

OGGETTO: Norme tecniche di attuazione

Allegato D2

COORDINATORE UFFICIO DEL PIANO | Arch. Gianfranco Sanna  
Studio di Progettazione - via DeCastro, 16 - Oristano - tel/fax:0783/465045

ARCHITETTO Arch. Giovanni Maria Filindeu  
G. ARCHITETTI Arch. Andrea Casula | Arch. Pietro Frau  
ARCH. IUNIOR Arch. Iunior Roberto Arfeli

ARCHEOLOGO Dott. Barbara Puliga

GEOLOGO Dott. Angelo Giuseppe Zancudi

ING. IDRAULICO Ing. Paolo Scarteddu

AGRONOMO Dott. Ignazio Marco Atzeni

ESPERTO GIS Dott. Andrea Serreli

VAS Ing. Cristian Cannaos

CONSULENZE Prof. Ing. Silvia Serreli

COLLABORATORI Arch. Fabio Balia | Arch. Delia Pasella | Arch. Maurizio Serra

SINDACO Dott. Enrico Marceddu

ASS. URBANISTICA Dott. Mario Tendas

R. P. Geom. Faustino Vargiu

Data approvazione

**PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SOLARUSSA**  
**IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**  
**E AL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

APRILE 2015

## INDICE

<b>CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI DEL PUC .....</b>	<b>7</b>
Art. 1. Finalità e riferimenti normativi .....	7
Art. 2. Elaborati del Piano Urbanistico Comunale .....	8
<b>CAPO II –STRUTTURA E DISPOSITIVI DEL PIANO .....</b>	<b>11</b>
Art. 3. Struttura del Piano .....	11
Art. 3.1. Ambiti di Paesaggio, strutture territoriali e urbane .....	11
Art. 4. Capacità insediativa .....	14
Art. 5. Destinazioni d'uso .....	14
Art. 6. Categorie di intervento .....	15
Art. 7. Standard urbanistici .....	16
Art. 8. Edilizia Residenziale Pubblica .....	16
Art. 9. Norme sulle aree agricole .....	17
<b>CAPO III – AMBITI DI PAESAGGIO DI RILIEVO LOCALE .....</b>	<b>21</b>
Art. 10. Ambito A1. Paesaggi delle vulcaniti di “Urasa” e delle aziende di Tanca Sa Cresia .....	24
Art. 10.1. Sub-ambito A1.1. Domi vulcanici di Urasa e Monte Tinzosu .....	25
Art. 10.2. Sub-ambito A1.2. Area del corridoio del rio Urasa .....	25
Art. 10.3. Sub-ambito A1.3. Area del bosco a olivastro e delle praterie perenni .....	25
Art. 10.4. Sub-ambito A1.4. Area delle aziende di Tanca Sa Cresia e Canitzu .....	26
Sottozona E5.1_Aree agricole marginali di Urasa e Tanca Sa Cresia .....	26
Sottozona H1.1_Nuraghe Mura e Sorighes .....	28
Sottozona H1.2_Nuraghe Benas .....	28
Art. 11. Ambito A2. Paesaggi delle vulcaniti di Muru Accas e Pidighi .....	29
Art. 11.1. Sub-ambito A2.1. Area archeologica di Pidighi .....	30
Art. 11.2. Sub-ambito A2.2. Prati artificiali e dei rimboschimenti di Pidighi e Muruaccas .....	30
Sottozona E5.1_Prati artificiali e dei rimboschimenti di Pidighi e Muruaccas .....	30
Sottozona H1.3, H1.4, H1.5, H1.6, H1.7 _Insediamento nuragico di Pidighi .....	32
Art. 12. Ambito A3. Paesaggi delle alluvioni terrazzate di Matza Serra, Conca Su Mortu e Pauli Scavonai .....	33
Art. 12.1. Sub-ambito A3.1. Area dei terreni agricolo-produttivi di Bia Zeddiani, Matza Serra, Conca Su Mortu .....	34
Sottozona E2.1_area dei seminativi di Bia Zeddiani, Matza Serra .....	34

<b>Art. 12.2.</b>	<b>Sub-ambito A3.2. Sistemi particellari complessi di Pauli Scavonai e Conca su Mottu .....</b>	<b>35</b>
	Sottozona E2.1 aree agricole di Pauli Scavonai e Conca su Mottu.....	35
	Sottozona E3.14 Aree agricole in prossimità della cava.....	36
	Sottozona D5.3 area di cava .....	38
	Sottozona G4.3 _area della discarica dismessa.....	38
<b>Art. 12.3.</b>	<b>Sub-ambito A3.3. Area del campo di volo e delle aree agricole di Brunchionis.....</b>	<b>38</b>
	Sottozona E2.1 _area dei seminativi di Brunchionis.....	39
	Sottozona G2.4 _campo di volo.....	40
<b>Art. 13.</b>	<b>Ambito A4. Paesaggi dei rimboschimenti e delle aziende rurali di Pau Manna .....</b>	<b>41</b>
<b>Art. 13.1.</b>	<b>Sub-ambito A4.1. Area dei terreni agricolo-produttivi di Bia Traversa, Campu Entruxiu, Serra Porceddus, Bacchile Crebu.....</b>	<b>42</b>
	Sottozona E2.1 Terreni di Pauli Manna, Bia Traversa, Campu Entruxiu, Serra Porceddus, Bacchile Crebu.....	42
	Sottozona E5.1 _Rimboschimenti di specie non autoctone ed esotiche .....	43
<b>Art. 14.</b>	<b>Ambito A5. Paesaggi della parcellizzazione agricola di Riu Bia Traessa e di Coa Forru.....</b>	<b>45</b>
<b>Art. 14.1.</b>	<b>Sub-ambito A5.1. Area dei depositi alluvionali del Rio Bia Traessa.....</b>	<b>46</b>
	Sottozona E2.1 _Area del Rio Bia Traessa .....	46
<b>Art. 14.2.</b>	<b>Sub-ambito A5.2. Area dei sistemi particellari complessi di Zinnigas .....</b>	<b>47</b>
<b>Art. 14.3.</b>	<b>Sub-ambito A5.3. Area dei sistemi particellari complessi di Pauruis, Pappa Carruga e Sa Roia de Su Riu .....</b>	<b>47</b>
	Sottozona E3.1, E3.2_Aree agricole di Zinnigas .....	47
<b>Art. 14.4.</b>	<b>Sub-ambito A5.4. Area dei depositi alluvionali di Coa Forru di Santa Barbara .....</b>	<b>48</b>
	Sottozona E2.1_Area del Rio Bia Traessa .....	48
<b>Art. 14.5.</b>	<b>Sub-ambito A5.5. Area estrattiva interessate da attività di cava .....</b>	<b>50</b>
	Sottozona D5.1, D5.2_Aree di cava .....	50
<b>Art. 15.</b>	<b>Ambito A6. Paesaggio urbano della città di Solarussa .....</b>	<b>51</b>
<b>Art. 15.1.</b>	<b>Sub-ambito A6.1. Centro di antica e prima formazione .....</b>	<b>53</b>
	Sottozona A1-A1.17_Nucleo storico di fondazione .....	54
	Sottozona B1.1-B1.122_Aree di espansione fino agli anni'50.....	54
	S2.2 Oratorio, S2.4 Biblioteca, S2.5 Casa Museo Sanna, S2.6 Municipio.....	55
	S2.3 Chiesa delle Grazie, S2.7 Chiesa San Pietro, Oratorio delle Anime, Vecchio Cimitero.....	55
<b>Art. 15.2.</b>	<b>Sub-ambito 6.2. Parco cimiteriale e area residenziale di Su Cuccuru.....</b>	<b>55</b>
	Sottozona B1.1, B1.2, B1.3, B1.4, B1.7, B1.9, B1.0_ Quartiere Su Cuccuru .....	56
	Sottozona B2.2, B2.3 B2.4, B2.5 _via Crispi .....	58
	Sottozona C3.6, C3.7, C3.9, C3.10, C3.11, C3.12, C3.13 _via Oristano - via Tirso.....	59
	Sottozona G1.5 _ Cimitero .....	61
	Sottozona G2.1 G2.2 _Parco cimiteriale .....	61
	Sottozona H2.1_Area pubblica lungo il canale adduttore.....	62
<b>Art. 15.3.</b>	<b>Sub-ambito 6.3. Quartiere Sa Pau .....</b>	<b>63</b>
	Sottozona B1.6, B1.8, B1.10, B1.11-B18, B1.20, B1.21 _quartiere Sa Pau.....	64

Sottozona S3.2, S3.9 _ Via Benedetto Croce, Piazza Giuseppe Oppo e Piazza Pertini.....	65
S4.1, S4.2, S4.4, S4.7 _aree parcheggio quartiere Sa Pau i .....	66
Sottozona C3.14-C3.15 _ area di espansione Via Giovanni XXIII.....	66
Sottozona D2.2 _ area artigianale Via Giovanni XXIII .....	67
Sottozona H2.2 _ spazi del canale adduttore .....	68
<b>Art. 15.4. Sub-ambito 6.4. Parco storico ambientale di San Gregorio .....</b>	<b>68</b>
Sottozona G1.1 Servizi di interesse pubblico: centro di aggregazione sociale .....	70
Sottozona G1.2_ spazi e attrezzature di fruizione pubblica_strutture per il culto dei Testimoni di Geova .....	70
Sottozona G2.3_ Parco del colle di San Gregorio .....	70
Sottozona H1.8 _Bene Paesaggistico Chiesa San Gregorio.....	71
Sottozona H1.9_ Bene Paesaggistico Putzu e Angius .....	71
Sottozona E3.2 _ Aree agricole urbane .....	72
<b>Art. 15.5. Sub-ambito 6.5. Insediamenti produttivi e della stazione .....</b>	<b>73</b>
Sottozona D2.1 Area degli Insediamenti Produttivi .....	74
Sottozona G1.4 Infrastrutture a livello di area vasta: stazione ferroviaria .....	75
<b>Art. 15.6. Sub-ambito 6.6. Ex olearia e area sportiva.....</b>	<b>76</b>
Sottozona G1.3 Servizi di fruizione pubblica_Spazi dell'ex Olearia .....	76
Sottozona S3.10_ area sportiva via Matteotti, vico Togliatti .....	77
Sottozona S4.5, S4.6_ area parcheggi pubblici via Matteotti .....	77
<b>Art. 15.7. Sub-ambito 6.7. Area residenziale di Coa e Forru .....</b>	<b>77</b>
Sottozona B2.1 via Emilia .....	79
Sottozona C1 _area residenziale PEEP .....	80
Sottozona C3.1, C3.2, C3.3, C3.4, C3.5, C3.8 _ Area di espansione Coa e Forru .....	80
Sottozona G4.1 Area dei Servizi tecnici .....	82
Sottozona S3.18, S3.22, S3.23 spazi pubblici Coa e Forru.....	82
Sottozona S4.22 _aree parcheggio Via Toscana, Via Marche, Piazza Coa e Forru .....	82
Sottozona H2.2 _ spazi del canale adduttore .....	82
<b>Art. 15.8. Sub-ambito 6.8. Orti urbani.....</b>	<b>83</b>
Sottozona B1.62, B1.55, B1.59 Area residenziale Via Nazario Sauro e via Sebastiano Satta .....	84
Sottozona B2.6, B2.7, B2.8, B2.9, B2.10 Area residenziale di via Sebastiano Satta .....	85
Sottozona D2.3 Attività artigianali puntuali .....	85
Sottozona E3.3-E3.13 Aree agricole parcellizzate nel bordo meridionale dell'abitato.....	86
Sottozona G1.7 Attrezzature di servizio: Area del consorzio di Bonifica .....	87
Sottozona G3.1 Aree militari: Caserma dei Carabinieri.....	87
Sottozona G4.4 Infrastrutture a livello di area vasta: Depuratore.....	87
Sottozona S3.20-21 Area verde viale Siamaggiore .....	87
Sottozona S4.18 _aree parcheggio Viale Siamaggiore .....	88
<b>Art. 15.9. Sub-ambito 6.9. Quartiere residenziale e dei servizi pubblici di Via Tharros .....</b>	<b>88</b>

Sottozona B1.37, B1.77, B1.83, B1.85, B1.88 isolati Via Tharros via Spanu .....	89
Sottozona S1.1-S1.2_Scuole via Dante e via Verdi .....	91
Sottozona S3.15, S3.17, S3.19_aree pubbliche Via Imbriani via Spanu .....	91
Sottozona S4.21_aree parcheggio Piazza Coa e Forru .....	91
<b>Art. 16. Ambito A7. Paesaggi agricoli del Bennaxi.....</b>	<b>92</b>
<b>Art. 16.1. A7.1. Aree del tessuto agricolo degli ortivi a pieno campo .....</b>	<b>93</b>
Sottozona E1.1_aree agricole del Bennaxi.....	94
<b>Art. 17. Ambito A8. Paesaggio della borgata di Pardu Nou.....</b>	<b>94</b>
<b>Art. 17.1. Sub-ambito A8.1. Annucleamenti e tessuto agricolo della borgata di Pardu Nou .....</b>	<b>95</b>
Sottozona B1.89, B1.122_gli annucleamenti della borgata di Pardu Nou .....	96
Sottozona E1.1_aree dei poderi interna alla borgata .....	97
Sottozona S2.9, S2.8_aree pubbliche di Pardu Nou .....	97
Sottozona S4.23, S4.30_aree parcheggio di Pardu Nou .....	97
<b>Art. 18. Ambito A9. Paesaggio fluviale e agricolo della golena del Tirso .....</b>	<b>98</b>
<b>Art. 18.1. Sub-ambito A9.1. Tessuto agricolo di golena di Pardu Nou.....</b>	<b>99</b>
Sottozona E1.1 _ aree dei poderi nella golena .....	99
<b>Art. 18.2. Sub-ambito A9.2. Tessuto agricolo ortivo di Sa Prama, Iscantarabbas, Isca Noa .....</b>	<b>100</b>
Sottozona E1.1_aree agricole della golena .....	100
<b>Art. 18.3. Sub-ambito A9.3. Area naturale dell'alveo e delle sponde del fiume Tirso.....</b>	<b>101</b>
Sottozona H2.3_Fiume Tirso .....	101
<b>CAPO IV - TUTELA DEI BENI STORICO-CULTURALE E AMBIENTALI .....</b>	<b>103</b>
<b>Art. 19. Beni culturali e paesaggistici ai sensi del D.Lgs.42/2004 .....</b>	<b>103</b>
<b>Art. 19.1. Elenco generale dei beni storico archeologici e beni identitari individuati.....</b>	<b>103</b>
Tutela dei beni Archeologici.....	105
<b>CAPO V – ACQUE PUBBLICHE, RISCHIO IDRAULICO, IDROGEOLOGICO, GEOLOGICO .....</b>	<b>106</b>
<b>Art. 20. Quadro normativo di riferimento .....</b>	<b>106</b>
<b>Art. 20.1. Acque pubbliche.....</b>	<b>106</b>
<b>Art. 20.2. Aree di pericolosità idraulica_PAII .....</b>	<b>107</b>
Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) .....	107
Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3).....	110
Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2).....	111
Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1).....	112
<b>Art. 20.3. Aree di pericolosità da frana.....</b>	<b>112</b>
Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4) .....	112
Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg3) .....	114
Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2) .....	115

Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1).....	116
<b>Art. 20.4. Aree di salvaguardia delle risorse idriche (Zone di tutela assolute, zone di rispetto).</b> ....	116
<b>Art. 20.5. Disciplina relativa alle opere abusive ricadenti nelle aree delimitate dal PAI</b>	116
<b>Art. 21. Indagini geologiche e geotecniche</b> .....	117
<b>Art. 22. Fasce di tutela e aree di rispetto</b> .....	117
Art. 22.1. Fasce di tutela dei corpi idrici superficiali .....	117
Art. 22.2. Fascia di rispetto paesaggistico .....	118
Art. 22.3. Fascia di rispetto delle strade .....	118
Art. 22.4. Fascia di rispetto delle ferrovie .....	120
<b>Art. 23. Vincoli sulle aree percorse da incendi</b> .....	120
<b>CAPO V _RISPARMIO ENERGETICO E AZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE</b> .....	121
Art. 24. Risparmio energetico e edilizia sostenibile .....	121
Art. 25. Compensazione ecologica preventiva .....	121
<b>CAPO V – NORME TRANSITORIE E FINALI</b> .....	122
Art. 26. Misure di salvaguardia .....	122
Art. 27. Entrata in vigore del piano urbanistico comunale .....	122

## **Capo I - DISPOSIZIONI GENERALI DEL PUC**

### **Art. 1. Finalità e riferimenti normativi**

Le norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale definiscono le modalità di attuazione del progetto urbanistico e territoriale di Solarussa disciplinando gli usi, il riassetto ecologico-ambientale, la valorizzazione storico-culturale, le trasformazioni compatibili e permissibili del territorio comunale.

Il progetto urbanistico e territoriale si basa sui seguenti requisiti:

- indirizzare le trasformazioni nel territorio in coerenza con le sue matrici storico ambientali
- potenziare le reti di relazione intercomunale per la gestione delle risorse territoriali
- contenere le aree urbanizzate assumendo come priorità la qualificazione dell'esistente rispetto all'espansione dell'edificato
- definire i luoghi prioritari di intervento finalizzati al recupero del patrimonio esistente e al rilancio di economie locali
- creare le condizioni perché possano essere mitigati gli effetti dei fenomeni di rischio idrogeologico.

Le norme sono state redatte nel rispetto delle previsioni dei piani ad esso sovraordinati e in particolare in riferimento alle disposizioni della Legge Regionale 22.12.1989, n. 45 – Norme per l'uso e la tutela del territorio, e sue modifiche e integrazioni. Il PUC è coerente con le prescrizioni e gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), del Piano Urbanistico Provinciale di Oristano, delle norme di applicazione della legge 183/89, relative ai Piani di Bacino.

Con deliberazione del C.C. n°29 del 28.05.2007, a seguito di un tavolo di concertazione tra il Comune di Solarussa e l'Ufficio del Piano dell'Assessorato agli EE.LL.FF. e UU., è stata approvata la ripermimetrazione del Centro Matrice del Nucleo di Vecchia e Antica Formazione, ai sensi dall'art. 52 delle norme di attuazione del P.P.R. La perimetrazione vigente è stata approvata dalla determinazione RAS n° 927/DG del 12 settembre 2007. All'interno di tale perimetro, in quanto bene paesaggistico, tutti gli interventi sono soggetti al rilascio preventivo dell'autorizzazione ex art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii., fatti salvi i casi di esclusione previsti dall'art. 149 dello stesso decreto.

Il Piano identifica gli elementi dell'assetto insediativo, delle componenti di paesaggio, dei beni paesaggistici e dei beni identitari presenti nel proprio territorio, ai sensi dell'art. 107, comma 4 delle NTA del PPR. È stata inoltre effettuata durante le fasi di elaborazione del Piano l'attività di co-pianificazione tra RAS, Comune e MiBACT (Soprintendenza per i Beni Archeologici e Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici Artistici ed Etnoantropologici), ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PPR. I beni paesaggistici sono stati inseriti nel DB Mosaico dei Beni Culturali, un sistema per la consultazione e gestione dei Beni Paesaggistici della Regione Sardegna.

Le norme di attuazione del PUC sono articolate in quattro parti.

Capo I: norme che definiscono in modo univoco i contenuti del PUC nonché le norme generali;

Capo II: norme relative ai dispositivi di piano, ai parametri di dimensionamento del piano;

Capo III: norme della zonizzazione in riferimento ai dispositivi del piano (ambiti di paesaggio e relativi sub-ambiti, zone omogenee) indicando la specificità, la funzione caratterizzante, le funzioni ammesse, la disciplina dei tipi di intervento, nonché le relative norme progettuali, esecutive e dimensionali;

Capo IV: norme per la tutela dei beni storico archeologici, del suolo della qualità dell'aria;

Capo V: norme di recepimento del piano di assetto idrogeologico e del piano stralcio delle fasce fluviali;

Capo VI: norme sul risparmio energetico e la sostenibilità ambientale.

Capo VII: norme transitorie finali.

Il PUC è stato redatto nel rispetto della normativa generale di riferimento e delle successive modifiche, in particolare:

DPR n. 380 del 6 giugno 2001, Testo Unico disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio

D.A.EE.LL.F.U. n.2266/U del 20/12/1983, (Decreto Floris).

Legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria e di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative.

Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45, Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale

Direttive per le zone agricole di cui alla DPGR 3.8.1994.

Legge Regionale 25 novembre 2004, n. 8 Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale.

Norme Tecniche di attuazione del P.P.R approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 82 del 7 settembre 2006.

Decreto Assessoriale n. 3 del 21/02/2005 e s.m.i. relativo al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna (PAI)

Il PUC ha messo in atto le procedure per la Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'articolo 11 e successivi del D. lgs. 3 aprile 2006, n. 152, e ss. mm. e ii., e dell'allegato C alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 24/23 del 23.04.2008.

Si applicano inoltre le norme contenute in altre disposizioni legislative e regolamentari regionali o statali non esplicitate nelle presenti norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

## Art. 2. Elaborati del Piano Urbanistico Comunale

Gli elaborati del PUC si articolano negli elaborati che fanno parte del quadro conoscitivo, il "Riordino delle Conoscenze", che interpretano le diverse dimensioni del territorio comunale, e negli elaborati progettuali che dettano prescrizioni, direttive e linee guida per l'attuazione del progetto di Piano.

Ogni successiva modifica agli elaborati comporta variante al PUC, salvo quanto esplicitamente previsto dalle presenti norme.

