilità
   La rete viaria dovrà essere costituita da strade con percorsi gerarchizzati; le strade di maggiore importanza devono avere la larghezza complessiva minima di mt. 10,00 (carreggiata mt. 7,00 e marciapiedi laterali da mt. 1,50), mentre la sede stradale minima dovrà avere una larghezza complessiva di mt. 8,00 (carreggiata mt. 6,00 e marciapiedi laterali da mt. 1,00). Nella definizione della rete stradale, con eccezione delle situazioni di limite del piano attuativo in cui la viabilità sarà semplicemente interrotta, si dovrà evitare, per quanto possibile, la realizzazione di strade senza uscita o *cul de sac*.
8. Parametri edilizi
   a. Numero massimo di piani fuori terra pari a 2 con Altezza massima dei fabbricati pari a mt. 7,50. Nei limiti dell'altezza massima ammessa, è consentita la realizzazione di piani mansardati e di locali interrati o seminterrati.
   b. Il rapporto di copertura tra l'area coperta dell'edificio e l'area del lotto deve essere non superiore al 50% (0,50 mq/mq.) per case a corte, a schiera, abbinate o in linea e al 40% (0,40 mq/mq) per case e palazzine isolate nel lotto.
   c. La distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non deve essere inferiore a mt 2,50. Nelle tipologie della casa a corte (anche con costruzione prospiciente la strada), della casa a schiera e della casa in linea, è consentita la costruzione a filo strada. In ogni caso la distanza del fabbricato dalla strada deve realizzare una situazione tale che l'altezza massima dell'edificio sia inferiore alla misura della larghezza stradale sommata alla distanza del fabbricato dal confine pubblico. È comunque obbligatorio il rispetto del D.M. 01.04.1968.
   d. Distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: mt 8,00; fatta salva la possibilità di costruire in aderenza.
   e. I distacchi dai confini non devono essere inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio da costruire, con un minimo assoluto di mt. 4,00.
   f. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
9. Nelle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati apposti spazi per parcheggi pertinenziali secondo i parametri della legge 122/1989.
10. Abbinamenti di proprietà: è consentito l'abbinamento di due o più proprietà e la costruzione di muri comuni.

11. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni devono essere realizzate a filo strada con muro pieno e cancellata a giorno. Inoltre non debbono superare l'altezza di mt. 2.20. I cancelli d'ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere inseriti nel muro di recinzione e intonati con il contesto urbano.
12. Ulteriori norme tecniche per la progettazione e prescrizioni varie sono contenute nel Regolamento Edilizio.
13. Per eventuali varianti al piano attuativo degli ambiti di trasformazione valgono le seguenti prescrizioni:
    - qualora la variante comporti modifiche alle tipologie (modifica della copertura, degli ingombri), alle dimensioni dei lotti, ai distacchi dai confini, alle altezze degli edifici, alla destinazione d'uso (da servizi connessi con la residenza a residenziale o viceversa), il numero dei piani, le recinzioni, la proposta di variante dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari del comparto;
    - nel caso in cui la variante interessi esclusivamente la modifica dell'indice fondiario dei lotti, senza comportare modifiche ai parametri di cui al punto precedente, la proposta potrà essere presentata solo dai proprietari dei lotti interessati. L'indice fondiario del lotto in nessun caso potrà variare, in più o in meno, di 1/3 (33,33%) rispetto a quello già approvato;
    - Ferme restando le destinazioni d'uso previste, l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla rideterminazione e all'aggiornamento degli standards urbanistici dei Piani attuativi convenzionati ad eventuali nuove disposizioni normative.
14. Modalità attuative
    a. L'attuazione degli interventi può avvenire attraverso trasformazione unitaria estesa all'intero comparto o ai singoli sub-comparti, nonché secondo le modalità consentite dall'art. 27 della L.R. 45/1989 e dall'art.3, L.R. 1° luglio 1991, n.20;
    b. L'attuazione in sub-comparti o stralci funzionali è ammessa alle condizioni del presente articolo.
    c. Possono presentare proposta di piano urbanistico attuativo i proprietari di aree con estensione minima pari ad ettari 1,00; la proposta deve garantire gli equilibri di cui alla precedente lettera b) del presente comma.
    d. Le proposte d'intervento conformi alle prescrizioni vincolanti ed indicative degli elaborati grafici di zonizzazione possono attuarsi, previa cessione gratuita al comune di Orroli delle aree destinate a viabilità, verde e servizi pubblici, tramite Piano attuativo;
    e. Le modalità attuative devono rispettare quanto previsto dall'articolo 7 delle presenti norme.
15. Per le destinazioni d'uso non residenziali gli standard urbanistici devono soddisfare i rapporti previsti dall'art. 8 del D. A. 2266/U/1983.
16. Articolazione della zona omogenea C

    La zona territoriale omogenea C, per le peculiarità degli ambiti territoriali, si articola, secondo gli indirizzi contenuti nelle Linee guida per l'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR e al PAI in tre sottozone:
    - **Sottozona C.1 Espansioni residenziali pianificate** (PEEP e Piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione)
    - **Sottozona C.2 Edificato residenziale spontaneo** (non presente)
    - **Sottozona C.3 Espansioni residenziali in programma**

    Mentre per l'intera zona C valgono gli obiettivi generali e i parametri precedentemente descritti, per le diverse sottozone si applicano diversamente i parametri di seguito riportati.

ZONA OMOGENEA C.1 – ESPANSIONI RESIDENZIALI PIANIFICATE

17. Obiettivi generali del PPR
    a. Ristrutturazione urbanistica e completamento urbanistico del tessuto esistente.
    b. Prevedere una attenta pianificazione degli spazi pubblici.
    c. Integrare e connettere le aree destinate a servizi acquisite o da acquisire.
18. Definizione
    a. Aree corrispondenti ai comparti delle zone C, individuate nel previgente Programma di fabbricazione., già convenzionate al momento dell'adozione del presente Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.P.R.

L'edificazione è avvenuta prevalentemente secondo una pianificazione unitaria, ma non in continuità con il sistema urbano consolidato e con la viabilità preesistente.

b. Sono altresì comprese nella zona i Piani di edilizia economica e popolare approvati e in gran parte realizzati anteriormente alla data di adozione del presente Piano urbanistico comunale.
c. Aree corrispondenti a comparti delle zone C, individuate nel previgente P.d.F., di porzioni di piani attuativi approvati (Piani di lottizzazione e Piani PEEP), ma non ancora convenzionati o realizzati al momento dell'adozione del presente Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.P.R.
d. La rete viaria distributiva presenta notevoli carenze rispetto ai flussi di traffico e alla fluidità del medesimo.
e. L'altezza massima degli edifici è generalmente non superiore a n. 2 piani fuori terra.
f. La tipologia edilizia è costituita da tipologie a schiera di altezza non superiore a 2 piani fuori terra e da villette mono-bifamiliari con 2, 2 e mezzo e 3 piani livelli di piano.
g. La viabilità distributiva locale è in qualche caso costituta da strade senza uscita.

19. Obiettivi specifici
    a. Favorire interventi di riammagliamento e adeguamento della rete stradale.
    b. Completare la dotazione di servizi pubblici previsti.
    c. Completare i piani attuativi di iniziativa pubblica o privata approvati anteriormente alla data di adozione del presente Piano urbanistico comunale.
20. Categorie d'intervento prevalenti
    a. Nuova costruzione
    b. Ristrutturazione edilizia
    c. Riqualificazione urbanistica.
21. Parametri urbanistici
    a. I parametri urbanistici sono definiti dai singoli piani attuativi di seguito elencati.
    b. Elenco dei piani attuativi di zona C approvati e convenzionati all'adozione del presente Piano Urbanistico Comunale:
        i. PEEP Funtana Idda (Variante) (Approvato con Deliberazione C.C. n. 10 del 30/01/1987)
        ii. PEEP Sa Terra de sa Santa (Variante) (Approvato con Deliberazione C.C. n. 15 del 13/04/2006)
        iii. Piano di lottizzazione Santa Maria - secondo stralcio (Approvato con Deliberazione C.C. n. 45 del 30/11/2016)

ZONA OMOGENEA C.2 – EDIFICATO RESIDENZIALE SPONTANEO

22. Non presente

ZONA OMOGENEA C.3 – ESPANSIONI RESIDENZIALI IN PROGRAMMA

23. Obiettivi generali del PPR
    a. Consolidamento dell'impianto urbanistico.
    b. Costruzione di un duraturo equilibrio tra l'attività antropica ed il sistema ambientale.
    c. Realizzazione di nuove residenze, servizi e attrezzature ricettive in contiguità con il centro abitato.
    d. Configurare l'assetto delle nuove espansioni programmate definendo le relazioni con i tessuti urbani esistenti, con il paesaggio, l'assetto morfologico, funzionale e tipologico, la rete viaria.
24. Definizione
    a. Aree inedificate, prossime ai tessuti edificati, che costituiscono l'interfaccia tra questi, il sistema di relazioni territoriali di Orroli, il sistema ambientale e dei capisaldi orografici, destinate al soddisfacimento del fabbisogno residenziale, di servizi pubblici e privati.
    b. Tali aree rivestono importanza strategica, rispetto alla messa in opera degli obiettivi del PPR e del PUC, nella qualificazione morfologica, funzionale, urbanistica, paesaggistica ed ambientale di Orroli: pertanto il PUC ne definisce, oltre ai caratteri funzionali, la principale configurazione urbanistica, il sistema di relazioni tra gli spazi pubblici, il paesaggio rurale, la rete della viabilità preesistente e la viabilità urbana prevista dal PUC.
25. Obiettivi

a. Garantire il soddisfacimento del fabbisogno insediativo residenziale, di servizi pubblici e privati a livello urbano attraverso interventi caratterizzati da un disegno urbano compiuto in grado di assicurare un'ampia dotazione di servizi pubblici, integrato nel contesto ambientale e paesaggistico.
c. Agli ambiti di trasformazione urbanistica il PUC attribuisce un unico indice territoriale omogeneo in funzione delle caratteristiche dei luoghi e del progetto di suolo del PUC, indipendentemente dalla destinazione d'uso finale delle singole porzioni di territorio in esso ricomprese e come definite dalle singole schede normative dedicate a ciascun ambito di trasformazione.
d. Garantire equità di trattamento per i cittadini indipendentemente dall'assetto del suolo definito dalle schede normative allegate al presente PUC.
e. Ai fini del conseguimento di quanto espresso alle lett. c) e d), la capacità insediativa dell'area deriva dall'applicazione di un indice territoriale unitario esteso all'intera area, indipendentemente dalla effettiva destinazione d'uso finale e dalla proprietà, pubblica o privata, dei suoli.
f. Favorire, attraverso la cessione gratuita di aree compensata dalla attribuzione di diritti edificatori da realizzare nelle aree di concentrazione interna ai singoli ambiti individuati dal PUC, la creazione di un demanio comunale da destinare a verde pubblico e di connessione con gli spazi naturalistici e agricoli, servizi pubblici, altri usi di interesse pubblico, tra cui la realizzazione di edilizia sociale in quanto standard urbanistico aggiuntivo ai sensi della legislazione vigente, compatibile con il carattere degli interventi definiti dalla normativa.

26. Ambiti di trasformazione
    a. Gli ambiti di trasformazione sono i seguenti:
        i. Santa Susanna
        ii. Posturequara
        iii. Funtana Idda (completamento)
        iv. Is Ceas 1
        v. Is Ceas 2
        vi. Santa Maria (completamento)

27. Categorie d'intervento prevalenti
    a. Trasformazione.

28. Ripartizione della capacità edificatoria e destinazioni d'uso:
    a. La capacità edificatoria complessiva dovrà essere così ripartita:
        - il 90% a disposizione dei soggetti promotori del piano
        - il 10% a disposizione dell'Amministrazione Comunale
    b. Le destinazioni d'uso di detta capacità edificatoria sono:
        1. Residenza: massimo 70% della capacità edificatoria complessiva, interamente a disposizione dei soggetti promotori del piano.
        2. Servizi strettamente connessi alla residenza: max. 20% della capacità edificatoria complessiva, interamente a disposizione dei soggetti promotori del piano.
        3. Servizi pubblici: minimo 10% della capacità edificatoria complessiva, interamente a disposizione dell'Amministrazione Comunale.
    c. La dimensione dei lotti e le tipologie edilizie:
        - la dimensione minima dei lotti edificabili è di mq. 500
        - la tipologia edilizia dei fabbricati residenziali è la casa isolata nel lotto o binata con superfice lorda dei fabbricati, anche distribuita su più livelli, minimo mq. 200; è consentita la tipologia a palazzo quando il fabbricato contiene oltre la residenza anche servizi privati; in tal caso la dimensione minima dei lotti edificabili è di mq. 1000, sono ammessi massimo tre piani fuori terra e l'altezza massima dei fabbricati è di mt. 11,00.

29. Destinazioni d'uso delle aree in cessione gratuita
    a. Le aree che saranno cedute gratuitamente al comune di Orroli sono destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici generato dagli interventi di trasformazione cui sono correlate.

b. Le aree graficamente rappresentate come servizi, sono obbligatoriamente oggetto di cessione gratuita al comune di Orroli e concorrono a determinare la quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali.
c. Le aree graficamente rappresentate come oggetto di cessione gratuita al comune di Orroli, per la quota parte eccedente il fabbisogno di standard urbanistici interessante il singolo ambito di trasformazione e le volumetrie a disposizione dell'Amministrazione comunale, possono essere utilizzate per altre finalità pubbliche o di interesse pubblico riconosciute come tali dalla legislazione nazionale e regionale, come le aree di perequazione definite al successivo art. 32.

30. Parametri urbanistici
    a. Indice di utilizzazione territoriale: IT 0,90 mc/mq;
    b. Superficie territoriale in cessione gratuita all'Amministrazione comunale: minimo 30% della ST totale;
    c. Rapporto volume/abitanti teorici: 330 mc/abitante;
    d. Ambiti classificati in zona C: gli abitanti teorici massimi insediabili sono definiti per ogni singolo ambito dalla tabella "Dimensionamento del PUC" allegata alla relazione;
    e. Negli ambiti classificati in zona urbanistica omogenea di tipo C, la dotazione minima da prevedere per spazi pubblici, riservati alle attività collettive, a verde pubblico, a parcheggi, all'istruzione con esclusione delle zone destinate alle sedi viarie, da cedere al Comune, ai sensi del D.M. 1444/68 e dell'art. 6 D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U, deve essere pari a 12 mq ad abitante insediabile;
    f. I Piani Attuativi dovranno per quanto possibile prevedere l'accorpamento delle aree di cessione in lotti effettivamente utilizzabili, e quindi di forma regolare e di facile accesso dalle strade pubbliche, localizzati secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

31. Prescrizioni vincolanti e indicative
    a. Eventuali modifiche alla configurazione urbanistica rappresentata negli elaborati grafici sono subordinate alla redazione di uno studio unitario esteso agli ambiti di trasformazione limitrofi, da redigere nel rispetto delle prescrizioni vincolanti di cui al presente punto 9.
    b. Sono prescrizioni vincolanti nel caso di adesione del 100% della superficie territoriale:
        i. L'individuazione delle Superfici Territoriali oggetto di cessione gratuita al comune e in proprietà.
        ii. L'individuazione delle aree destinate a Residenza privata e Servizi strettamente connessi alla residenza e le Aree di perequazione.
        iii. L'individuazione delle aree destinate a Servizi e Spazi pubblici.
    c. Nei casi in cui non venga raggiunto il 100% della superficie territoriale e sia autorizzata la progettazione per stralci funzionali, sono vincolanti per la redazione dello studio generale:
        i. L'accorpamento delle Superfici Territoriali oggetto di cessione gratuita al comune e in proprietà.
        ii. L'accorpamento delle aree destinate a Residenza privata e Servizi strettamente connessi alla residenza e di queste con le Aree di perequazione.
        iii. L'accorpamento delle aree destinate a Servizi e Spazi pubblici.
    d. Sono sempre vincolanti:
        i. L'indice territoriale.
        ii. Le destinazioni d'uso ammesse.
        iii. L'individuazione dei tracciati della viabilità principale, nonché le connessioni con la viabilità, anche ciclopedonale, esistente o di progetto delle aree contigue.
        iv. La ripartizione percentuale delle aree di concentrazione dell'edificato (superfici fondiarie) e delle aree da cedere al comune per servizi (standard urbanistici), altri usi pubblici o di interesse pubblico.
        v. L'accorpamento delle Superfici Territoriali oggetto di cessione gratuita al Comune e la loro contiguità con le aree analoghe relative ai comparti confinanti.
    e. Sono prescrizioni aventi valore indicativo:
        i. La ripartizione delle destinazioni d'uso ammesse nel rispetto dei minimi prescritti dal D.A. 2266/U/1983 in riferimento alla singola zona urbanistica omogenea in cui ricade l'ambito di trasformazione.
        ii. L'individuazione dei tracciati della viabilità distributiva secondaria.

iii. La collocazione dei parcheggi pubblici.

f. I perimetri degli ambiti di trasformazione potranno subire lievi modifiche in sede di progettazione esecutiva, in relazione allo stato di fatto ed alle verifiche catastali conseguenti.

Art. 13 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE RESIDENZIALI

1. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno delle zone residenziali sono:
   a. **Residenziale**: nella categoria della destinazione residenziale sono consentite:
      - ABITAZIONI: Gli edifici di abitazione comprendono alloggi in senso stretto, spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, depositi, etc.), gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali tecnici, gioco bambini, lavanderie condominiali, etc.), le autorimesse private.
      - STUDI PROFESSIONALI: Comprendono le attività professionali nei diversi settori, di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali, sono funzionali ai suddetti usi organismi edilizi caratterizzati da un forte frazionamento delle singole attività.
      - ATTIVITA' RICETTIVE in immobili ad uso prevalentemente residenziale: L'attività ricettiva in immobili ad uso residenziale (bed & breakfast, affittacamere, etc.), fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di settore e delle norme edilizie del presente PUC, è, sotto il profilo urbanistico, equiparata alla residenza.
   b. **Commerciale**: Si intende per attività commerciale l'attività di vendita al dettaglio di prodotti alimentari o di altre categorie merceologiche come individuate dalla legislazione nazionale e regionale (L.R. 18 maggio 2006, n. 5 e s.m.i.); resta fermo il corretto inserimento delle strutture commerciali nel paesaggio urbano, in particolare di quello storico, da perseguirsi anche attraverso operazioni di regreening dei fronti commerciali. Sono consentiti:
      - ESERCIZI DI VICINATO: superficie di vendita < di 150 mq. e limitata a mq. 100 per gli esercizi esclusivamente alimentari. Gli esercizi di vicinato sono sempre ammessi ai piani terra degli edifici.
      - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: superficie di vendita > di 150 mq. e < ai 300 mq. distribuita anche su più livelli. ATTIVITÀ PER LA RISTORAZIONE, PUBBLICI ESERCIZI: Le attività per la ristorazione e i pubblici esercizi sono ammesse fino a un massimo di 300 mq di superficie distribuita anche su più livelli.
   c. **Turistico-ricettiva:** Residenze turistiche come definite dal D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U, residenze ricettive alberghiere ed extralberghiere, residenze per particolari utenze (anziani, studenti, ecc.). Sono ammesse destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio, sale convegni, sale per attività complementari alla ricettività alberghiera (fitness, palestra, sauna, ecc.). Le attività turistico ricettive di cui alla lettera C sono ammesse e possono riguardare una o più unità edilizie, anche se non necessariamente contigue, previa redazione di uno studio unitario, che dimostri il rispetto degli obiettivi del PUC e delle relative norme edilizie e architettoniche, la disponibilità di parcheggi pertinenziali secondo i parametri di legge, anche questi non necessariamente contigui alla struttura turistica principale, ma a distanza massima di 500 ml, il contributo al miglioramento del paesaggio urbano anche attraverso interventi di *regreening* sia sulla struttura edilizia, sia sugli spazi pubblici circostanti. Gli interventi si attuano mediante permesso di costruire convenzionato di cui all' art. 28 bis del Testo unico dell'edilizia D.P.R. 380/2001, come innovato con legge 164/2014.
   d. **Artigianale e di ricerca:** Artigianato di produzione (falegname, vasaio, sellaio, decoratore, laboratorio per produzioni alimentari, etc.) e Artigianato di servizio a persone o imprese (riparatori, elettricisti, idraulici, ecc.), ed, in generale tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppino lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui, sia nell'ambito delle emissioni nell'atmosfera o dell'inquinamento sonoro, che non siano in ogni caso pericolose, nocive o moleste. Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici. Sono compresi nella destinazione d'uso di cui al presente punto i magazzini di supporto alle attività disopra elencate. Le attività di cui alla lettera D sono consentite sono ammesse ai piani terra degli edifici fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici e architettonici degli stessi, il corretto inserimento nel paesaggio urbano, il rispetto del decoro, della salubrità e della quiete da dimostrarsi attraverso una specifica relazione sull'impatto delle attività proposte e la loro compatibilità con il tessuto residenziale e storico dell'abitato.

e. **Autorimesse e parcheggi:** L'uso per autorimesse e parcheggi è ammesso fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici e architettonici degli stessi, la salvaguardia del verde privato esistente, quale elemento di qualità dell'ambiente urbano, il corretto inserimento paesaggistico, in particolare dei parcheggi a raso, da garantire attraverso adeguate operazioni di regreening (alberature, pergolati, etc).
f. **Attività pubbliche o di interesse pubblico:** Sono consentite: Attività per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre; aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti (S3); aree per parcheggi pubblici (S4).