### ELENCO ELABORATI

#### ASSETTO AMBIENTALE

Tav. A1a - Carta geologica - NORD	1:10000
Tav. A1b - Carta geologica - SUD	1:10000
Tav. A2a - Carta geologico-tecnica - NORD	1:10000
Tav. A2b - Carta geologico-tecnica - SUD	1:10000
Tav. A3a - Carta geomorfologica - NORD	1:10000
Tav. A3b - Carta geomorfologica - SUD	1:10000
Tav. A4a - Carta idrogeologica - NORD	1:10000
Tav. A4b - Carta idrogeologica - SUD	1:10000
Tav. A5a - Carta dell'acclività - NORD	1:10000
Tav. A5b - Carta dell'acclività - SUD	1:10000
Tav. A6a - Carta delle Unità di terre - NORD	1:10000
Tav. A6b - Carta delle Unità di terre - SUD	1:10000
Tav. A7a - Carta dell'uso del suolo - NORD	1:10000
Tav. A7b - Carta dell'uso del suolo - SUD	1:10000
Tav. A8a - Carta della copertura vegetale - NORD	1:10000
Tav. A8b - Carta della copertura vegetale - SUD	1:10000
Tav. A9a - Carta delle classi di capacità d'uso dei suoli - NORD	1:10000
Tav. A9b - Carta delle classi di capacità d'uso dei suoli - SUD	1:10000

Tav. A10a - Carta della suscettività dei suoli - NORD	1:10000
Tav. A10b - Carta della suscettività dei suoli - SUD	1:10000

Allegato A1 - Relazione geologica  
Allegato A2 - Relazione agronomica

**ASSETTO STORICO CULTURALE**

Tav. B1a - Carta dei beni paesaggistici e identitari - NORD	1:10000
Tav. B1b - Carta dei beni paesaggistici e identitari - SUD	1:10000
Tav. B2a - Carta dei beni paesaggistici e identitari, delle reti connettive e del gradi di naturalità	1:10000
Tav. B2b - Carta dei beni paesaggistici e identitari, delle reti connettive e del gradi di naturalità	1:10000
tav. B3a - Carta dei beni paesaggistici e identitari, delle reti connettive e della pianificazione urbanistica	1:10000
tav. B3b - Carta dei beni paesaggistici e identitari, delle reti connettive e della pianificazione urbanistica	1:10000

Allegato B1 - Relazione illustrativa dell'assetto storico culturale

**ASSETTO INSEDIATIVO**

Tav. C1a - Carta della rete insediativa e viaria - NORD	1:10000
Tav. C1b - Carta della rete insediativa e viaria - SUD	1:10000
Tav. C1c - Carta della rete insediativa e viaria - CENTRO URBANO	1:2000
Tav. C2a - Carta della rete viaria per tipologia - NORD	1:10000
Tav. C2b - Carta della rete viaria per tipologia - SUD	1:10000
Tav. C3a - Pianificazione urbanistica vigente - NORD	1:10000
Tav. C3b - Pianificazione urbanistica vigente - SUD	1:10000
Tav. C3c - Pianificazione urbanistica vigente - CENTRO URBANO	1:2000
Tav. C4c - Carta dei piani attuativi - CENTRO URBANO	1:2000

**Allegato C1** - Relazione socio-economica e dimensionamento del fabbisogno

**PROGETTO DI PIANO**

Tav. D1a - Carta delle componenti di paesaggio - NORD	1:10000
Tav. D1b - Carta delle componenti di paesaggio - SUD	1:10000
Tav. D2a - Carta degli ambiti di paesaggio - NORD	1:10000
Tav. D2b - Carta degli ambiti di paesaggio - SUD	1:10000
Tav. D3a - Carta dei sub-ambiti di paesaggio - NORD	1:10000
Tav. D3b - Carta dei sub-ambiti di paesaggio - SUD	1:10000
Tav. D4a - Carta della pianificazione urbanistica - NORD	1:10000
Tav. D4b - Carta della pianificazione urbanistica - SUD	1:10000
Tav. D4c - Carta della pianificazione urbanistica - CENTRO URBANO	1:2000
Tav.D5a - Strutture territoriali dell'abitato - NORD	1:10000
Tav.D5b - Strutture territoriali dell'abitato - SUD	1:10000
Tav.D5c - Strutture urbane di connessione - CENTRO URBANO	1:2000
Tav.D6a - Ambiti di paesaggio e strutture territoriali dell'abitato NORD	1:10000
Tav.D6b - Ambiti di paesaggio e strutture territoriali dell'abitato - SUD	1:10000
Tav.D6c - Ambiti di paesaggio e strutture urbane di connessione - CENTRO URBANO	1:2000
Tav. D7c - Progetto dei margini urbani e degli spazi pubblici di connessione - CENTRO URBANO	1:2000
Tav.D7.01c - Progetto - Abaco dei progetti guida delle zone C_ TIPI EDILIZI	1:200
Tav. D7.02c - Progetto - Abaco dei progetti guida delle zone C _STUDI PLANOVOLUMETRICI	1:200

Allegato D1 - Relazione generale di piano  
Allegato D2 - Norme tecniche di attuazione  
Allegato D3 - Regolamento edilizio  
Allegato D4 - Rapporto ambientale \_ VAS e sintesi non tecnica

**STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA**

Tav. E1a - Carta della rete idrografica - NORD	1:10000
Tav. E1b - Carta della rete idrografica - SUD	1:10000
Tav. E2a - Carta della pericolosità idraulica PAI - NORD	1:10000
Tav. E2b - Carta della pericolosità idraulica PAI - SUD	1:10000
Tav. E3a - Carta delle fasce fluviali PSFF - NORD	1:10000

Tav. E3b - Carta delle fasce fluviali PSFF - SUD	1:10000
Tav. E4a - Carta delle aree allagate il 18 novembre 2013- NORD	1:10000
Tav. E4b - Carta delle aree allagate il 18 novembre 2013- SUD	1:10000
Tav. E4c - Carta delle aree allagate il 18 novembre 2013 - CENTRO URBANO	1:2000
Tav. E5b - Carta della pericolosità idraulica - SUD	1:10000
Tav. E6b - Carta del danno potenziale - SUD	1:10000
Tav. E7b - Carta del rischio idraulico - SUD	1:10000
Tav. E8a - carta del bacino idrografico del reticolo minore - NORD	1:10000
Tav. E8b - carta del bacino idrografico del reticolo minore - SUD	1:10000
Tav. E9b - carta delle sezioni del modello idraulico	1:10000
Tav. E10b - carta della pericolosità indotta dal rio Nura e Craba -SUD	1:10000
Tav. E11b - carta della pericolosità indotta dal rio Saoru - SUD	1:10000
Tav. E12a - carta pericolosità idraulica - NORD	
Tav. E12b - carta pericolosità idraulica - SUD	1:10000
Tav. E12c - carta pericolosità idraulica - CENTRO URBANO	1:10000
Tav. E13b - carta delle pericolosità idraulica e pianificazione urbanistica - SUD	1:10000
Tav. E13c - carta delle pericolosità idraulica e pianificazione urbanistica - CENTRO URBANO	1:10000
Tav. E 14b - carta della pericolosità idraulica delle PSFF -SUD	1:10000
Tav. E.15b - Carta della pericolosità idraulica e Hi PAI - SUD	1:10000

Allegato E1 - Relazione di compatibilità idraulica

Allegato E2 - Sezioni e tabulati delle simulazioni idrauliche

#### **STUDIO DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA E GEOTECNICA**

Tav. F1a - Carta dell'instabilità potenziale dei versanti - NORD	1:10000
Tav. F1b - Carta dell'instabilità potenziale dei versanti - SUD	1:10000
Tav. F2a - Carta geomorfologica - NORD	1:10000
Tav. F2b - Carta geomorfologica - SUD	1:10000
Tav. F3a - Carta della pericolosità di frana - NORD	1:10000
Tav. F3b - Carta della pericolosità di frana - SUD	1:10000
Tav. F4a - Carta della pericolosità da frane e della pianificazione urbanistica-nord	1:10000

Allegato F1 - Studio di compatibilità geologico-geotecnica

## CAPO II –STRUTTURA E DISPOSITIVI DEL PIANO

### Art. 3. Struttura e progetto del Piano

Il Piano individua nel territorio comunale un progetto urbano e territoriale che rappresenta un elemento guida per la realizzazione di azioni di trasformazione e conservazione a cui l'Amministrazione Comunale dà particolare rilievo. Il progetto si inquadra all'interno di una strategia intercomunale che il presente piano definisce "la città territoriale del Tirso" che si pone come sistema di riferimento e di sfondo in base al quale stabilire la coerenza ambientale e urbana degli interventi delineati dal PUC e di quelli che verranno proposti in condizioni di regime del piano. Il Piano considera come componenti essenziali del progetto, oltre il Tirso, la rete dei rii, ex affluenti del Tirso che sono stati deviati verso la Laguna di Cabras in seguito alla costruzione degli argini del Tirso. L'acqua e la gestione delle sue relazioni con le diverse dinamiche (storiche, insediative, produttive, sociali e culturali) del territorio, sia a livello territoriale sia urbano è l'elemento guida per il progetto del Piano.

Il territorio di Solarussa appartiene all'Ambito di Paesaggio n. 9 "Golfo di Oristano". In coerenza con le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale il PUC è articolato in Ambiti di Paesaggio di Rilievo Locale (APRL) che propone un'articolazione locale degli Ambiti di Paesaggio del PPR.

Gli areali APRL sono stati individuati sulla base del disegno del Piano che è fondato sulla strategia intercomunale della "Città territoriale del Tirso".

#### Art. 3.1. Ambiti di Paesaggio, strutture territoriali e urbane

In coerenza con le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale il PUC è articolato in Ambiti di Paesaggio di Rilievo Locale (APRL) che contestualizzano, rafforzano e integrano gli indirizzi degli Ambiti di Paesaggio del PPR. Questi areali sono stati individuati sulla base del disegno del Piano che sintetizza le strategie contestuali della "Città territoriale del Tirso". L'Ambito di Paesaggio di Rilievo Locale è stato interpretato dal PUC come un ambito territoriale individuato da un insieme complesso di componenti naturali e artificiali che la cui interazione realizza le diverse dimensioni del paesaggio di Solarussa. È un ambito di specifiche interazioni ambientali e socio-culturali, luogo di riferimento per l'organizzazione delle strutture e infrastrutture del sistema insediativo urbano e produttivo.

L'APRL è stato sub-articolato in areali più specifici, denominati "sub-ambiti", sulla base dei diversi progetti che il PUC ha messo in campo. Il Piano riconosce infatti nelle APRL e nei sub-ambiti i progetti che consentono di rappresentare le direttrici evolutive del centro urbano e del territorio che si distinguono in "strutture territoriali dell'abitato" e "strutture urbane di connessione". Queste due figure evidenziano le geografie dell'acqua e sono assunte come riferimento del progetto del Piano. L'obiettivo delle strutture urbane e territoriali è quello di definire elementi di relazione tra le diverse parti del territorio e dell'abitato sulle quali potranno essere calibrati gli interventi e su cui potrà essere focalizzata l'attività degli attori pubblici e privati interessati.

Le "strutture territoriali dell'abitato", così come evidenziato negli elaborati cartografici, sono le seguenti:

- la direttrice ambientale che si sviluppa dal bordo dell'altopiano basaltico in corrispondenza della località di Piddighi all'ambito di golena del fiume Tirso;
- la direttrice infrastrutturale dell'adduttore Destra Tirso che si sviluppa a partire dalla diga di Santa Vittoria attraversando i centri di Zerfaliu, Solarussa e Siamaggiore e che prosegue fino alla Laguna di Cabras.

Le "strutture urbane di connessione", così come evidenziato negli elaborati cartografici, sono le seguenti:

- la direttrice urbana del rio Nura e Craba che si sviluppa in direzione N-S, a partire dall'intersezione con l'adduttore Destra Tirso, all'interno dell'abitato in corrispondenza del quartiere "Sa Pau", piegando in direzione E-O in corrispondenza del Canale generale n. 4;

- la direttrice urbana dell'adduttore Destra Tirso, che è parte della direttrice infrastrutturale di importanza sovralocale, si sviluppa lungo il bordo urbano a nord dell'abitato in direzione E-O, attraversando i quartieri di *Su Cuccuru* (a cielo aperto tombato) e *Coa e Forru* (canale in galleria).

Per ciascun ambito APRL è stata evidenziata è dotato di una disciplina urbanistica degli interventi che riguarda l'assetto insediativo, ambientale e storico culturale.

Queste strutture di progetto si attuano attraverso:

- programmi di intervento che realizzano i progetti delle strutture urbane e territoriali che possono essere attuati anche per parti in relazione alle priorità definite dal piano e alla gestione degli spazi e delle attrezzature pubbliche; i programmi sono legati a due strategie: la messa in sicurezza dell'abitato dal rischio idrogeologico e il risanamento ambientale delle aree pubbliche assegnate in uso ai privati;
- i comparti attuativi, ossia ambiti suscettibili di piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata anch'essi attuabili per fasi in relazione alle priorità definite dal piano;
- il dispositivo normativo in zone territoriali omogenee di cui al Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20.12.1983, n. 2266/U, che regola le diverse destinazioni d'uso in cui si articolano gli APRL.

La tabella mostra il legame tra Ambiti di Paesaggio di Rilievo Locale (nominati Ambiti nelle presenti NdA), i sub-ambiti e le zone urbanistiche individuate nel territorio di Solarussa.

AMBITI	SUB-AMBITI	SOTTOZONE
<b>A1</b> Paesaggi delle vulcaniti di "Urasa" e delle aziende di Tanca Sa Cresia	<b>A1.1</b> Area dei domi vulcanici di Urasa e Monte Tinzosu	E5.1
	<b>A1.2</b> Area del corridoio del rio Urasa	E5.1
	<b>A1.3</b> Area del bosco a olivastro e delle praterie perenni	E5.1 H1.1
	<b>A1.4</b> Area delle aziende di Tanca Sa Cresia e Canitzu	E5.1 H1.2
<b>A2</b> Ambito dei paesaggi delle vulcaniti di Muruaccas e Piddighi	<b>A2.1</b> Area archeologica di Pidighi	H1.3, H1.4, H1.5, H1.6, H1.7 E5.1
	<b>A2.2</b> Area dei prati artificiali e dei rimboschimenti di Pidighi e Muruaccas	E5.1
	<b>A3.1</b> Area dei terreni agricolo-produttivi non irrigui di Bia Zeddiani Matza Serra, Conca Su Mortu	E2.1
<b>A3</b> Ambito dei paesaggi delle alluvioni terrazzate di Matza Serra, Conca Su Mortu e Pauli Scavonai	<b>A3.2</b> Area dei sistemi particellari complessi di Pauli Scavonai e Conca su Mottu	E2.1 E3.14 G4.3 D5.3
	<b>A3.3</b> Area del campo di volo	E2.1 G2.4
<b>A4</b> Ambito dei paesaggi dei rimboschimenti e delle aziende rurali di Pauli Mannu	<b>A4.1</b> Area dei terreni agricolo-produttivi di Bia Traversa, Campu Entruxiu, Serra Porceddus, Bacchile Crebu	E2.1
		E5.1
<b>A5</b> Ambito dei paesaggi della parcellizzazione agricola di Riu Traessu e di Coa Forru	<b>A5.1</b> Area dei depositi alluvionali del Rio Traessu	E2.1
	<b>A5.2</b> Area dei sistemi particellari complessi di Zinnigas (o Bia Monti)	E3.2
	<b>A5.3</b> Area dei sistemi particellari complessi di Pauruis, Pappa Carruga e Sa Roia de Su Riu	E3.1
	<b>A5.4</b> Area dei depositi alluvionali di Coa Forru	E2.1
	<b>A5.5</b> Area estrattiva interessate da attività di cava	D5.1, D5.2

AMBITI	SUB-AMBITI	SOTTOZONE
<b>A6</b>	<b>A6.1</b> Centro di antica e prima formazione	A1-A17
		B1.1-B1.122
		S2.2-S2.7
	<b>A6.2</b> Ambito del parco cimiteriale e dell'area residenziale di Su Cuccuru	B1.1-B1.4, B1.7, B1.9, B1.0
		B2.2-B2.5
		C3.6, C3.7, C3.9-C3.13
		G1.5
		G2.1 G2.2
		H2.1
		S2.1
	<b>A6.3</b> Area del quartiere residenziale e sportivo Sa Pau	B1.6, B1.8, B1.10, B1.11-B18, B1.20, B1.21
		C3.14, C3.15
		D2.2
		S3.2, S3.9
		H2.2, S4.1, S4.2, S4.4, S4.7
	<b>A6.4</b> Ambito storico ambientale di San Gregorio	G1.1-G1.3
		G2.3
		H1.8
		H1.9
	<b>A6.5</b> Ambito degli insediamenti produttivi e del terminal ferroviario	E3.2
		D2.1
	<b>A6.6</b> Ambito dell'ex olearia e dell'area sportiva	G1.4
		G1.3
		S3.10
	<b>A6.7</b> Ambito dell'area residenziale di Coa e Forru	S4.5, S4.6
		B1.86, B1.87
		B2.1
		C1.1, C1.2, C1.3, C1.4
		C3.1, C3.2, C3.4
		G4.1
		B1.62, B1.55, B1.59
<b>A7</b>	<b>A6.8</b> Ambito degli orti urbani	B2.6, B2.7, B2.8, B2.9, B2.10
		D2.3
		E3.3-E3.13
		G1.7
		G3.1
		G4. 2, G4.4
		S3.20, S3.18
		S4.18
		B1.37, B1.77, B1.83, B1.85, B1.88
		S1.1-S1.2
		S3.15, S3.17, S3.19
		S4.21
	<b>A6.9</b> Ambito del quartiere residenziale di Via Tharros	E1.1
		B1.89, B1.122
		S2.9, S2.8
<b>A8</b>	<b>A7.1</b> Area del tessuto agricolo delle colture ortive a pieno campo di Pauligas	S4.23, S4.30
		E1.1
		E1.1
<b>A9</b>	<b>A8.1</b> Area degli annucleamenti e del tessuto agricolo della borgata	E1.1
		E1.1
		E1.1
<b>A9</b>	<b>A9.1</b> Area del tessuto agricolo di golena di Pardu Nou	E1.1
		E1.1
		E1.1
<b>A9</b>	<b>A9.2</b> Area del tessuto agricolo ortivo di Iscantarabbas, Sa Prama, Isca Noa	E1.1
		E1.1
<b>A9</b>	<b>A9.3</b> Area naturale delle sponde del fiume Tirso	H2.3
		H2.3

## Art. 4. Capacità insediativa

La capacità insediativa complessiva determinata dal PUC di Solarussa è pari a **2764** abitanti come risulta dagli elaborati del PUC di cui alle presenti norme.

## Art. 5. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme sono articolate secondo funzioni: residenziali, commerciali, per servizi, turistico-ricettive, produttive, agricole.

Sulla base di tali funzioni le destinazioni d'uso sono così classificate:

DU1	DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE		
	DU1.1	abitazioni	alloggi in senso stretto, spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, depositi...), gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali tecnici, gioco bambini, lavanderie condominiali...) e le autorimesse private
	DU1.2	studi professionali privati	Attività che non prevedono un alto concorso di pubblico
DU2	DESTINAZIONE D'USO DIREZIONALI		
	DU2.1	uffici pubblici a livello urbano	
	DU2.2	uffici pubblici a livello sovraurbano	
	DU2.3	attrezzature per l'istruzione	sono comprese le scuole di specializzazione, scuole professionali, sedi universitarie e per la ricerca
	DU2.4	Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali	
	DU2.5	Servizi per il terziario, la ricerca	
DU3	DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALI		
	DU3.1	Attività commerciali al dettaglio	esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq), medie strutture di vendita (superficie di vendita tra 251 mq e 2500 mq)
	DU3.2	Attività commerciali all'ingrosso	Sono compresi i magazzini e depositi
	DU3.3	Grandi strutture di vendita	centri commerciali integrati, grandi magazzini, supermercati
	DU3.4	Pubblici esercizi	Ristoranti, bar, trattorie, esclusi i locali per spettacolo e svago
DU4	DESTINAZIONE D'USO RELIGIOSO, CULTURALE, SPORTIVO, RICETTIVO		
	DU4.1	Edifici di culto	
	DU4.2	Centri e attrezzature culturali e sociali urbane	Circoli privati, locali di intrattenimento e svago
	DU4.3	Centri e attrezzature culturali e sociali extraurbane	Cinema e teatri, centri congressi, rientrano anche i collegi, convitti, conventi Parchi archeologici
	DU4.4	Attrezzature temporanee di supporto alle attività culturali e intrattenimento	
	DU4.5	Attrezzature sportive e per il gioco e attrezzature connesse	Parchi sportivi e ricreativi
	DU4.6	alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili	
	DU4.7	villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere	
	DU4.8	campeggi ed attrezzature connesse	
	DU4.9	ristoranti, pizzerie bar e simili	
DU5	DESTINAZIONE D'USO SOCIO-SANITARIO		
	DU5.1	attrezzature socio-assistenziali	
	DU5.2	attrezzature sanitarie	
	DU5.3	strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.	
DU6	DESTINAZIONI D'USO PER ATTIVITA' ARTIGIANALI E INDUSTRIALI		
	DU6.1	industria alimentare, del legno, dell'arredamento, delle materie plastiche, della carta, tessile, dell'abbigliamento, altre industrie manifattiere similari	
	DU6.2	industria poligrafica, editoriale ed altre industrie similari	
	DU6.3	industria metalmeccanica, metallurgica altre industrie	

		similari	
	DU6.4	industria della lavorazione dei minerali non metalliferi, installazione impianti altre industrie similari	Sono comprese le aree interessate dall'attività estrattiva
	DU6.5	laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza	(cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti)
	DU6.6	Laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici non compatibili con la residenza	
	DU6.7	capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la coltivazione di cave, miniere	
<b>DU7</b>	<b>DESTINAZIONI D'USO CONNESSE ALL'AGRICOLTURA E ACQUACOLTURA</b>		
	DU7.1	stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, l'orticoltura, la silvicoltura	
	DU7.2	capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la valorizzazione dei prodotti, con esclusione degli impianti classificabili come industriali	
	DU7.3	parchi agricoli	
	DU7.4	capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con l'acquacoltura	
	DU7.5	fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);	
	DU7.6	fabbricati per agriturismo	- fabbricati per agriturismo; - strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.
<b>DU8</b>	<b>IMPIANTI E INFRASTRUTTURE</b>		
	DU8.1	impianti tecnici a scala urbana	impianti di reti tecnologiche, depositi, rimesse officine
	DU8.2	parcheggi attrezzati di uso pubblico	
	DU8.3	Reti distributive di carburanti	
	DU8.4	cimiteri	
	DU8.5	centri intermodali	
	DU8.6	terminal ferroviario passeggeri	
	DU8.7	terminal ferroviario merci	

## Art. 6. Categorie di intervento

In coerenza con il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia (decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni), le categorie di intervento sono articolate in tre categorie: recupero edilizio, nuova costruzione, trasformazioni urbanistiche.