2. Dette destinazioni sono ammissibili a condizione che non determinino modificazione dei prospetti e degli assetti compositivi degli edifici esistenti e in modo particolare di quelli storici. Le modificazioni di destinazione d'uso esistenti delle unità immobiliari o dei fabbricati sono consentite solo per le destinazioni ammesse.
   La modificazione in assenza d'intervento è soggetta ad autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio tecnico ai fini degli adeguamenti previsti dal DPR 380 del 6 giugno 2001. In tutti gli altri casi deve essere richiesta contestualmente alla istanza edilizia.

ART. 14 SISTEMA PRODUTTIVO

1. Il sistema territoriale produttivo del Comune di Orroli è composto dagli insediamenti produttivi collocati nelle aree a destinazione commerciale, artigianale e industriale e dalle aree destinate agli usi agricoli per l'agricoltura, la forestazione e la zootecnia.
2. Il sistema territoriale dei Servizi è composto dai seguenti ambiti territoriali:
   - **ZONA OMOGENEA D - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**
   - **ZONA OMOGENEA E - USI AGRICOLI**

ART. 15 ZONA OMOGENEA D - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. Obiettivi generali del PPR
   a. Favorire la redazione di piani di riqualificazione ambientale, urbanistica, edilizia e architettonica, dei complessi esistenti al fine di mitigare l'impatto territoriale e migliorare l'accessibilità delle aree e la qualità della vita negli ambienti di lavoro.
   b. Favorire la concentrazione delle attività produttive, anche con diverse specializzazioni, in aree tecnologicamente ed ecologicamente attrezzate, esterne ai centri abitati.
2. Obiettivi specifici
   a. Riqualificazione dell'insediamento esistente con particolare riferimento all'area PIP.
   b. Miglioramento dell'accessibilità dalla viabilità principale.
   c. Mitigazione degli impatti visivi ed acustici, anche attraverso schermature arboree degli insediamenti;
   d. Favorire l'insediamento di nuove attività, anche attraverso interventi di trasformazione del territorio in aree adiacenti, distanti da aree residenziali, contigue ad insediamenti per attività produttive ed artigianali esistenti.
   e. Migliorare la qualità ecologica e la sostenibilità ambientale degli insediamenti esistenti anche attraverso la conversione dei medesimi in "Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)" secondo "Direttive regionali in materia di aree produttive ecologicamente attrezzate" (DGR n.4/2 del 25 gennaio 2013);
   f. Promuovere la caratterizzazione come aree APEA dei nuovi insediamenti per attività facendo riferimento alle "Direttive regionali in materia di aree produttive ecologicamente attrezzate" (DGR n.4/2 del 25 gennaio 2013).
3. Prescrizioni particolari e linee guida per i piani di riqualificazione ambientale, urbanistica, edilizia e architettonica:
   a. La raccolta delle acque di prima pioggia da superfici stradali o destinate a deposito e parcheggio deve essere convogliata in apposito impianto di trattamento prima di essere immessa nella rete di scolo delle acque bianche.
   b. L'immissione nella rete fognaria degli scarichi provenienti da attività produttive di qualsiasi tipo è inoltre soggetta alla disciplina del T.U. sull'ambiente (Dlgs. 152/2006 e s.m.i.).
   c. Gli interventi edilizi diretti a conseguire la qualificazione EMAS (Reg. CE 761/2001 e s.m.i.) delle imprese insediate o insediabili sono sempre consentiti.

d. La pianificazione attuativa dovrà prevedere la realizzazione di una fascia alberata, di profondità non inferiore a 10 mt., caratterizzata da piante ad alto fusto in corrispondenza del confine tra zona D e zona E; per la realizzazione di tale fascia potranno essere utilizzate anche le superfici per standard urbanistici riservate a verde pubblico.
e. Una ulteriore fascia verde, di ampiezza minima di mt. 5, dovrà essere realizzata nelle fasce di rispetto della viabilità.
f. Gli obiettivi da perseguire nei nuovi piani e nei piani di riqualificazione degli insediamenti produttivi artigianali sono i seguenti:
   i. L'individuazione di misure tali da migliorare l'inserimento paesaggistico degli insediamenti.
   ii. L'individuazione di interventi, sul patrimonio edilizio e sullo spazio pubblico, dirette a ridurre l'impatto ambientale degli insediamenti riferito a consumi energetici, riduzione delle emissioni e dei rifiuti, riduzione del rumore, miglioramento del microclima e della permeabilità dei suoli, razionalizzazione dell'uso delle risorse idriche.
   iii. Migliorare le connessioni con la viabilità territoriale.
   iv. Facilitare l'accessibilità ciclo-pedonale.
   v. Salvaguardare e valorizzare gli elementi di interesse archeologico segnalati dal quadro conoscitivo del PUC.

4. Modalità attuative
   a. Per l'edificazione, salvo il caso di ampliamenti di attività esistenti, dovrà essere predisposto apposito Piano Attuativo interessante l'intero comparto, che specificherà tutti i parametri di tipo edilizio ed urbanistico che disciplineranno gli interventi. Una volta convenzionato il piano, in relazione alla tipologia di intervento, si applicano le vigenti disposizioni regionali e statali in materia di titolo abilitativo richiesto in funzione degli interventi previsti.
   b. Attraverso apposito Piano di riqualificazione è possibile procedere alla riqualificazione ambientale, urbanistica e architettonica dell'insediamento esistente.

5. Articolazione della zona omogenea D

   La zona territoriale omogenea D, per le peculiarità degli ambiti territoriali, si articola, secondo gli indirizzi contenuti nelle Linee guida per l'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR e al PAI in quattro sottozone:

   - **Sottozona D.1 Grandi aree industriali** (non presenti)
   - **Sottozona D.2 Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali**
     - D.2.1 - Insediamenti produttivi spontanei (insediamenti ante legge ponte n. 765/1967)
       A - Insediamenti produttivi di Viale Giorgio Murgia
       B - Insediamenti produttivi di Viale Kennedy
     - D.2.2 - Insediamenti produttivi pianificati (area PIP)
       A - PIP Santu Lorenzu
     - D.2.3 - Insediamenti produttivi in programma
       A - Santu Lurenzu
       B - Coremolla
   - **Sottozona D.3 Grandi centri commerciali**
     A - Lucca
   - **Sottozona D.4 Aree estrattive** (cave miniere) – (non presenti)

   Mentre per l'intera zona D valgono gli obiettivi generali e i parametri precedentemente descritti, per le diverse sottozone si applicano diversamente i parametri di seguito riportati.

ZONA OMOGENEA D.1 - GRANDI AREE INDUSTRIALI

6. Non presente

ZONA OMOGENEA D.2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI

D.2.1 - Insediamenti produttivi spontanei (insediamenti ante legge ponte n. 765/1967)

7. Definizione
   a. Aree edificate precedentemente alla legge ponte del 1967, di modeste dimensioni, di proprietà privata in zone agricole caratterizzate dalla presenza di piccoli laboratori artigiani. Tali insediamenti sono presenti nella cartografia del Programma di fabbricazione vigente del 1969.

8. Obiettivi

a. Favorire interventi di riqualificazione edilizia e la realizzazione di minimi volumi residenziali connessi all'attività.

9. Categorie d'intervento prevalenti
   a. Ristrutturazione edilizia
   b. Nuova costruzione
10. Destinazioni d'uso
   a. Artigianale oltre alla presenza di un alloggio per il custode, di dimensione adeguata.
11. Parametri urbanistico-edilizi
   a. Indice di utilizzazione fondiario: IT 0,75 mc/mq;
   b. Numero massimo di piani fuori terra pari a 2 con Altezza massima dei fabbricati pari a 7,00 mt. Nei limiti dell'altezza massima ammessa, è consentita la realizzazione di piani mansardati e di locali interrati o seminterrati.
   c. Il rapporto di copertura tra l'area coperta dei fabbricati e l'area del lotto deve essere non superiore al 60% (0,60 mq/mq.).
   d. Per le destinazioni d'uso non residenziali gli standard urbanistici devono soddisfare i rapporti previsti dall'art. 8 del D. A. 2266/U/1983.
   e. La distanza dei fabbricati dal ciglio stradale, fatti salvi quelli esistenti, non deve essere inferiore a mt. 10,00. È comunque obbligatorio il rispetto del D.M. 01.04.1968.
   f. Distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: mt. 8,00; fatta salva la possibilità di costruire in aderenza.
   g. I distacchi dai confini non devono essere inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio da costruire, con un minimo assoluto di mt. 4,00.
   h. Parcheggi pertinenziali da realizzare nelle superfici fondiarie secondo gli standard della legge 122/1989.
   i. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

D.2.2 - Insediamenti produttivi pianificati (area PIP)

12. Definizione
   a. Aree su cui insistono attività produttive ed artigianali, collocate in località Santu Lorenzu e realizzate in esecuzione delle zone D del Programma di fabbricazione del 1968.
13. Categorie d'intervento prevalenti
   a. Ristrutturazione edilizia
   b. Nuova costruzione
   c. Riqualificazione urbanistica
14. Destinazioni d'uso:
   a. Attività commerciali, artigianali, industriali, comprese le attività di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario.
   b. Nel caso di attività per la trasformazione e conservazione di prodotti del settore primario e lattiero-caseario è ammessa la collocazione di stabulari. Tali strutture dovranno essere adeguatamente isolate rispetto ad altri insediamenti, con particolare riferimento a quanto disposto dalla DGR 228/1994 e alla normativa nazionale e regionale vigente in materia anche in riferimento al collettamento delle acque di scarico nella rete fognaria, ed alla viabilità pubblica.
   c. Le residenze saranno ammesse solo per servizio di eventuale personale di custodia nella misura di 1 alloggio per aziende sino a 20 addetti e 2 alloggi nel caso di numero di addetti superiore a 20.
15. Parametri urbanistico-edilizi
   a. Vanno utilizzati i parametri urbanistici ed edilizi dei piani approvati.

D.2.3 - Insediamenti produttivi in programma

16. Definizione
   a. Aree destinate ad attività commerciali, artigianali e industriali, collocate in località Santu Lorenzu e in località Santa Maria in ampliamento dell'area PIP esistente.

17. Categorie d'intervento prevalenti
    a. Nuova costruzione
    b. Trasformazione urbanistica
18. Destinazioni d'uso:
    a. Attività commerciali, artigianali, industriali, comprese le attività di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario.
    b. Nel caso di attività per la trasformazione e conservazione di prodotti del settore primario e lattiero-caseario è ammessa la collocazione di stabulari. Tali strutture dovranno essere adeguatamente isolate rispetto ad altri insediamenti, con particolare riferimento a quanto disposto dalla DGR 228/1994 e alla normativa nazionale e regionale vigente in materia anche in riferimento al collettamento delle acque di scarico nella rete fognaria, ed alla viabilità pubblica.
    c. Le residenze saranno ammesse solo per servizio di eventuale personale di custodia nella misura di 1 alloggio per aziende sino a 20 addetti e 2 alloggi nel caso di numero di addetti superiore a 20.
19. Parametri urbanistici
    a. Nei nuovi insediamenti di carattere artigianale e industriale, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.
    b. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.
    c. Indice di utilizzazione territoriale: IT 2,00 mc/mq.
    d. Dimensione minima del lotto edificabile mq. 800,00.
    e. L'edificazione è consentita solo se inquadrata in un piano di lottizzazione esteso all'intero comparto. L'Amministrazione può comunque consentire l'attuazione del piano per stralci funzionali, convenzionabili separatamente. In tale ipotesi gli interessati dovranno predisporre uno studio di lottizzazione riguardante l'intero comparto ed uno studio relativo alle aree incluse nel piano stralcio che verifichi, all'interno dell'intervento proposto, la dotazione degli standards previsti dallo strumento urbanistico. I successivi piani stralcio dovranno essere in linea con il piano di lottizzazione approvato, ma potranno anche essere proposte varianti a tale strumento purché coordinati con i programmi stralcio precedentemente assentiti.
    f. La viabilità interna deve essere costituita da strade con una larghezza totale non inferiore a mt.10,00, con carreggiata di almeno mt. 8,00 oltre eventuali marciapiedi laterali.
    g. Parcheggi pertinenziali da realizzare nelle superfici fondiarie secondo gli standard della legge 122/1989.
    h. Parcheggi pertinenziali per la clientela di attività commerciali e per attività di carico/scarico merci ad esse connesse secondo quanto prescritto dalla DGR 55/108 del 29 dicembre 2000.
20. Parametri edilizi
    i. Indice di utilizzazione fondiario: IF 3,00 mc/mq.
    ii. Numero massimo di piani fuori terra pari a 2 con altezza massima dei fabbricati pari a 10,00 mt. Nei limiti dell'altezza massima ammessa, è consentita la realizzazione di piani mansardati e di locali interrati o seminterrati.
    iii. Il rapporto di copertura tra l'area coperta dei fabbricati e l'area del lotto deve essere non superiore al 50% (0,50 mq/mq.).
    iv. La distanza dei fabbricati dal ciglio stradale, fatti salvi quelli esistenti, non deve essere inferiore a mt. 10,00. È comunque obbligatorio il rispetto del D.M. 01.04.1968.
    v. Distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: mt. 8,00; fatta salva la possibilità di costruire in aderenza.
    vi. I distacchi dai confini non devono essere inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio da costruire, con un minimo assoluto di mt. 4,00.
    vii. Parcheggi pertinenziali da realizzare nelle superfici fondiarie secondo gli standard della legge 122/1989.

ZONA OMOGENEA D.3 - GRANDI CENTRI COMMERCIALI

21. Definizione

a. Aree destinate ad attività commerciali collocate in località Lucca.

22. Categorie d'intervento prevalenti
    a. Nuova costruzione
    b. Trasformazione urbanistica

23. Destinazioni d'uso:
    a. Attività commerciali e di servizio.
    b. Le residenze saranno ammesse solo per servizio di eventuale personale di custodia nella misura di 1 alloggio per aziende sino a 20 addetti e 2 alloggi nel caso di numero di addetti superiore a 20.

24. Parametri urbanistici
    a. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.
    b. Indice di utilizzazione territoriale: IT 1,50 mc/mq.
    c. Dimensione minima del lotto edificabile mq. 800,00.
    d. L'edificazione è consentita solo se inquadrata in un piano di lottizzazione esteso all'intero comparto. L'Amministrazione può comunque consentire l'attuazione del piano per stralci funzionali, convenzionabili separatamente. In tale ipotesi gli interessati dovranno predisporre uno studio di lottizzazione riguardante l'intero comparto ed uno studio relativo alle aree incluse nel piano stralcio che verifichi, all'interno dell'intervento proposto, la dotazione degli standards previsti dallo strumento urbanistico. I successivi piani stralcio dovranno essere in linea con il piano di lottizzazione approvato, ma potranno anche essere proposte varianti a tale strumento purché coordinati con i programmi stralcio precedentemente assentiti.
    e. La viabilità interna deve essere costituita da strade con una larghezza totale non inferiore a mt.10,00, con carreggiata di almeno mt. 7,00 oltre eventuali marciapiedi laterali.
    f. Parcheggi pertinenziali da realizzare nelle superfici fondiarie secondo gli standard della legge 122/1989.
    g. Parcheggi pertinenziali per la clientela di attività commerciali e per attività di carico/scarico merci ad esse connesse secondo quanto prescritto dalla DGR 55/108 del 29 dicembre 2000.

25. Parametri edilizi
    a. Indice di utilizzazione fondiario: IF 2,00 mc/mq.
    b. Numero massimo di piani fuori terra pari a 2 con altezza massima dei fabbricati pari a 10,00 mt. Nei limiti dell'altezza massima ammessa, è consentita la realizzazione di piani mansardati e di locali interrati o seminterrati.
    c. Il rapporto di copertura tra l'area coperta dei fabbricati e l'area del lotto deve essere non superiore al 50% (0,50 mq/mq.).
    d. La distanza dei fabbricati dal ciglio stradale, fatti salvi quelli esistenti, non deve essere inferiore a mt. 10,00. È comunque obbligatorio il rispetto del D.M. 01.04.1968.
    e. Distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: mt. 8,00; fatta salva la possibilità di costruire in aderenza.
    f. I distacchi dai confini non devono essere inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio da costruire, con un minimo assoluto di mt. 4,00.
    g. Parcheggi pertinenziali da realizzare nelle superfici fondiarie secondo gli standard della legge 122/1989.

ZONA OMOGENEA D.4 - AREE ESTRATTIVE (cave e miniere)

26. Non presente

ART. 16 ZONA OMOGENEA E - USI AGRICOLI

1. La zona territoriale omogenea E, per le peculiarità degli ambiti territoriali, si articola, secondo gli indirizzi contenuti nelle Linee guida per l'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR e al PAI in cinque sottozone:
    - **Sottozona E.1 Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata**
    - **Sottozona E.2 Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva**

- **Sottozona E.3 Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario** (non presente)
- **Sottozona E.4 Aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative (non presente)**
- **Sottozona E.5 Aree marginali per attività agricola**

2. Obiettivi del PPR
   a. Mantenimento degli usi agricoli.
   b. Migliorare le produzioni e i servizi ambientali all'attività agricola.
   c. Riqualificare i paesaggi agrari.
   d. Conservare e ripristinare gli elementi paesaggistici del contesto come siepi e muretti a secco.
   e. Riqualificare le strade di penetrazione agraria con trattamento antipolvere, con sistemazioni e tecnologie similari quali terre stabilizzate e misti cementati con terre del luogo o con l'uso di asfalti e cementi, con colorazioni similari alle terre del luogo, qualora sia dimostrato di non potervi provvedere con tecnologie alternative.
   f. Mitigare o rimuovere i fattori di criticità e degrado.
   g. Nelle aree naturali e sub-naturali - componente di paesaggio con valenza ambientale – è vietato qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso o attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica.
   h. Nelle aree seminaturali - componente di paesaggio con va lenza ambientale - occorre orientare la gestione delle aree pascolive in funzione della capacità di carico del bestiame; la gestione va comunque orientata a favorire il mantenimento di tale attività.
   i. Nelle aree ad utilizzazione agro-forestale - componente di paesaggio con valenza ambientale – è vietato eseguire trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio.
   j. Ridurre le emissioni dannose all'ambiente e all'ecosistema e la dipendenza energetica.
3. Definizione
   a. Aree adibite ad uso agricolo e/o forestale comprese nel territorio comunale.
   b. Sono comprese in tali sottozone le aree ad utilizzazione agro-forestale, le zone agricole marginali (pascolo), incluse dal PPR tra le aree seminaturali, classificate dal PUC zone E.5 come "zona agricola marginale (aree del pascolo)" ai sensi della DPGR 228/1994.
   c. L'edificato in zona agricola oltre ai fabbricati destinati all'uso agro-forestale e zootecnico, è costituito inoltre da case sparse destinate alla residenza, identificate alla tavola A.3.3 "Censimento delle case agricole utilizzate per residenza", scala 1.10.000.
   d. Lo schema che segue evidenzia la corrispondenza tra le componenti di paesaggio che costituiscono l'assetto ambientale regionale del PPR e gli ambiti rilevati nel territorio del Comune di Orroli:

COMPONENTI DI PAESAGGIO DEL PPR	AREE RICONOSCIUTE E DISCIPLINATE NEL PUC	AMBITI INDIVIDUATI E ZONE OMOGENEE DI ASSEGNAZIONE
Aree naturali e sub-naturali	Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate Aree di ulteriore interesse naturalistico	H.2 Zona di pregio paesaggistico
	Aree a forte acclività Aree sottoposte a vincolo idrogeologico	H.3 Zona di salvaguardia ambientale
Aree seminaturali	Aree con boschi naturali, pascoli erborati, macchie, garighe	H.2 Zona di pregio paesaggistico E.5 Zona agricola marginale
Aree ad utilizzazione agricolo-forestale	Aree con utilizzazioni agro-silvo-pastorali	E.2 Zona agricola principale (seminativi ed erbai)
	Aree per comuni pratiche agrarie	E.1 Zona agricola specializzata (colture legnose e orticole)

TABELLA 1 – COMPONENTI DI PAESAGGIO DEL PPR NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI ORROLI

4. Identificazione delle zone agricole
   a. Con riferimento al D.P.G.R. 3/8/1994 n. 228, le zone agricole, che sono le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno sono classificate come segue:

ZONA	NOME	DESCRIZIONE	INDICAZIONI D'USO
E.1	Zona agricola specializzata	Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata	Elevata tipicità e qualità della coltura agraria, identificativa della suscettività d'uso dei suoli per le colture tipiche del contesto territoriale locale (es. cultivar locali, produzioni di nicchia, DOC, DOP)
E.2	Zona agricola principale	Aree di primaria importanza per la funzione agricolo- produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni	Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in terreni non irrigui
E.5.1	Zona agricola marginale	Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale (aree del pascolo)	Aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali
E.5.2	Zona agricola marginale	Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale (aree boschive)	Aree con marginalità elevata utilizzabili per scopi silvo-colturali.

TABELLA 2 - CORRISPONDENZA TRA ZONE AGRICOLE ED INDICAZIONI D'USO

5. Obiettivi

   Le seguenti norme disciplinano l'uso e l'edificazione del territorio agricolo (zona E) nel Comune di Orroli, perseguendo le seguenti finalità:
   a. valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;
   b. valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico;
   c. porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
   d. incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
   e. favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;
   f. tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
   g. orientare ad un corretto uso delle risorse agroforestali, ambientali, naturalistiche e culturali presenti nell'Agro del Comune di Orroli;
   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.

6. Destinazioni d'uso
   a. Attività agricole e zootecniche, itticoltura, valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali.

b. Agriturismo come disciplinato dall'art.9 del DPGR 3 agosto 1994, n. 228 "Direttive per le zone agricole" e dalla Legge Regionale n. 18 del 23 giugno 1998 "Normativa sull'agriturismo".
c. Punti di ristoro come definiti dal D.A. n. 2266/U/1983 e s.m.i. e dalla legislazione regionale sul turismo;
d. Residenziale connesso con l'attività agricola: la destinazione residenziale è ammessa unicamente per gli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 D.lgs. 29 marzo 2004, n.99.
e. Ai sensi dell'articolo 26 "Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali" della L.R. 23 aprile 2015, n. 8, si applica la disciplina di cui all'articolo 3, commi 1, 2 e 3 del decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole) come integrata dal sopracitato articolo 26.

7. Modificazioni del suolo e degli edifici

Entro le zone agricole del Comune di Orroli sono consentite le attività agricole previste dall'art. 2135 del Codice Civile. Le società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, sono equiparate agli imprenditori agricoli secondo il disposto dell'art. 1 del Dlgs. 29 marzo 2004 n. 29 e s.m.i.

Entro le zone E sono ammessi i seguenti interventi, riferiti alle singole sottozone, come specificato dalla seguente Tabella 3 - Quadro sinottico della disciplina urbanistica delle zone agricole, funzionali alla modifica o realizzazione di:

a. fabbricati ed impianti, compresi quelli per la produzione di energia da fonti rinnovabili, connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, comprese le cantine enologiche, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
b. fabbricati per agriturismo;
c. fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
d. punti di ristoro, anche indipendenti da un'azienda agricola, (turismo rurale);
e. residenze connesse con l'attività agricola come specificato al precedente punto 5), lettera d) del presente articolo.

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono sempre ammessi, con ricorso ad autorizzazione, gli interventi di manutenzione, di restauro, la ristrutturazione senza aumento di volume.

Previa presentazione di un progetto di miglioramento agricolo-ambientale (PMAA), sono consentiti:

a. interventi di ampliamento di fabbricati esistenti, la demolizione e la ricostruzione di fabbricati realizzati dopo il 1950 e non soggetti a vincolo ai sensi del Codice dei Beni culturali o individuati nelle ricognizioni di cui all'Assetto storico culturale ovvero censiti;
b. la costruzione di nuovi edifici e impianti connessi alla conduzione del fondo.

In tutte le zone E sono ammissibili interventi di viabilità rurale, con la previsione di "stradelli" in terra battuta o in terra battuta stabilizzata, che devono però essere realizzati in modo da garantire la stabilità dell'eventuale versante in cui sono realizzate, anche attraverso la realizzazione di muri di sostegno e interventi di sistemazione di versante e ingegneria naturalistica, che permettano il drenaggio delle acque meteoriche e la stabilizzazione del terreno e della vegetazione circostanti. Sono altresì ammissibili tutti gli interventi finalizzati alla stabilizzazione dei versanti, alla tutela del suolo e dell'assetto idrogeologico del territorio.

Nelle zone agricole E.1 ed E.2 sono consentiti interventi per la realizzazione di strutture per l'agriturismo e il turismo rurale (punti di ristoro).

Per ogni intervento effettuato nelle zone vincolate rimane l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al Dlgs n. 42 del 22 gennaio 2004 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Tutte le pavimentazioni esterne, anche carrabili, devono garantire la permeabilità di oltre il 50% della superficie, fatti salvi casi limitati di specifica e provata necessità.

Ulteriori specifiche prescrizioni per le zone E.5.1:

a. gli interventi edilizi o di modificazione dei suoli ed ogni altro uso o attività sono consentiti esclusivamente qualora non pregiudichino la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica;
b. sono ammessi gli interventi di modificazione dei suoli atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e degrado.

Ulteriori specifiche prescrizioni per le zone E.5.2:

a. per le aree boscate riconosciute alla tavola B.3.1 "Ambito territoriale – Sistemi territoriali e Zone omogenee" come aree seminaturali - boschi, la cui perimetrazione assume un valore indicativo e non vincolante fatta eccezione per le aree istituzionalmente tutelate, sono vietati:
   i. gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione, ad esclusione di quelli per migliorare l'habitat della fauna selvatica protetta e particolarmente protetta, ai sensi della L.R. 23/1998;
   ii. ogni nuova edificazione, ad eccezione di interventi di recupero e riqualificazione senza aumento di superficie coperta e cambiamenti volumetrici sul patrimonio edilizio esistente, funzionali agli interventi programmati ai fini su esposti;
   iii. gli interventi infrastrutturali (viabilità, elettrodotti, infrastrutture idrauliche, ecc.) che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, con le sole eccezioni degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo;
   iv. rimboschimenti con specie esotiche;
   v. le fasce parafuoco per la prevenzione degli incendi dovranno essere realizzate preferibilmente attraverso tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici.

8. Elaborati di progetto
   La documentazione tecnico amministrativa, da allegare alla domanda di permesso di costruire o altro titolo abilitativo deve essere costituita da:
   a. dichiarazione da parte del conduttore del fondo in cui il richiedente dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola o forestale, e indispensabili per la conduzione del fondo;
   b. per aziende agrituristiche dichiarazione sostitutiva di atto notorio;
   c. elaborati tecnici a firma di tecnico abilitato in materia, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:
      i. relazione tecnica di progetto contenente descrizione dello stato di fatto e indicazione degli interventi in progetto, comprendente:
         - indicazioni catastali e proprietà, con eventuale documentazione sui frazionamenti;
         - descrizione dettagliata di strutture, tamponature, coperture e finiture, con indicazione chiara sulla scelta dei materiali;
         - indicazione e descrizione delle caratteristiche degli impianti, elettrico, di illuminazione, idrico, riscaldamento climatizzazione, etc. in particolare riportando le eventuali soluzioni adottate legate al risparmio energetico; inquadramento bioclimatico del progetto, con indicazioni relative al sistema di isolamento, riscaldamento e/o raffrescamento degli ambienti, ubicazione del fabbricato rispetto agli elementi del clima (sole, venti dominanti, ecc.) e con descrizione delle eventuali soluzioni adottate legate al risparmio energetico e delle relative modalità di allaccio alle utenze;
         - descrizione delle modalità di smaltimento dei reflui e dei rifiuti;
         - adeguamento a normative sovraordinate (igienico sanitarie, disabili, ecc.);
         - rispetto delle norme paesistiche eventualmente vigenti.
      ii. elaborati grafici contenenti:
         - corografia, con indicazione dell'area di intervento;
         - stralcio della tavola di zonizzazione del PUC (tavv. B.3.1, B.3.2 "Zone omogenee");
         - carta dei vincoli esistenti, con indicazione dei beni ambientali o paesaggistici presenti (tav. B.3.4 Ambiti vincolati);
         - planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento;
         - planimetria quotata degli interventi (in scala non superiore a 1:1.000) su base topografica;
         - documentazione fotografica del sito interessato dalla trasformazione e dell'area ad esso circostante;
         - disegni delle opere (piante, prospetti, sezioni in scala 1:100);
         - disegni di dettaglio e particolari costruttivi;
         - analisi delle caratteristiche del paesaggio del micro-ambito interessato compreso il censimento della presenza di beni di interesse storico-culturale.

iii. relazione agronomica-ambientale, che deve integrare i contenuti tecnici della proposta progettuale descrivendo a scala di dettaglio aziendale:
   - quadro generale dell'area, con indicazione dei caratteri agroforestali e ambientali del contesto territoriale;
   - stato dell'azienda con riferimento alla superficie fondiaria, con specificazione relativa a ordinamenti colturali e produzioni conseguite e conseguibili, al numero degli addetti impegnati, alle attrezzature ed impianti ossia agli edifici esistenti, con la specificazione delle ubicazioni, delle quantità di volumi complessivi e delle superfici utili, delle tipologie, dello stato di conservazione e delle utilizzazioni in atto di manufatti e delle relative previsioni future;
   - gli interventi e le soluzioni tecnico progettuali necessari per l'ampliamento dell'attività agricola e delle attività connesse, precisando la superficie fondiaria che si intende porre o mantenere a coltura, con riferimento agli assetti colturali esistenti, alle produzioni che si prevede conseguire, indicando le potenzialità rispetto allo stato attuale e le connesse pratiche di protezione del suolo, con specificazione delle ubicazioni dei nuovi volumi e delle superfici utili, delle tipologie e delle caratteristiche costruttive, dei materiali e delle soluzioni edilizie volte a garantire una riduzione dell'impatto ambientale delle opere, dell'ordinamento colturale e dell'assetto aziendale e produttivo finale;
   - le precauzioni da usare per minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dal diverso assetto, potenziamento aziendale, in termini di difesa del suolo e di salvaguardia delle risorse naturalistiche e ambientali;
   - gli interventi eventuali atti a conservare la biodiversità, attraverso l'incremento delle risorse naturalistiche (minerali, vegetali e animali) esistenti, anche a fini di pastura e riproduzione della fauna selvatica;
   - i risultati attesi dagli interventi, con quantificazione dei valori tecnico-aziendali ed economici previsti in seguito agli interventi di miglioramento, oltre che i benefici ambientali dell'intervento.

d. In particolare la relazione agronomico-ambientale, nel definire le strategie grazie a cui, mediante le opere di progetto proposte, sarà possibile ottenere un miglioramento complessivo dell'assetto aziendale, propone le soluzioni tecniche e di intervento per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:
   i. miglioramento dell'assetto paesaggistico dell'area di intervento, anche con la previsione opere a verde, creazione di frangiventi, cortine e altre soluzioni volte a migliorare l'assetto e a favorire un corretto inserimento nel paesaggio agro-forestale, e tutela delle eventuali componenti storico-culturali in essa presenti;
   ii. miglioramento dell'assetto naturalistico-ambientale, e in particolare aumento della biodiversità, stabilizzazione delle componenti vegetazionali, miglioramento dell'assetto pedologico e idrogeologico, riduzione del consumo di risorse e minore impatto nei confronti dell'ambiente;
   iii. miglioramento delle condizioni tecnico-economiche, igienico-sanitarie e organizzative dell'azienda agricola, anche in relazione ad una crescita del reddito dell'imprenditore.

e. Studio di compatibilità paesaggistica e ambientale, nel caso in cui l'intervento interessi:
   i. aree assoggettate a normativa paesaggistica (Dlgs. 42/2004);
   ii. fabbricati zootecnici;
   iii. impianti serricoli di dimensione superiore ai 1000 mq di superficie coperta;
   iv. fabbricati di superficie coperta superiore ai 500 mq;
   v. movimenti di terra superiori ai 1000 mc
   vi. realizzazione di impianti per la produzione di energie rinnovabili non finalizzati all'autoconsumo o che eccedano i seguenti limiti:
      - impianti fotovoltaici con potenza sino a 6 KWp e superficie non superiore a 60 mq
      - impianti eolici con potenza sino a 10 KWp (micro-eolico)
      - altri impianti per la produzione di energie rinnovabili di potenza sino a 6 KWp
   vii. altri interventi di trasformazione del territorio rurale di scala o impatto ambientale/visuale rilevante.

   Lo studio di compatibilità agro-ambientale, deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione approfondita dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesaggistico ed ambientale - oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche - che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante,

descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurne gli effetti negativi. Lo studio di compatibilità agro-ambientale dovrà essere corredato dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore al 1:1000:

i. individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;
ii. descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici e climatologici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
iii. descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
iv. "Schema di visualizzazione" destinato a fornire elementi di supporto grafico e fotografico alla valutazione dell'intervento rispetto al sistema preesistente, consistente in (documentazione minima):
   - rilievo fotografico panoramico con riferimento ai punti di vista prevalenti e comunque significativi e di dettaglio;
   - visualizzazione, nell'ambito delle immagini fotografiche relative ai punti di vista prevalenti, della sagoma dell'intervento proposto, corredata dalle informazioni che si ritengono utili per la sua corretta definizione (tecnica costruttiva, materiali impiegati nelle strutture portanti, nelle coperture, negli infissi e negli intonaci, colori, etc.);
   - nel caso di interventi dimensionalmente rilevanti è necessario riferire l'analisi ad un ambito territoriale significativo;
   - nel caso di trasformazioni edilizie limitate o nel caso di restauro o ampliamento di fabbricati di valore tradizionale, l'indagine può essere ricondotta alla rappresentazione del singolo edificio o della singola unità fondiaria;
v. descrizione delle misure previste per eliminare i possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

9. Superfici minime di intervento

a. Ai fini edificatori la superficie minima d'intervento è in via generale stabilita in un ettaro per le zone E.1 ed E.2, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in 0,50 ha. La superficie minima d'intervento della zona E.5.1 è di ha 2, mentre per la zona E.5.2 è di ha 3.
b. Per l'edificazione a fini residenziali consentita esclusivamente agli imprenditori agricoli professionali e/o ai coltivatori diretti svolgenti effettiva e prevalente attività agricola la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro.
c. La superfice minima di intervento è conseguibile con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali alle condizioni di cui alla precedente lettera b), devono essere contigui o, se non contigui, ricadenti per la porzione di superficie interessata, entro la distanza di 200 mt. dal limite del fondo in cui si intende edificare. Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando la superfice massima di mq. 10000.

d. In particolare i lotti minimi per ciascuna sottozona agricola e per le strutture indicate sono stabiliti come segue:

ZONA	NOME DESCRIZIONE	INDICAZIONI D'USO	TIPOLOGIA D'INTERVENTO	COLTURE/ATTIVITÀ	LOTTO MINIMO
E.1	Zona agricola specializzata --- Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata	Elevata tipicità e qualità della coltura agraria, identificativa della suscettività d'uso dei suoli per le colture tipiche del contesto territoriale locale (es. cultivar locali, produzioni di nicchia, DOC, DOP)	Fabbricati appoggio (30 mq)	Tutte	Ha 1
			Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.	Impianti serricoli, pieno campo e impianti vivaistici	Ha 0.5
				Vite, olivo	Ha 1
				Colture orticole e vivaistiche, colture arboree	
			Residenza connessa alla conduzione del fondo	Tutte	Ha 1
			Fabbricati per agriturismo e turismo rurale	Tutte	Ha 1
			Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale	Tutte	Ha 1
E.2	Zona agricola principale --- Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni	Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in terreni non irrigui	Fabbricati appoggio (30 mq)	Tutte	Ha 1
			Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.	Vite, olivo	Ha 1
				Colture orticole e vivaistiche, colture arboree	
				Pascolo, attività zootecniche estensive, cereali e foraggiere	Ha 1
			Residenza connessa alla conduzione del fondo	Tutte	Ha 1
			Fabbricati per agriturismo e turismo rurale	Tutte	Ha 1

ZONA	NOME DESCRIZIONE	INDICAZIONI D'USO	TIPOLOGIA DI INTERVENTO	COLTURE/ATTIVITÀ	LOTTO MINIMO
E.5.1	Zona agricola marginale ------- Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale (aree del pascolo)	Aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali	Fabbricati appoggio (30 mq)	Tutte	Ha 1
			Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.	Vite, olivo	Ha 2
				Colture orticole e vivaistiche, colture arboree	
				Pascolo, attività zootecniche estensive, cereali e foraggiere, colture forestali	Ha 2
			Residenza connessa alla conduzione del fondo	Tutte	Ha 2
			Fabbricati per agriturismo e turismo rurale		
			Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale		
E.5.2	Zona agricola marginale ------- Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale (aree boschive)	Aree con marginalità elevata utilizzabili per scopi silvo-colturali.	È vietata ogni nuova edificazione, ad eccezione di interventi di recupero e riqualificazione senza aumento di superficie coperta e cambiamenti volumetrici sul patrimonio edilizio esistente, funzionali agli interventi necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione, per migliorare l'habitat della fauna selvatica protetta e particolarmente protetta, ai sensi della L.R. 23/1998	Tutte	Ha 3

TABELLA 3 - QUADRO SINOTTICO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DELLE ZONE AGRICOLE

e. Qualora un singolo lotto o i diversi lotti di cui al comma precedente ricadano in zone agricole diverse:
   i. i volumi verranno calcolati tenendo conto degli indici edificatori delle diverse sottozone riferiti a ciascuna particella;
   ii. la superficie minima d'intervento verrà calcolata attraverso la media ponderata delle superfici minime di intervento riferite a ciascuna particella
   iii. la localizzazione dovrà essere effettuata nel corpo che produca la quota maggiore di volume o nel corpo in cui sia già presente un nucleo aziendale consolidato.

10. Indici di edificabilità

Gli indici massimi di edificabilità, espressi in mc/mq, sono definiti come indicato nella seguente Tabella 4 - Indici di edificabilità nelle sottozone agricole:

DESCRIZIONE	E.1 ZONA AGRICOLA SPECIALIZZATA	E.2 ZONA AGRICOLA SPECIALIZZATA	E.5.1 ZONA AGRICOLA MARGINALE	E.5.2 ZONA AGRICOLA MARGINALE
Impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici	0.20	0.20	0.20	0,10
Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.	0.20	0.20	0.20	0,10
Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)	0.01	0.01	0.01	0,01
Residenza connessa alla conduzione del fondo	0,03	0,03	0,03	0,02
Strutture per il recupero terapeutico dei disabili	0,10	0.10	0.10	0,05
Fabbricati per agriturismo e turismo rurale	vedi § 17 e 18	vedi § 17 e 18	vedi § 17 e 18	vedi § 17 e 18

TABELLA 4 - INDICI DI EDIFICABILITÀ NELLE SOTTOZONE AGRICOLE

I volumi di progetto saranno computati detraendo i volumi eventualmente già presenti sulle particelle, che devono essere prioritariamente interessati a qualunque intervento.

L'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq. per le zone E.1, E.2 e E.5.1, mentre è pari a 0,02 mc/mq per la zona E.5.2.

11. Residenze in area rurale

L'edificazione di fabbricati per fini residenziali, nelle more dell'aggiornamento della disciplina regionale delle trasformazioni ammesse nelle zone agricole E, è consentita unicamente agli imprenditori agricoli professionali e/o coltivatori diretti con superfice minima di intervento fissata in un ettaro.

I fabbricati da destinare ad abitazione siano ubicati in aderenza e in ogni caso in posizione contigua ai fabbricati connessi alle attività agricole, fatte salve le distanze da osservare per motivi igienici.

Per le costruzioni preesistenti nelle zone agricola sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli indici di cui ai commi precedenti, nonché la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, può essere mutata, nel rispetto degli indici di cui al presente articolo.

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

Nell'ambito delle zone E i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere condotti con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale e secondo le seguenti classi di attuazione:

a. Corpi di fabbrica originari a conservazione integrale. Si tratta di quelli per i quali è riconoscibile la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica; per essi sono previste categorie d'intervento che comprendono il risanamento conservativo (manutenzione e restauro), e con particolari cautele (con riferimento soprattutto all'uso di materiali e soluzioni costruttive quanto più possibile analoghi e/o coerenti con quelli tradizionali esistenti) la ristrutturazione interna.
b. Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili. Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico e tradizionale dell'ambiente agricolo. Per essi è prevista una doppia possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna, oppure il rifacimento, quindi la ristrutturazione globale, con o senza aumento di volume, nel rispetto delle indicazioni della lettera iv del successivo punto d.
c. Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili. Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente agricolo tradizionale. Per essi è prevista la semplice manutenzione; in alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie (ristrutturazione globale con o senza variazione di volume);
d. Corpi di fabbrica nuovi, conseguenti ad un ampliamento o integrazione di edifici già esistenti o a demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione. In particolare per i nuovi fabbricati ad uso residenziale la cui realizzazione è consentita unicamente agli imprenditori agricoli e/o coltivatori diretti svolgenti effettiva e prevalente attività agricola sono elementi di riferimento progettuale:
    i. altezza: limitazione generalizzata ad un piano fuori terra, oltre al sottotetto, altezza massima non superiore a mt. 6,50;
    ii. le murature dovranno essere costituite preferibilmente con materiali tradizionali o ecologici (pietra, ecc.); l'uso del cemento nelle nuove costruzioni dovrà essere limitato alle fondazioni, ai solai, alle strutture portanti quando strettamente necessario;
    iii. tamponature ed isolamenti: per gli ambienti residenziali dovranno essere previste adeguate soluzioni di isolamento termoacustico, preferibilmente attuate con l'uso di prodotti locali o comunque naturali (legno, sughero, terra cruda, paglia, lana, ecc., anche aggregati con cementi naturali come nel caso di prodotti tipo eraclit, celenit, fibrogesso, fibrocellulosa, ecc.) e comunque rispondenti alle previsioni del Dlgs. 192/05 e s.m.i., basate su un'analisi progettuale bioclimatica, tendente a minimizzare i consumi energetici; è vietato l'uso di isolanti sintetici come poliuretani, polistireni, polistiroli e simili;
    iv. sistema delle coperture: a tetto ricoperte con manto di tegole laterizie (coppo tipo sardo) evitando la frantumazione forzata delle falde di copertura, la formazione di sporti di gronda con forte aggetto (max 40 cm., ad eccezione di sbalzi specificamente previsti con funzione parasole), l'introduzione di elementi fuori sagoma; è preferibile l'utilizzo di sistemi di isolamento (ad esempio con intercapedine riempita con sughero) ed areazione dei tetti, che garantiscano un'adeguata coibentazione degli ambienti; sono ammissibili i tetti verdi e l'integrazione di pannelli solari, nei limiti previsti dall'articolazione dei prospetti, proponendo soluzioni che favoriscono partiture regolari ed evitando il ricorso a balconi e corpi aggettanti ed escludendo altresì il ricorso ad eccessi di citazioni stilistiche non giustificate da un'analisi coerente della tradizione architettonica locale;
    v. materiali di finitura (interni ed esterni), selezionando materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale, con particolare attenzione alle valenze cromatiche. La compatibilità dovrà riguardare anche gli elementi secondari di arredo esterno quali recinzioni, pavimentazioni, architravi, cornici, stipiti, porte, finestre ecc. Gli intonaci dovranno essere realizzati con prodotti tradizionali e/o naturali (calce o terra), evitando intonaci a base cemento e pitture sintetiche, in alternativa alla pietra a vista esterna.
    vi. nell'ambito dei fabbricati ad uso residenziale, oltre alle abitazioni vere e proprie, come previsto per le abitazioni civili, possono essere previsti anche i relativi spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi ecc.), che potranno essere realizzati anche al piano interrato.