Interventi di recupero edilizio

**CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:** gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

**CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA:** le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

**CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:** gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

**CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. È compresa la ristrutturazione edilizia che comporta un aumento di volumetria non superiore al 10% della volumetria regolarmente dotata di concessione edilizia (a esclusione di quella condonata), purché destinata ad interventi di adeguamento funzionale e comunque legati all'unità edilizia preesistente da vincolo pertinenziale.

Interventi di nuova costruzione

**CI5\_NUOVA COSTRUZIONE:** gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio volti alla costruzione di singoli manufatti o di un insieme degli stessi, che non rientrino nelle precedenti categorie. In base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, si individuano le seguenti principali categorie di intervento edilizio:

**CI6\_RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA:** Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

**NIU NUOVO IMPIANTO URBANISTICO:** l'insieme di interventi anche diversi (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali) rivolto a realizzare un nuovo tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, con il disegno dei lotti, degli isolati, delle reti stradali.

**D DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE;** interventi che tendono ad eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente senza successiva sostituzione dei medesimi.

## Art. 7. Standard urbanistici

Gli standard urbanistici, ossia gli spazi da destinare alle attrezzature necessarie alla vita collettiva, sono prescritti nelle quantità indicate nelle Aree Attuative in relazione a ciascuna sottozona omogenea.

Sono classificati come S1, S2, S3, S4 gli edifici e le aree su cui dovranno essere realizzate attrezzature al diretto servizio per le residenze, con uno standard pari a **25 mq/ab.**

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

**S1.** Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo: **5 mq** per abitante;

**S2.** Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre: **3 mq** per abitante;

**S3.** Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade: **12,00 mq** per abitante;

**S4.** Aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della L. 765: tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli: **5,00 mq** per abitante;

In alcuni strumenti attuativi le aree di cessione possono essere relative al solo verde pubblico e alle aree per parcheggi.

## Art. 8. Edilizia Residenziale Pubblica

Il PUC, come definito dall' art. 40 della LR 45/1989, "nell'approvare i piani attuativi interessanti zone residenziali, possono riservare da un minimo del 40 per cento ad un massimo del 70 per cento della volumetria realizzabile ai piani per l'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18- 4- 1962 n. 167 e successive modifiche".

## **Art. 9. Norme sulle aree agricole**

Le zone agricole sono descritte dalla Direttiva delle aree agricole (decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228) come le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

La direttiva in attuazione degli articoli 5 e 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo nei Comuni della Sardegna e persegue le seguenti finalità:

- a) valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
- b) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- c) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

La tutela e salvaguardia delle aree agricole ha riferimento normativo nell'art. 12 della legge regionale n. 21 del 21 novembre 2011 che ha introdotto indirizzi applicativi relativi all'articolo 13 bis (Norme in materia tutela, salvaguardia e sviluppo delle aree destinate all'agricoltura) della legge regionale 4/2009 e richiamati nell'Allegato alla Delibera G.R. n. 20/29 del 15.5.2012.

In sintesi si riconosce meritevole di tutela il paesaggio rurale al fine di salvaguardarlo, di preservarne l'identità e le peculiarità, introducendo misure volte a contrastare, anche ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), il fenomeno del frazionamento delle aree agricole finalizzato all'edificazione, in particolare nella fascia costiera e nelle aree periurbane.

Infrastrutture e fabbricati adeguati per l'esercizio dell'attività agricola e delle altre attività connesse alla conduzione del fondo, hanno riferimento normativo nelle disposizioni della Direttiva per le zone agricole.

Le direttive per le zone agricole richiamate, in questo particolare aspetto, con forza di legge dal comma 2 dell'articolo 13 bis, stabiliscono che gli edifici per la residenza nelle aree agricole devono essere connessi, non già alla generica attività agricola e zootecnica da svolgere sul fondo, ma alla diretta conduzione di tale attività agricola e zootecnica da parte di colui che richiede la realizzazione di tali edifici, indipendentemente da qualificazioni soggettive come imprenditore agricolo o coltivatore diretto; gli edifici abitativi nelle aree agricole possono, inoltre, essere destinati a residenze per dipendenti di imprese agricole o zootecniche.

Il comma 3 dell'art. 1 della L.R. n. 13/2008 specifica che ogni diversa disposizione eventualmente contenuta nei piani paesaggistici vigenti è abrogata.

### **STRUTTURE AMMISSIBILI E INDICI MASSIMI IN AREE AGRICOLE**

Le aree agricole ricadenti all'interno degli ambiti costieri del Piano Paesaggistico Regionale, in base alla applicazione combinata e coordinata dell'art. 13 bis della L.R. n. 4/2009 e s.m.i. e dell'art. 3 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, sono sottoposte alle seguenti norme:

- a) edifici per la residenza: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro incrementabile con apposita deliberazione del consiglio comunale, fino ad un massimo di tre ettari; le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo, secondo quanto sopra specificato; devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente; l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi. Per tali edifici, l'applicazione del citato articolo 13 bis della L.R. n. 4/2009 non richiede l'attivazione della procedura dell'intesa di cui alle norme del vigente Piano Paesaggistico Regionale;
- b) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali: l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20

mc/mq; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ettari 0,50. Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,20 mc/mq per queste opere potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt. 500.

c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;

e) strutture per agriturismo: per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole;

Per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 1,00 mc/mq.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc., o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie) - come indicato dalla direttiva delle zone agricole - la realizzazione dell'intervento subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio comunale, al parere favorevole dell'Assessorato regionale degli enti locali, sentita la Commissione urbanistica regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

In relazione alla possibilità di utilizzare più corpi aziendali separati, l'articolo 3, comma 5 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, stabilisce che sia ammessa esclusivamente ai fini del raggiungimento delle superfici minime prescritte e non anche ai fini dei volumi realizzabili sul lotto interessato dall'intervento, i quali devono invece essere calcolati esclusivamente sulla superficie effettiva del fondo su cui si edifica, ferma restando la possibilità di realizzare il trasferimento di cubatura tra fondi contigui.

In merito alle cosiddette strutture di appoggio non residenziali per il ricovero attrezzi agricoli gli edifici dovranno avere ridotte dimensioni (massimo 30 mq) la cui realizzazione è, in ogni caso, subordinata alla puntuale verifica da parte degli uffici, tali strutture di appoggio sono assoggettate al rispetto del lotto minimo di un ettaro ovvero del mezzo ettaro nel caso di colture serricole, orticole in pieno campo e vivaistiche.

#### RESTAURO E AMPLIAMENTO DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonché, ed eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ristrutturazione 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, è disciplinata dallo strumento urbanistico.

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

#### ANNESI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati devono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicapri ed equini, 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 per cento. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati in aree a tal scopo destinate dagli strumenti urbanistici generali oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore della presente direttiva, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento 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 normale dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché dagli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria. Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo.

#### AGRITURISMO

Ai sensi della Direttiva delle zone agricole è consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale e ausiliaria a quella agricola e zootecnica. Qualora sia richiesto il permesso di costruire per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'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 a 3 ettari.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a 3 ettari individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

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

#### PUNTI DI RISTORO

Per i punti di ristoro ai sensi del decreto Floris si intendono i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt. 500 salvo diversa deliberazione del Consiglio comunale.

Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,03 mc/mq per le residenze potrà essere elevato fino a:

- 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

Ai sensi della direttiva delle zone agricole sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del 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.

#### SMALTIMENTO DEI REFLUI

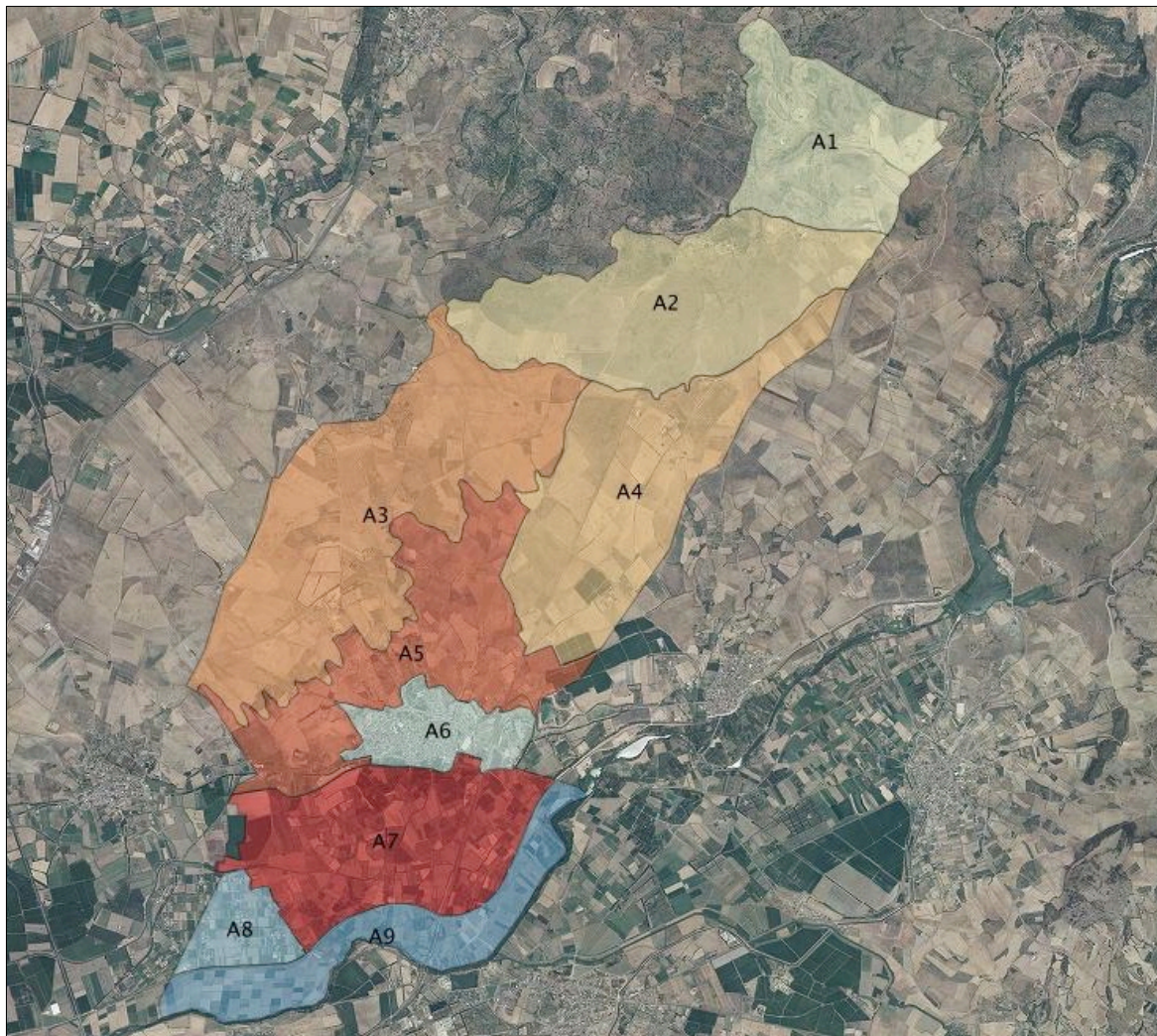
Ferme restando le prescrizioni di cui alla L. 10 maggio 1976, n. 319, e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non

siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; gli insediamenti agro alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica.

### Capo III – AMBITI DI PAESAGGIO DI RILIEVO LOCALE

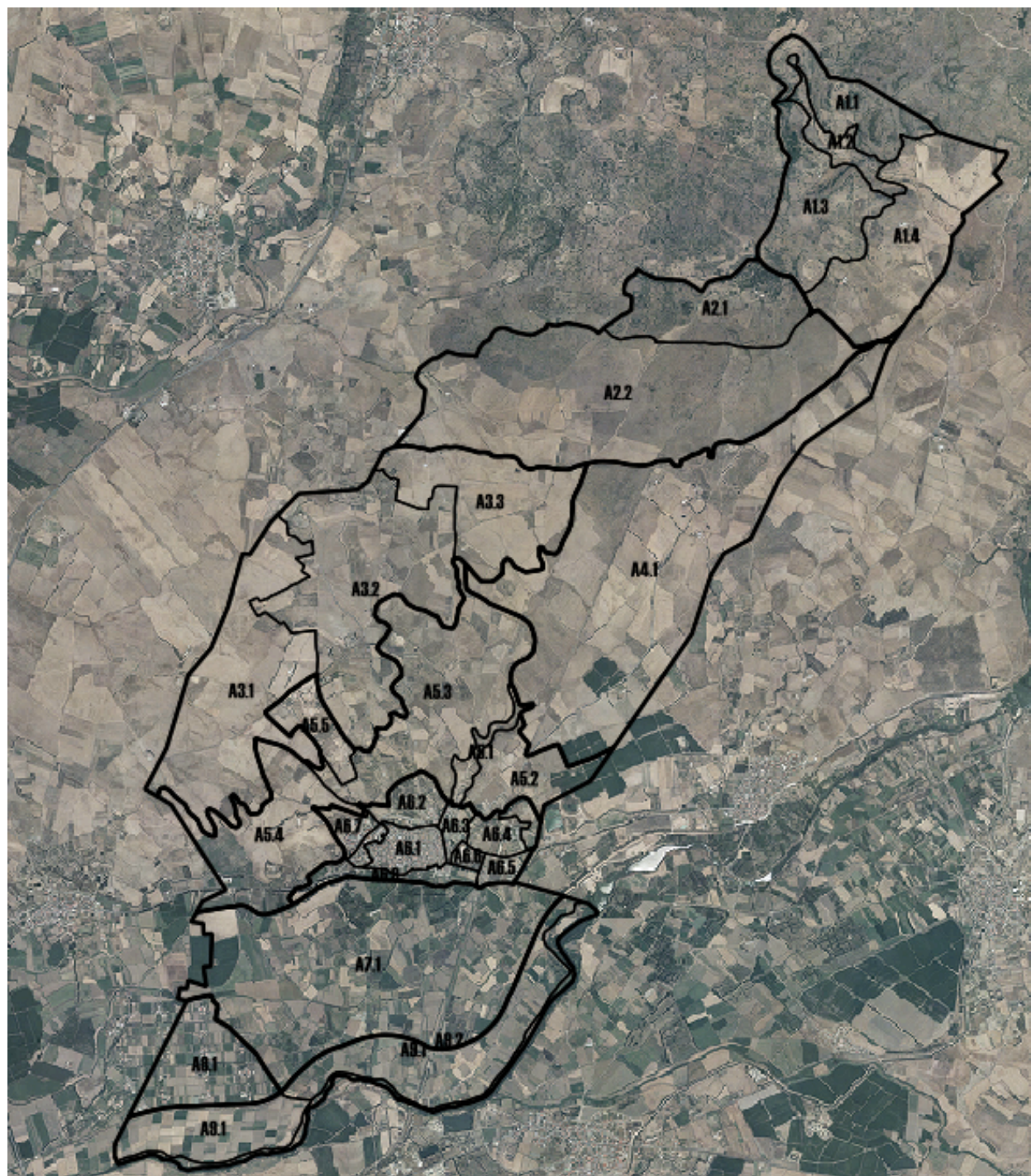
Il territorio di Solarussa è stato normato seguendo il dispositivo degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale. Sulla base delle specificità dei progetti d'Ambito è stata articolata la zonizzazione.



Gli ambiti sono 9, come risulta dal seguente elenco.

<b>A1</b>	Ambito dei paesaggi delle vulcaniti di "Urasa" e delle aziende di Tanca Sa Cresia
<b>A2</b>	Ambito dei paesaggi delle vulcaniti di Muru Accas e Pidighi
<b>A3</b>	Ambito dei paesaggi delle alluvioni terrazzate di Matza Serra, Conca Su Mortu e Pauli Scavonai
<b>A4</b>	Ambito dei paesaggi dei rimboschimenti e delle aziende rurali di Pauli Manna
<b>A5</b>	Ambito dei paesaggi della parcellizzazione agricola di Riu Traessu e di Coa Forru
<b>A6</b>	Ambito del paesaggio urbano della città di Solarussa
<b>A7</b>	Ambito dei paesaggi agricoli del Bennaxi
<b>A8</b>	Ambito del paesaggio della borgata di Pardu Nou
<b>A9</b>	Ambito del paesaggio fluviale e agricolo della golena del Tirso

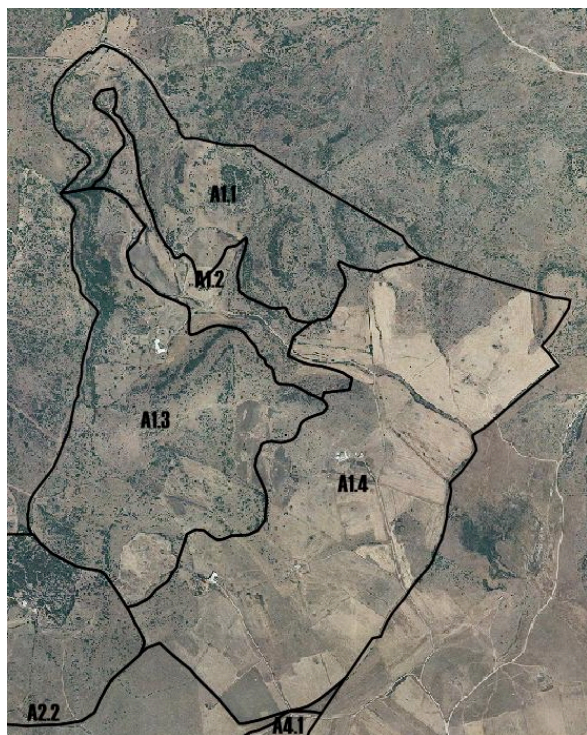
Gli Ambiti di Paesaggio sono stati articolati in Sub-ambiti che specificano i caratteri territoriali e le diverse necessità progettuali, in relazione alle trasformazioni urbane e di rigenerazione ambientale future.



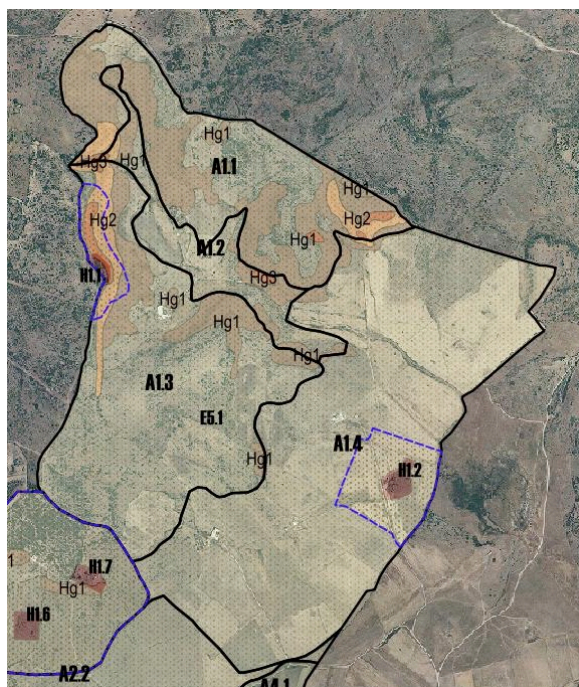
## AMBITI E SUB-AMBITI DI PAESAGGIO DI RILIEVO LOCALE

<b>A1</b>	Ambito dei paesaggi delle vulcaniti di Urasa, M.te Tinzosu e Tanca Sa Cresia	<b>A1.1</b>	Area dei domi vulcanici di Urasa e Monte Tinzosu
		<b>A1.2</b>	Area del corridoio del rio Urasa
		<b>A1.3</b>	Area del bosco a olivastro e delle praterie perenni
		<b>A1.4</b>	Area delle aziende di Tanca Sa Cresia
<b>A2</b>	Ambito dei paesaggi delle vulcaniti di Muruaccas e Pidighi	<b>A2.1</b>	Area archeologica di Pidighi
		<b>A2.2</b>	Area dei prati artificiali e dei rimboschimenti di Pidighi e Muru Accas
<b>A3</b>	Ambito dei paesaggi delle alluvioni terrazzate di Mitza Serra e Pauli Scavonai	<b>A3.1</b>	Area dei terreni agricolo-produttivi di Bia Zeddiani e Mitza Serra
		<b>A3.2</b>	Area dei sistemi particellari complessi di Pauli Scavonai e Conca su Mottu
		<b>A3.3</b>	Area del campo di volo
<b>A4</b>	Ambito dei paesaggi delle aziende rurali di Pauli Manna	<b>A4.1</b>	Area dei terreni agricolo-produttivi di Bia Traversa, Campu Entruxiu, Serra Porceddus, Bacchile Crebu
<b>A5</b>	Ambito dei paesaggi della parcellizzazione agricola di Riu Traessu	<b>A5.1</b>	Area dei depositi alluvionali del Rio Traessu
		<b>A5.2</b>	Area dei sistemi particellari complessi di Zinnigas (o Bia Monti)
		<b>A5.3</b>	Area dei sistemi particellari complessi di Pauruis, Pappa Carruga e Sa Roia de Su Riu
		<b>A5.4</b>	Area dei depositi alluvionali di Coa Forru
		<b>A5.5</b>	Area estrattiva interessata da attività di cava
<b>A6</b>	Ambito del paesaggio della città compatta di Solarussa	<b>A6.1</b>	Centro di antica e prima formazione
		<b>A6.2</b>	Ambito del parco cimiteriale e dell'area residenziale di Su Cuccuru
		<b>A6.3</b>	Area del quartiere residenziale e sportivo Sa Pauli
		<b>A6.4</b>	Ambito storico ambientale di San Gregorio
		<b>A6.5</b>	Ambito degli insediamenti produttivi e del terminal ferroviario
		<b>A6.6</b>	Ambito dell'ex olearia e dell'area sportiva
		<b>A6.7</b>	Ambito dell'area residenziale di Coa e Forru
		<b>A6.8</b>	Ambito degli orti urbani
		<b>A6.9</b>	Ambito del quartiere residenziale di Via Tharros
<b>A7</b>	Ambito dei paesaggi agricoli del Bennaxi	<b>A7.1</b>	Area del tessuto agricolo delle colture ortive a pieno campo di Pauligas
<b>A8</b>	Ambito del paesaggio della borgata di Pardu Nou	<b>A8.1</b>	Area degli annucleamenti e del tessuto agricolo della borgata di Pardu Nou
<b>A9</b>	Ambito del paesaggio fluviale e agricolo della golena del Tirso	<b>A9.1</b>	Area del tessuto agricolo di golena di Pardu Nou
		<b>A9.1</b>	Area naturale delle sponde del Fiume Tirso
		<b>A9.2</b>	Area del tessuto agricolo ortivo di Iscantarabbas, Sa Prama, Isca Noa

## Art. 10. Ambito A1. Paesaggi delle vulcaniti di “Urasa” e delle aziende di Tanca Sa Cresia



Ambiti di paesaggio e zonizzazione



L'ambito rappresenta una delle aree a prevalente valenza ambientale del territorio di Solarussa. Localizzato nel bordo inferiore dell'altopiano basaltico di Abbasanta nell'estremo settore settentrionale del territorio, l'ambito presenta la maggiore varietà e articolazione morfologica, dal punto di vista delle forme e dei processi; piccole valli impostate sulle strutture vulcaniche. In particolare le dominanti morfologiche di “Urasa”, “M.te Tinzosu” e “Canitzu”, sono caratterizzate da litotipi magmatici effusivi che hanno dato origine a strutture cupoliformi, i domi, affioramenti delle vulcaniti del ciclo oligo-miocenico. Superfici subpianeggianti dovute a colate laviche di varia potenza, le vulcaniti del ciclo plio-quaternario, formano rilievi tabulari i limiti di questi rilievi sono caratterizzati da nette scarpate, evidenti nel settore da “Urasa” a “N.ghe Mura 'e Sorighes”.

L'area di Tanca Sa Cresia è caratterizzata dall'attività dell'allevamento estensivo (spesso in condizione di seminaturalità o naturalità) e attività agricole marginali. Coerentemente con gli obiettivi di sviluppo rurale indicate nelle linee di riforma della politica agricola comunitaria, le aree rurali come queste svolgono funzioni legate all'equilibrio dell'ecosistema e assolvono alle funzioni urbane legate alla fruizione ambientale e alle attività ricreative. Per questo possono offrire nuove possibilità di sviluppo anche attraverso l'incentivazione dell'attività agrituristica.

Alcune problematiche dell'ambito riguardano il ruscellamento areale e concentrato con conseguenti fenomeni erosivi, formazioni di depositi colluviali eluviali nelle zone subpianeggianti o debolmente depresse, localmente e temporaneamente soggette a ristagni idrici.

## OBIETTIVI DELL'AMBITO

Precludere gli interventi di nuova edificazione e le trasformazioni che compromettano l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico nelle aree a forte acclività.

Creare le condizioni per mantenere sul territorio le aziende agricole di Urasa e Tanca Sa Cresia, che rappresentano importanti presidi territoriali. Incentivare le sinergie con le attività di fruizione storico-ambientale del territorio.

Mantenere la struttura la stabilità e la funzionalità ecosistemica e in particolare delle aree di macchia foresta, favorire l'evoluzione naturale degli elementi nativi.

## SUB-AMBITI

L'ambito si articola in quattro sub-ambiti:

- A1.1**     *Domi vulcanici di Urasa e Monte Tinzosu*
- A1.2**     *Corridoio del rio Urasa*
- A1.3**     *Bosco a olivastro e delle praterie perenni*
- A1.4**     *Aziende di Tanca Sa Cresia e Canitzu*

### Art. 10.1. Sub-ambito A1.1. Domi vulcanici di Urasa e Monte Tinzosu

*È l'area caratterizzata dagli affioramenti delle vulcaniti che hanno dato origine alle strutture cupoliformi dei domi in cui si riconosce una zona di pregio paesaggistico. Sono aree agricole marginali caratterizzate da suoli non arabili nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.*

*Gli interventi progettuali in quest'area sono finalizzati a contrastare i fenomeni di erosione diffusa, a migliorare l'accessibilità ai fondi privati, a ricreare l'ecosistema silvo-forestale.*

### Art. 10.2. Sub-ambito A1.2. Area del corridoio del rio Urasa

*L'area comprende il reticolo idrografico superficiale dell'alto corso del Rio Urasa, uno degli affluenti del Fiume Tirso in cui in prossimità dell'asta del rio sono comprese aree di pascolo estensivo con alcuni edifici di aziende rurali, le strade rurali per l'accesso ai fondi. Si tratta di suoli di classe IV e V. Si legge in questa area l'interferenza del rapporto tra modalità di conduzione dei fondi e il mantenimento dell'equilibrio ecologico dei corridoi del rio. Essendo l'areale di un corso d'acqua naturale non regimato è necessario mantenere la funzionalità idraulica al fine di ridurre le possibilità di pericolo idraulico e la conservazione della funzione ambientale ed ecologica svolta dalla vegetazione nello stesso.*

*Gli interventi progettuali in quest'area sono finalizzati a contrastare i fenomeni di erosione diffusa ricreando situazioni di equilibrio dell'ecosistema silvo-forestale. Le attività agro-zootecniche nei fondi in prossimità dell'alveo dovranno tener conto dei processi vegetazionali lungo i corridoi di compluvio. Si rende necessaria una razionalizzazione dell'accessibilità ai fondi privati e un'attenzione alla qualità architettonica delle aziende presenti.*

### Art. 10.3. Sub-ambito A1.3. Area del bosco a olivastro e delle praterie perenni

*L'area è caratterizzata da un'alternanza di macchia mediterranea, boschi e boscaglie a olivastro e praterie perenni a prevalenza di asfodelo interessate dal pascolo naturale in prossimità delle aziende legate all'attività zootecnica. Queste aree si estendono in modo frammentato, risentono delle utilizzazioni a pascolo ovino e bovino e di arature sporadiche. Comprende i suoli derivati da rocce basaltiche del Pliocene-pleistocene inferiore, caratterizzati da limitata pendenza, morfologia debolmente accidentata e presenza di scarpate e versanti a gradinata. Si tratta di suoli a profilo poco evoluto del tipo A-R, con elevata pietrosità e rocciosità affiorante, scarsa profondità e forti rischi di erosione. Sono presenti nella parte nord ovest dell'area due risorse archeologiche: il Nuraghe Sorighe e il Nuraghe Urasa per i quali potranno essere previste attività di fruizione compatibilmente con la naturalità del sito.*

*Gli interventi progettuali in quest'area sono finalizzati a contrastare i fenomeni di erosione diffusa ricreando situazioni di equilibrio dell'ecosistema silvo-forestale. Si rende necessaria una*

*razionalizzazione dell'accessibilità ai fondi privati e un'attenzione alla qualità architettonica delle aziende presenti. Sono pertanto suoli non coltivabili ricadenti nella VII e VIII classe di capacità d'uso, adatti quasi esclusivamente alla conservazione naturale arbustiva e arborea della macchia mediterranea e solo in pochissime aree all'uso pascolativo-zootecnico.*

#### **Art. 10.4. Sub-ambito A1.4. Area delle aziende di Tanca Sa Cresia e Canitzu**

*L'area rappresenta uno dei contesti dei seminativi in aree non irrigue. Si tratta di territori a rischio di erosione, non arabili prevalentemente di classe IV e V in cui insistono alcune aziende di tipo zootecnico. Sono presenti in minima parte suoli di classe I-II che hanno la funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali. Le aziende presenti sono a conduzione diretta del coltivatore in cui prevale la manodopera familiare.*

*È presente in quest'area il nuraghe Benas in cui è stata individuata la relativa area di rispetto.*

*Gli interventi progettuali in quest'area sono finalizzati a potenziare l'attività delle aziende seguendo criteri di sostenibilità ecologica che consentono di integrare le attività agro-zootecniche con la riattivazione di processi vegetazionali naturali. Per contrastare fenomeni erosivi in atto si rende necessaria una razionalizzazione dell'accessibilità ai fondi privati un'attenzione alle aree di scorrimento delle acque laddove sono state effettuate azioni di trasformazione dell'assetto naturale del terreno.*

*Una particolare attenzione dovrà essere data alla qualità architettonica delle aziende presenti essendo questa una delle aree insediate a scopi zootecnici con ruolo di presidio storico-ambientale del territorio di Solarussa, testimoniata anche dalla presenza dell'area nuragica.*

#### **SOTTOZONE**

Tutti i sub-ambiti si articolano nelle seguenti sottozone :

*Sottozona E5.1\_Aree agricole marginali di Urasa e Tanca Sa Cresia*

*Sottozona H1.1 H1.2 \_ Nuraghe Mura e' Sorighes (A1.3) e Nuraghe Benas (A1.4)*

#### **Sottozona E5.1\_Aree agricole marginali di Urasa e Tanca Sa Cresia**

*Si tratta di aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali. Sono le aree rappresentate prevalentemente da pascoli naturali e arborati e da aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.*

##### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connesse con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

##### **Categorie di Intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

##### **Parametri urbanistici**

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- edifici per la residenza: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro incrementabile, con apposita deliberazione del consiglio comunale, fino ad un massimo di tre ettari; le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo, secondo quanto sopra specificato; devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente; l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi. Per tali edifici, l'applicazione del citato articolo 13 bis della L.R. n. 4/2009 non richiede l'attivazione della procedura dell'intesa di cui alle norme del vigente Piano Paesaggistico Regionale;

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo: l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20 mc/mq; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro. Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,20 mc/mq per queste opere potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali;

- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;

- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;

- strutture per agriturismo: per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole; la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'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 a ha 3. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E. 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.

Il limite massimo di altezza fuori terra dei fabbricati è di 3,50 m per quelli ad uso agrituristico e di 7,00 m per quelli ad uso agricolo e zootecnico.

### **Gestione degli interventi**

Nell'area non è consentita l'edificazione di ulteriori volumetrie. Sono suscettibili di interventi migliorativi quali spietramento, lavorazioni superficiali, atti a consentire la trasformazione in prati-pascoli. Nelle aree con acclività tra il 20-40% sono vietate le attività di dissodamento dei terreni. Nelle aree fino con pendenze tra i 10-20% dovranno essere previste azioni di rafforzamento delle misure di sistemazione idraulico-forestale. Nelle aree a forte acclività sono preclusi gli interventi di nuova edificazione comunque ogni trasformazione che ne comprometta l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico.

### **Vincoli**

Fascia di rispetto fluviale del Rio Urasa ai sensi del Regio decreto 25 luglio 1904, n. 523 - articolo 96. Divieto di aratura, scavo, movimenti del terreno entro la fascia dei 10 metri.

Aree a pericolosità di frana elevata media e moderata Hg3 – Hg2 – Hg1 (sub-ambiti A1.1, A1.2, A1.3).

**Sottozona H1.1\_Nuraghe Mura e' Sorighes**

*Sono le aree di sedime del monumento di valenza storico culturale e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione.*

È uno dei Beni Paesaggistici di rilevanza regionale classificati e codificati nel Repertorio del Mosaico dei beni storico culturali al n. 8578, ai sensi dell'art. 49 del PPR.

**Vincoli**

Area Rispetto archeologica \_Nuraghe Mura e' Sorighes. Sono le aree limitrofe alla zona H1 o interessate da modesti ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

**Sottozona H1.2\_Nuraghe Benas**

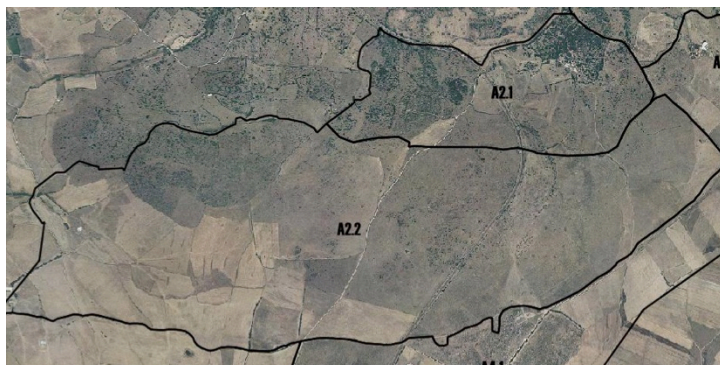
*Sono le aree di sedime del monumento di valenza storico culturale e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. È l'area di tutela assoluta in cui gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione.*

È uno dei Beni Paesaggistici di rilevanza regionale classificati e codificati nel Repertorio del Mosaico dei beni storico culturali al n. 8468, ai sensi dell'art. 49 del PPR.

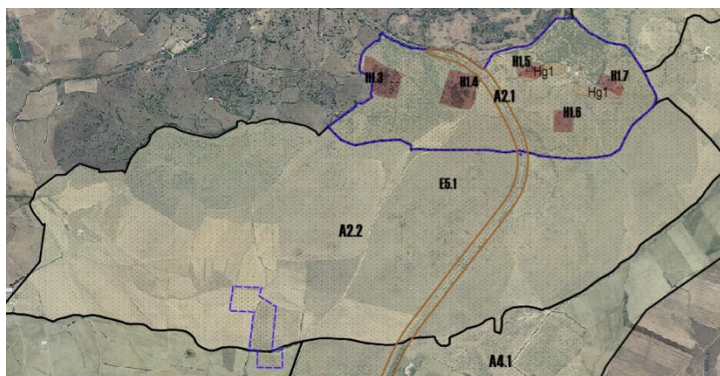
**Vincoli**

Area Rispetto archeologica \_Nuraghe Benas. Sono le aree limitrofe alla zona H1 di tutela condizionata, interessate da ritrovamenti archeologici. In quest'area è stata rinvenuta una consistente quantità di reperti sia nel nuraghe che nell'area attorno che testimoniano un insediamento durato fino all'alto medioevo. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

## Art. 11. Ambito A2. Paesaggi delle vulcaniti di Muru Accas e Pidighi



Ambiti di paesaggio e zonizzazione



L'ambito è localizzato alle pendici dell'altopiano basaltico ed è fortemente caratterizzato dalla presenza del complesso nuragico di Pidighi che rappresenta una fittissima trama insediativa che comprende il complesso archeologico, la fonte nuragica e altri 4 nuraghi collocati a est di quest'ultimo. Questo ambito è interessato da uno studio territoriale più ampio che ha interessato oltre che Solarussa il territorio comunale di Bauladu e di Tramatzza. È per questo un nodo di una rete di siti, risalenti al Bronzo Finale e agli inizi dell'età del Ferro, che rappresentano un macrosistema nuragico localizzato a breve distanza da sorgenti d'acqua, oggetto di indagini scientifiche da parte della Soprintendenza di Cagliari che comprendono la ricostruzione a livello geografico cantonale e campagne di scavo, la ricostruzione del quadro della romanizzazione dell'area. Il sito di Muru Accas, per i rinvenimenti di una stazione litica, è stato interessato dalla cultura del Neolitico a cui si lega la lavorazione dell'ossidiana).

### OBIETTIVI DELL'AMBITO

Precludere gli interventi di trasformazioni che compromettano l'equilibrio idrogeologico del territorio.

Incentivare sinergie tra attività agro-zootecniche e attività di fruizione storico-ambientale del territorio.

Mantenere la struttura, la stabilità e la funzionalità ecosistemica e in particolare delle aree di macchia foresta, favorire l'evoluzione naturale degli elementi nativi.

Favorire le attività escursionistiche nell'area archeologica di Pidighi.

Sotto il profilo ambientale si tratta di aree su rocce effusive basiche dalla morfologia sub pianeggiante, interessate da territori limitatamente arabili, con suoli di V-VI classe caratterizzati in minima parte da boscaglie che presentano formazioni ad olivastro e macchia più o meno alta con dominanza di lentisco, oleastro, mirto e fillirea e alternanza di garighe. Sono presenti inoltre praterie perenni a prevalenza di asfodelo. In questo ambito sono presenti aree ad uso civico interessate da rimboschimenti. Le azioni di progetto sono finalizzate a contrastare le azioni di erosione e dilavamento del suolo e per questo ad evitare il pascolo nelle aree più sensibili; a migliorare la fruibilità dell'area archeologica al fine di valorizzarla come bene storico culturale di importanza sovralocale. Le sottozone di questo ambito sono aree ambientali da salvaguardare. Gli interventi di miglioramento fondiario saranno limitati alle aree prive di vegetazione arborea e di macchia mediterranea.

**SUB-AMBITI**

L'ambito si articola in due sub-ambiti:

**A2.1** Area archeologica di Pidighi

**A2.2** Area dei prati artificiali e dei rimboschimenti di Pidighi e Muruaccas

**Art. 11.1. Sub-ambito A2.1. Area archeologica di Pidighi**

*L'area individua una regione a rischio archeologico costituita dai siti e dalle rispettive aree di tutela integrale e condizionata in cui sono presenti due nuraghi complessi (Pidighi A e Muru Accas), estesi insediamenti pluricellulari racchiusi da muraglie difensive e una fonte monumentale (USAI).*

*L'area è divisa in due parti dal tracciato ferroviario che ne impedisce di fatto l'accessibilità reciproca. Possibili interventi minimali possono essere indirizzati a migliorare l'accessibilità ai siti e a creare condizioni più favorevoli per la fruizione dei siti.*

**Art. 11.2. Sub-ambito A2.2. Prati artificiali e dei rimboschimenti di Pidighi e Muruaccas**

*Si tratta di aree con suoli scarsamente profondi e interessati in parte da riforestazione produttiva. Il carattere prevalente di questi paesaggi è quello dei pascoli naturali, cespugliati ed arborati.*

*Sono presenti fenomeni di erosione del suolo che possono essere contrastate attraverso la localizzazione di fasce arbustive o frangivento opportunamente localizzate, disposte trasversalmente alle linee di massima pendenza; una migliore regolazione dell'attività nelle aree che pur essendo idonee al pascolo sono interessate da forme di degrado ambientale. Gli interventi di miglioramento fondiario saranno limitati alle aree prive di vegetazione arborea e di macchia mediterranea, solo con pendenze inferiori al 25%.*

**SOTTOZONE**

I due sub-ambiti si articolano nelle seguenti sottozone:

*Sottozona E5.1 \_Prati artificiali e dei rimboschimenti di Pidighi e Muruaccas*

*Sottozona H1.3, H1.4, H1.5, H1.6, H1.7 \_Insediamento nuragico di Pidighi e Muru Accas (A2.1)*

**Sottozona E5.1 \_Prati artificiali e dei rimboschimenti di Pidighi e Muruaccas**

*Si tratta di aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali. Sono le aree rappresentate prevalentemente da pascoli naturali e arborati e da aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.*

**Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

**Categorie di Intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

## CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

**Parametri urbanistici**

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- edifici per la residenza: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro incrementabile, con apposita deliberazione del consiglio comunale, fino ad un massimo di tre ettari; le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo, secondo quanto sopra specificato; devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente; l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi. Per tali edifici, l'applicazione del citato articolo 13 bis della L.R. n. 4/2009 non richiede l'attivazione della procedura dell'intesa di cui alle norme del vigente Piano Paesaggistico Regionale;

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo: l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20 mc/mq; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro. Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,20 mc/mq per queste opere potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali;

- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;

- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;

- strutture per agriturismo: per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole; la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'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 a ha 3. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E. 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.

Il limite massimo di altezza fuori terra dei fabbricati è di 3,50 m per quelli ad uso agrituristico e di 7,00 m per quelli ad uso agricolo e zootecnico.

**Gestione degli interventi**

Sono suscettibili di interventi migliorativi quali spietramento, lavorazioni superficiali, atti a consentire la trasformazione in prati-pascoli. Nelle aree con acclività tra il 20-40% sono vietate le attività di dissodamento dei terreni. Nelle aree fino con pendenze tra i 10-20% dovranno essere previste azioni di rafforzamento delle misure di sistemazione idraulico-forestale. Nelle aree a forte acclività sono preclusi gli interventi di nuova edificazione e comunque ogni trasformazione che ne comprometta l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico.

**Vincoli**

Area Rispetto archeologico Insediamento nuragico di Muru Accas \_A, B, C. Sono individuate come aree di dispersione dell'ossidiana

Fascia di rispetto ferrovia. Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

### **Sottozona H1.3, H1.4, H1.5, H1.6, H1.7 \_Insediamento nuragico di Pidighi**

*Sono le aree di sedime dei monumenti nuragici e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione.*

La sottozona è articolata in 5 siti archeologici che rappresentano Beni Paesaggistici di rilevanza regionale classificati e codificati nel Repertorio del Mosaico dei beni storico culturali, ai sensi dell'art. 49 del PPR.

H1.3 Complesso di Muru Accas (Nuraghe e Fonte) \_ Cod. Repertorio del Mosaico dei beni storico culturali n. 8425 e 9779

H1.4 Complesso Pidighi A (Nuraghe e Fonte di Pidighi) \_ Cod. Repertorio del Mosaico dei beni storico culturali n. 8426 e 9780

H1.5 Complesso di Pidighi B (Nuraghe e villaggio)\_ Cod. Repertorio del Mosaico dei beni storico culturali n. 8471, 9577

H1.6 Nuraghi di Pidighi C e D (Nuraghe)\_ Cod. Repertorio del Mosaico dei beni storico culturali n. 8469 e 8470

H1.7 Nuraghe con villaggio di Pidighi E (Nuraghe e villaggio)

In sede di co-pianificazione ex art. 49 delle NTA del PPR, il sito Nuraghe Pidighi E è stato individuato come Bene paesaggistico extra registro.