    Il progetto di intervento deve prevedere prioritariamente la riqualificazione e sistemazione delle recinzioni in pietra delle bordure e delle siepi esistenti, e nel caso si renda strettamente necessaria la loro rimozione o il loro spostamento, deve motivare chiaramente le scelte e le ragioni della loro opportunità. Le recinzioni nuove o in sostituzione di recinzioni esistenti potranno essere realizzate in muratura a secco di altezza non superiore a m 1.60. Sono inoltre

consentiti i muri di sostegno, da realizzarsi in pietra a vista. Non è comunque esclusa la possibilità di realizzare recinzioni in rete metallica.

Quando ciò sia possibile gli edifici, da realizzarsi in armonia con il paesaggio, verranno preferibilmente accompagnati da impianto di alberature e siepi con funzione di quinte di schermo.

12. Fabbricati ad uso agricoli/allevamenti

La progettazione di nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti dovrà verificare, ogni elemento atto ad attenuare l'impatto visivo sul contesto preesistente. Le soluzioni prospettate, da articolare caso per caso, possono prevedere la formazione di barriere di verde, verifiche cromatiche, distribuzione dei volumi, uso di materiali a basso impatto, soluzioni dell'architettura bioecologica ecc.

Le soluzioni progettuali (tipologie, materiali) dovranno quando possibile prendere spunto dalle indicazioni previste per i fabbricati residenziali, in particolare per quanto riguarda i criteri di inquadramento bioclimatico e i materiali, fatta salva l'adozione di eventuali soluzioni tecniche costruttive strettamente finalizzate a migliorare la funzionalità tecnico-economica della struttura rispetto alle esigenze produttive aziendali; sono vietati l'uso dei blocchetti in cemento o laterizio a vista (non finito), dei manufatti prefabbricati in cemento e in materiali sintetici (con strutture metalliche e isolamenti in materiali coibentanti di derivazione petrolchimica come poliuretani, polistireni, ecc.), fatte salve specifiche e inderogabili esigenze tecnico-produttive.

Fra i fabbricati ad uso servizi agricoli/allevamenti sono comprese le strutture di prima trasformazione e conservazione dei prodotti, collegate con le aziende agricole singole o associate quali cantine, celle frigorifere, magazzini di prima lavorazione e di stivaggio nonché le relative strutture complementari.

I nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli, se possibile, dovranno essere costruiti in aderenza al fabbricato residenziale, se esistente, ed in tal caso assumeranno gli stessi elementi di riferimento progettuale. L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo. È vietata la costruzione di nuovi corpi con l'abbandono contestuale dei volumi esistenti; qualunque intervento deve essere prioritariamente volto a riqualificare le strutture esistenti sul fondo.

13. Vani appoggio a supporto dell'attività agricola

È consentito agli imprenditori agricoli in possesso dei requisiti di legge realizzare per qualsiasi tipo di coltura, vani appoggio a supporto dell'attività agricola, ad uso non abitativo, fino a un massimo di 180 mc., secondo la previsione di lotti minimi degli articoli precedenti. Non sono ammessi i vani interrati e seminterrati.

Per richiedenti non imprenditori agricoli è consentita la realizzazione di vani appoggio a supporto delle attività agricole, ad uso non abitativo, fino ad un massimo di 90 mc su superfici di almeno un ettaro, con SLP di massimo 30 mq e fino a 180 mc per superfici superiori a dieci ettari. Non sono ammessi i vani interrati e seminterrati.

14. Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali e altri insediamenti produttivi agricoli

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi in cui sia previsto un peso vivo pari o superiore a 40 q.li/ha dovranno distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati (qualunque sia la specie degli animali allevata) dovranno altresì distare: 2.000 mt. dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

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

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

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati previa individuazione dell'area con apposita deliberazione consiliare. Sono fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore del P.U.C., nonché gli insediamenti per la trasformazione diretta dei prodotti aziendali.

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non potrà superare il 50% dell'area di pertinenza.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà. Le coperture a protezione delle colture, quando abbiano carattere stagionale e di provvisorietà, potranno essere realizzati previa semplice comunicazione al Comune.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.
Ogni serra, purché volta alla protezione o forzatura delle colture, potrà essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937 n. 1497.
Sono comunque ammessi incrementi di volumi indispensabili per adeguare gli impianti tecnologici e per garantire la sicurezza fino ad un massimo del 5% del volume complessivo esistente.

15. Manufatti incongrui

Nei progetti di intervento è fatto obbligo di dichiarare l'esistenza di manufatti precari e degradati quali tettoie, baracche e simili, realizzati con materiali incoerenti e inquinanti, la cui presenza nel rilievo aerofotogrammetrico più recente alla data di approvazione del PUC, dovrà essere confermata mediante documentazione grafica e fotografica e la cui demolizione è resa obbligatoria ai fini del rilascio del titolo abilitativo richiesto.
La caratterizzazione di tali manufatti incongrui dovrà essere attestata mediante documentazione grafica e fotografica a firma di tecnico abilitato. In tal caso la relazione conterrà anche la descrizione degli interventi di progetto finalizzati alla demolizione di tali manufatti. La demolizione di manufatti incongrui di cui sopra è presupposto indispensabile per la realizzazione di nuovi interventi.

16. Edificazione in fregio alle strade e distanze dai confini

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale 1/4/68 n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

a. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dal Regolamento Edilizio;
b. dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
c. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi relativi agli edifici esistenti saranno autorizzati purché non comportino avanzamento di corpi di fabbrica verso il 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 e della volumetria, nei limiti previsti dal presente regolamento.
È prescritta la distanza minima da tutti i confini (compresi quelli che definiscono la viabilità pubblica o di uso pubblico) di 10 mt. Dalle strade provinciali tale di stanza deve essere di 20 mt.

17. Smaltimento dei reflui

Ferme restando le prescrizioni di cui al D.lgs. 152/2006 e s.m.i, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni che non siano allacciate a fognature comunali dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di depurazione per il riutilizzo agricolo dei reflui fognari, entro un anno dalla data di entrata in vigore del PUC, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; è fatto divieto dell'utilizzo di serbatoio di accumulo a svuotamento periodico tramite autobotte. Entro un anno dalla data di entrata in vigore del PUC gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale. Le soluzioni di progetto dovranno privilegiare l'uso di sistemi basati sulla fitodepurazione, con previsione di un impianto primario di pretrattamento e riutilizzo completo dell'acqua in ambito aziendale.

18. Agriturismo

È consentito, nelle zone agricole E.1, E.2 e E.5.1, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività complementare a quella agricola e zootecnica in coerenza con le vigenti leggi sull'agriturismo, e in particolare con la L.R. 18/98 e successive modificazioni e integrazioni. Qualora venga richiesto permesso di costruire per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore ad ha 3,00.

Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di edificare deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto, per un periodo non inferiore a 5 anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.
Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.
La realizzazione e la ristrutturazione dei fabbricati agrituristici dovranno avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale.
Per aziende aventi superficie minore o uguale a 10,00 ha il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nell'azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto. Per lo stesso tipo di aziende il limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e 15 campeggiatori.
Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.
In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti, possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 80 coperti per pasto.
Per la realizzazione delle strutture agrituristiche, devono essere riutilizzati prioritariamente i fabbricati già esistenti.

19. Alberghi rurali

Per Alberghi rurali, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/2017, modificato dalla L.R. 1/2019, si intendono le strutture ricettive alberghiere ubicate in fabbricati rurali e complessi immobiliari rurali esistenti, o in strutture di nuova realizzazione, arredate nel rispetto delle tradizioni locali, nelle quali siano offerti vitto e altri servizi al fine della fruizione e valorizzazione dell'ambiente, della cultura, delle tradizioni e dell'enogastronomia del luogo. Pertanto le zone E.5.1 e E.5.2, ai sensi dell'art. 14 bis della L.R. 16/2017, integrato dalla L.R. 1/2019, sono identificate come areali preferenziali in cui sono ammissibili le strutture di accoglienza e ospitalità, fermo restando il rispetto delle disposizioni del decreto assessoriale 22 dicembre 1983, n. 2266/U. In tali zone le strutture degli alberghi rurali, con i relativi servizi integrati, dovranno essere localizzati in corpi aziendali di superficie non inferiore a 25 Ha (anziché 35 Ha) e dovranno avere una ricettività non superiore a 70 posti letto. La volumetria è consentita, coerentemente a quanto previsto per i punti di ristoro dal decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con deliberazione del Consiglio comunale fino a 0,10 mc/mq.

20. Punti di ristoro - turismo rurale

Per turismo rurale, ai sensi della L.R. 12 agosto 1998 n. 27, 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.
Nelle zone E.1, E.2 ed E.5.1 sono ammessi punti di ristoro finalizzati allo svolgimento di attività di turismo rurale, indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale sino a 0.10 mc/mq.
Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.
L'attività di turismo rurale deve essere svolta nel rispetto delle seguenti condizioni:

a. offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'art. 10 delle direttive per le zone agricole, adottate dalla Regione Sardegna in attuazione della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni, da realizzarsi secondo le tipologie edificatorie rurali locali, nelle aree extraurbane agricole come individuate nel Piano urbanistico comunale;
b. ristorazione con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale;
c. allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali, ed in particolare della cultura rurale della zona.

L'attività di turismo rurale deve essere svolta con le seguenti tipologie di esercizio:

a. esercizi alberghieri, di cui alla L.R. 14 marzo 1984 n. 22 e successive modifiche e integrazioni;

b. esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti e bevande, di cui alla lettera a), comma 1 dell'art. 5 della L. 25 agosto 1991 n. 287, e successive modifiche e integrazioni;
c. esercizi per la gestione di servizi di organizzazione e supporto alle attività didattiche all'aria aperta e per il tempo libero.

La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati al turismo rurale può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici.
La realizzazione dei punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale e nel rispetto delle tipologie architettoniche rurali tipiche del luogo.

21. Muretti a secco:
a. tali manufatti devono essere identificati negli elaborati descrittivi dello stato di fatto dei luoghi oggetto di intervento in quanto costituiscono, ai sensi dell'art. 55 delle NTA del PPR un fattore insostituibile di identità paesaggistica e culturale;
b. i muretti a secco devono essere mantenuti ed eventualmente sostituiti con muri realizzati con la medesima tecnica. Sono vietate recinzioni provvisorie o realizzate con materiali di risulta.

22. Modalità attuative
a. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria: CILA e SCIA;
b. altre categorie di intervento edilizie: permesso di costruire salvo quanto diversamente specificato dalla L.R. 1/2019.

23. Salvaguardie
a. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente articolo in riferimento alle aree zone agricole marginali (E.5.1 - area del pascolo ed E.5.2 aree boschive) individuate dal PUC e le prescrizioni di cui all'art. 26 "Aree seminaturali" delle NTA del PPR risultano prevalenti le disposizioni di quest'ultimo strumento di pianificazione.
b. Gli interventi interessanti aree ricomprese negli areali di beni archeologici sono sottoposti alla disciplina di cui all'art. 21 "Zona omogenea H - Salvaguardia paesaggistica e ambientale" delle presenti Norme tecniche di attuazione.

ART. 17 SISTEMA DEI SERVIZI

1. Il sistema territoriale dei servizi del Comune di Orroli è composto dagli insediamenti turistici collocati nell'ambito agrario e sulle rive del lago Mulargia, dalle zone destinate ai servizi generali presenti sia all'interno, sia ai margini dell'ambito urbano e dagli spazi e servizi pubblici e ad uso pubblico che costituiscono gli standards urbanistici oggetto di verifica ai sensi del decreto Floris (Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U).
2. Il sistema dei Servizi è composto dai seguenti ambiti territoriali:
   - **ZONA OMOGENEA F - INSEDIAMENTI TURISTICI**
   - **ZONA OMOGENEA G - SERVIZI GENERALI**
   - **AREE S - SPAZI E SERVIZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO**

ART. 18 ZONA OMOGENEA F - INSEDIAMENTI TURISTICI

1. La zona territoriale omogenea F si articola, secondo gli indirizzi contenuti nelle Linee guida per l'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR e al PAI, in quattro sottozone, di cui solo una interessa il territorio del Comune di Orroli:
   - **Sottozona F.1 Insediamenti turistici pianificati** (non presenti)
   - **Sottozona F.2 Insediamenti turistici spontanei** (non presenti)
   - **Sottozona F.3 Campeggi** (non presenti)
   - **Sottozona F.4 Nuove aree turistiche** (insediamenti ricettivi)

ZONA OMOGENEA F.4 - NUOVE AREE TURISTICHE

2. Obiettivi generali del PPR

a. Favorire le nuove localizzazioni turistiche in zone contigue e/o integrate agli insediamenti urbani.
b. Riqualificare sotto l'aspetto paesaggistico e urbanistico l'assetto urbano e territoriale esistente.

3. Definizione
   a. Aree e strutture ricettive collocate in ambito agrario, in riva al lago Mulargia, corrispondenti alle seguenti strutture turistico ricettive/ricreative esistenti:
      - Su Bandidu, in località Corte Caboni sulle rive del lago Mulargia.
4. Obiettivi specifici
   a. Promozione dello sviluppo e valorizzazione di servizi turistici di rango elevato nel territorio comunale di Orroli.
   b. Creazione di percorsi fruitivi delle risorse naturalistiche e paesaggistiche del territorio orrolese.
   c. Qualificazione paesaggistica dei nuovi insediamenti.
5. Categorie d'intervento prevalenti
   a. Ristrutturazione edilizia
   b. Nuova costruzione
   c. Riqualificazione ambientale
6. Destinazioni d'uso
   a. Attività turistico-ricettive.
   b. Spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi.
7. Parametri urbanistici e edilizi
   a. La gestione delle aree destinate a verde e a parcheggi cedute al Comune spetta al soggetto gestore della attività ricettiva
   b. Indice di fabbricabilità fondiaria massimo 0,50 mc/mq
   c. Distacchi dai confini e dal ciglio delle strade interne: min. 10,00 mt.
   d. Superficie per spazi ed attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi min. 50% della ST, di cui almeno il 60% devono essere pubbliche e cedute al Comune
   e. Rapporto volume/abitanti teorici: 1 abitante / 60 mc
   f. Il lotto minimo per la realizzazione di nuovi volumi rispetto a quelli esistenti è di ha. 1,00.
8. Modalità attuative
   a. Piano attuativo di iniziativa privata in cui siano rispettate le seguenti condizioni:
      i. siano rispettati i parametri urbanistici ed edilizi individuati dal PUC e dalle schede normative;
      ii. le aree da cedere al Comune siano in posizione vantaggiosa per il Comune, ovvero accessibili da viabilità pubblica esistente o da altre aree appartenenti al demanio comunale al momento di presentazione della proposta.

ART. 19 ZONA OMOGENEA G - SERVIZI GENERALI

1. Definizione
   a. Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, parchi secondo il disposto dell'art. 3 Decreto assessoriale della RAS n. 2266/U del 30 dicembre 1983.
2. La zona territoriale omogenea G si articola, secondo gli indirizzi contenuti nelle Linee guida per l'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR e al PAI, in quattro sottozone, di cui solo una interessa il territorio del Comune di Orroli:
   - **Sottozona G.1 Attrezzature di servizio**
   - **Sottozona G.2 Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero**
   - **Sottozona G.3 Aree militari**
   - **Sottozona G.4 Infrastrutture di area vasta**

ZONA OMOGENEA G.1 - ATTREZZATURE DI SERVIZIO

3. Obiettivi

a. Offrire opportunità insediative per attività di servizio alle persone e alle imprese anche con dimensione sovracomunale del proprio bacino di utenza.
b. Favorire l'insediamento di attività economiche e l'occupazione all'interno del territorio comunale.

4. Destinazioni d'uso
   a. Le aree destinate a Servizi generali riguardano:
      - G.1.1 - Centro per la divulgazione e la promozione turistica (località Su Motti)
      - G.1.2 - Stazione della Ferrovia complementare della Sardegna (centro urbano)
      - G.1.3 - Cimitero comunale
      - G.1.4 - Casa di riposo comunale (località Santa Maria)
      - G.1.5 - Impianto distribuzione carburanti (centro urbano)
      - G.1.6 - Ecocentro comunale (località Alocci)
5. Parametri urbanistico edilizi
   a. Per la sottozona G.1.1 è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq per interventi di iniziativa privata, con possibilità di incremento fino ad un massimo di 0,7 mc/mq previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o privata. Gli spazi pubblici destinati ai parcheggi devono essere minimo il 15% della superficie fondiaria. Per la parte ricadente nell'area di rispetto R.1, gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica e dell'Ufficio tutela del paesaggio, secondo quanto prescritto al successivo art. 22.
   b. Per le sottozone G.1.2, G.1.3 e G.1.4, trattandosi di servizi pubblici esistenti in edifici pubblici è prescritto l'indice fondiario massimo di 2,00 mc/mq. I parcheggi pertinenziali da realizzarsi nelle superfici fondiarie devono rispettare gli standards della legge 122/1989.
   c. Nelle aree destinate ad impianti di distribuzione dei carburanti sono ammessi ad integrazione della destinazione d'uso principale:
      i. autonome attività commerciali integrative (servizi di bar e ristoro, vendita di prodotti food e no food) in misura non superiore a complessivi 150 mq di slp.
      ii. impianti self service post pagamento, per i quali è obbligatoria la presenza di autonome attività commerciali integrative (servizi di bar e ristoro, vendita di prodotti food e no food) in misura non superiore a complessivi 150 mq di slp;
      iii. impianti di autolavaggio, piccole officine di riparazione autoveicoli;
      iv. la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti così come la ristrutturazione totale degli impianti di carburanti esistenti sono subordinati alle disposizioni di cui all'art. 52, L.R. 1/2019;
      v. quanto non specificato dal presente articolo, in merito ai distributori di carburante, è disciplinato, in attesa della entrata in vigore del Piano regionale per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete di distribuzione dei carburanti, dalle "Linee guida di indirizzo programmatico regionale per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti" (DGR n.45/7 del 5 dicembre 2003) nonché dall'art. 52 della L.R. 1/2019.
   d. Nelle aree destinate ad impianti di distribuzione dei carburanti:
      i. Altezza massima dei fabbricati: mt. 5,00 per massimo un livello di piano;
      ii. Indice fondiario massimo 0,50 mc/mq;
      iii. Rapporto di copertura massimo 20%.

ZONA OMOGENEA G.2 - PARCHI, STRUTTURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO

6. Obiettivi
   a. Offrire opportunità insediative per attività sportive, il gioco e per il tempo libero.
7. Destinazioni d'uso
   a. Le aree destinate a parchi, strutture per lo sport e il tempo libero, riguardano:
      - G.2.1 - Area sportiva comunale Mario Leoni (località Sedda Medau)
      - G.2.2 - Campo di tiro al piattello (località Bruncu de Murdegus)
      - G.2.3 - Centro nautico lago Mulargia (località Monti su Rei)
8. Parametri urbanistico edilizi
   a. Per tutte le sottozone, trattandosi di servizi pubblici esistenti in aree di proprietà pubblica, è prescritto l'indice fondiario massimo di 1,00 mc/mq. Gli spazi pubblici destinati ai parcheggi devono essere minimo il 15% della superficie fondiaria.

b. Per la sottozona G.2.3, in quanto ricadente nell'area di rispetto R.2, gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte dell'Ufficio tutela del paesaggio, secondo quanto prescritto al successivo art. 22.
c. È ammessa la copertura amovibile e temporanea di campi da gioco; la vista di tali strutture deve essere mitigata da schermature arboree.

ZONA OMOGENEA G.3 - AREE MILITARI

9. Obiettivi
   a. Offrire opportunità insediative per attività militari e della sicurezza.
10. Destinazioni d'uso
   a. Le aree militari, riguardano:
      - G.3.1 - Caserma dei carabinieri (centro urbano)
11. Parametri urbanistico edilizi
   a. Per la sottozona, trattandosi di servizio pubblico esistente in area di proprietà pubblica, è prescritto l'indice fondiario massimo di 2,00 mc/mq. I parcheggi pertinenziali da realizzarsi nelle superfici fondiarie devono rispettare gli standards della legge 122/1989.