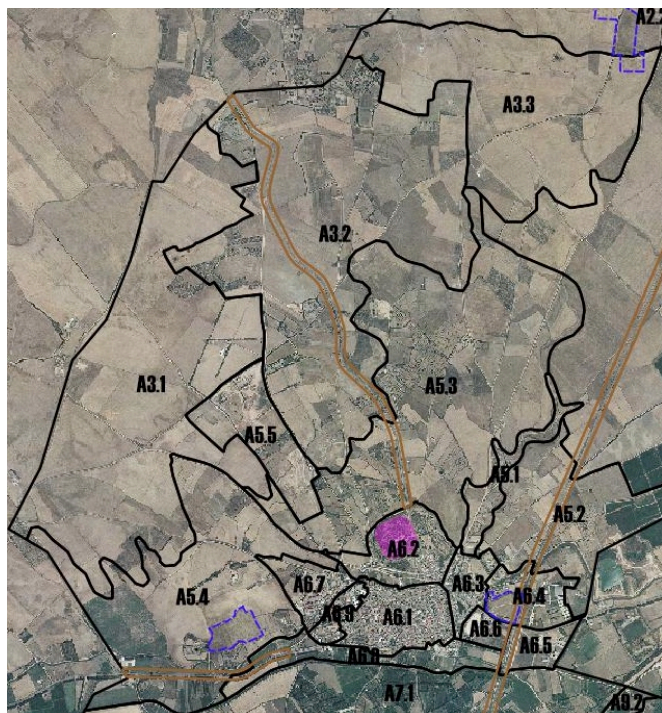
BENI PAESAGGISTICI EXTRA REGISTRO				
Denominazione	Tipologia	Coord. x	Coord. y	Punto rilevato
Nuraghe Pidighi E	Nuraghe	1475397.43	4427779.88	Paramento est

### **Vincoli**

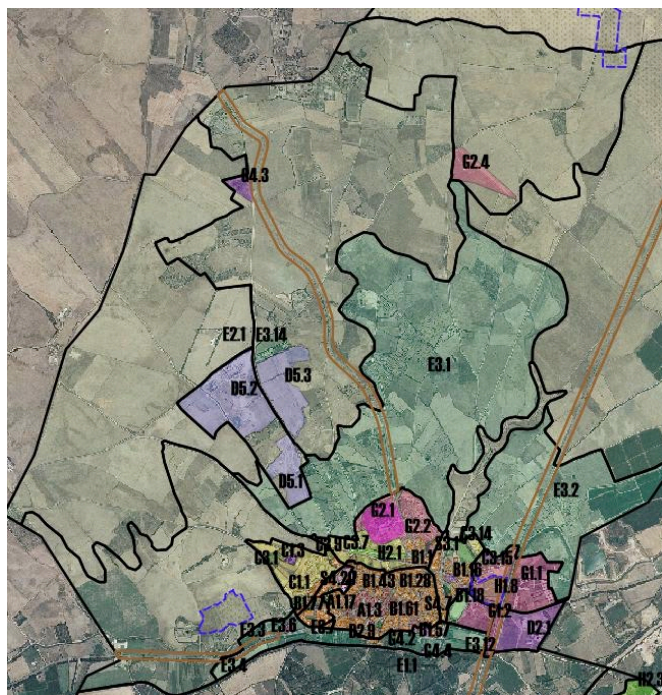
Area Rispetto archeologico \_ Insediamento nuragico di Pidighi e Muru Accas. La fascia di rispetto archeologico è un areale unico che coinvolge i siti archeologici di cui alle zone H1.3-H1.7. Si tratta di un'area caratterizzata dalla macchia mediterranea bassa, in cui i siti presentano una distanza reciproca che varia tra i 200 e i 400 metri. Le aree in oggetto sono sottoposte a tutela in base al D. M. 5.01.1996, con vincolo archeologico diretto e indiretto ai sensi della L. 1.6.1939, artt. 3 e 21. Nel perimetro di tutela integrale è compreso il vincolo diretto della Soprintendenza ex art. 3. Nell'area vige il vincolo di inedificabilità; eventuali miglioramenti fondiari saranno vincolati al parere della Soprintendenza ai Beni Archeologici.

Aree a pericolosità di frana elevata media e moderata Hg3 – Hg2 – Hg1 (sub-ambiti A1.1, A1.2, A1.3).

## Art. 12. Ambito A3. Paesaggi delle alluvioni terrazzate di **Matza Serra, Conca Su Mortu e Pauli Scavonai**



Ambiti di paesaggio e zonizzazione



L'ambito, localizzato nell'area centro occidentale del territorio, rappresentata un'estesa area terrazzata sub pianeggiante utilizzata prevalentemente con colture estensive quali seminativi non irrigui e prati stabili pascolati. Tale destinazione d'uso deriva dalla scarsa fertilità del suolo, il "Gregori", che ha subito un lungo processo di evoluzione determinato da processi di dilavamento che hanno generato un aumento della frazione scheletrica del suolo (classe III-IV). La superficie territoriale non irrigata è nettamente prevalente, le aziende che praticano un'agricoltura estensiva in asciutto sono quelle di maggiori dimensioni.

Le limitazioni all'uso agricolo sono legate al drenaggio molto lento, all'eccesso di scheletro e al moderato pericolo d'erosione. Possono essere destinati prevalentemente alle colture erbacee anche irrigue purché vengano adottate tutte le misure di sistemazione e gestione volte alla regimazione degli eccessi idrici. Il Piano favorisce le azioni atte a contrastare l'erosione del suolo anche attraverso nuovi impianti arborei e arbustivi: è proprio a partire da questo ambito che si generano gli effetti problematici che causano fenomeni di dissesto che si ripercuotono nel centro urbano.

Si distinguono tre areali differenti: il primo verso la parte meridionale e il terzo sono caratterizzati dalla proprietà fondiaria estesa in cui sono presenti oltre ai seminativi alcune aree di rimboschimento; il secondo nella parte centrale dell'ambito ha subito una frammentazione della proprietà in particolare in prossimità della strada provinciale e dell'abitato.

**OBIETTIVI DELL'AMBITO**

Attuare interventi di gestione del territorio per la regimazione degli eccessi idrici

Effettuare nuove piantumazioni in aree specifiche per contrastare l'erosione del suolo

Contrastare la frammentazione fondiaria

**SUB-AMBITI**

L'ambito è caratterizzato dalle seguenti sub-ambiti:

**A3.1** Area dei terreni agricolo-produttivi non irrigui di *Bia Zeddiani Matza Serra, Conca Su Mortu*

**A3.2** Area dei sistemi particellari complessi di *Pauli Scavonai e Conca su Mottu*

**A3.3** Area del campo di volo

**Art. 12.1. Sub-ambito A3.1. Area dei terreni agricolo-produttivi di *Bia Zeddiani, Matza Serra, Conca Su Mortu***

*È l'area al confine con il territorio di Siamaggiore, un'estesa area terrazzata sub pianeggiante utilizzata prevalentemente con colture estensive quali seminativi non irrigui e prati stabili pascolati. È solcata dal sistema radiale delle strade di penetrazione agraria.*

**SOTTOZONE****Sottozona E2.1\_area dei seminativi di *Bia Zeddiani, Matza Serra***

*Si tratta di aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali. Sono le aree rappresentate prevalentemente da pascoli naturali e arborati e da aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.*

***Destinazioni d'uso***

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

***Categorie di Intervento***

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

***Parametri urbanistici***

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- edifici per la residenza: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro incrementabile, con apposita deliberazione del consiglio comunale, fino ad un massimo di tre ettari; le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo, secondo quanto sopra specificato; devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente; l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da

ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi. Per tali edifici, l'applicazione del citato articolo 13 bis della L.R. n. 4/2009 non richiede l'attivazione della procedura dell'intesa di cui alle norme del vigente Piano Paesaggistico Regionale;

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo: l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20 mc/mq; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro. Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,20 mc/mq per queste opere potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali;

- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;

- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;

- strutture per agriturismo: per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole;

Il limite massimo di altezza fuori terra dei fabbricati è di 3,50 m per quelli ad uso agrituristico e di 7,00 m per quelli ad uso agricolo e zootecnico.

#### **Gestione degli interventi**

Queste aree sono suscettibili di interventi migliorativi quali spietramento, lavorazioni superficiali, atti a consentire la trasformazione in prati-pascoli. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 m per avicunicoli e 100 m per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

### **Art. 12.2. Sub-ambito A3.2. Sistemi particellari complessi di Pauli Scavonai e Conca su Mottu**

*Si tratta di un'area in cui prevalgono i seminativi. Alcune porzioni di territorio sono caratterizzate da sistemi colturali complessi in particolare in prossimità della Strada Provinciale per Tramatzia e dell'abitato. Sono presenti diverse aree con piante arboree non irrigue in particolare vigneti e areali di oliveti di recente impianto delimitati da trame di filari frangivento. Insediamenti sparsi anche a scopi residenziali caratterizzano alcune delle proprietà fondiarie.*

#### **SOTTOZONE**

Il sub-ambito si articola nelle seguenti sottozone:

Sottozona E2.1 aree agricole di Pauli Scavonai e Conca su Mottu

Sottozona E3.14 aree agricole in prossimità della cava

Sottozona G4.3 area della discarica dismessa

Sottozona D5.3 area di cava

#### **Sottozona E2.1 aree agricole di Pauli Scavonai e Conca su Mottu**

*Sono aree caratterizzate da un maggiore frazionamento della proprietà fondiaria, sono presenti attrezzature e impianti connessi al settore agro-pastorale e in forma minore per scopi residenziali.*

#### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

### **Categorie di Intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

### **Parametri urbanistici**

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- edifici per la residenza: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro incrementabile, con apposita deliberazione del consiglio comunale, fino ad un massimo di tre ettari; le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo, secondo quanto sopra specificato; devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente; l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi. Per tali edifici, l'applicazione del citato articolo 13 bis della L.R. n. 4/2009 non richiede l'attivazione della procedura dell'intesa di cui alle norme del vigente Piano Paesaggistico Regionale;

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo: l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20 mc/mq; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro. Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,20 mc/mq per queste opere potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali;

- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;

- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;

- strutture per agriturismo: per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole;

Il limite massimo di altezza fuori terra dei fabbricati è di 3,50 m per quelli ad uso agrituristico e di 7,00 m per quelli ad uso agricolo e zootecnico.

### **Gestione degli interventi**

Queste aree sono suscettibili di interventi migliorativi quali spietramento, lavorazioni superficiali, atti a consentire la trasformazione in prati-pascoli.

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

### **Vincoli**

Fascia di rispetto stradale di 20 m.

## **Sottozona E3.14 Aree agricole in prossimità della cava**

Sono aree caratterizzate da un maggiore frazionamento della proprietà fondiaria, sono presenti

attrezzature e impianti connessi al settore agro-pastorale e in forma minore per scopi residenziali.

### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

### **Categorie di Intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

### **Parametri urbanistici**

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- edifici per la residenza: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro incrementabile, con apposita deliberazione del consiglio comunale, fino ad un massimo di tre ettari; le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo, secondo quanto sopra specificato; devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente; l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi. Per tali edifici, l'applicazione del citato articolo 13 bis della L.R. n. 4/2009 non richiede l'attivazione della procedura dell'intesa di cui alle norme del vigente Piano Paesaggistico Regionale;

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo: l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20 mc/mq; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro. Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,20 mc/mq per queste opere potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali;

- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;

- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;

- strutture per agriturismo: per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristiche si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole;

Il limite massimo di altezza fuori terra dei fabbricati è di 3,50 m per quelli ad uso agrituristico e di 7,00 m per quelli ad uso agricolo e zootecnico.

### **Gestione degli interventi**

Queste aree sono suscettibili di interventi migliorativi quali spietramento, lavorazioni superficiali, atti a consentire la trasformazione in prati-pascoli.

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

### **Sottozona D5.3 area di cava**

È l'area in prossimità della cava esistente in cui si prevede un'estensione dell'attività produttiva legata all'escavazione e/o alla lavorazione del materiale lapideo, comprese le aree destinate all'accumulo degli sterili di coltivazione, allo stoccaggio dei materiali destinati alla vendita, ai piazzali, alle piste, ai capannoni agli uffici connessi.

#### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU6.4 industria della lavorazione dei minerali non metalliferi, installazione impianti altre industrie similari, comprese le aree interessate dall'attività estrattiva

DU6.7 capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la coltivazione di cave, miniere

#### **Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

#### **Gestione degli interventi**

Gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto dell'art. 8 del D.A. 2266/U/83, nonché della norma di settore. Durante l'esercizio delle attività è l'obbligatorio mitigare gli impatti e riqualificare l'ambiente al termine dell'attività di estrazione (art. 97–98 PPR).

L'area dovrà essere sottoposta in seguito alla dismissione a interventi di ripristino ambientale che consentono la ricostituzione delle componenti naturali degradate e alterate dalla discarica. Possono essere previste azioni di rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e terrapieni, ricostituzione della copertura vegetale.

### **Sottozona G4.3\_area della discarica dismessa**

È l'area della discarica dismessa lungo la strada per Tramatza.

#### **Gestione degli interventi**

L'area dovrà essere sottoposta a interventi di ripristino ambientale che consentono la ricostituzione delle componenti naturali degradate e alterate dalla discarica. Possono essere previste azioni di rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e terrapieni, ricostituzione della copertura vegetale.

### **Art. 12.3. Sub-ambito A3.3. Area del campo di volo e delle aree agricole di Brunchionis**

*Si tratta dell'area denominata "Brunchionis" in cui è presente il campo di volo, inserito in un ambito agricolo caratterizzato prevalentemente da colture erbacee.*

#### **SOTTOZONE**

Il sub-ambito si articola nelle seguenti sottozone:

Sottozona E2.1\_area dei seminativi di Brunchionis

Sottozona G2.4 \_campo di volo

**Sottozona E2.1\_area dei seminativi di Brunchionis**

*Si tratta di aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali. Sono le aree rappresentate prevalentemente da pascoli naturali e arborati e da aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.*

**Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

**Categorie di Intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

**Parametri urbanistici**

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- edifici per la residenza: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro incrementabile, con apposita deliberazione del consiglio comunale, fino ad un massimo di tre ettari; le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo, secondo quanto sopra specificato; devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente; l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi. Per tali edifici, l'applicazione del citato articolo 13 bis della L.R. n. 4/2009 non richiede l'attivazione della procedura dell'intesa di cui alle norme del vigente Piano Paesaggistico Regionale;

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo: l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20 mc/mq; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro. Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,20 mc/mq per queste opere potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali;

- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;

- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;

- strutture per agriturismo: per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristiche si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole;

Il limite massimo di altezza fuori terra dei fabbricati è di 3,50 m per quelli ad uso agrituristico e di 7,00 m per quelli ad uso agricolo e zootecnico.

**Gestione degli interventi**

Queste aree sono suscettibili di interventi migliorativi quali spietramento, lavorazioni superficiali, atti a consentire la trasformazione in prati-pascoli. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 m per avicunicoli e 100 m per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

#### **Sottozona G2.4 \_campo di volo**

*È una delle aree pubbliche destinata al campo di volo in cui è presente una*

##### ***Destinazioni d'uso***

DU4.5            Attrezzature sportive e per il gioco e attrezzature connesse

##### ***Categorie di intervento***

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

##### ***Parametri urbanistici***

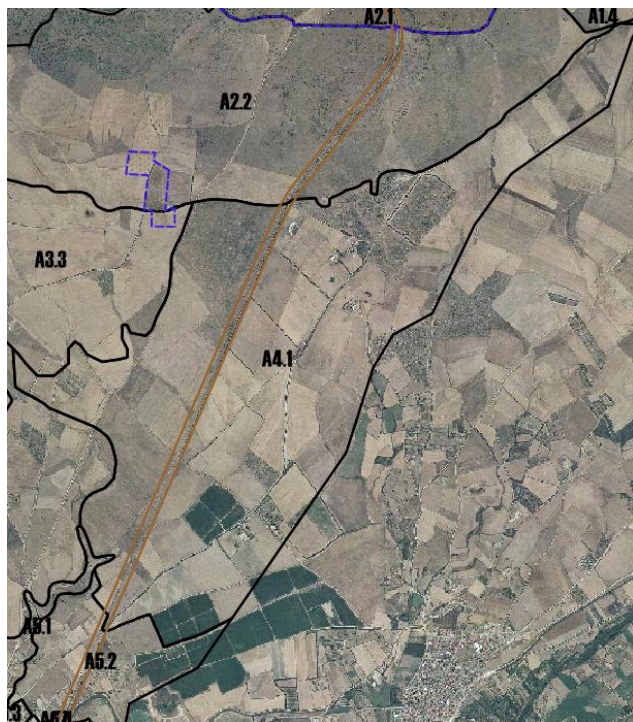
It = 0,01 mc/mq salvo piano di utilizzo o progetto di opera pubblica in cui potranno essere prescritti nuovi indici (D.A. 20.12.1983 n. 2266/U implementabili da leggi speciali di settore).

H max: non superiore a m 6,50

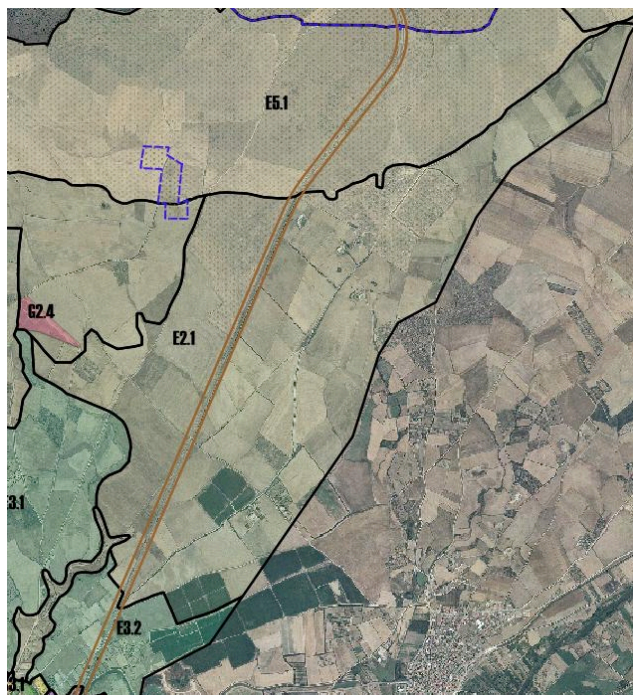
##### ***Gestione degli interventi***

Essendo il campo di volo una singolarità infrastrutturale inserita in un ambito agricolo qualunque intervento di modifica dell'esistente dovrà essere soggetto a uno studio di compatibilità paesistico ambientale che si confronti con le caratteristiche morfologiche ed ambientali dell'area interessata dall'intervento. Una particolare attenzione dovrà essere data alla qualità architettonica delle strutture in progetto o oggetto di riqualificazione.

### Art. 13. Ambito A4. Paesaggi dei rimboschimenti e delle aziende rurali di Pau Manna



Ambiti di paesaggio e zonizzazione



L'ambito è localizzato in prossimità del confine con il territorio di Zerfaliu, è solcato dal tracciato ferroviario. La proprietà è estesa e caratterizzata dalle strutture delle grandi aziende localizzate in fondi di seminativi in asciutto spesso pascolati. L'attività zootecnica è prevalentemente ovina, l'allevamento è di tipo estensivo.

Il PUC favorisce interventi migliorativi delle attività agricole e zootecniche al fine di renderle competitive e rispondere ai requisiti di qualità richiesti dalla normativa vigente relativamente alle condizioni igienico-sanitarie. Inoltre la realizzazione di interventi infrastrutturali nel territorio, quali il miglioramento della rete della viabilità ha la finalità di garantire adeguate condizioni di permanenza delle aziende sul territorio.

Le capacità d'uso dei suoli (classe II-III e III-IV) hanno limitazioni all'uso agricolo legate al drenaggio molto lento, all'eccesso di scheletro. Sono presenti in questo ambito alcuni impianti di rimboschimenti e di riforestazione produttiva, costituiti da essenze di eucalipto si estendono su vaste superfici, favoriti dagli interventi di incentivazione delle politiche europee

#### OBIETTIVO DELL'AMBITO

Mantenere nel territorio e rafforzare le aziende agrozootecniche presenti, favorire interventi atti a migliorare la qualità architettonica delle strutture esistenti.

Monitorare sotto il profilo ambientale le aree di rimboschimenti produttivi presenti.

Individuare le porzioni di territorio che potranno essere interessate da piccoli sbarramenti per la creazione delle vasche di laminazione.

**SUB-AMBITI**

L'ambito si articola in un unico sub-ambito:

**A4.1. Area dei terreni agricolo-produttivi di Bia Traversa, Campu Entruxiu, Serra Porceddus, Bacchile Crebu**

**Art. 13.1. Sub-ambito A4.1. Area dei terreni agricolo-produttivi di Bia Traversa, Campu Entruxiu, Serra Porceddus, Bacchile Crebu**

*Le aree del sub-ambito sono caratterizzate prevalentemente da colture erbacee in cui si effettua la rotazione colturale. Le proprietà sono estese, spesso delimitate da filari frangivento e disposte lungo l'unica strada vicinale che attraversa il sub-ambito. Le aziende presenti sono di tipo agro-zootecnico e legate all'allevamento ovino.*

Il sub-ambito si articola nelle seguenti sottozone:

Sottozona E2.1 Terreni di Pauli Manna, Bia Traversa, Campu Entruxiu, Serra Porceddus, Bacchile Crebu

Sottozona E5.1 Rimboschimenti di specie non autoctone ed esotiche

**Sottozona E2.1 Terreni di Pauli Manna, Bia Traversa, Campu Entruxiu, Serra Porceddus, Bacchile Crebu**

*Sono aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.*

**Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

**Parametri urbanistici**

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- edifici per la residenza: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro incrementabile, con apposita deliberazione del consiglio comunale, fino ad un massimo di tre ettari; le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo, secondo quanto sopra specificato; devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente; l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi. Per tali edifici, l'applicazione del citato articolo 13 bis della L.R. n. 4/2009 non richiede l'attivazione della procedura dell'intesa di cui alle norme del vigente Piano Paesaggistico Regionale;

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo: l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20 mc/mq; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro. Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,20 mc/mq per queste opere potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali;

- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;

- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;

- strutture per agriturismo: per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole; la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'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 a ha 3. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E. 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.

Il limite massimo di altezza fuori terra dei fabbricati è di 3,50 m per quelli ad uso agrituristico e di 7,00 m per quelli ad uso agricolo e zootecnico.