ZONA OMOGENEA G.4 - INFRASTRUTTURE DI AREA VASTA

12. Obiettivi
   a. Offrire opportunità insediative per attività inerenti la gestione dello sbarramento e per la visita turistica delle strutture e degli impianti.
13. Destinazioni d'uso
   a. Le infrastrutture di area vasta riguardano i complessi edilizi e impiantistici dello sbarramento esistenti sul bacino artificiale del lago Mulargia:
      - G.4.1 - Sbarramento lago Mulargia (località Monti su Rei)
14. Parametri urbanistico edilizi
   a. Per la sottozona, trattandosi di servizio pubblico esistente in area di proprietà pubblica, è prescritto l'indice fondiario massimo di 0,20 mc/mq. I parcheggi pertinenziali da realizzarsi nelle superfici fondiarie devono rispettare minimo gli standards della legge 122/1989.
   b. È fatto obbligo per il soggetto attuatore di provvedere alla cura e manutenzione delle aree ricomprese nel perimetro della zona medesima soggette a rischio idraulico da adibire a verde con salvaguardia dei caratteri naturalistici presenti.

ART. 20 AREE S - SPAZI E SERVIZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

1. Le aree S si articolano in quattro tipologie di servizi e prevedono, secondo quanto previsto dal D.A. 20 dicembre 1983 n. 2266/U, all'art. 6 "Rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alte attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio", la seguente dotazione minima per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, che per il Comune di Orroli, appartenete alla classe III, è di 12,00 mq. per abitante.
   Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:
   - **Aree S.1 Servizi per l'istruzione** (asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo per mq. 4,00 /abitante insediabile)
   - **Aree S.2 Servizi d'interesse comune** (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre per mq. 2,00 /abitante insediabile)
   - **Aree S.3 Spazi per parchi e sport** (spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport per mq. 5,00 /abitante insediabile)
   - **Aree S.4 Spazi per parcheggi** (per mq. 1,00 /abitante insediabile).
2. Obiettivi del PPR
   a. Rafforzare la dotazione dei servizi e delle attrezzature collettive in modo da costituire differenti livelli di centralità urbana. In tali aree sono consentiti solamente interventi pubblici, salvo il caso che il Comune ritenga utile, con apposita convenzione, delegare ad operatori privati la realizzazione e la gestione del servizio previsto. In tal caso le

strutture realizzate dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune allo scadere di un periodo di tempo da fissare nella convenzione.

3. Definizione
   a. Aree su cui insistono servizi pubblici esistenti
   b. Aree destinate alla realizzazione di nuovi servizi pubblici
4. Obiettivi
   a. Garantire il fabbisogno minimo di aree per servizi pubblici necessarie al soddisfacimento del fabbisogno generato dalla popolazione insediata ed insediabile nonché dalle attività turistico-ricettive, dalle attività produttive, dai servizi privati, secondo il dimensionamento del PUC.
   b. La definizione puntuale del tipo di servizio – ad eccezione delle aree destinate sa verde pubblico già definite dal PUC, è demandata al Piano dei servizi.
   c. Ai fini della tutela della permeabilità dei suoli gli spazi inedificati dovranno essere sistemati e mantenuti prevalentemente a giardino. Le zone destinate a parcheggi pubblici dovranno ugualmente garantire la massima permeabilità del suolo utilizzando sistemi che permettano l'infiltrazione meteorica (prato armato, ghiaia, terra stabilizzata, asfalti ecologici ecc. evitando per quanto possibili pavimentazioni impermeabili.
5. Modalità di acquisizione
   a. Esproprio
   b. Convenzionamento.

ART. 21 SISTEMA DELLA SALVAGUARDIA

1. Obiettivi generali del PPR
   a. Conservazione e recupero dei valori paesaggistici e del complesso dei beni paesaggistici individui e dei beni identitari.
   b. Proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità.
   c. Assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne la qualità.
   d. Salvaguardare e proteggere il sistema dei servizi e delle infrastrutture al fine di migliorarne in futuro l'efficienza e la sicurezza igienico-sanitaria.
2. Definizione
   a. Il sistema territoriale della Salvaguardia comprende l'insieme delle aree agricole e boscate presenti nel territorio comunale e delle componenti di paesaggio con valenza paesaggistico-ambientale, i percorsi ciclo-pedonali, il Parco archeologico, il Sistema dei laghi, gli interventi per la riqualificazione ambientale e per la mitigazione del rischio idraulico.
   b. Il progetto di paesaggio e di mobilità dolce del territorio del Comune di Orroli, rappresentato nella tavola B.3.6, si articola in alcuni percorsi di mobilità sostenibile, le *Greenways,* in corrispondenza degli elementi di principale caratterizzazione e identità del territorio che definiscono i seguenti ambiti di interesse:
      i. la *Greenway dei laghi* che comprende la rete idrografica dei laghi e dei fiumi;
      ii. la *Greenway dei boschi* che comprende il sistema dei boschi e i corridoi ambientali ad elevata naturalità delle sponde dei laghi e dei fiumi;
      iii. la *Greenway dell'archeologia* che comprende il sistema insediativo antico incentrato sulle importantissime presenze della civiltà prenuragica e nuragica e di quello medievale imperniato sul centro di storico con gli edifici civili e religiosi presenti.
3. Il sistema territoriale della Salvaguardia è composto dai seguenti ambiti territoriali:
   - **ZONA OMOGENEA H – SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE**
   - **AREE / FASCE DI RISPETTO R**

ART. 22 ZONA OMOGENEA H - SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

1. Obiettivi generali del PPR

a. Conservazione e recupero dei valori paesaggistici e del complesso dei beni paesaggistici individui e dei beni identitari.
b. Assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne la qualità.
c. Salvaguardare elementi della rete ecologica, con particolare riferimento alla rete idrografica superficiale, e del paesaggio rurale di origine antropica, quali strade rurali, tratti dimessi della ferrovia Mandas - Arbatax al fine di favorire la fruizione pubblica del paesaggio rurale e delle relazioni tra il centro storico ed i beni paesaggistici, archeologici e storici presenti nel territorio rurale.

2. La zona territoriale omogenea H si articola, secondo gli indirizzi contenuti nelle Linee guida per l'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR e al PAI, nelle seguenti tre sottozone:
   - **Sottozona H.1 Zona archeologica**
   - **Sottozona H.2 Zona di pregio paesaggistico**
   - **Sottozona H.3 Zona di salvaguardia ambientale**

ZONA OMOGENEA H.1 - ZONA ARCHEOLOGICA E DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO

3. Definizione
   a. Aree individuate nel Verbale di copianificazione ex art. 49, commi 2 e 4 delle Norme tecniche del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) tra Regione Sardegna, Ministero per i Beni Culturali, Ambientali e del Turismo e Comune di Orroli del 23 luglio 2015 distinte secondo quanto esposto alle successive lettere.
   b. Sono le aree di tutela integrale di sedime del monumento e quelle circostanti, tali da preservare l'integrità e consentire la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica e dell'Ufficio tutela del paesaggio.
   c. Aree di cui all'art. 134, comma 1, lettera C, del D.Lgs n. 42/2004 come modificato dall'art. 4, comma 1 del D.Lgs n. 157/2006.

TIPIZZAZIONI:

Insediamenti archeologici dal prenuragico all'età moderna, comprendenti sia insediamenti di tipo villaggio e di tipo urbano, sia insediamenti rurali

Bene 580 Complesso archeologico Nuraghe Arrubiu	Bene 600 Complesso archeologico Su Motti
Bene 617 Complesso nuragico Taccu Piccinnu	Bene 619 Abitato Axroll'e Neus
Bene 620 Capanna Monte Surei	Bene 627 Nuraghe Cuccuru
Bene 630 Nuraghe Su Motti 2	Bene 631 Nuraghe Martingiana
Bene 632 Nuraghe Perd'e Taulla	Bene 633 Nuraghe Sa Serra
Bene 634 Nuraghe Ollasta	Bene 635 Nuraghe Cracina
Bene 636 Nuraghe Gasoru	Bene 637 Nuraghe Funtan'e Spidu
Bene 638 Nuraghe Su Pranu 1	Bene 639 Nuraghe Sa Tanca Manna
Bene 640 Nuraghe Affogau	Bene 641 Nuraghe San Nicola
Bene 642 Nuraghe Tacch'e Idda	Bene 643 Nuraghe Cubingiu
Bene 644 Nuraghe Fruscus	Bene 645 Nuraghe Sa Tanca'e Maxia
Bene 646 Nuraghe Su Luaxu	Bene 647 Nuraghe Meson'e Sarra
Bene 648 Nuraghe Cracuri	Bene 649 Nuraghe Enna'e Sarra 1
Bene 650 Nuraghe Enna'e Sarra 2	Bene 651 Nuraghe Crocoriga
Bene 652 Insediamento nuragico Tacchixeddu	Bene 653 Complesso nuragico Su Gaffu - Findeu

Aree funerarie dal preistorico all'alto medioevo

Bene 613 Domus de janas S'Acutzerei
Bene 625 Domus de janas Bacu 'e Meu
Bene 626 Domus de janas Santa Caterina

Luoghi di culto da preistorico all'alto medioevo

Bene 603 Fonte Su Runcu Mannu
Bene 623 Complesso archeologico Su Putzu
Bene 624 Complesso di Tacch'e Coronas

Architetture specialistiche civili storiche

Bene 618 Complesso nuragico Taccu Piccinnu
Bene 621 Casa Sirigu

Architetture religiose medioevali, moderne e contemporanee

Bene 628 Chiesa di San Vincenzo Martire
Bene 629 Chiesa di San Vincenzo Ferreri
Bene 726 Chiesa di Santa Caterina

4. Modificazioni dei suoli e degli edifici
   a. La disciplina d'uso di tali aree è regolata dalle specifiche norme di "Tutela integrale" riportate nelle singole schede dei beni paesaggistici di cui al Verbale di copianificazione ex art. 49, commi 2 e 4 delle Norme tecniche del Piano Paesaggistico Regionale tra Regione Sardegna, Ministero per i Beni Culturali, Ambientali e del Turismo e comune di Orroli del 23 luglio 2015 allegate come lettera A alle presenti Norme di attuazione. Quando non in contrasto con le specifiche norme di tutela contenute nelle singole schede, sono ammessi gli interventi e consentiti gli usi previsti nelle zone omogenee che inglobano i singoli beni.
   b. La disciplina d'uso riportata nelle schede in genere prevede le seguenti limitazioni:
      i. Non è consentito nessun intervento di nuova edificazione ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, a opera degli enti o degli istituti scientifici specificatamente preposti.
      ii. Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli enti preposti, secondo il principio dell'intervento minimo e finalizzato unicamente alla accessibilità, alla fruizione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate alla accessibilità devono prioritariamente considerare la possibilità di adeguare o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti prima di queste.
      iii. Non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea, fatte salve le operazioni necessarie all'attività di scavo e ricerca archeologica.
      iv. Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati.
      v. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del bene e del contesto di inserimento.
      vi. Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.
      vii. Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari al bene.
      viii. Non sono consentiti gli interventi che modifichino lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da compromettere le attuali visuali sceniche del bene.
      ix. Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi, ma è sempre consentito il pascolo.

x. Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche.
xi. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, etc.) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti.
xii. Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di cartellonistica o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area.
xiii. Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio.
xiv. Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area.
xv. Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso, senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale, e devono essere privilegiati materiali naturali locali.
xvi. Con riferimento ai fabbricati esistenti, dovranno essere eliminati gli elementi incongrui, e gli eventuali impianti tecnologici non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche del bene tutelato.
xvii. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio, privilegiando in ogni caso soluzioni che prevedano l'interramento dei cavi o delle tubazioni.

c. Interventi su Architetture specialistiche civili storiche e Architetture religiose medioevali, moderne e contemporanee
i. Gli eventuali nuovi interventi dovranno rispettare i caratteri del contesto, con particolare riferimento al tessuto edilizio, alle tipologie architettoniche, alle forme, ai materiali, ai cromatismi, che dovranno essere coerenti, compatibili e tali da inserirsi armonicamente e contribuire alla qualità paesaggistica dei luoghi.
ii. Con particolare riferimento al cortile antistante la chiesa, gli interventi di sistemazioni esterne dovranno essere coerenti con gli elementi e le tecniche costruttive locali, con specifico riferimento alla scelta dei materiali per le pavimentazioni e per l'arredo urbano, che dovranno essere tali da non sovrastare la percezione del bene.
iii. Dovranno essere eliminati gli elementi incongrui che appaiano del tutto estranei per struttura, materiali, ubicazione ed epoca di costruzione rispetto all'organismo edilizio e rechino pregiudizio al valore paesaggistico.
iv. I giardini, privati e pubblici, dovranno essere conservati e le eventuali nuove sistemazioni dovranno essere improntate a soluzioni aventi carattere di semplicità, con materiali ed specie arboree di tipo locale.
v. Non è in alcun modo consentita l'installazione nelle immediate vicinanze del bene oggetto di tutela di cartellonistica pubblicitaria che ne possa impedire o alterare la percezione.
vi. Gli impianti tecnologici non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche, con particolare riferimento alle vedute da e verso il bene tutelato.

ZONA OMOGENEA H.2 - ZONA DI PREGIO PAESAGGISTICO

5. Obiettivi del PPR
a. Gli interventi sono finalizzati alla conservazione, gestione, valorizzazione dei beni paesaggistici.
b. Sono preclusi gli interventi di nuova edificazione e comunque ogni trasformazione tale da compromettere l'equilibrio geomorfologico ed idrogeologico.
c. Mantenimento degli usi agricoli e degli elementi qualitativi del paesaggio naturale e agrario.
d. Orientare la gestione delle aree pascolive in funzione della capacità di carico di bestiame favorendo il mantenimento di tali attività.
e. Preservare alcuni ambiti urbani e ai margini dell'abitato al fine di non compromettere future trasformazioni degli stessi.
f. Mitigare o rimuovere i fattori di criticità e degrado.

6. Definizione

a. Ai sensi dell'art. 17 e successivi delle NTA del PPR rientrano nell'assetto territoriale ambientale del comune di Orroli le seguenti categorie di beni paesaggistici tipizzati e individuati nella cartografia del P.P.R. e i seguenti ambiti:
   - H.2.1 - Boschi naturali e macchia mediterranea
   - H.2.2 - Aree verdi private urbane
   - H.2.3 - Aree di salvaguardia marginali all'abitato

H.2.1 - Boschi naturali e macchia mediterranea

7. Sono i territori coperti da foreste e da boschi naturali, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento; nel territorio di Orroli, come indicato nella tav. B.3.1 sono compresi in particolare le quercete e le sugherete di Taccu Idda, il bosco di latifoglie in località S'Accutzerei e la macchia mediterranea di Taccu Maiore e Tacchixeddu.

8. Modificazioni dei suoli e degli edifici nella sottozona H.2.1
   a. Nelle aree seminaturali sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica, fatti salvi gli interventi di modificazione atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado.
   b. In particolare nelle aree boschive sono vietati:
      i. gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione, ad esclusione di quelli necessari per migliorare l'habitat della fauna selvatica protetta e particolarmente protetta, ai sensi della L.R. n. 23/1998;
      ii. ogni nuova edificazione, ad eccezione di interventi di recupero e riqualificazione senza aumento di superficie coperta e cambiamenti volumetrici sul patrimonio edilizio esistente, funzionali agli interventi programmati ai fini su esposti;
      iii. gli interventi infrastrutturali (viabilità, elettrodotti, infrastrutture idrauliche, ecc.), che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, con le sole eccezioni degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo;
      iv. rimboschimenti con specie esotiche.
   c. Tutti gli interventi edilizi e di modificazione del suolo sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

H.2.2 - Aree verdi private urbane

9. Tali ambiti di verde privato, della superficie complessiva di circa 8.000 mq., sono situati nel centro urbano a ridosso dell'abitato storico, di cui una situata a monte verso ovest nel vicinato di Angiu e l'altro più a valle nel vicinato di Palmas. In tali aree è vietata qualunque tipo di edificazione e di trasformazione urbanistica. Sono solo consentite piccole strutture amovibili per il ricovero di animali da cortile e da affezione (cani, cavalli, asini ecc.).

H.2.3 - Aree di salvaguardia marginali all'abitato

10. Tali aree di salvaguardia hanno lo scopo di preservare alcuni ambiti marginali all'abitato al fine di non compromettere future trasformazioni degli stessi. In particolare questi areali sono stati individuati nelle seguenti località: Posturequara nella zona nord a monte della ferrovia, su Motti sempre a nord, Senalxu Cortis nelle vicinanze dell'area sportiva, Alocci in prossimità dell'omonimo rio, Santa Maria a sud fra la ferrovia e la strada per Siurgus, Sa Serra in prossimità dell'omonimo nuraghe e Gerxoleddas a ovest dell'abitato. In tali aree è consentito il mantenimento degli usi agricoli e degli elementi qualitativi del paesaggio agrario, ma sono preclusi gli interventi di nuova edificazione. Sono solo consentite piccole strutture amovibili per il deposito di attrezzi e per il ricovero di animali.

ZONA OMOGENEA H.3 - ZONA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

11. Obiettivi del PPR
   a. Conservazione, gestione, valorizzazione dei beni paesaggistici.
   b. Salvaguardia dei sistemi fluviali delle relative formazioni riparali con elevato livello di valore paesaggistico e regolamentazione dell'attività ordinaria di gestione e manutenzione idraulica in modo da:
      i. assicurare la massima libertà evolutiva dei corsi d'acqua;

ii. controllare l'interazione con le dinamiche marine in particolare per quanto concerne le dinamiche sedimentologiche connesse ai trasporti solidi ed i rischi di intrusione del cuneo salino;
iii. evitare o ridurre i rischi di inquinamento e i rischi alluvionali;
iv. mantenere o migliorare la riconoscibilità, la continuità e la compatibile fruibilità paesaggistica;
v. mantenere od accrescere la funzionalità delle fasce spondali ai fini della connettività della rete ecologica regionale;
vi. disciplinare le attività di torrentismo, della caccia e della pesca sportiva.

15. Definizione
    a. Sono le aree naturali, ecologicamente in omeostasi e autosufficienti grazie alla capacità di rigenerazione costante della flora nativa che si trovano sulla:
    - sponda destra del bacino e del fiume Flumendosa
    - sponda sinistra del fiume Mulargia.
    Tali aree caratterizzate da diverse tipologie di pericolosità dal PAI, sono sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 del R.D.L. 30.12.1923, n.3267. La zona è stata delimitata dall'Ispettorato Forestale in data marzo 1982.
    b. Ai sensi dell'art. 17 e successivi delle NTA del PPR, nel comune di Orroli, rientrano, tra gli altri, nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici tipizzati e individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nella tabella Allegato 2, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, come modificato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157:
        i. Gli invasi artificiali e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi e i fiumi, che nel caso di Orroli riguardano i bacini artificiali del Flumendosa e del Mulargia. L'ambito del Flumendosa nel presente piano è compreso nella zona di salvaguardia ambientale H.3, mentre quello del Mulargia è quasi interamente compreso nella Riserva naturale del Lago Mulargia, regolata dalle norme dell'ambito di rispetto paesaggistico R.2.
        ii. I torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna che, nel caso di Orroli, comprendono i fiumi Flumendosa e Mulargia, i rii Melas, Truscanali, Pitzixeddu, Is Tuvus, Strumpu e Strumpa de Pardu, Gravelloni, di cui all'elenco del PPR, Assetto ambientale, beni paesaggistici ex art. 143 Dlgs 42/04 e s.m.i. tipizzati ai sensi dell'art. 143 del Dlgs 42/04, dalle cui sponde o piedi degli argini è definita una fascia di 150 mt. che individua il bene paesaggistico (art. 17 comma 3 lett. h delle NTA del PPR).
    c. Sono inoltre soggetti alle restrizioni dell'ambito di rispetto R.2 i torrenti e i corsi d'acqua minori e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 25 metri ciascuna, indicati nella tav. B.3.4 "Sistema della salvaguardia" del presente piano.
    d. I beni paesaggistici di cui ai punti precedenti sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.

16. Modificazioni dei suoli e degli edifici
    a. In tale zona sono consentiti interventi di modeste dimensioni inerenti esclusivamente le attività agro-pastorali compatibili e a condizioni che siano rispettate le seguenti norme.
        i. sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica fatti salvi gli interventi di modificazione atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado;
        ii. sono altresì vietati gli interventi di modificazione del suolo ad eccezioni di quelli necessari per migliorare l'habitat della fauna selvatica protetta ai sensi della L.R. n. 23/1998;
        iii. è vietata ogni nuova edificazione, ad eccezione di interventi di recupero e riqualificazione senza aumento di superficie coperta e modificazioni volumetriche sul patrimonio edilizio esistente;
        iv. sono vietati gli interventi infrastrutturali che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio e di inquinamento, con le sole eccezioni degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo;
        v. è imposta la conservazione delle delimitazioni delle proprietà con muretti di pietrame a secco;

vi. è vietata qualunque tipo di costruzione, anche a carattere temporaneo, sono soltanto ammesse le eventuali strutture di servizio ai beni archeologici, autorizzate dalla competente Soprintendenza, nonché l'adeguamento ed il recupero di fabbricati rurali esistenti con l'utilizzo di materiali lapidei del luogo;
vii. la flora esistente sarà salvaguardata e conservata, con l'assoluto divieto di taglio delle piante oltre che delle siepi e degli arbusti, che potranno essere unicamente potati o sfoltiti previa autorizzazione del Corpo Forestale e del Comune;
viii. è vietata l'asportazione del muschio e delle felci;
ix. è vietata la ripulitura dei terreni con escavatori e ruspe;
x. è consentito il pascolo e l'aratura superficiale fino ad una profondità massima di 30 cm.;
xi. è consentita la piantumazione di sole essenze autoctone con l'esclusione assoluta di specie esotiche;
xii. è imposta la conservazione della viabilità campestre esistente; la costruzione di eventuali nuove strade deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale; queste devono però avere una larghezza di carreggiata non superiore a mt. 3,50 con banchine laterali della larghezza di cm. 50;
xiii. le nuove strade, se autorizzate, dovranno essere piantumate ai bordi e preferibilmente delimitate da muretti a secco per tutta la loro lunghezza ad una distanza di mt. 3,00 dal ciglio stradale;
xiv. le strisce parafuoco per la prevenzione degli incendi dovranno essere realizzate preferibilmente attraverso tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici.

17. Modalità attuative
    a. Qualunque trasformazione, fatto salvo l'art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.
    b. Per quanto concerne la realizzazione di opere sia private che pubbliche, che interferiscono con il reticolo idrografico ricadente all'interno del territorio comunale valgono le prescrizioni di cui all'art. 23 e successivi delle Norme Tecniche del PAI. Oltre alle succitate norme, in riferimento a quanto previsto dalla L. 5.01.1994 tutti i corsi d'acqua sono assoggettati al R.D. 25 luglio 1904, n. 523 - T.U. sulle Opere Idrauliche - e s.m.i.

ART. 23 AREE / FASCE DI RISPETTO R

1. Obiettivi del PPR
    a. Gli interventi sono finalizzati alla conservazione, gestione, valorizzazione dei beni paesaggistici.
    b. Assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne la qualità.
    c. È preclusa ogni trasformazione che può compromettere l'equilibrio geomorfologico ed idrogeologico del territorio.
    d. Mantenimento degli usi agricoli e degli elementi qualitativi del paesaggio agrario.
    e. Mitigare o rimuovere i fattori di criticità e degrado.
    f. Salvaguardare e proteggere il sistema dei servizi e delle infrastrutture al fine di migliorarne in futuro l'efficienza e la sicurezza igienico-sanitaria.
2. Modificazioni dei suoli e degli edifici
   Nelle aree / fasce di rispetto di seguito elencate non viene modificata la destinazione di zona territoriale omogenea e gli interventi ammessi, quando non in contrasto, sono soggetti dalle specifiche restrizioni di ciascuna tipologia di rispetto.
3. Le aree e fasce di rispetto R si articolano, secondo gli indirizzi contenuti nelle Linee guida per l'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR e al PAI, nelle seguenti sette tipologie:
    - **R.1 Area di rispetto archeologica**
    - **R.2 Fascia di rispetto paesaggistica**
    - **R.3 Area di rispetto dei beni identitari**
    - **R.4 Area di rispetto cimiteriale**
    - **R.5 Fascia di rispetto stradale**
    - **R.6 Fascia di rispetto ferroviaria**
    - **R.7 Fascia di rispetto impianti tecnologici**

RISPETTO R.1 - AREA DI RISPETTO ARCHEOLOGICO

4. Definizione

   Sono le aree limitrofe alla zona H.1, interessate da modesti ritrovamenti archeologici. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica e dell'Ufficio tutela del paesaggio.

5. Modificazioni dei suoli e degli edifici
   a. La disciplina d'uso di tali aree è regolata dalle specifiche norme di "Tutela condizionata" riportate nelle singole schede dei beni paesaggistici di cui al Verbale di copianificazione ex art. 49, commi 2 e 4 delle Norme tecniche del Piano Paesaggistico Regionale tra Regione Sardegna, Ministero per i Beni Culturali, Ambientali e del Turismo e Comune di Orroli del 23 aprile 2015, allegate come lettera A alle presenti Norme di attuazione.
   b. La disciplina d'uso riportata nelle schede in genere prevede le seguenti limitazioni:
      i. I punti da viii. a xvii. di cui al comma 4. lettera b. del precedente art. 22.
      ii. Tutti i punti di cui al comma 4. lettera c. del precedente art. 22.
   c. Gli interventi di nuova edificazione devono essere preventivamente autorizzati dagli enti di tutela paesaggistica.

RISPETTO R.2 - AREA DI RISPETTO PAESAGGISTICO

6. Definizione
   a. Ai sensi dell'art. 17 e successivi delle NTA del PPR rientrano nell'assetto territoriale ambientale del comune di Orroli le seguenti categorie di beni paesaggistici:
   - R.2.1 Aree seminaturali: Oasi e Riserve naturali
   - R.2.2 Area di salvaguardia panoramica

R.2.1 - Oasi e Riserve naturali

7. **Oasi faunistica del Nuraghe Arrubiu comprensiva della Zona umida di Su Idili de Stanni**

   L'Oasi faunistica del Nuraghe Arrubiu comprensiva della Zona umida di Su Idili de Stanni è stata istituita con determina del Servizio tutela della natura n. 819 del 27 luglio 2010. Nel presente piano viene riportata la delimitazione individuata e il territorio in essa compreso è sottoposto alle norme di salvaguardia del presente articolo.

8. **Riserva naturale regionale del Lago Mulargia** Riserva naturale regionale del Mulargia (non istituita)

   La Riserva naturale regionale del Lago Mulargia, seppure non ancora formalmente istituita, è un bene paesaggistico individuato dal PPR. Nel presente piano viene riportata la delimitazione individuata e il territorio in essa compreso è sottoposto alle norme di salvaguardia del presente articolo.

9. Modificazioni dei suoli e degli edifici nell'Area di rispetto R.2.1
   a. Nella riserva naturale sono consentiti gli usi agricoli e il miglioramento delle produzioni, ma sono vietate le modificazioni del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica, fatti salvi gli interventi di modificazione atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati e quelli rivolti alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado.
   b. È inoltre consentita l'attività agrituristica nei limiti determinati dalla legislazione regionale.
   c. Tutti gli interventi edilizi e di modificazione del suolo sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

R.2.2 - Area di salvaguardia panoramica

10. **Area di rispetto panoramico di Taccu Idda, Su Pranu, Taccu Piccinnu, Taccu Maiore e Tacchixeddu**

    È il vasto ambito territoriale, rappresentato nella tav. B.3.4 "Sistema della salvaguardia", che comprende le aree che si trovano sulla sinistra percorrendo la strada provinciale SP 10 direzione Escalaplano e oltre l'incrocio della strada del lago Mulargia.

11. Modalità attuative
    a. In tale ambito territoriale, che contiene ulteriori areali vincolati e di rispetto, è vietata la collocazione di pale eoliche di qualsiasi tipologia, tralicci, ripetitori, mentre impianti fotovoltaici sono consentiti con le limitazioni di cui agli articoli seguenti.

RISPETTO R.3 – AREA O FASCIA DI RISPETTO DEI BENI IDENTITARI

12. Definizione

Ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. m del Dlgs 42/2004, nel comune di Orroli, rientrano, tra gli altri, nell'assetto storico culturale i seguenti 23 beni paesaggistici:

Beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. m del Dlgs 42/2004
Beni di interesse archeologico non riconosciuti dal PPR

Bene 91065025 Santu Marcu	Bene 91065032 Pantalleu
Bene 91065035 Tomba di giganti Su Pranu	Bene 91065041 Nuraghe Cort'e Uannesu
Bene 91065047 Nuraghe Perda Inferrada	Bene 91065055 Betilo Taccu Majore 1
Bene 91065056 Betilo Taccu Majore 2	Bene 91065065 Cracina 1
Bene 91065073 Nuraghe Perdesì	Bene 91065074 Franza
Bene 91065075 Su Zinnibiri	Bene 91065077 Arroddu
Bene 91065078 Santo Stefano	Bene 91065079 Crannaxolu
Bene 91065080 Taccu Perdedinu	Bene 91065081 Sa Sbarra
Bene 91065082 Mataracui 1	Bene 91065084 S. Liana
Bene 91065085 Casa is Tiddias	Bene 91065086 Cort'e Caboni 1
Bene 91065087 Cort'e Caboni 2	Bene 91065088 Genn'e Accasa
Bene 91065009 S'Arch'e Fossasa	

I seguenti 5 elementi di interesse storico tradizionale, non identificati dal PPR ma ugualmente annoverati tra i manufatti d'interesse; si tratta di edifici rurali di carattere storico tradizionale afferenti al patrimonio architettonico diffuso al di fuori del Centro di antica e prima formazione:

Edifici rurali di carattere storico tradizionale afferenti al patrimonio architettonico diffuso al di fuori del Centro di antica e prima formazione non identificati dal PPR

Bene 10548 Cuile	Bene 10549 Cuile Orrù
Bene 10550 Cuile Orgiana	Bene 91065006 Casa rurale Enn'e Sarra
Bene 9065007 Casa rurale Mulargia	

E dal seguente iimmobile di interesse culturale storico - artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, dell'art. 12 e 13 del D. Lgs. 42/2004 e succ. mod.

Immobili di interesse culturale storico - artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, dell'art. 12 e 13 del D. Lgs. 42/2004 e succ. mod.

Chiesa di San Nicola di Bari (Decreto Co.Re.Pa.Cu n.63 del 31/08/22)

Il perimetro di rispetto, che corrisponde al *contesto di giacenza*, è segnalato graficamente in alcuni casi individuando il mappale catastale che comprende il bene, in altri, attraverso una fascia di 50 mt. che definisce un areale circolare attorno al bene.

13. Modalità attuative

a. Sono ammessi gli interventi consentiti nella zona territoriale omogenea di appartenenza, ma qualunque trasformazione, fatto salvo l'art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.

RISPETTO R.4 - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

14. Definizione

Vincolo di rispetto cimiteriale R.D. 27.07.1934 n. 1265 Testo unico leggi sanitarie (in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1° agosto 2002, n. 166) DPR 10 agosto 1990, n. 285 Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria (in particolare articolo 57).

15. Modificazioni dei suoli e degli edifici
    Aree incluse nella fascia di rispetto cimiteriale: inedificabilità assoluta per una distanza di mt. 80 dall'area cimiteriale, diminuita sulla base del decreto del medico provinciale di Nuoro n. 8/672 del 30/03/1983.

RISPETTO R.5 - FASCIA DI RISPETTO STRADALE

16. Definizione
    Viabilità urbana ed extraurbana interessante il territorio comunale
17. Modificazioni dei suoli e degli edifici
    Aree incluse nella fascia di rispetto stradale di mt. 20 dalle strade provinciali e di mt. 10 dalle strade comunali esterne al perimetro del centro abitato: inedificabilità assoluta, fatte salve le deroghe previste D.lgs 30 aprile 1992 Nuovo codice della strada (in particolare artt. 16,17 e18), nel DPR 16 dicembre 1992, n. 495 Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (in particolare articoli 26, 27 e 28) e D.M. 1° aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967.

RISPETTO R.6 - FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO

18. Definizione
    Ferrovia complementare della Sardegna Tratta Mandas – Arbatax. Fascia di rispetto ferroviario di cui al DPR 11 luglio 1980, n.753 Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto (in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60).
19. Modificazioni dei suoli e degli edifici
    Aree incluse nella fascia di rispetto ferroviaria di mt. 30,00: inedificabilità assoluta, fatte salve le deroghe consentite dall'art. 60 del DPR 753/1980.

RISPETTO R.7 - FASCIA DI RISPETTO IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Definizione
   Fascia di rispetto del depuratore (D.lgs 152/2006).
2. Modificazioni dei suoli e degli edifici
   Aree incluse nella fascia di rispetto del depuratore di mt. 30,00: inedificabilità assoluta, ammessa la piantumazione di alberi secondo le disposizioni della Delibera del Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977 Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento (in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4).

ART. 24 SISTEMA INFRASTRUTTURALE

1. Obiettivi generali del PPR
   a. Prevedere esplicite norme per la progettazione e la realizzazione delle opere infrastrutturali di rete o puntuali rispettando il loro corretto inserimento nel paesaggio e nell'ambiente.
   b. Conservare, anche nella viabilità stradale e ferroviaria, case cantoniere, ponti storici e opere d'arte in genere; prevedere la valorizzazione ed il riuso dei manufatti e delle aree in questione nel contesto dei circuiti di fruizione del paesaggio.
   c. Modernizzazione del sistema della mobilità, considerando il diritto alla mobilità quale parte dei diritti di cittadinanza e condizione di eguaglianza di opportunità.
   d. Configurare il sistema della mobilità ricercando soluzioni sostenibili rispetto alla qualità ambientale e della vita urbana.
   e. Sviluppare forme di copianificazione con i comuni limitrofi, la Provincia e la Regione, per la disciplina di interventi, aree, tematiche di interesse sovracomunale (mobilità, ambiente, servizi, etc.).

2. Definizione
   a. Viabilità urbana ed extraurbana interessante il territorio comunale
   b. Strutture di supporto alla viabilità
   c. Reti energetiche e di rifornimento idrico, ciclo delle acque
   d. Gli elementi compresi nel Sistema Infrastrutturale sono:
      i. Accessi all'abitato
      ii. Ferrovia complementare della Sardegna della tratta Mandas - Arbatax
      iii. Nodi di connessione del sistema della viabilità
      iv. Nuova strada di circonvallazione.
3. Modalità attuative
   a. Progetto di opera pubblica.
   b. Per la viabilità rurale il Comune può attivare modelli di gestione convenzionata con i frontisti o con i consorzi.
   c. L'illuminazione stradale dovrà essere studiata in modo da ridurre la dispersione del flusso luminoso verso l'alto nonché secondo le disposizioni delle "Linee guida e modalità tecniche d'attuazione per la riduzione dell'inquinamento luminoso e relativo consumo energetico" (art. 19, c. 1 L.R. 29 maggio 2007, n.2).
   d. Gli ampliamenti delle infrastrutture esistenti e la localizzazione di nuove infrastrutture sono ammessi alle condizioni di cui agli artt. 103 e 104 del Piano paesaggistico regionale.

ART. 25 SISTEMA STRADALE E NODI DI CONNESSIONE

1. Obiettivi del PPR
   a. Prevedere esplicite norme per la progettazione e la realizzazione delle opere infrastrutturali di rete o puntuali rispettando il loro corretto inserimento nel paesaggio e nell'ambiente.
   b. Configurare il sistema della mobilità ricercando soluzioni sostenibili rispetto alla qualità ambientale e della vita urbana.
2. Obiettivi del PUC
   a. Completamento e riqualificazione, con un attento inserimento paesaggistico, della tangenziale, che si connoti come una vera e propria "strada-parco", la quale oltre che costituire il percorso di circonvallazione a monte dell'abitato, si configura come elemento di connessione tra lo stesso abitato e il parco archeologico di Su Motti.
      La strada dovrà migliorare la funzione distributiva a servizio delle aree a monte dell'abitato e dei nuovi insediamenti residenziali previsti. La riqualificazione della strada dovrà caratterizzarsi sia rispetto alle nuove forme di mobilità ciclabile e pedonale a tutela dell'utenza debole della strada, sia con l'utilizzo di materiali coerenti con il contesto paesaggistico e con interventi di *regreenig*.
      Nodi di connessione: La nuova strada dovrà mettere in relazione le tre porte di accesso all'abitato:
      i. la *Porta della montagna*, il nodo esistente presso il parco archeologico di Su Motti che conduce verso Nurri, Isili e la Barbagia;
      ii. la *Porta del mare*, nuovo nodo in prossimità del cimitero in direzione di Escalaplano, il Sarrabus e l'Ogliastra;
      iii. la *Porta della pianura (città),* in corrispondenza con l'innesto alla zona artigianale/industriale, lungo la strada per Siurgus Donigala, verso il Campidano e Cagliari.
   b. Definire nelle aree di trasformazione le matrici principali dell'impianto urbano al fine di garantire le corrette relazioni con i tessuti urbani esistenti, con il paesaggio, l'assetto morfologico, funzionale e tipologico e la rete viaria esistente.
3. Obiettivi specifici
   a. Garantire una migliore connettività della rete stradale esistente.
   b. Riqualificare ed integrare la rete stradale territoriale tale da favorire, oltre che migliorare, le condizioni di sicurezza e la migliore fruizione turistica ed urbana.
   c. Tutelare le visuali panoramiche.
   d. Tutela della rete viaria rurale e della vegetazione dei bordi stradali.
   e. Potenziare gli itinerari turistici di connessione tra l'abitato storico e i beni paesaggistici e identitari diffusi sul territorio, con il recupero degli antichi percorsi territoriali.

f. L'illuminazione stradale, quando prevista, dovrà essere studiata in modo da ridurre la dispersione del flusso luminoso verso l'alto, nonché secondo le "Linee guida e modalità tecniche d'attuazione per la riduzione dell'inquinamento luminoso e relativo consumo energetico" (art. 19, c. 1 L.R. 29 maggio 2007, n.2).

ART. 26 SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PUNTUALI E DI RETI DI DISTRIBUZIONE

1. Obiettivi del PPR
   a. Evitare le palificazioni per servizi di rete anche promuovendo la sostituzione di quelle esistenti con cavidotti interrati.
   b. Nuovi tracciati di interesse non esclusivamente locale sono realizzabili esclusivamente nei corridoi energetici, intesi come porzioni di territorio entro cui collocare le reti energetiche e di telecomunicazioni, avuto riguardo della minimizzazione degli impatti attesi.
   c. Nelle zone umide e nelle aree con significativa presenza di habitat e di specie di interesse conservazionistico europeo sono vietati, in una fascia contigua di 1.000 metri, gli interventi infrastrutturali energetici che comportino un rilevante impatto negativo nella percezione del paesaggio ed elevati rischi di collisione e di elettrolocuzione per l'avifauna protetta dalla normativa comunitaria e regionale (L.R. 23/1998).
2. Definizioni
   a. Impianti puntuali (cabine, ripetitori, antenne).
   b. Reti di trasmissione distribuzione delle telecomunicazioni e dell'energia elettrica.
   c. Impianti fotovoltaici su suolo non integrati ad edifici e impianti eolici: le presenti NTA ne disciplinano la realizzazione all'interno delle aree normative in cui la loro realizzazione risulta coerente con il piano e con quanto disposto in particolare dai documenti della Regione autonoma della Sardegna "Linee guida per l'individuazione degli impatti potenziali degli impianti fotovoltaici e loro corretto inserimento nel territorio" e "Piano energetico ambientale della regione Sardegna 2015-2030 - Indicazioni per la realizzazione di impianti eolici in Sardegna".
3. Modalità attuative
   a. Razionalizzare impianti e reti esistenti rispetto a parametri di qualità degli insediamenti e del paesaggio.
   b. Rimozione degli impianti e delle reti palificate dal centro storico tramite la realizzazione di cavidotti sotterranei.
   c. Rimozione degli impianti e delle reti palificate dalle aree edificate esterne al centro storico tramite la realizzazione di cavidotti sotterranei.
   d. Obbligo di realizzazione di cavidotti nelle aree di trasformazione urbanistica.
   e. Riduzione degli impatti paesaggistici, attraverso mimetizzazione o promozione del trasferimento degli impianti puntuali di telecomunicazione esistenti sul territorio comunale.
4. Obiettivi del PUC
   a. Progetto di opera pubblica previa verifica degli impatti ambientali e paesaggistici ed individuazione delle misure di mitigazione e riduzione degli impatti.
   b. Torri, tralicci e ripetitori per le telecomunicazioni ancorché non ricadenti nelle aree ed immobili di cui all'art. 143 del Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. sono soggette a valutazione di compatibilità paesaggistica a cura della Regione Sardegna. Per gli altri aspetti (compatibilità con residenza e altre attività, disposizioni sanitarie, etc.) si fa riferimento alle "Direttive regionali in materia di inquinamento elettromagnetico" emanate dalla Regione Sardegna.

TITOLO III – NORME GENERALI

Art. 27 PERIMETRI DELLE ZONE OMOGENEE

1. I perimetri delle aree di trasformazione (sottozone C.3, D.2.3, D.3, G, F), così come rappresentate negli elaborati grafici, potranno subire lievi modifiche in sede di progettazione esecutiva, in relazione allo stato di fatto e alle verifiche catastali conseguenti, per una migliore esplicitazione, sempre nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni vincolanti di piano, degli interventi.
2. In particolare, per le aree di trasformazione, in sede di approvazione di Piano Attuativo, l'ambito può essere esteso ad aree confinanti ove risulti motivatamente necessario per il miglior conseguimento degli obiettivi definiti dal Piano Urbanistico Comunale.
3. Non sono ammessi frazionamenti catastali di terreni liberi o edificati:
   - nelle zone "A", "B" ed "E" quando riducano le unità abitative al di sotto dei livelli funzionali privandole dei necessari parcheggi e degli accessi alle strade pubbliche o quando determinano nuove dimensioni dei lotti o densità fondiarie in contrasto con le norme del P.U.C.
   - nelle zone "C", "D" e "G" quando non sono conseguenti e conformi a Piani Attuativi definitivamente approvati e convenzionati.