#### **Gestione degli interventi**

Queste aree sono suscettibili di interventi migliorativi quali spietramento, lavorazioni superficiali, atti a consentire la trasformazione in prati-pascoli. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 m per avicunicoli e 100 m per bovini, ovicapri ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

#### **Vincoli**

Fascia di rispetto stradale di 20 m.

### **Sottozona E5.1 \_Rimboschimenti di specie non autoctone ed esotiche**

*Si tratta di aree con marginalità moderata, attualmente interessate da rimboschimenti di eucaliptus.*

#### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

#### **Parametri urbanistici**

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo: l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20 mc/mq; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro. Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,20 mc/mq per queste opere potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali;

- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;

- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;

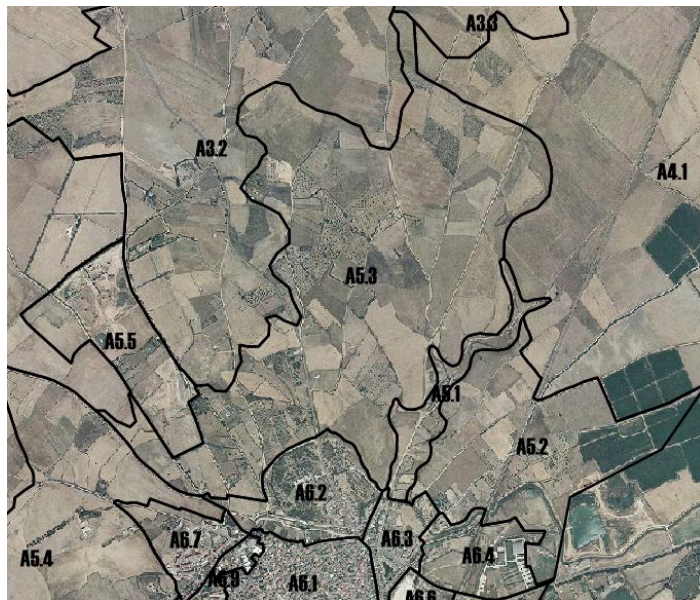
- strutture per agriturismo: per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole; la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'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 a ha 3. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E. 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.

Il limite massimo di altezza fuori terra dei fabbricati è di 3,50 m per quelli ad uso agrituristico e di 7,00 m per quelli ad uso agricolo e zootecnico.

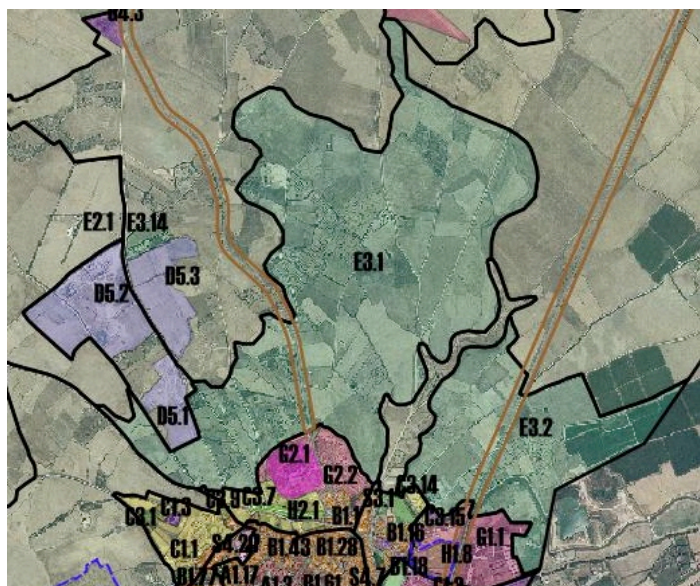
#### ***Gestione degli interventi***

Nell'area non è consentita l'edificazione di ulteriori volumetrie. Sono suscettibili di interventi migliorativi che possano ricreare condizioni di equilibrio ecologico di queste aree.

## Art. 14. Ambito A5. Paesaggi della parcellizzazione agricola di Riu Bia Traessa e di Coa Forru



Ambiti di paesaggio e zonizzazione



L'ambito riveste un ruolo strategico per il territorio di Solarussa essendo interessato dal bacino idrografico del Rio "Nura e Craba" e "Roia Pauris" che convergendo su un breve tratto canalizzato in direzione nord-sud nella periferia del centro urbano all'altezza dell'attraversamento del canale adduttore "Destra Tirso". Il canale denominato "Canale Generale n.4", diventa tombato in ambito urbano in corrispondenza del Quartiere "Sa Pau".

Si tratta di un'area caratterizzata da depositi alluvionali e da suoli profondi di classi prevalentemente II-III, ad eccezione delle aree in prossimità dell'asta principale del rio con suoli di classe I-II. Per le caratteristiche dei suoli e per la prossimità con l'abitato, l'ambito risente di un elevato frazionamento della proprietà fondiaria. Questi suoli sono anche denominati Benatzu, hanno l'attitudine al ristagno idrico, come indicano i diversi toponimi in cui ricorre il termine "Pau".

La gestione dell'ambito condiziona fortemente le problematiche legate alla pericolosità idraulica in particolare nel centro urbano.

### OBIETTIVI DELL'AMBITO

Individuare i luoghi per la localizzazione delle vasche di laminazione che possano rallentare i flussi d'acqua, nei casi in cui si verifichino eventi meteorologici estremi.

Favorire l'impianto di nuove colture arboree e arbustive nel rispetto delle caratteristiche dei suoli e delle criticità dell'ecosistema.

Scoraggiare la frammentazione della proprietà fondiaria.

**SUB-AMBITI**

L'ambito si articola in sei sub-ambiti:

**A5.1** Area dei depositi alluvionali del Rio Bia Traessa

**A5.2** Area dei sistemi particellari complessi di Zinnigas (o Bia Monti)

**A5.3** Area dei sistemi particellari complessi di Pauruis, Pappa Carruga e Sa Roia de Su Riu

**A5.4** Area dei depositi alluvionali di Coa Forru

**A5.5** Area estrattiva interessate da attività di cava

**A5.6** Area dei depositi alluvionali recenti di Santa Barbara

**Art. 14.1. Sub-ambito A5.1. Area dei depositi alluvionali del Rio Bia Traessa**

*È un'area di sedimenti alluvionali recenti che si sviluppa lungo l'asse del rio Bia Traessa presentando una morfologia pianeggiante e leggermente depressa. I suoli sono profondi e di I e II classe di capacità d'uso. È caratterizzata da forme d'uso differenti: sono presenti sistemi colturali particellari complessi, seminativi, aree di ricolonizzazione naturale. È in parte interessata dall'area di rischio Hi4.*

*L'area costituisce un'area di esondazione del rio Bia Traessa che si estende a monte dell'attraversamento del canale adduttore Destra Tirso. Le condizioni di pericolosità sono legate alla luce inadeguata dell'attraversamento del canale adduttore e della conformazione morfologica della sezione d'imposta che produce un "effetto diga", un effetto constatato nell'evento calamitoso del 2013. Oltre a questa sezione si evidenzia il sottodimensionamento dei sei attraversamenti lungo il rio, nel tratto a pelo libero, che presentano tutti un'inadeguatezza della sezione.*

*Il PUC individua alcune porzioni di territorio che potranno essere interessate da piccoli sbarramenti per la creazione delle vasche di laminazione che hanno lo scopo di rallentare l'acqua derivante da eventi meteorologici eccezionali.*

**SOTTOZONA**

Il sub-ambito è caratterizzato da un'unica sottozona:

**Sottozona E2.1 \_Area del Rio Bia Traessa**

*Sono aree di primaria importanza per la funzione agricolo–produttiva, con suoli di classe I-II.*

**Categorie di Intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

**Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le opere di mitigazione del rischio idrogeologico

**Gestione degli interventi**

Come riportato nelle tavole di progetto del Piano sono state individuate complessivamente 5 casse di espansione: 2 lungo l'asta del Rio Pauri , due lungo quella del Rio Bia Traversa e una poco più a monte dell'attraversamento del canale destra Tirso , laddove i due rii confluiscono in un'unica asta.

**Vincoli**

Hi4. L'area a elevato rischio idraulico è localizzata in prossimità del canale adduttore Destra Tirso.

**Art. 14.2. Sub-ambito A5.2. Area dei sistemi particellari complessi di Zinnigas**

*Si tratta di un'area agricola localizzata tra l'asta del Rio Bia Traessa e il Canale adduttore, solcata dalla ferrovia; è caratterizzata da sistemi complessi in proprietà fondiarie molto parcellizzate. Possono essere destinati prevalentemente alle colture erbacee ed arboree anche irrigue purché vengano adottate tutte le misure di sistemazione e gestione volte alla regimazione degli eccessi idrici e della perdita di fertilità per costipazione e destrutturazione. Il sub-ambito comprende una parte del canale adduttore in prossimità dell'area delle cave al confine col comune di Zeddiani.*

*È presente l'irrigazione consortile, che si estende completamente a sud dell'abitato allargandosi alla zona di Zinnigas, nelle diverse proprietà sono stati realizzati impianti irrigui autonomi, e gran parte delle aziende praticano l'irrigazione. Proprio grazie all'irrigazione quest'area è interessata dalla coltivazione specializzata del riso e di particolari foraggiere irrigue (ladinai). In questo senso le trasformazioni di tipo agronomico hanno consentito una specializzazione colturale con piante erbacee altamente produttive e in grado di valorizzare i suoli impermeabili e con difficoltà di drenaggio.*

**Art. 14.3. Sub-ambito A5.3. Area dei sistemi particellari complessi di Pauruis, Pappa Carruga e Sa Roia de Su Riu**

*Si tratta di un'area caratterizzata da terrazzi pleistocenici in cui si sviluppano suoli profondi; sono prevalenti le colture erbacee ed arboree (in prevalenza olivo). Sono presenti alcuni areali con piantagioni a eucaliptus. È presente un numero esiguo di case sparse nell'agro anche a fini residenziali.*

*Il PUC evidenzia le misure di sistemazione e gestione volte alla regimazione degli eccessi idrici e della perdita di fertilità per costipazione e destrutturazione. Inoltre individua alcune porzioni di territorio che potranno essere interessate da piccoli sbarramenti per la creazione delle vasche di laminazione.*

**SOTTOZONA**

I sub-ambiti A5.2 e A5.3 sono caratterizzati dalla zona E3, sottozona E3.1, E3.2.

**Sottozona E3.1, E3.2\_Aree agricole di Zinnigas**

*Sono aree caratterizzate da un maggiore frazionamento della proprietà fondiaria, sono presenti attrezzature e impianti connessi al settore agricolo e in forma minore per scopi residenziali.*

**Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

- DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola
- DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura
- DU7.6 fabbricati per agriturismo

**Categorie di Intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA
- CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

**Parametri urbanistici**

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- edifici per la residenza: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro incrementabile, con apposita deliberazione del consiglio comunale, fino ad un massimo di tre ettari; le possibilità

edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo, secondo quanto sopra specificato; devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente; l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi. Per tali edifici, l'applicazione del citato articolo 13 bis della L.R. n. 4/2009 non richiede l'attivazione della procedura dell'intesa di cui alle norme del vigente Piano Paesaggistico Regionale;

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo: l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20 mc/mq; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro. Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,20 mc/mq per queste opere potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali;

- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;

- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;

- strutture per agriturismo: per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole;

Il limite massimo di altezza fuori terra dei fabbricati è di 3,50 m per quelli ad uso agrituristico e di 7,00 m per quelli ad uso agricolo e zootecnico.

#### **Gestione degli interventi**

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

#### **Vincoli**

Fascia di rispetto della ferrovia (sub-ambito A5.2). Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

### **Art. 14.4. Sub-ambito A5.4. Area dei depositi alluvionali di Coa Forru di Santa Barbara**

*È l'area del "Gregori" che confina direttamente con il Bennaxi, caratterizzata da terrazzi pleistocenici e depositi alluvionali in cui si sviluppano suoli profondi di classe II e III; sono prevalenti le colture erbacee nella proprietà fondiaria che resiste alla frammentazione, ad eccezione delle aree in prossimità della strada per Siamaggiore e dell'abitato di Solarussa. Sono localizzate in quest'area un numero esiguo di case sparse nell'agro a fini residenziali e alcune strutture legate ad attività artigianali. In prossimità del Canale Generale 4 e al confine con l'abitato è presente la zona ad elevato rischio idrogeologico.*

#### **SOTTOZONA**

Il sub-ambito è caratterizzato dalla sottozona E2.1.

#### **Sottozona E2.1\_Area del Rio Bia Traessa**

*Sono aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, con suoli di classe I-II, e II-III.*

#### **Categorie di Intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

### **Parametri urbanistici**

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- edifici per la residenza: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro incrementabile, con apposita deliberazione del consiglio comunale, fino ad un massimo di tre ettari; le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo, secondo quanto sopra specificato; devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente; l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi. Per tali edifici, l'applicazione del citato articolo 13 bis della L.R. n. 4/2009 non richiede l'attivazione della procedura dell'intesa di cui alle norme del vigente Piano Paesaggistico Regionale;

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo: l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20 mc/mq; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro. Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,20 mc/mq per queste opere potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali;

- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;

- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;

- strutture per agriturismo: per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristiche si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole; la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristiche, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agriturbistica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agriturbistica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agriturbistica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agriturbistica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E. 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.

Il limite massimo di altezza fuori terra dei fabbricati è di 3,50 m per quelli ad uso agriturbistico e di 7,00 m per quelli ad uso agricolo e zootecnico.

### **Gestione degli interventi**

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 m per avicunicoli e 100 m per bovini, ovicapri ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

### **Vincoli**

Area Rispetto archeologico Sa Costera di Santa Barbara. È un'area interessata da ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

Fasce di tutela dei corpi idrici superficiali (Rio Nura e Craba). Nei canali artificiali e nei fiumi e torrenti non arginati, anche se oggetto di interventi di sistemazione della sezione, e nei tratti degli stessi soggetti a tombatura, la fascia di tutela deve intendersi pari a 50 m.

Fascia di rispetto stradale di 20 m.

## **Art. 14.5. Sub-ambito A5.5. Area estrattiva interessate da attività di cava**

*Aree estrattive di seconda categoria, localizzate in due aree che seguono la direttrice della strada provinciale per il centro urbano di Tramatzà. Le aree sono interessate da attività di coltivazione e lavorazione di minerali di 2<sup>a</sup> categoria (cave), ove è prioritario l'obbligo di mitigare gli impatti durante l'esercizio delle attività e di riqualificare l'ambiente al termine dell'attività di estrazione (art. 97–98 PPR).*

### **SOTTOZONA**

Il sub-ambito è caratterizzato dalle sottozone D5.1, D5.2

#### **Sottozona D5.1, D5.2\_Aree di cava**

*È l'area della cava esistente che comprende le aree destinate all'accumulo degli sterili di coltivazione, allo stoccaggio dei materiali destinati alla vendita, ai piazzali, alle piste, ai capannoni agli uffici connessi.*

#### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU6.4 industria della lavorazione dei minerali non metalliferi, installazione impianti altre industrie similari, comprese le aree interessate dall'attività estrattiva

DU6.7 capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la coltivazione di cave, miniere

#### **Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

#### **Gestione degli interventi**

Gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto dell'art. 8 del D.A. 2266/U/83, della L.R. 20/91 nonché della norma di settore. Durante l'esercizio delle attività è l'obbligatorio mitigare gli impatti e riqualificare l'ambiente al termine dell'attività di estrazione (art. 97–98 PPR).

L'area dovrà essere sottoposta in seguito alla dismissione a interventi di ripristino ambientale che consentono la ricostituzione delle componenti naturali degradate e alterate dalla discarica. Possono essere previste azioni di rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e terrapieni, ricostituzione della copertura vegetale.

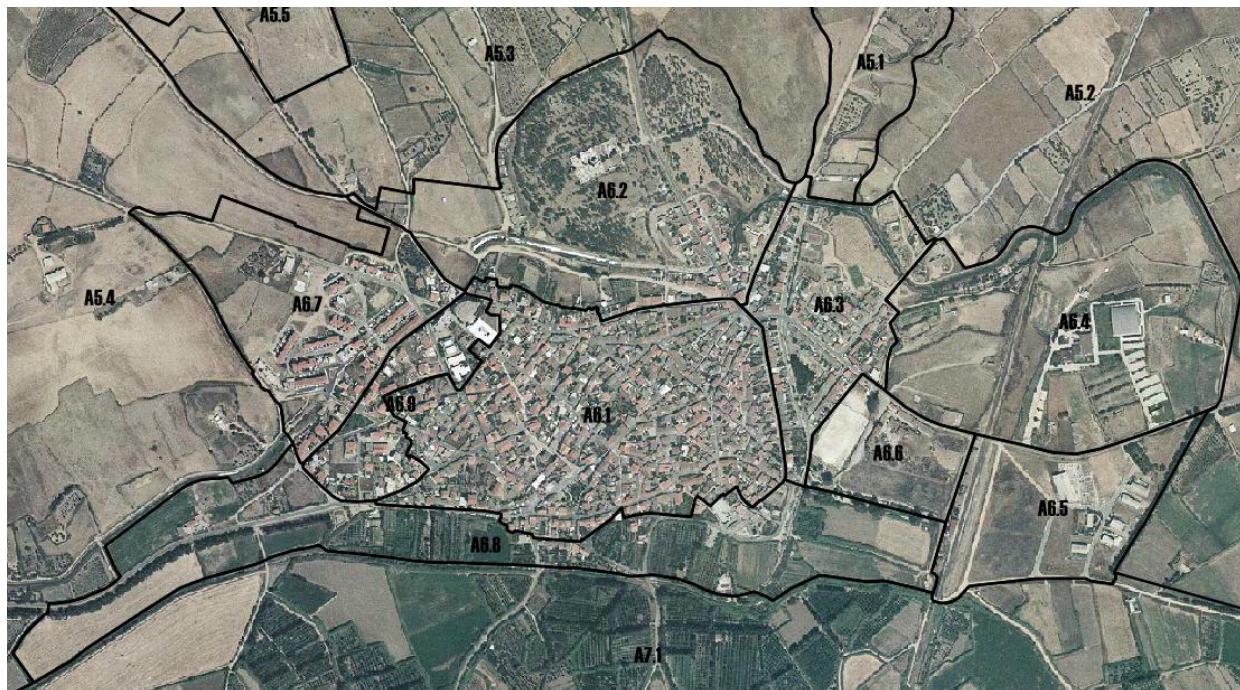
## Art. 15. Ambito A6. Paesaggio urbano della città di Solarussa

*È l'ambito del centro urbano che comprende il tessuto della città storica, l'espansione fino agli anni '50, le espansioni recenti, le aree produttive del Piano di Insediamenti Produttivi, le aree di orti urbani contigue nella parte meridionale all'abitato e le espansioni recenti. L'ambito, nelle espansioni recenti, comprende parti di tessuto urbano che si è sviluppato per comparti indipendenti rispetto al resto della città. Sono comprese parti di territorio inedificate nelle quali si prevede uno sviluppo futuro di tipo residenziale in particolare nelle aree in cui c'è la necessità di ridefinire i margini degli isolati esistenti e il loro rapporto con lo spazio aperto agricolo. Comprende inoltre aree che hanno un ruolo strategico nella riorganizzazione spaziale dell'insediamento, nelle quali l'intervento è subordinato alla cessione di aree per servizi.*

*Il PUC prevede il consolidamento dell'impianto urbanistico, individua per la rigenerazione del centro urbano due direttrici di progetto che si ancorano alle infrastrutture dell'acqua:*

- nella parte settentrionale in direzione est ovest il canale adduttore consente di connettere quartieri storici recenti e di nuova espansione (il quartiere di Coa e Forru, il quartiere di Su Cuccuru, il quartiere di Sa Pau), ma anche ambiti strategici di valenza ambientale e storico-culturale (la collina di San Gregorio e le aree di culto, l'area delle cave);*
- nella direzione nord-sud il piano individua nel tratto tombato del Rio Bia Traessa un ambito che necessita di approfondimenti progettuali finalizzati a contrastare gli effetti del dissesto idrogeologico ma al contempo a trovare soluzioni perequative che mettano in sicurezza il quartiere Sa Pau e creino i presupposti per il miglioramento della qualità dello spazio urbano.*

*Nel centro storico e nelle espansioni fino agli anni '50 si afferma la necessità di mantenere l'equilibrio compositivo del tessuto insediativo, di riconoscere la continuità tra edificato e campagna e di potenziare le connessioni tra le diverse parti dell'insediamento come Pardu Nou, ma anche le aree ambientali di grande rilevanza come il fiume Tirso.*



Ambito e sub-ambiti di paesaggio A6

## OBIETTIVI DELL'AMBITO

Contenimento della forma urbana e mantenimento dei caratteri costruttivo-architettonici dell'insediamento storico.

Rigenerazione dei quartieri di frangia attraverso il ridisegno degli isolati più periferici anche con l'inserimento di nuove volumetrie allo scopo di ricucire le diverse parti del bordo urbano.

Realizzazione della direttrice urbana e ambientale lungo il canale adduttore che mette in relazione spazi pubblici, nuove aree residenziali e le aree agricole in prossimità dell'abitato.