Art. 28 ATTIVITÀ COMMERCIALI NELLE ZONE OMOGENEE

1. Obiettivi del PPR
   a. All'interno del sistema insediativo l'azione di programmazione, progettazione e controllo degli interventi deve essere orientato prioritariamente verso obiettivi di qualità paesaggistica e paesaggistica-architettonica.
   b. Promozione di forme di pianificazione sovracomunale, fra comuni, di concerto con province e regione, per l'ottimizzazione delle opere infrastrutturali e per al migliore localizzazione di servizi generali, impianti tecnologici, commerciali, produttivi, industriali e artigianali.
2. Obiettivi del PUC
   a. Porre in relazione le attività commerciali insediabili con gli obiettivi di qualificazione dell'ambiente urbano perseguiti dal PUC in relazione alla tutela e valorizzazione del centro storico, dei beni culturali ed ambientali.
   b. Favorire il trasferimento in zone idonee delle attività commerciali non compatibili con gli obiettivi di qualità urbana attribuiti alle singole aree normative.
   c. Promuovere l'insediamento di attività commerciali anche di rilevo sovracomunale in aree idonee anche sotto il profilo dell'accessibilità territoriale, della dotazione di parcheggi, dell'inserimento ambientale ed urbanistico.
   d. Sostenere le relazioni tra produzioni locali e commercializzazione dei prodotti.
   e. Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente articolo le attività di cui all'art. 4, c. 2 del Dlgs. 31 marzo 1998, n. 114.
   f. Per quanto non direttamente specificato dalle presenti Norme tecniche di attuazione, l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento di attività commerciali, le superfici da adibire a parcheggi per la clientela e per il carico-scarico delle merci sono comunque assoggettati alle disposizioni di cui alla DGR 55/108 del 29 dicembre 2000 e s.m.i.
3. Definizioni
   a. Per le definizioni valgono le disposizioni di cui all'art. 3 della L.R. 18 maggio 2006, n. 5 "Disciplina generale delle attività commerciali".
   b. Esercizi di vicinato: esercizi aventi una superficie di vendita (SV) inferiore a 150 mq.; all'interno delle zone A la SV ammessa per tale tipo di esercizi non può essere superiore a mq.100 per gli esercizi esclusivamente alimentari.
   c. Medie strutture di vendita (MSV): esercizi aventi una superficie di vendita inferiore a 800 mq di SV (art. 4 L.R. 18 maggio 2006, n.5 in riferimento a comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti).
   d. Grandi strutture di vendita (GSV): tutte quelle con superficie di vendita superiore a mq. 1.200 (art. 4 L.R. 18 maggio 2006, n.5).
   e. La superficie di vendita, che ha ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionari d'auto, nautica, legnami, materiali per l'edilizia e similari) è computata nella misura di:
      - 1/8 della superficie lorda parcabile quando questa non sia superiore a 1.500. mq.

- 1/3 della superficie lorda parcabile, e comunque non superiore a mq. 6.000, quando questa sia superiore ai predetti limiti quando questa non sia superiore.

f. Alimentare: rivendita di cibi e bevande, generi alimentari.

g. Non alimentare: tutte le altre categorie merceologiche non comprese nella precedente.

4. Quadro sinottico della compatibilità tra tipologia, dimensione delle attività commerciali alimentari e zona urbanistica.

ZONA URBANISTICA	ESERCIZI DI VICINATO	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	VENDITA DI MERCI INGOMBRANTI	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA
Zona A	Ammessi, con limitazione a mq.100 per SV alimentari	Non ammesse	Non ammesse	Non ammesse
Zona B	Ammessi	Ammesse	Non ammesse	Non ammesse
Zona C	Ammessi	Ammesse	Non ammesse	Ammesse nei limiti delle prescrizioni regionali
Zona D	Ammessi soltanto se connessi all'attività principale insediata	Ammesse solo nella zona D.3	Ammesse	Ammesse nei limiti delle prescrizioni regionali nella zona D.3
Zona E	Ammessi soltanto se connessi all'attività principale insediata	Non ammesse	Non ammesse	Non ammesse
Zona F	Ammessi	Non Ammesse	Non ammesse	Non ammesse
Zona G	Ammessi	Non Ammesse	Non ammesse	Non ammesse
Zona H	Ammessi soltanto se connessi all'attività principale insediata	Non ammesse	Non ammesse	Non ammesse

5. Quadro sinottico della compatibilità tra tipologia e dimensione delle attività commerciali non alimentare e zona urbanistica.

ZONA URBANISTICA	ESERCIZI DI VICINATO	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	VENDITA DI MERCI INGOMBRANTI	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA
Zona A	Ammessi	Ammesse alle condizioni di cui alla DG 55/108 con possibilità di inclusione di SV alimentari fino a max. 100 mq di SV	Non ammesse	Non ammesse
Zona B	Ammessi	Ammesse	Non ammesse	Non ammesse
Zona C	Ammessi	Ammesse	Non ammesse	Ammesse nei limiti delle prescrizioni regionali
Zona D	Ammessi soltanto se connessi all'attività principale insediata	Ammesse solo nella zona D.3	Ammesse	Ammesse nei limiti delle prescrizioni regionali nella zona D.3
Zona E	Non Ammessi	Non ammesse	Non ammesse	Non ammesse
Zona F	Ammessi	Non Ammesse	Non ammesse	Non ammesse
Zona G	Ammessi	Non Ammesse	Non ammesse	Non ammesse
Zona H	Ammessi soltanto se connessi all'attività principale insediata	Non ammesse	Non ammesse	Non ammesse

6. Ulteriori disposizioni
   a. In tutte le zone omogenee, ivi comprese le zone A identificate dal PUC, è consentita la realizzazione di centri commerciali urbani e di via non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze secondale caratteristiche modalità definite dalla DGR 28 maggio 2003 n. 15/35.
   b. L'apertura o l'ampliamento di una MSV a seguito di concentrazione costituisce un atto dovuto a condizione che siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica esplicitati al punto 5 della DGR 55/108 del 29 dicembre 2000 e s.m.i. e siano altresì rispettate le condizioni specificate dalla medesima DGR.
   c. In zona A le MSV esclusivamente non alimentari sono realizzabili soltanto in immobili di pregio; tali MSV possono essere realizzate esclusivamente mediante trasferimenti, concentrazioni od ampliamenti di attività commerciali nel rispetto delle norme di tutela ambientale e del patrimonio storico date dal PUC e dalla pianificazione attuativa. Le insegne devono essere congruenti ai valori storico-ambientali dell'ambiente urbano.
   d. I centri commerciali insediabili nelle zone C - nei limiti dimensionali riportati nel presente articolo per le MSV ai sensi della normativa regionale vigente - devono caratterizzarsi, data la funzione urbana ad essi attribuita, per l'elevata qualità architettonica degli interventi riferita alla qualità e fruibilità degli spazi pubblici, dell'arredo urbano e dei prospetti su spazio pubblico così come in relazione ai valori paesaggistici ed all'ambiente urbano di matrice storica riconosciuti dal PUC.
7. Parcheggi
   a. Premesso quanto specificato dalla tabella 2 "Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela" allegata alla DGR 55/108 del 29 dicembre 2000 per la zona A, i parcheggi per la clientela devono essere

realizzati in aree contigue alle strutture di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione di barriere architettoniche o viabilità diverse da quelle interne al parcheggio.

b. In aggiunta alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. 20 dicembre 1983, n.2266/U è obbligatoria la dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela secondo gli indirizzi esplicitati dal paragrafo 5.3.2 della DGR 55/108 del 29 dicembre 2000.

c. Per la dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci funzionali alle attività commerciali si fa riferimento ai criteri di dimensionamento specificati al par. 5.3.3 della DGR 55/108 del 29 dicembre 2000.

8. Modalità attuative

a. In merito alle categorie di intervento edilizio si applicano le norme corrispondenti all'area normativa in cui ricade l'intervento.

b. L'apertura di grandi superfici di vendita è soggetta, in coerenza con il Piano regionale per le grandi strutture di vendita, ad autorizzazione comunale previo parere favorevole di una conferenza di servizi composta da tre membri, rappresentanti rispettivamente la Regione, la provincia ed il comune, disciplinata a norma dell'art. 4, commi 5, 6, e 7 della L.R. 18 maggio 2006, n. 5.

Art. 29 AREE SOGGETTE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA E A PERICOLOSITÀ DA FRANA

1. Obiettivi

a. Al fine di garantire le condizioni di sicurezza delle aree soggette a pericolosità idraulica e a pericolosità da frana, non individuate dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), ma dagli studi specialistici di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica, approvati dall'Autorità di bacino regionale della Sardegna, il PUC subordina il grado di trasformabilità di tali aree in relazione alla disciplina definita dalle Norme tecniche del PAI in funzione della singola classe di pericolosità idraulica e da frana in cui ciascuna area è ricompresa.

2. Definizione

b. Aree soggette a pericolosità da frana, descritte e graficamente individuate nello "Studio di compatibilità geologica e geotecnica" di Orroli.

c. Aree soggette a pericolosità idraulica, descritte e graficamente individuate nello "Studio di compatibilità idraulica" di Orroli.

d. La perimetrazione di tali aree, ai fini della disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici ammissibili ai sensi del PAI, è graficamente rappresentata alle tavole B.3.5a e B.3.5b.

3. Salvaguardie

e. La disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici, delle modificazioni morfologiche e d'uso dei suoli definita dal PAI e richiamata nei successivi articoli delle presenti Norme tecniche di attuazione per le aree di pericolosità idraulica e da frana individuate rispettivamente dallo "Studio di compatibilità idraulica" e dallo "Studio di compatibilità geologica e geotecnica" è prevalente sulla disciplina urbanistica ed edilizia definita dal PUC per ciascuna area normativa.

PERICOLOSITÀ HI.4, HI.3 HI.2, HI.1 - AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA

4. Fermo restando quanto prescritto dagli artt. 23 e 24 delle Norme di attuazione del PAI in materia di interventi strutturali e non strutturali di manutenzione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal PAI, dal Programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), sono consentiti esclusivamente gli interventi elencati agli articoli 27 e 27 bis, 28, 29, 30, 30 bis e 30 ter delle Norme tecniche del PAI, fatti salvi, inoltre, i divieti stabiliti da tali articoli.

INVARIANZA IDRAULICA

5. Per invarianza idraulica si intende il principio in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei recettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione.

6. Le trasformazioni dell'uso del suolo devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica. Gli strumenti urbanistici attuativi sono pertanto tenuti a rispettare tale principio. I comuni in sede di redazione degli strumenti urbanistici generali o di loro

varianti generali e in sede di redazione degli strumenti urbanistici attuativi, stabiliscono che le trasformazioni dell'uso del suolo rispettino il principio dell'invarianza idraulica.

7. Gli strumenti urbanistici generali ed attuativi individuano e definiscono le infrastrutture necessarie per soddisfare il principio dell'invarianza idraulica per gli ambiti di nuova trasformazione e disciplinano le modalità per il suo conseguimento, anche mediante la realizzazione di vasche di laminazione.
8. Il PUC recepisce l'art. 47 "Invarianza idraulica" del PAI e, nelle more dell'emanazione delle linee guida in materia da parte dell'autorità competente, la valutazione delle modalità di conseguimento dell'obiettivo di invarianza idraulica è demandata alle fasi attuative del PUC assumendo, in via cautelativa, come base per i relativi studi, un tempo di ritorno ventennale degli eventi di piena.
9. La condizione di invarianza idraulica potrà essere conseguita mediante la scelta di materiali drenanti, la copertura delle abitazioni con raccolta delle acque pluviali su apposite vasche di compenso, scelta della morfologia delle aree verdi o la realizzazione di vasche di accumulo e rilascio o altre condizioni che sinergicamente possano concorrere alla riduzione delle portate di scorrimento superficiale. Le modalità di progettazione delle misure di riduzione delle portate saranno studiate nell'ambito degli studi di dettaglio dei singoli comparti.
10. La Regione approva normative specifiche con l'obiettivo di incentivare il perseguimento del principio della invarianza idraulica anche per i contesti edificati esistenti.

PERICOLOSITÀ HG.4, HG.3 HG.2, HG.1 - AREE DI PERICOLOSITÀ DA FRANA

11. Fermo restando quanto prescritto dagli artt. 23 e 25 delle Norme di attuazione del PAI in materia di interventi strutturali e non strutturali per il controllo dei dissesti – individuati dal PAI, dal Programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI – nelle aree di pericolosità da frana molto elevata (Hg4) elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1), sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 31, 32, 33 e 34 delle Norme tecniche del PAI, fatti salvi i divieti stabiliti dal medesimo articolo.

Art. 30 VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

1. L'insieme di vincoli sovraordinati facenti riferimento al Codice del paesaggio e dei beni culturali, le aree percorse da fuoco con relative periodizzazioni cui fare riferimento per la documentazione disponibile presso il Corpo forestale in ordine alla tipologia di vegetazione incendiata ex art. 10, legge 21 novembre 2000, n. 353, le aree soggette a vincolo idrogeologico, sono graficamente rappresentate dalla tavola B.3.4 "Ambiti vincolati".
2. Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto. Nei comuni sprovvisti di piano regolatore è vietata per dieci anni ogni edificazione su area boscata percorsa dal fuoco. È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui detta realizzazione sia stata prevista in data precedente l'incendio dagli strumenti urbanistici vigenti a tale data. Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia. (comma così modificato dall'art. 4, comma 173, legge n. 350 del 2003)
3. Le aree gravate da uso civico, contenute nell'inventario Terre civiche del Servizio miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale dell'Assessorato regionale dell'Agricoltura e riforma agro-pastorale (determinazione ARGEA n. 273 del 24 febbraio 2005), sono elencate nell'Allegato B alle presenti norme di attuazione. La disciplina urbanistica delle aree gravate da uso civico corrisponde a quella dell'area normativa in cui la singola area è ricompresa. Nel caso di aree gravate da uso civico ricomprese dal PUC in zone urbanistiche omogenee diverse dalla zona urbanistica omogenea di tipo E, gli interventi

di modificazione dei suoli per usi diversi da quello agricolo e forestale sono subordinati alla predisposizione ed entrata in vigore del Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche di cui all'art. 8 della L.R. 12/1994.

Art. 31 PARCHEGGI

1. Nelle nuove costruzioni, nel riattamento di fabbricati in disuso di più di dieci anni dall'entrata in vigore della L.R. n.8 del 23 aprile 2015, nei frazionamenti di unità immobiliari esistenti al 23 aprile 2015 non sussiste l'obbligo di reperimento di parcheggi privati.
2. 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 del requisito minimo di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, l'intervento è sottoposto al 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.

TITOLO IV - SOSTENIBILITA' ENERGETICA E AMBIENTALE E REGREENING URBANO

Art. 32 SOSTENIBILITÀ ENERGETICA E PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

1. La realizzazione di sistemi e la posa in opera di soluzioni tecniche, mirati al contenimento dei consumi energetici e/o al miglioramento delle caratteristiche termo fisiche degli edifici, è consentita in tutti gli interventi, con l'esclusione di quelli di risanamento conservativo e di restauro di edifici storici in cui dovranno essere preferite soluzioni interne di efficientamento energetico dell'involucro edilizio al fine di conservare il valore testimoniale dell'edificio e la sua identità formale e tipologica. È ammesso l'installazione degli impianti fotovoltaici e solari sulle coperture di annessi ed edifici interni alle corti possibilmente non visibili dalla pubblica via.

   Nel caso di coperture di annessi ed edifici visibili dalla pubblica via i pannelli sono ammessi esclusivamente se posti al di sopra della linea di gronda e integrati nelle coperture. Si suggerisce la ricerca di soluzioni alternative all'ubicazione di tali impianti sulle coperture o all'occultamento degli stessi, quali, a titolo esemplificativo, la cogestione degli impianti (pubblici o privati) mediante la localizzazione delle strutture in apposite aree, individuate dall'amministrazione comunale, esterne o contigue al centro urbano.

   Sono ammesse soluzioni che favoriscono la ventilazione naturale dell'edificio quali l'inserimento di lucernari in copertura e la realizzazione di camini di ventilazione. I lucernari dovranno essere nella misura massima di 1 lucernario ogni 15 mq di copertura ed avere dimensioni massime di metri 1,20 x 1,50. I camini di ventilazione dovranno essere realizzati garantendo un'armonica integrazione nelle coperture dei volumi edilizi, da perseguirsi anche in associazione a interventi di regreening.

2. La realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è disciplinata all'interno delle aree normative in cui la loro realizzazione risulta coerente con il piano e con quanto disposto dai seguenti documenti della Regione autonoma della Sardegna:
   - Deliberazione n. 30/2 del 23.5.2008 Linee guida per l'individuazione degli impatti potenziali degli impianti fotovoltaici e loro corretto inserimento nel territorio;
   - Legge Regionale 7 agosto 2009, n.3 (artt. 5 e 6) Disposizioni in materia di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili;
   - D.G.R. 3/17 del 16.1.2009 ed allegato Studio per l'individuazione delle aree in cui ubicare gli impianti eolici;
   - D.G.R. n. 27/16 del 1.06.2011 Linee guida attuative del decreto del Ministero per lo Sviluppo Economico del 10.9.2010 "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili"
   - D.G.R. n. 34/33 del 7 agosto 2012 Direttive per lo svolgimento delle procedure di valutazione ambientale;
   - D.G.R. n. 45/34 del 12 novembre 2012 Linee guida per la installazione degli impianti eolici nel territorio regionale di cui alla Deliberazione G.R. n. 3/17 del 16.1.2009 e s.m.i.;
   - Delibera della G.R. n. 59/90 del 27.11.2020 Allegato e) Piano energetico ambientale della regione Sardegna 2015-2030 - Indicazioni per la realizzazione di impianti eolici in Sardegna
3. La realizzazione di impianti fotovoltaici su suolo, per caratteristiche, valutazioni propedeutiche alla realizzazione, esercizio e procedure autorizzative è regolata dal documento della Regione autonoma della Sardegna "Linee guida per l'individuazione degli impatti potenziali degli impianti fotovoltaici e loro corretto inserimento nel territorio".
4. La realizzazione di impianti fotovoltaici in ambito urbano è regolata come segue:
   - La realizzazione di impianti fotovoltaici integrati agli edifici nella zona A Centro storico e centro di antica e prima formazione, è disciplinata nel Piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione.
   - La realizzazione di impianti fotovoltaici integrati nelle coperture degli edifici nelle zone residenziali B e C, nella zona turistica F, nella zona degli insediamenti produttivi D e nella zona dei servizi generali G, è ammessa con le limitazioni di cui al documento della Regione autonoma della Sardegna "Linee guida per l'individuazione degli impatti potenziali degli impianti fotovoltaici e loro corretto inserimento nel territorio".

5. La realizzazione di impianti fotovoltaici nelle zone agricole E è ammessa con le limitazioni di cui al documento della Regione autonoma della Sardegna "Linee guida per l'individuazione degli impatti potenziali degli impianti fotovoltaici e loro corretto inserimento nel territorio" e in particolare con le seguenti limitazioni:
   - Installazione di pannelli fotovoltaici esclusivamente sulle coperture dei fabbricati strumentali all'attività, compresi quelli destinati alla ricezione ed ospitalità nell'ambito dell'attività agrituristica, con potenza di picco non superiore a 500 kWp, esclusivamente per autoconsumo;
   - Installazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture dei fabbricati, con potenza di picco non superiore a 200 kWp.
6. La realizzazione di impianti fotovoltaici nelle zone di salvaguardia H e nelle aree di rispetto R è ammessa con le limitazioni di cui al documento della Regione autonoma della Sardegna "Linee guida per l'individuazione degli impatti potenziali degli impianti fotovoltaici e loro corretto inserimento nel territorio" e in particolare con le seguenti limitazioni:
   - Installazione di pannelli fotovoltaici esclusivamente sulle coperture dei fabbricati, di impianti fotovoltaici con potenza di picco non superiore a 200 kWp sia per l'autoconsumo, sia di libera installazione.
7. La realizzazione di impianti eolici su suolo, per caratteristiche, valutazioni propedeutiche alla realizzazione, esercizio e procedure autorizzative è regolata dal documento della Regione autonoma di cui alla Delibera della G.R. n. 59/90 del 27.11.2020 Allegato e) Piano energetico ambientale della regione Sardegna 2015-2030 - Indicazioni per la realizzazione di impianti eolici in Sardegna.
8. La realizzazione di impianti eolici nelle zone agricole E è ammessa con le limitazioni di cui al documento della Regione autonoma della Sardegna contenuto nella Delibera della G.R. n. 59/90 del 27.11.2020 Allegato e) Piano energetico ambientale della regione Sardegna 2015-2030 - Indicazioni per la realizzazione di impianti eolici in Sardegna e in particolare con le seguenti limitazioni:
   - Nelle zone agricole E1 ed E2 è consentita l'installazione di impianti micro-eolici e mini-eolici con potenza fino a 60 kw caratterizzati da torri di 40 mt. di altezza massima e da rotore di 25 mt. di diametro massimo;
   - Nelle zone agricole E5 è esclusa la realizzazione di impianti eolici.
9. La realizzazione di impianti eolici nelle zone di salvaguardia H e nelle aree di rispetto R è esclusa.