Mettere in sicurezza sotto il profilo idrogeologico il quartiere residenziale di *Sa Pau* attraverso interventi a breve e medio termine che prevedono il ridisegno del canale, ma anche la progressiva sostituzione delle aree residenziali con nuove aree da reperire in ambiti urbani più sicuri

## SUB-AMBITI

I sub-ambiti presenti sono:

- A6.1** *Centro di antica e prima formazione*
- A6.2** *Ambito del parco cimiteriale e dell'area residenziale di Su Cuccuru*
- A6.3** *Quartiere residenziale e sportivo Sa Pau*
- A6.4** *Ambito storico ambientale di San Gregorio*
- A6.5** *Insedimenti produttivi e del terminal ferroviario*
- A6.6** *Ex olearia e area sportiva*
- A6.7** *Area residenziale di Coa e Forru*
- A6.8** *Orti urbani tra il Canale n. 4 e viale Siamaggiore*
- A6.9** *Quartiere residenziale di Via Tharros*



Zonizzazione dell'Ambito

Perimetro del Centro Matrice

**Art. 15.1. Sub-ambito A6.1. Centro di antica e prima formazione**

*L'area urbana in cui si riconoscono le matrici storiche consolidate di Solarussa è compresa all'interno del nucleo di Antica e Prima Formazione come individuato dall'articolo 52 delle NTA del PPR. Il centro mantiene la struttura urbana consolidata del nucleo originario, nonostante le sostituzioni di parti di tessuto storico.*

*Il Piano prevede azioni di rinnovo di parti del tessuto storico e interventi di recupero puntuale di edifici pubblici e privati che favoriscano il mantenimento del patrimonio tradizionale di Solarussa per la fruizione collettiva. È previsto inoltre il potenziamento della residenzialità attraverso la dotazione di servizi, la riqualificazione degli spazi pubblici e il recupero edilizio orientato alla sostenibilità.*

*In relazione alle aree pubbliche presenti nell'ambito, come specificato dal PPR, gli spazi devono essere valorizzati riqualificando la viabilità, i percorsi pedonali, le aree di sosta, le alberature, le sistemazioni a verde, ecc. Gli interventi mirano inoltre a preservare gli impianti di verde privato.*

*Il Comune in fase di co-pianificazione con l'Ufficio del Piano regionale ha verificato la perimetrazione del centro di antica e prima formazione del PPR secondo le modalità descritte nell'assetto storico culturale e ai sensi dell'articolo 52 delle NTA del PPR, concernente i criteri e le modalità per la verifica e l'integrazione della perimetrazione degli insediamenti storici come delimitati nel PPR, comportante la individuazione dettagliata dei tessuti di antica e prima formazione.*

**SOTTOZONE**

Le sottozone del sub-ambito A6.1 sono le seguenti:

Sottozona A1-A17 Nucleo storico di fondazione

Sottozona B1.1-B1.122 Aree di espansione fino agli anni '50

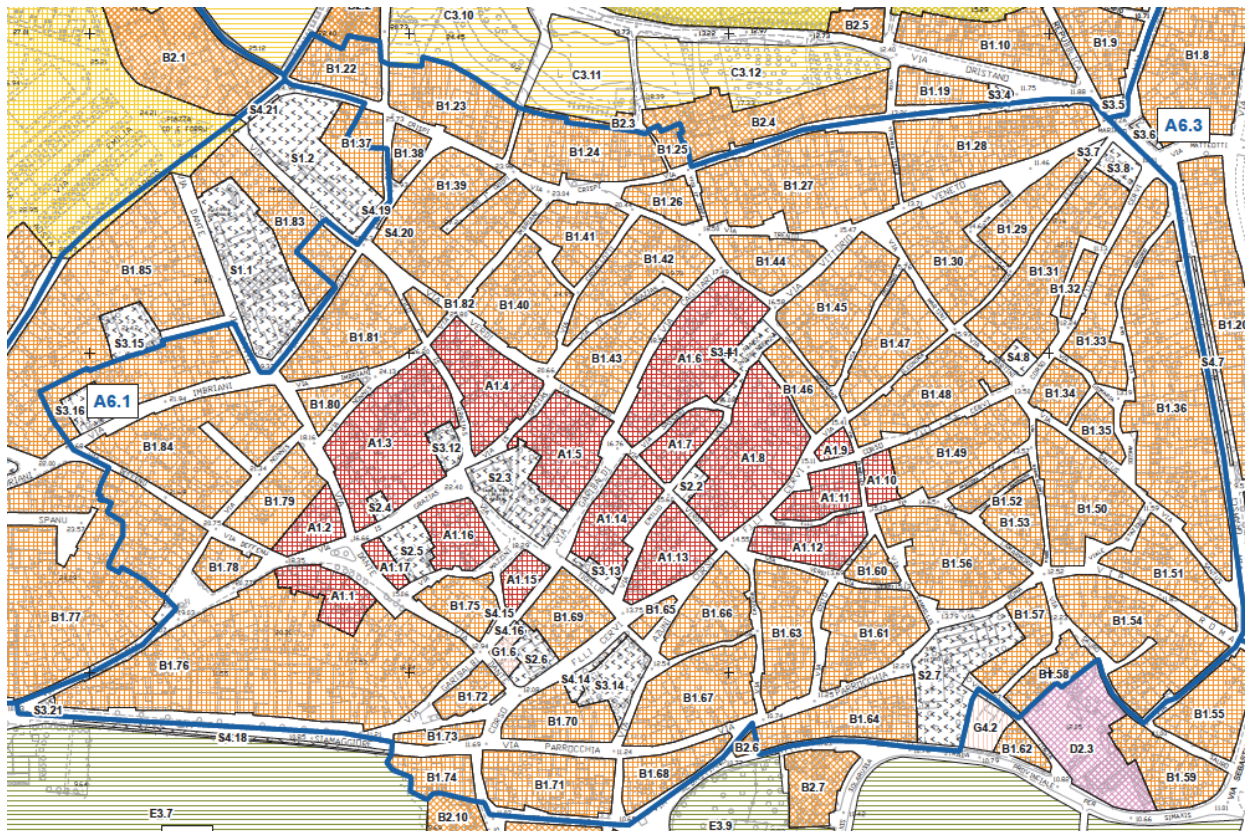
Sottozona S2.3 Chiesa di Santa Maria delle Grazie

Sottozona S2.7 Chiesa Parrocchiale di San Pietro, Oratorio delle Anime, Vecchio Cimitero

Sottozona S2.4\_Biblioteca

Sottozona S2.5\_Casa Museo Sanna

Sottozona S2.6\_Municipio



#### Zonizzazione del sub-ambito A6.1

#### Sottozona A1-A1.17\_Nucleo storico di fondazione

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

##### **Gestione degli interventi**

Per la presente sottozona valgono le prescrizioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico. Gli interventi sono orientati prevalentemente alla conservazione. Eventuali edifici in contrasto con il contesto ove possibile sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione.

#### Sottozona B1.1-B1.122\_Aree di espansione fino agli anni'50

*Sono comprese le espansioni compiute sino agli anni cinquanta all'interno del centro matrice. Si tratta di aree contigue al nucleo più antico che presentano un grado limitato di sostituzioni e di superfetazioni. Gli interventi dovranno essere orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e alla riqualificazione degli spazi di fruizione collettiva.*

##### **Gestione degli interventi**

Per la presente sottozona valgono le prescrizioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico. Gli interventi sono orientati prevalentemente alla conservazione. Eventuali edifici in contrasto con il contesto ove possibile sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione.

##### **Standard urbanistici**

**S2.2 Oratorio, S2.4 Biblioteca, S2.5 Casa Museo Sanna, S2.6 Municipio****S2.3 Chiesa delle Grazie, S2.7 Chiesa San Pietro, Oratorio delle Anime, Vecchio Cimitero**

Sono le aree destinate a servizi collettivi in edifici esistenti sia di rilevanza storica sia di nuova costruzione. È consentito il mantenimento dell'attuale densità edilizia e sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

**Vincoli architettonici**

S2.3\_È l'area di sedime della Chiesa di Santa Maria delle Grazie, elemento storico-architettonico a carattere religioso, vincolato ai sensi degli artt. Artt. 47, 48, 49, 50 e degli artt. 5 e 9 NTA del PPR.

S2.7\_Elementi storico-architettonici a carattere religioso, vincolati ai sensi degli artt. Artt. 47, 48, 49, 50 e degli artt. 5 e 9 NTA del PPR, che individuano un unico areale pubblico:

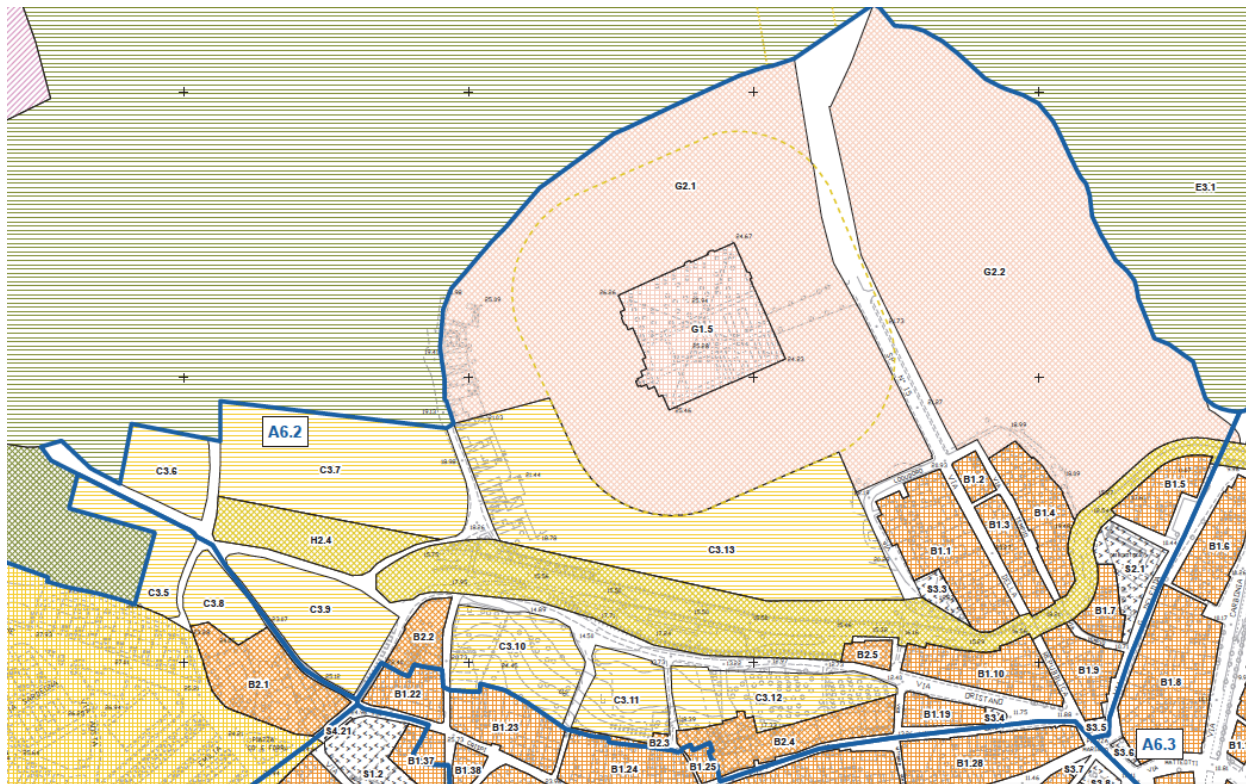
- la Chiesa Parrocchiale di San Pietro,
- l'Oratorio delle Anime, vincolato
- il Vecchio Cimitero.

**Art. 15.2. Sub-ambito 6.2. Parco cimiteriale e area residenziale di Su Cuccuru**

*L'ambito rappresenta la parte settentrionale della città consolidata in prossimità del canale adduttore Destra Tirso e dell'area cimiteriale. Rappresenta le porzioni di edificato urbano originate dall'ampliamento, normalmente in addizione ai centri di antica formazione. Sono incluse in esso sia le espansioni fino agli anni '50, sia i tessuti edificati più recenti che presentano caratteristiche simili.*

*È suscettibile di trasformazioni che riguardano in particolare il completamento e la ricucitura degli isolati tra la via Crispi e la via Oristano, la previsione di nuove aree residenziali sia in aree pubbliche che private che rappresentano le aree di compensazione determinate dalla necessità di spostare dalle aree a rischio alluvionale le aree residenziali presenti nel quartiere Sa Pau. Il Piano specifica negli elaborati grafici le modalità insediative dei nuovi volumi residenziali che stabiliscono le relazioni con il tessuto esistente e mantengono la qualità dei rapporti tra pieni e vuoti.*

*Gli interventi previsti dal piano sono finalizzati alla riqualificazione della residenzialità e degli spazi pubblici, potenziando le aree degli standards in particolare dedicati al verde pubblico.*



### Zonizzazione del Sub-ambiti A6.2

#### SOTTOZONE

Il sub-ambito si articola nelle seguenti sottozone:

Sottozona B1.1, B1.2, B1.3, B1.4, B1.7, B1.9, B1.10 \_quartiere *Su Cuccuru*

Sottozona B2.2, B2.3 B2.4, B2.5 \_via Crispi

Sottozona C3.6, C3.7, C3.9, C3.10, C3.11, C3.12, C3.13 \_via Oristano - via Tirso

Sottozona G1.5\_Cimitero

Sottozona G2.1 G2.2 \_Parco cimiteriale

Sottozona H2.1\_Area pubblica lungo il canale adduttore

Sottozona S2.1\_Ex Mattatoio\_Centro di aggregazione sociale

#### **Sottozona B1.1, B1.2, B1.3, B1.4, B1.7, B1.9, B1.10\_ Quartiere Su Cuccuru**

*Comprende le prime espansioni compiute fino agli anni '50 dell'insediamento urbano, esterne al centro storico, costituite da un tessuto per isolati privi di spazi liberi all'interno che presentano notevoli carenze funzionali.*

#### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

- |       |                                  |
|-------|----------------------------------|
| DU1.1 | abitazioni                       |
| DU1.2 | studi professionali privati      |
| DU2.1 | uffici pubblici a livello urbano |
| DU2.3 | attrezzature per l'istruzione    |

DU2.4	attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
DU2.5	servizi per il terziario, la ricerca
DU3.1	attività commerciali al dettaglio
DU3.4	pubblici esercizi
DU4.1	edifici di culto
DU4.2	centri e attrezzature culturali e sociali urbane
DU4.6	alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili
DU4.9	ristoranti, pizzerie bar e simili
DU5.1	attrezzature socio-assistenziali
DU5.2	attrezzature sanitarie
DU6.5	laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza

### **Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

### **Parametri urbanistici**

*Indice fondiario*  $_{max} = 3 \text{ mc/mq}$

*Rapporto di copertura*  $_{max} = 3/5$

*Distanza dalle strade* = è obbligatorio l'allineamento sul filo interno del marciapiede. È consentito l'arretramento dal filo interno del marciapiede qualora gli edifici contigui preesistenti siano arretrati.

*Distacco dai confini* = 4 m, salva la possibilità di costruire in aderenza.

*Distacco da pareti finestrate* = 8 m

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

*Altezza* = 7 m. L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici oggetto di piani attuativi.

### **Gestione degli interventi**

Gli interventi hanno l'obiettivo di mantenere e riqualificare i caratteri architettonici caratteristici e di pregio degli edifici; promuovere azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia al fine di integrare la qualità degli edifici contigui al nucleo antico in armonia con le caratteristiche architettoniche di quest'ultimo (art. 69). Anche quando si tratta di interventi diretti, essi dovranno essere orientati al recupero di un'elevata qualità urbana, alla riqualificazione degli spazi di fruizione collettiva anche attraverso pianificazione di dettaglio (piano particolareggiato degli spazi pubblici, dei servizi, del verde e del decoro urbano).

Nel caso di interventi che riguardano più lotti o lotti singoli di superficie superiore al 10% della superficie dell'isolato, gli interventi sono subordinati a piani di dettaglio estesi a una porzione o all'intero isolato.

È obbligatoria la sistemazione a verde delle aree libere da edificazione, anche a seguito di demolizione di edifici preesistenti.

### **Vincoli**

Gli isolati B1.5, B1.7 e l'area pubblica S2.1 sono interessate dal vincolo idrogeologico (Hi4).

Gli isolati B1.9, B1.10, B1.19 sono interessate dal vincolo idrogeologico (Hi3). Nelle aree Hi4 i vuoti urbani non possono essere interessati da attività edilizia. In entrambe le aree di rischio tutti gli interventi sull'edificato esistente sono soggetti alle norme del PAI.

### **Sottozona B2.2, B2.3 B2.4, B2.5 \_via Crispi**

*Comprende le espansioni da completare e/o riqualificare. Comprende inoltre le aree caratterizzate da edificazione discontinua e con struttura viaria incompleta o insufficiente. Gli interventi che prevedono nuove residenze sono di completamento dell'edificato esistente, di riqualificazione delle infrastrutture viarie esistenti e di nuova previsione. Le nuove aree residenziali consentono di attivare interventi di riqualificazione urbana di un quartiere attualmente periferico che, attraverso gli interventi di rigenerazione dello spazio centrale del canale adduttore, sono volti alla localizzazione di servizi e alla creazione di spazi pubblici e di fruizione collettiva.*

### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1	abitazioni
DU1.2	studi professionali privati
DU2.1	uffici pubblici a livello urbano
DU2.3	attrezzature per l'istruzione
DU2.4	attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
DU2.5	servizi per il terziario, la ricerca
DU3.1	attività commerciali al dettaglio
DU3.4	pubblici esercizi
DU4.1	edifici di culto
DU4.2	centri e attrezzature culturali e sociali urbane
DU4.6	alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili
DU4.9	ristoranti, pizzerie bar e simili
DU5.1	attrezzature socio-assistenziali
DU5.2	attrezzature sanitarie
DU6.5	laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza

### **Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

**Parametri urbanistici**

*Indice fondiario*  $_{max} = 3 \text{ mc/mq}$

*Rapporto di copertura*  $_{max} = 0,5$

*Distanza dalle strade* = è obbligatorio l'allineamento sul filo interno del marciapiede. È consentito l'arretramento dal filo interno del marciapiede qualora gli edifici contigui preesistenti siano arretrati, e nella stessa misura di detti edifici.

*Distacco dai confini* = 4 m, salva la possibilità di costruire in aderenza.

*Distacco da pareti finestrate* = 8 m

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

*Altezza* = 7 m. L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici oggetto di piani attuativi. In ogni caso l'altezza massima non dovrà superare una volta e mezzo la larghezza della strada.

**Gestione degli interventi**

Gli interventi hanno l'obiettivo di mantenere e riqualificare i caratteri architettonici caratteristici e di pregio degli edifici; promuovere azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia al fine di integrare la qualità degli edifici contigui al nucleo antico in armonia con le caratteristiche architettoniche di quest'ultimo (art. 69). Anche quando si tratta di interventi diretti, essi dovranno essere orientati al recupero di un'elevata qualità urbana, alla riqualificazione degli spazi di fruizione collettiva anche attraverso pianificazione di dettaglio (piano particolareggiato degli spazi pubblici, dei servizi, del verde e del decoro urbano).

Nel caso di interventi che riguardano più lotti o lotti singoli di superficie superiore al 10% della superficie dell'isolato, gli interventi sono subordinati a piani di dettaglio estesi a una porzione o all'intero isolato.

È obbligatoria la sistemazione a verde delle aree libere da edificazione, anche a seguito di demolizione di edifici preesistenti.

**Standard urbanistici**

S2.1\_Ex Mattatoio\_Centro di aggregazione sociale

S3.3 S3.4 \_aree di verde pubblico

L'area pubblica S2.1 è interessata dal vincolo idrogeologico (Hi4), mentre la S3.4 è interessata dal vincolo idrogeologico (Hi3),

L'area S3.3 è un'area di riqualificazione ambientale.

**Sottozone C3.6, C3.7, C3.9, C3.10, C3.11, C3.12, C3.13 \_via Oristano - via Tirso**

È una delle aree di espansione non ancora realizzate progettata seguendo alcuni criteri: reperire in aree pubbliche e private aree residenziali che compensano le aree sottoposte a vincolo idrogeologico in altre aree dell'abitato; ridefinire attraverso un nuovo disegno urbano gli isolati di margine dell'abitato rendendo centrale e fruibile lo spazio del canale adduttore con le relative aree di pertinenza.

**Parametri urbanistici**

*Indice territoriale*  $_{max} = 1-0,8 \text{ mc/mq}$

**C3.6** 1 mc/mq

**C3.7** 0,8 mc/mq

**C3.9** 1 mc/mq

**C3.10** 1 mc/mq

**C3.11** 1 mc/mq

**C3.12** 1 mc/mq

**C3.13** 0,8 mc/mq

*Rapporto di copertura*  $\text{max} = 0,5$

*Distanza dalle strade* = è obbligatorio l'allineamento sul filo interno del marciapiede. È consentito l'arretramento dal filo interno del marciapiede qualora gli edifici contigui preesistenti siano arretrati, e nella stessa misura di detti edifici.

*Distacco dai confini* = 4 m, salva la possibilità di costruire in aderenza. Tuttavia la localizzazione dei corpi di fabbrica nelle lottizzazioni è determinata negli elaborati cartografici del progetto del Piano.

*Distacco da pareti finestrate* = 8 m

*Altezza* = 7 m

### **Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

NIU NUOVO IMPIANTO URBANISTICO

### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni

DU1.2 studi professionali privati

DU2.1 uffici pubblici a livello urbano

DU3.1 Attività commerciali al dettaglio

DU4.2 Centri e attrezzature culturali e sociali urbane

DU4.6 alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili

DU4.9 ristoranti, pizzerie bar e simili

DU6.5 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza

### **Gestione degli interventi**

Gli interventi si attuano attraverso pianificazione attuativa (piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa pubblica e privata) secondo comparti definiti attraverso le tavole di progetto del PUC.

I servizi strettamente connessi con la residenza dovranno essere integrati negli edifici.

La realizzazione delle diverse aree residenziali all'interno del comparto, al fine di stabilire i rapporti di relazione con il tessuto esistente, dovrà seguire un programma coordinato di intervento complessivo in cui le regole insediative per la localizzazione dei nuovi volumi, il rapporto con le aree di cessione, con la nuova viabilità, dovrà essere garantita dal rispetto delle previsioni contenute nella cartografia di piano che prevedono il rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali dell'area e delle preesistenze edificate di particolare pregio; il rispetto degli spazi verdi esistenti.

Le aree appartenenti alla sottozona dovranno realizzare azioni di compensazione ecologica preventiva, prevedendo il potenziamento del verde urbano in misura non inferiore a due piante ogni 300 mc edificati.

**Standard urbanistici**

Gli spazi pubblici da destinare alle attrezzature collettive sono rappresentati nelle tavole di progetto del Piano con uno standard pari a 25 mq/ab.

**Sottozona G1.5 \_ Cimitero**

*L'area cimiteriale oltre che rappresentare un'area di servizi generali è un'area di rilevanza storico-architettonica che riconosce alla parte del cimitero storico un valore monumentale.*

**Destinazioni d'uso**

DU8.4 cimiteri

**Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

**Vincoli**

Vincolo architettonico\_Vecchio Cimitero, come riportato nell'elaborato "Carta dei Beni Paesaggistico e Identitari" che fa parte integrante delle presenti Norme.