Art. 33 CICLO DELL'ACQUA

1. Coerentemente con gli obiettivi del PPR e della programmazione regionale di: Razionalizzazione dell'uso delle risorse idriche, Tutela della permeabilità dei suoli e Salvaguardia delle risorse idriche sotterranee, il PUC assume i seguenti obiettivi tematici:
   a. Tutela e riproposizione di accorgimenti presenti nell'ambito urbano, in particolare nell'abitato storico, per la raccolta, conservazione, riutilizzo delle acque meteoriche. Consentire lo scolo delle acque meteoriche dei fabbricati su confine.
   b. Tutela dei pozzi e delle servitù degli scoli d'acqua.
   c. Razionalizzazione dell'uso dell'acqua potabile e per altri usi civili.
2. A tale scopo nel centro urbano si applicano le seguenti prescrizioni:
   a. È fatto obbligo di tutelare e ripristinare i sistemi di raccolta ed immagazzinamento delle acque meteoriche finalizzati al riutilizzo delle acque per uso non potabile (usi civili, innaffiamento, etc.).
   b. È fatto obbligo, negli interventi di nuova edificazione, di installare apparati tecnologici in grado di garantire il risparmio delle risorse idriche e il riuso delle acque meteoriche.
   c. Gli impianti tecnologici, le cisterne e tutti gli accorgimenti finalizzati al recupero delle acque meteoriche e alla razionalizzazione dell'uso delle risorse idriche in quanto impianti tecnologici sono esclusi dal computo volumetrico e della slp.
   d. È fatto obbligo di mantenere in efficienza i pozzi legittimante realizzati in accordo con le disposizioni degli uffici pubblici competenti in materia.

Art. 34 REGREENING URBANO

1. Il PUC promuove la diffusione del verde quale elemento appartenente al paesaggio urbano tradizionale e quale intervento per migliorare la vivibilità e la confortevolezza del tessuto edilizio, degli spazi pubblici e privati e del microclima urbano.
2. La strategia di rinverdimento ("regreening") si caratterizza a Orroli in relazione all'esigenza di:
   - ripristinare una maggiore integrazione città - campagna alla scala edilizia, promuovendo l'integrazione verde-edificio;
   - mitigare e abbellire gli elementi edilizi che si sono proposti nel tempo, talvolta con esiti negativi per il paesaggio urbano;
   - mitigare i profili urbani resi critici nel tempo da operazioni discontinue di densificazione e aumento volumetrico che hanno creato scorci di bassa qualità, costituenti detrattori del paesaggio urbano;
   - migliorare la vivibilità degli edifici come leva per contrastare lo spopolamento del centro storico;
   - migliorare le prestazioni energetico-ambientali dei singoli edifici o degli spazi aperti mediante l'utilizzo del verde per schermature, ombreggiature, fattori di miglioramento del microclima.
3. La realizzazione di interventi di rinverdimento (regreening) di edifici e spazi aperti è sempre consentito ed assume carattere obbligatorio per un migliore inserimento ambientale e paesaggistico di annessi e volumi accessori nel tessuto urbano.

Art. 35 VERDE PRIVATO

1. Il verde privato costituisce elemento di rilevanza paesaggistica nel contesto del centro urbano. Nelle aree verdi private è fatto divieto di costruire opere e manufatti e di impermeabilizzare il suolo con pavimentazioni, mentre è fatto obbligo di mantenerlo al naturale. Sono ammessi usi ad orto o giardino. I capanni per attrezzi da giardino non possono superare i 2 mq di superficie per giardini e orti fino a 50 mq. e un massimo di 4 mq. per quelli superiori ai 50 mq. di superficie. L'altezza massima all'estradosso non potrà superare mt. 2,40. Gli stessi devono essere realizzati in legno e avere carattere amovibile.

TITOLO V - MODALITÀ DI ATTUAZIONE ENORME DI PROCEDURA

Art. 36 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Tutti gli interventi consentiti o prescritti dal PPCS si eseguono con le seguenti modalità:
   a. **Comunicazione**: che vale per la realizzazione di opere interne e per l'attività edilizia libera.
   b. **Procedura Abilitativa Semplificata (P.A.S.)**: a PAS (Procedura Abilitativa Semplificata) è il procedimento disciplinato dall'art. 6 del D.Lgs. 28/2011, finalizzato alla realizzazione ed esercizio degli impianti a fonti rinnovabili.
   c. **Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)**: vale per la trasformazione d'uso senza intervento edilizio, per la manutenzione ordinaria e per la manutenzione straordinaria.
   d. **Permesso a edificare non oneroso**: vale per la demolizione e per il restauro e la ristrutturazione quando non comportino trasformazione d'uso ne aumento delle superfici di calpestio e quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati col Comune uguali o inferiori a quelli stabiliti dalla legge n. 392/78, ed a concorrere ai costi degli oneri di urbanizzazione.
   e. **Permesso a edificare oneroso**: vale per il restauro e la ristrutturazione quando non ricadono nelle condizioni del punto precedente, nonché per le nuove costruzioni, anche in ampliamento di fabbricati esistenti e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.
   f. **Comparto edificatorio**: si può attuare nei casi in cui sono previsti gli interventi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica previsti in particolare per le zone B.
   g. **Comparto di esecuzione ex leggi n. 167 e n. 865**: può essere adottato dall'Amministrazione Comunale come piano di zona di cui alla legge 18.4.1962 n° 167, ove si riscontri l'opportunità di destinare all'edilizia pubblica e/o convenzionata edifici prevalentemente residenziali di nuova costruzione o ricostruiti o ristrutturati.
   h. **Piano di recupero o riqualificazione urbana**: può essere adottato dall'Amministrazione Comunale o dai privati proprietari per attuare il PUC o singole parti di esso.

Art. 37 DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA'

1. Non sono ammessi interventi di nessun tipo di iniziativa privata nelle aree destinate a pubblici servizi come individuate nelle tavole allegate, fatte salve le iniziative congiunte pubblico/private.
2. Con l'adozione della presente normativa si dichiara per tali aree la pubblica utilità.

Art. 38 CESSIONE AREE PUBBLICHE

1. Le aree private che il PUC destina alla viabilità motorizzata e pedonale, ai parcheggi, alle piazze, al verde pubblico ed alla costruzione di servizi ed attrezzature di proprietà comunale ed uso pubblico dovranno essere cedute al Comune all'atto del rilascio dell'istanza; il Comune provvederà alla loro acquisizione e alla loro urbanizzazione sia primaria che secondaria.
2. Sarà facoltà del Comune acquisire tali aree, ancora prima degli interventi privati, al fine di sistemare la rete viaria e le infrastrutture di servizio, ai sensi del DPR n. 327 del 8 giugno 2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

Art. 39 VINCOLI ESPROPRIATIVI

1. Il PUC individua le aree S conformi alle dotazioni minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi di cui al Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983 che sono assoggettate a vincolo espropriativo.
2. Nell'ambito urbano così come delimitato nella tavola B.3.2, il PUC individua quale forma alternativa di acquisizione delle aree per standard urbanistici S e di quelli occorrenti per l'attuazione degli interventi di trasformazione da prevedersi nei piani particolareggiati attuativi delle zone B, il ricorso all'istituto della Perequazione Urbanistica di cui al successivo articolo.

Art. 40 PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. Il presente PUC incentiva forme di perequazione urbanistica nell'ambito urbano delimitato nella tavola B.3.2; in questo ambito possono essere individuate sottozone che per utilizzare il meccanismo della perequazione si costituiscono in comparti edificatori.
2. Il Piano attribuisce alle diverse zone un indice di edificabilità territoriale di base che si configura come indice di edificabilità virtuale perequativo anche nelle aree S; l'indice virtuale può essere utilizzato nei comparti edificatori solo a seguito di approvazione di un piano attuativo. Il ricorso al meccanismo perequativo per l'attuazione dei comparti edificatori è facoltativo.
3. Le modalità di utilizzo della perequazione urbanistica sono stabilite nel seguente modo:
   a. Si prevede l'attribuzione alle aree S di piano individuate nella tavola B.3.2, soggette a vincolo espropriativo, di un indice di edificabilità virtuale che forma credito edilizio, da trasferirsi nelle zone omogenee comprese nell'ambito di perequazione.
   b. Le zone possono ricevere, oltre alla volumetria propria, derivante dall' indice di edificabilità di base, il credito edilizio espresso dalle aree S, subordinatamente alla cessione gratuita al Comune di queste ultime da parte dei soggetti attuatori.
4. Nelle zone B si prevedono due modalità attuative a seconda che gli aventi titolo intendano o no ricorrere all'istituto della perequazione urbanistica:
   a. In caso di non adesione al modello perequativo da parte degli aventi titolo, i comparti edificatori delle zone B si attuano attraverso Piano Attuativo approvato dal Consiglio comunale, utilizzando i parametri urbanistici contenuti nelle specifiche zone e la superficie di standard da attuare e da cedere alla A.C.
   b. In caso di adesione al modello perequativo, cioè nel caso si verifichi il consenso da parte dei soggetti attuatori, in possesso dei titoli di proprietà delle aree oggetto della perequazione, si attua attraverso Piano Attuativo approvato dal Consiglio comunale come di seguito specificato. Si utilizzano i parametri urbanistici contenuti nella singola zona, dove all'indice di base viene aggiunto un indice che incrementa la volumetria espressa dall'area del comparto edificatorio a tale volumetria si somma la volumetria proveniente dai crediti edilizi presenti nelle sottozone S. La convenzione di Piano Attuativo impegna i soggetti attuatori a cedere gratuitamente al Comune, oltre alla quota prescritta di aree per Standard le eventuali aree S delle quali viene utilizzata la volumetria virtuale specificamente espressa. Il piano attuativo di comparto può prevedere l'attuazione degli standard urbanistici in esso contenuti a carico dei soggetti attuatori. L'attuazione dei piani con meccanismo perequativo, attraverso il comparto edificatorio, avviene secondo il seguente iter amministrativo:
      i. costituzione del Consorzio dei soggetti attuatori;
      ii. redazione di un Piano Attuativo che comprende il comparto edificatorio e la complementare area S;
      iii. approvazione del Piano Attuativo;
      iv. stipula della convenzione intesa a regolare:
         - i tempi ed i modi di attuazione del comparto edificatorio
         - il pagamento degli oneri dovuti di cui alla legge 380/2001
         - l'attuazione e cessione delle aree S interne alla zona omogenea all'Amministrazione Comunale
         - la cessione delle aree S di perequazione esterne al perimetro dell'area di comparto.
5. La suddetta convenzione dovrà essere conforme allo schema di convenzione tipo approvata precedentemente dall'Amministrazione Comunale.

Art. 41 TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE

1. Al fine di favorire la riqualificazione ambientale e paesaggistica dei contesti urbani degradati del centro di antica e prima formazione, di migliorare la qualità estetica degli edifici segnalati dal Piano particolareggiato per criticità tipologiche e volumetriche o superfetazioni edilizie, per i quali le Indicazioni di piano del PPCS prescrivono il decremento volumetrico e per consentire la messa in sicurezza del territorio e dell'edificato urbano, attraverso lo strumento della perequazione urbanistica, sono attribuiti al proprietario dell'immobile gravato dal vincolo di demolizione, a seguito dell'esecuzione dell'intervento edilizio di decremento volumetrico, crediti compensativi in diritti edificatori.

2. Tale diritto edificatorio espresso in volumetria costruibile e valutato in metri cubi, corrisponde quantitativamente alle volumetrie demolite di fabbricati o porzioni di fabbricati regolarmente assentiti per i quali nel piano è apposto la prescrizione o l'indicazione della demolizione.
3. Lo stesso credito volumetrico è annotato in un apposito registro comunale dei diritti edificatori in cui è indicato, per la proprietà catastalmente individuata, la quantità volumetrica del diritto edificatorio. In tale registro sono riportati tutti gli atti di trasferimento fatti da privati cittadini per scambiarsi e più in genere trasferire il diritto a edificare in un determinato immobile o area edificabile del presente Piano al fine di ampliare le cubature esistenti, ossia i volumi di densità edilizia consentiti dall'indice fondiario di zona.
4. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici legittimamente realizzati entro la data di entrata in vigore del PPCS, nonché nei casi di edifici successivamente legittimati a seguito di positiva conclusione del procedimento di condono o di accertamento di conformità e, ove necessario, dell'accertamento di compatibilità paesaggistica.
5. Il credito volumetrico che può essere totalmente o in parte trasferito ad altro proprietario, può essere riutilizzato all'interno dell'area del PPCS negli immobili in cui la sagoma planivolumetrica come definita dal piano e riportata negli elaborati grafici, che rappresenta il massimo sviluppo tipologico dell'edificio, è in esubero rispetto al valore dell'indice medio di zona attribuito a quell'immobile. Tale credito volumetrico può inoltre essere utilizzato negli altri areali dell'ambito urbano come definito dal presente Piano urbanistico.
6. La cessione dei diritti edificatori presenti su un terreno può essere conclusa fra privati, senza l'intervento della Pubblica Amministrazione, attraverso un contratto di compra vendita che deve essere fatto per iscritto dinnanzi a un notaio. I diritti edificatori così ceduti possono essere utilizzati dall'acquirente, nei casi descritti nel comma precedente, per ampliare la volumetria di un proprio fabbricato già esistente, per poter costruire un edificio di volume maggiore a quanto originariamente previsto, oppure possono essere a propria volta ceduti a un terzo. Gli atti di trasferimento dei crediti volumetrici devono essere conclusi per iscritto e avere forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata così da poter essere trascritti a cura del Notaio rogante nei Pubblici Registri Immobiliari.

Art. 42 RETTIFICA DI CONFINI

1. Ai sensi dell'art. 7 del DPR n. 327 del 8 giugno 2001 il Comune ha facoltà di notificare ai proprietari delle aree fabbricabili esistenti in un determinato comparto l'invito a mettersi d'accordo per una modificazione dei confini fra le diverse proprietà, quando ciò sia necessario per l'attuazione del piano.
2. Decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica per dare la prova del raggiunto accordo, il Comune può procedere alle espropriazioni indispensabili per attuare la nuova delimitazione delle aree.

Art. 43 SISTEMAZIONI EDILIZIE A CARICO DEI PRIVATI - PROCEDURA COATTIVA

1. Per le sistemazioni edilizie sulla pubblica via, necessarie per garantire la pubblica incolumità e per motivi di decoro urbano, che consistano in costruzioni, ricostruzioni o modificazioni d'immobili o elementi edilizi appartenenti a privati, il sindaco ingiunge ai proprietari di eseguire i lavori entro un congruo termine.
2. Decorso tale termine il sindaco diffiderà i proprietari rimasti inadempienti, assegnando un nuovo termine. Se alla scadenza di questo i lavori non risultino ancora eseguiti, il comune potrà procedere alla espropriazione.
3. Tanto l'ingiunzione quanto l'atto di diffida di cui al primo e al secondo comma devono essere trascritti all'ufficio dei registri immobiliari.

Art. 44 FACOLTA' DI DEROGA

1. Nei limiti e nelle forme stabilite dal DPR 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), il Responsabile del Servizio Tecnico ha facoltà di concedere deroghe alle disposizioni e alle prescrizioni fissate dalle presenti Norme di attuazione, per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, seguendo la procedura prevista dall'art. 14 del DPR 380/2001 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia o dalla Legge urbanistica regionale, purché siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal Decreto interministeriale 2.4.1968, n. 1444 relativamente agli artt. 7, 8 e 9.

2. Ai sensi dell'art. 15 della L.R. 32 del 30.8.91, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, le istanze edilizie di edificazione relative ad interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, possono essere eccezionalmente e motivatamente rilasciate, ai sensi dello stesso art. 14 del DPR 380/2001, in deroga agli standard, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. La deroga è concessa, su richiesta motivata e documentata a firma dell'estensore del progetto, esclusivamente per garantire la fruibilità e l'accessibilità di quelle strutture o di quegli spazi interessati dall'intervento per i quali non sia possibile intervenire secondo le prescrizioni della presente legge a causa dei vincoli e delle limitazioni prima detti.

Art. 45 DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

1. Per ottenere il rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi edilizi deve essere presentata richiesta al Comune, secondo le modalità definite nel Regolamento edilizio, corredata dai seguenti documenti:
   a. planimetria in scala non inferiore a 1:1000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente (azzonamento);
   b. planimetria catastale scala 1:2000 / 1000 per un'estensione avente un raggio pari almeno a 60 mt. dal lotto interessato all'intervento;
   c. la planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1:500, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto a servitù attive e passive e nella quale sia riportata la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
   d. planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:200 con l'individuazione delle aree circostanti, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle quote di sistemazione definitive in relazione alle quote del terreno antecedente ai lavori e alle quote stradali;
   e. una planimetria in scala non inferiore a 1:100 dalla quale possano evincersi tutte le reti: idrica, elettrica e fognaria, compreso i pozzetti di allaccio alla rete pubblica e l'ubicazione dei rispettivi contatori;
   f. stato di fatto con rilievo particolareggiato delle piante, prospetti e sezioni dell'Unità Edilizia interessata e, quando necessario per la verifica degli allineamenti dei fabbricati e delle altezze dei fili di gronda, rilievo planivolumetrico degli edifici confinanti;
   g. progetto con piante, prospetti, sezioni, calcolo delle superfici e relazione tecnica nella quale devono essere indicati sia le singole operazioni d'intervento sia le modalità di esecuzione delle stesse;
   h. tutti i prospetti o comunque tutti quelli prospicienti a vie, piazze, o zone d'interesse pubblico, con quote ai piani stradali, le piante di ogni piano quotate e con l'indicazione della destinazione di ogni singolo ambiente e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di mt. 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione in scala non inferiore ad 1:100;
   i. il progetto sarà ulteriormente corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti; per gli edifici con un numero di piani superiore a due, o per qualsiasi altra struttura problematica dal punto di vista strutturale, devono essere collegate al progetto calcolazioni riguardo a dette strutture, firmate da un professionista autorizzato ai sensi di legge e dei regolamenti vigenti;
   j. certificati o nulla osta di approvazione di altri Enti, ove richiesti (Soprintendenze, Ufficio tutela del paesaggio, Vigili del Fuoco, Denuncia opere in c.a. e simili);
   k. progetto e calcoli degli impianti elettrici e tecnologici ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46 e della legge regionale 26 maggio 1989, n. 17;
   l. bozza di convenzione o impegnativa unilaterale, ove richiesta, (cessione aree pubbliche, costituzione di servitù di passaggio, determinazione canoni e prezzi di vendita delle unità immobiliari ecc.).
2. Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono cioè essere indicati i lati ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio, le superfici nette di tutti i vani, i calcoli urbanistici.
3. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche si può procedere all'esame della richiesta della istanza edilizia considerando le quote indicate.

4. Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione dettagliata delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, del rifornimento dell'acqua potabile e dallo scarico delle acque bianche e nere, e di ogni altra notizia atta ad accertarne la rispondenza con le presenti Norme.
5. Nei progetti di ristrutturazione, ampliamento e restauro dei fabbricati esistenti, le piante saranno in scala 1:100 con indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.
6. I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.
7. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le richieste concernenti varianti di progetti già approvati. In questo caso dovrà essere riportato, nella stessa scala e con lo stesso orientamento degli elaborati relativi alla variante, anche lo stato di progetto onde consentire un immediato confronto tra le due situazioni.

TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 46 INDIRIZZI PER IL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il Regolamento edilizio deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo agli aspetti tecnico-estetici, igienico sanitari, di sicurezza, di vivibilità degli immobili e loro pertinenze.
2. Specifici accorgimenti dovranno essere adoperati nelle nuove costruzioni in materia di risparmio energetico, isolamento acustico e termico, uso delle risorse idriche, raccolta e riuso delle acque meteoriche, collettamento e riciclaggio, anche tramite impianti di fitodepurazione, delle acque reflue.
3. Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione di un abaco delle delimitazioni delle proprietà (recinzioni, filari alberati, etc.) nei contesti di maggior valore paesaggistico e ambientale.
4. L'Amministrazione Comunale si dovrà dotare di un Piano Energetico Comunale da raccordare al P.A.E.S. (Piano d'Azione per le Energie Sostenibili).

Art. 47 SOLUZIONI DI ANTINOMIE

1. In caso di incertezze interpretative o discordanze tra i diversi elaborati del Piano hanno carattere di prevalenza, in quanto di maggior dettaglio, le Schede delle unità edilizie integrate con le disposizioni delle presenti NTA e relativi allegati.

Art. 48 NORME TRANSITORIE E FINALI

1. Le presenti norme tecniche di attuazione non si applicano:
   a. ai piani particolareggiati e di lottizzazione approvati anteriormente alla data di adozione del presente PUC.
   b. alle autorizzazioni edilizie e alle concessioni edilizie ed altri titoli abilitativi rilasciati anteriormente alla data di adozione del presente PUC.
2. Per quanto non previsto dalle presenti Norme tecniche di attuazione si fa riferimento alle normative nazionali e regionali in vigore.
3. I piani di settore non devono essere in contrasto con il Piano urbanistico comunale.
4. In relazione ai presupposti per il rilascio del permesso di costruire, ai sensi del comma 3, art. 12, DPR 380/2001, qualora l'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire sia in contrasto con le previsioni del PUC adottato, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
5. Si specifica inoltre che hanno valore di bene paesaggistico regionale soltanto gli elementi individuati e tipizzati dal PPR.

Art. 49 NORME DI SALVAGUARDIA

1. Dalla data di adozione del PUC si applicano le norme di salvaguardia di cui alla Legge 3 novembre 1952, n. 1902 e s.m.i. nonché le disposizioni di cui al c. 3, art. 12, DPR 6 giugno 2001, n. 380.
2. Ambiti di trasformazione urbanistica (sottozone C.3, D.2.3, D.3): fino alla entrata in vigore dei piani particolareggiati sono consentiti esclusivamente interventi manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

ALLEGATI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegato A CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI E IDENTITARI
Allegato B INVENTARIO DELLE TERRE CIVICHE