**Sottozona G2.1 G2.2 \_Parco cimiteriale**

*Comprende un'unica area parco in località Su Cuccuru, destinata al tempo libero e al miglioramento della qualità ambientale del centro abitato e in particolare del quartiere Su Cuccuru. È articolata in due areali separati dalla strada per Tramatza che coinvolgono il Cimitero (G2.1) e l'area prospiciente piantumata a eucaliptus (G2.2).*

**Parametri urbanistici**

Indice territoriale  $_{max} = 0,01 \text{ mc/mq}$

È consentito l'incremento dell'indice subordinatamente alla predisposizione di un piano di dettaglio di iniziativa pubblica.

**Destinazioni d'uso**

- DU2.5 Servizi per il terziario, la ricerca
- DU3.1 Attività commerciali al dettaglio esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq), medie strutture di vendita (superficie di vendita tra 251 mq e 2500 mq)
- DU3.4 Pubblici esercizi. Ristoranti, bar, trattorie, esclusi i locali per spettacolo e svago
- DU4.1 Edifici di culto
- DU4.2 Centri e attrezzature culturali e sociali urbane, circoli privati, locali di intrattenimento e svago
- DU4.3 Centri e attrezzature culturali e sociali extraurbane
- DU4.4 Attrezzature temporanee di supporto alle attività culturali e intrattenimento
- DU4.5 Attrezzature sportive e per il gioco e attrezzature connesse, parchi sportivi e ricreativi
- DU4.6 alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili
- DU4.7 villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere
- DU4.8 campeggi ed attrezzature connesse
- DU4.9 ristoranti, pizzerie bar e simili
- DU5.1 attrezzature socio-assistenziali
- DU5.2 attrezzature sanitarie
- DU5.3 strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.
- DU6.5 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza
- DU8.2 parcheggi attrezzati di uso pubblico

**Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

NIU NUOVO IMPIANTO URBANISTICO

D DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE

**Gestione degli interventi**

Le aree del parco dovranno essere sottoposte prioritariamente a interventi di manutenzione delle colture arboree presenti.

Le eventuali nuove strutture pubbliche dovranno essere progettate seguendo criteri di continuità con il tessuto preesistente (zone B del Quartiere *Su Cuccuru*) e zone C3 tra il cimitero e il canale adduttore.

Le aree appartenenti alla sottozona dovranno realizzare, in caso di nuova edificazione, azioni di compensazione ecologica preventiva, prevedendo il potenziamento del verde urbano in misura non inferiore a due piante ogni 300 mc edificati.

In prossimità dell'area cimiteriale sono previste demolizioni del tessuto preesistente in aree comunali, al fine di avviare interventi di riqualificazione urbana e ambientale.

**Vincoli**

Area di rispetto del cimitero. Sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero. In tali aree è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona.

**Sottozona H2.1\_Area pubblica lungo il canale adduttore**

*È l'area del canale adduttore che rappresenta un'area di salvaguardia ambientale che può assumere il ruolo di parco urbano attraverso un progetto di riqualificazione generale dell'area. Questo spazio è considerato dal PUC centrale per la riorganizzazione urbana delle aree di margine e delle aree residenziali in previsione. Il canale assolve alla funzione di area di fruizione collettiva che qualifica l'insediamento attraverso un progetto dello spazio pubblico che, fatte salve le aree di rispetto del canale, consente di realizzare spazi pedonali e di nuova sistemazione a verde.*

**Destinazioni d'uso**

DU4.5 Attrezzature sportive e per il gioco e attrezzature connesse

DU8.2 parcheggi attrezzati di uso pubblico

**Parametri urbanistici**

Indice territoriale  $_{max} = 0,01$  mc/mq

È consentito l'incremento dell'indice subordinatamente alla predisposizione di un piano di dettaglio di iniziativa pubblica.

**Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

**Gestione degli interventi**

Le aree del parco urbano dovranno essere sottoposte prioritariamente a interventi di ripristino della vegetazione arbustiva naturale, ma anche ad azioni di compensazione ecologica preventiva delle zone C, per le quali è previsto il potenziamento del verde urbano in misura non inferiore a due piante ogni 300 mc edificati.

### **Art. 15.3. Sub-ambito 6.3. Quartiere Sa Pau**

*Il quartiere "sa Pau" è interessato da un'area residenziale e sportiva che si è strutturata a partire dagli anni '50 in seguito alla costruzione dell'argine che evitò il pericolo delle alluvioni del Tirso. Il quartiere disegnato attorno all'asta del Rio Traessu, attualmente tombato è limitato nella parte settentrionale dal canale adduttore "Destra Tirso" nella cui opera infrastrutturale trovano spazio la sezione del canale e la sezione di passaggio della strada per Pidighi.*

*Sa Pau, come sottolinea il toponimo e la cartografia storica, era una palude, bonificata nel periodo post-bellico, e successivamente frazionata in piccoli appezzamenti a scopo residenziale. La contiguità con le aree agricole a monte appartenenti al bacino idrografico della rete secondaria del Rio Bia Traessa, la prossimità degli edifici al canale regolarizzato nella sua sezione trasversale, crea situazioni di rischio ambientale che riguardano una significativa pericolosità idraulica, legata a eventi critici (inondazioni periodiche) derivanti dalla inadeguatezza della sezione rispetto ai volumi d'acqua che si riversano sull'area in eventi eccezionali.*

*Il Piano, anche in seguito agli effetti dell'alluvione del 2013, ridefinisce l'organizzazione insediativa di questo quartiere che risulta sottoposto al più alto grado di rischio idrogeologico (Hi4). L'imposizione del vincolo di inedificabilità assoluta che interessa tutto il sub-ambito, consentono l'assoggettamento alla sola manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio esistente il 50% del quale è stato colpito dall'alluvione. Per questo il PUC individua alcune aree di compensazione prevedendo nuove aree di sviluppo residenziale nella parte a monte del canale adduttore, all'interno dello stesso ambito e nel subambito A6.2.*

*Uno degli obiettivi a breve e medio termine del sub-ambito è la creazione di un'area di salvaguardia ambientale. Il ridisegno della sezione del canale diventa per questo, oltre che una soluzione per prevenire fenomeni di pericolosità idraulica, l'occasione per riorganizzare lo spazio del canale come elemento centrale del quartiere che può assolvere al ruolo di spazio pubblico.*

#### **SOTTOZONE**

Il sub-ambito si articola nelle seguenti sottozone:

Sottozona B1.6, B1.8, B1.10, B1.11-B18, B1.20, B1.21 \_quartiere Sa Pau

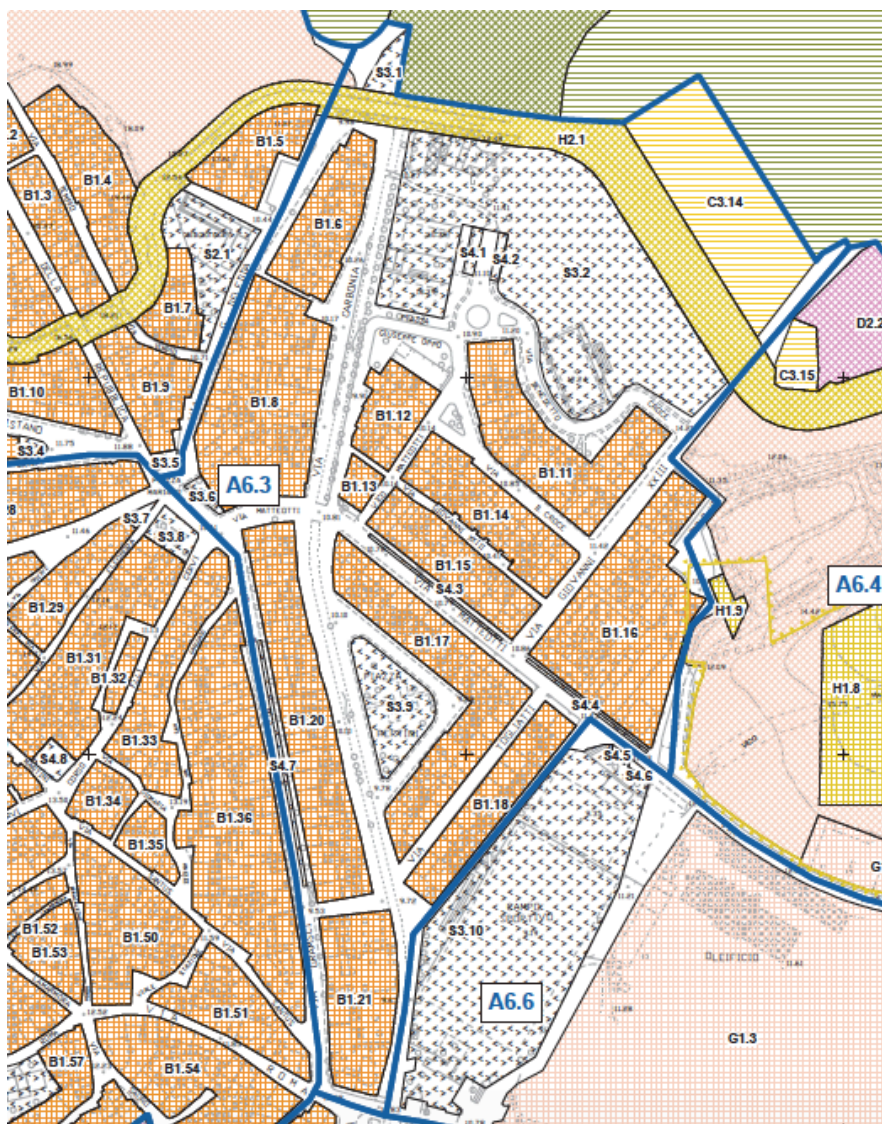
Sottozona C3.14, C3.15 \_area di espansione Via Giovanni XXIII

Sottozona D2.2 \_area artigianale Via Giovanni XXIII

Sottozona H2.2 \_spazi del canale adduttore

Sottozona S3.2, S3.9 \_ Via Benedetto Croce, Piazza Giuseppe Oppo e Piazza Pertini

Sottozona S4.1, S4.2, S4.4, S4.7 \_aree parcheggio quartiere Sa Pau



Zonizzazione del sub-ambito A6.3

**Sottozona B1.6, B1.8, B1.10, B1.11-B18, B1.20, B1.21\_quartiere Sa Pauli**

Comprende l'insediamento urbano del quartiere Sa Pauli localizzato a una quota inferiore rispetto alla quota del centro storico. È l'area più problematica del territorio di Solarussa in relazione al verificarsi di situazioni di rischio idrogeologico. Il quartiere è infatti attraversato per circa 1200 metri dal canale tombato del Rio Nura e Craba che corre lungo la strada in direzione nord-sud, l'elemento più critico del reticolo idrografico del territorio comunale. Poiché a seguito degli eventi calamitosi del 2013 gli allagamenti perimetrati a elevata pericolosità idraulica sono ubicati lungo tutto il corso d'acqua, sia in sinistra che in destra idraulica, si evidenzia che nel tratto tombato del canale che attraversa il quartiere, i limiti di esondazione si estendono al di là delle sponde per profondità variabili da 60 a 200 m. Le condizioni di rischio sono riconducibili all'inadeguatezza della sezione idraulica del canale che non è in grado di supportare il transito della portata con tempo di ritorno di 50 anni. Il marcato sottodimensionamento di tale canale, che corre nel tessuto urbano già ben definito, risulta di difficile adeguamento se si optasse per una soluzione che riguardasse il solo allargamento della sezione, il PUC per questo sottolinea la necessità di intervenire su diverse direttrici che riguardano la realizzazione di vasche di laminazione ubicate a monte dell'abitato tali da dimezzare il valore della portata di piena, la realizzazione di adeguati sistemi di intercettazione e raccolta delle acque meteoriche e delle acque di

scolo del bacino urbano.

*Il PUC evidenzia che gli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere orientati esclusivamente alla manutenzione ordinaria in quanto ricadono in area vincolata Hi4 e sottolinea che qualunque intervento di mitigazione non garantisce adeguate condizioni di sicurezza per gli abitanti di questo quartiere. Pertanto il Piano propone il reperimento di nuove aree residenziali in aree pubbliche al fine di favorire una rilocalizzazione dell'area residenziale in ambiti più sicuri per l'incolumità pubblica.*

### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1      Abitazioni limitatamente a quelle esistenti

### **Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA

### **Gestione degli interventi**

Gli interventi hanno l'obiettivo di mantenere i caratteri del patrimonio edilizio esistente e di integrarsi con la nuova configurazione dello spazio pubblico lungo il canale, interessato dalle azioni di mitigazione del rischio idrogeologico.

Nella esecuzione dei diversi tipi di intervento è resa obbligatoria l'osservanza delle seguenti modalità di intervento:

- È ammesso il mantenimento della situazione preesistente, a seguito delle eventuali demolizioni non è ammessa la ricostruzione.
- Si ipotizza la realizzazione di un adeguamento della sezione trasversale per stralci funzionali, con la nuova conformazione schematicamente riportata nelle tavole di progetto e contemporaneamente la realizzazione della nuova rete di raccolta delle acque meteoriche.

Programma di interventi sul Rio Nura e Craba

a) laminazione della portata al colmo che si immette nel tratto tombato, mediante la realizzazione di casse di espansione ubicate a monte con volumi di accumulo tali da dimezzare il valore della portata di piena ;

b) adeguamento della sezione trasversale del canale per garantire il deflusso della portata, (che in tale ipotesi sarebbe ridotta per effetto dell'azione di laminazione di monte), con l'eliminazione della copertura del canale.

c) intercettazione mediante un adeguato sistema di condotte delle acque meteoriche delle acque di scolo del bacino urbano che abbiano come recapito finale il Rio Nura e Craba, ma nelle sezioni di valle, laddove il canale corre a cielo aperto a sud del centro abitato. [Si tenga conto infatti che, attualmente, gran parte del bacino urbano, tramite un sistema di condotte e caditoie, recapita le acque zenitali in questo tratto critico del canale tombato, per cui l'intervento proposto, svincolerebbe quest'ultimo da tale funzione].

d) Individuazione in sinistra idraulica, in corrispondenza della curva planimetrica del canale nella periferia sud-est del centro abitato, di un'area di espansione programmata per la piena, mediante la realizzazione di una luce laterale del canale opportunamente dimensionata per lo sfioramento della portata in esubero.

Gli interventi proposti potranno essere realizzati per stralci funzionali.

### **Standard urbanistici**

#### **Sottozone S3.2, S3.9 \_ Via Benedetto Croce, Piazza Giuseppe Oppo e Piazza Pertini**

Sono le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport localizzate in prossimità di Via Benedetto Croce Piazza Giuseppe Oppo e piazza Pertini. Oltre che rappresentare aree di

fruizione pubblica che qualificano il quartiere residenziale, rivestono un importante ruolo ambientale essendo localizzate in area a rischio idrogeologico. Le aree pubbliche sono in parte interessate dalla fascia di tutela fluviale dei **25 m**.

#### **S4.1, S4.2, S4.4, S4.7 \_aree parcheggio quartiere Sa Pau**

Sono le aree per parcheggi pubblici in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della L. 765/54) che si integrano con la zona S3 in cui è localizzata l'area dei campi sportivi.

#### **Vincoli**

Vincolo idrogeologico Hi4. Tutti gli isolati residenziali e le aree pubbliche sono interessate dal vincolo, gli interventi sul sub-ambito sono soggetti alle norme del PAI. La sistemazione e riconfigurazione delle aree pubbliche è subordinata alla sistemazione idraulica del canale soggetto a fenomeni alluvionali. Le proposte di sistemazione delle aree pubbliche dovranno essere prioritariamente finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico.

Fasce di tutela dei corpi idrici superficiali (Rio Nura e Craba). Relativamente ai canali artificiali e ai fiumi e torrenti non arginati, anche se oggetto di interventi di sistemazione della sezione, e nei tratti degli stessi soggetti a tombatura, all'interno dei centri edificati la fascia di tutela deve intendersi pari a **25 m**. - come rimarcato dall'articolo 8 e 9 delle Norme di Attuazione del PAI, e modificato dalla circolare 1/2013 dell' Autorità di Bacino Regionale della Sardegna\_Comitato Istituzionale (sottozona B1.6, B1.7, B1.8, B1.12, B1.13, B1.17, B1.18, B1.21)

#### **Sottozona C3.14-C3.15 \_ area di espansione Via Giovanni XXIII**

È una delle aree di espansione che realizza un intervento di riqualificazione urbanistico-ambientale per la presenza di aree edificate in assenza di pianificazione attuativa. Il piano segue alcuni criteri: reperire in aree pubbliche aree residenziali che compensano le aree sottoposte a vincolo idrogeologico in altre aree dell'abitato; ridefinire attraverso un nuovo disegno urbano gli isolati di margine dell'abitato rendendo centrale e fruibile lo spazio del canale adduttore con le relative aree di pertinenza, progettare il limite della città verso la campagna.

L'area interessata da insediamenti non strutturati localizzati nel primo tratto di *Bia Monti* è in parte urbanizzata (per la presenza della strada che prosegue la via Giovanni XXIII), il piano individua le regole insediative per la localizzazione di nuovi volumi che possano rigenerare il quartiere, definendo la localizzazione delle aree di cessione in relazione all'attestarsi dell'area sul canale adduttore, la nuova viabilità al fine di garantire un disegno urbano che stabilisca rapporti di relazione con il tessuto esistente.

#### **Parametri urbanistici**

*Indice fondiario*  $_{max} = 1 \text{ mc/mq}$

*Rapporto di copertura*  $_{max} = 0,5$

*Distanza dalle strade* = è obbligatorio l'allineamento sul filo interno del marciapiede. È consentito l'arretramento dal filo interno del marciapiede qualora gli edifici contigui preesistenti siano arretrati, e nella stessa misura di detti edifici.

*Distacco dai confini* = 4 m, salva la possibilità di costruire in aderenza. Tuttavia la localizzazione dei corpi di fabbrica nelle lottizzazioni è determinata negli elaborati cartografici del progetto del Piano.

*Distacco da pareti finestrate* = 8 m

*Altezza* = 7 m

#### **Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

NIU NUOVO IMPIANTO URBANISTICO

**Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

- DU1.1 abitazioni
- DU1.2 studi professionali privati
- DU2.1 uffici pubblici a livello urbano
- DU3.1 Attività commerciali al dettaglio
- DU4.2 Centri e attrezzature culturali e sociali urbane
- DU4.6 alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili
- DU4.9 ristoranti, pizzerie bar e simili
- DU6.5 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza

**Gestione degli interventi**

Gli interventi si attuano attraverso pianificazione attuativa (piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa pubblica e privata) secondo comparti definiti attraverso le tavole grafiche nel PUC.

I servizi strettamente connessi con la residenza dovranno essere integrati negli edifici.

La realizzazione delle aree residenziali all'interno del comparto, al fine di stabilire i rapporti di relazione con il tessuto esistente, dovrà seguire un *programma coordinato di intervento complessivo* in cui le regole insediative per la localizzazione dei nuovi volumi, il rapporto con le aree di cessione, con la nuova viabilità, dovrà essere garantita dal rispetto delle previsioni contenute nella cartografia di piano che prevedono il rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali dell'area e delle preesistenze edificate di particolare pregio; il rispetto degli spazi versi esistenti.

Le aree appartenenti alla sottozona dovranno realizzare azioni di compensazione ecologica preventiva, prevedendo il potenziamento del verde urbano in misura non inferiore a due piante ogni 300 mc edificati.

**Standard urbanistici**

L'area di cessione gratuita minima per servizi per è di 25 mq/ab. Per la disposizione degli standard nell'area valgono, quando riportate, le indicazioni contenute nelle tavole di piano.

**Sottozona D2.2 \_ area artigianale Via Giovanni XXIII**

L'area interessata da insediamenti produttivi a carattere artigianale e da insediamenti non strutturati localizzati in prossimità di via Giovanni XXIII. Il PUC estende l'area artigianale individuando le regole insediative che possano rigenerare questi spazi del sub-ambito anche in relazione alle nuove aree residenziali esistenti.

**Destinazioni d'uso**

- DU6.5 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza
- DU7.6 fabbricati per agriturismo, strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.
- DU7.2 capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la valorizzazione dei prodotti, con esclusione degli impianti classificabili come industriali
- DU8.2 parcheggi attrezzati di uso pubblico

**Parametri urbanistici**

Indice fondiario  $_{max} = 4 \text{ mc/mq}$

Rapporto di copertura  $_{max} = 0,5 \text{ o } 3/5$

Distanza dalle strade = 4 m.

Distacco dai confini = 4 m, salva la possibilità di costruire in aderenza.

*Distacco da pareti finestrate = 8 m*

*Altezza = 10 m*

Oltre i fabbricati per l'attività artigianale, è consentito realizzare una residenza per il custode, il cui volume edilizio non può superare 300,00 mc compresi nella volumetria complessiva.

#### **Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

NIU NUOVO IMPIANTO URBANISTICO

#### **Gestione degli interventi**

Le aree artigianali contribuiscono alla realizzazione di azioni di compensazione ecologica preventiva che prevedono il potenziamento del verde urbano in misura non inferiore a due piante ogni 300 mc edificati. Al fine di poter realizzare la volumetria residenziale dovrà essere stipulata apposita convenzione con contestuale cessione di standard secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica per gli interventi di tipo residenziale.

#### **Vincoli**

Fascia di rispetto di 10 metri dal bordo del canale adduttore. È la fascia demaniale necessaria per la manutenzione del canale, in essa non possono essere realizzati interventi di trasformazione.

### **Sottozona H2.2 \_ spazi del canale adduttore**

#### **Destinazioni d'uso**

DU4.5 Attrezzature sportive e per il gioco e attrezzature connesse

DU8.2 parcheggi attrezzati di uso pubblico

#### **Parametri urbanistici**

Indice territoriale  $_{max} = 0,01$  mc/mq

È consentito l'incremento dell'indice subordinatamente alla predisposizione di un piano di dettaglio di iniziativa pubblica.

#### **Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

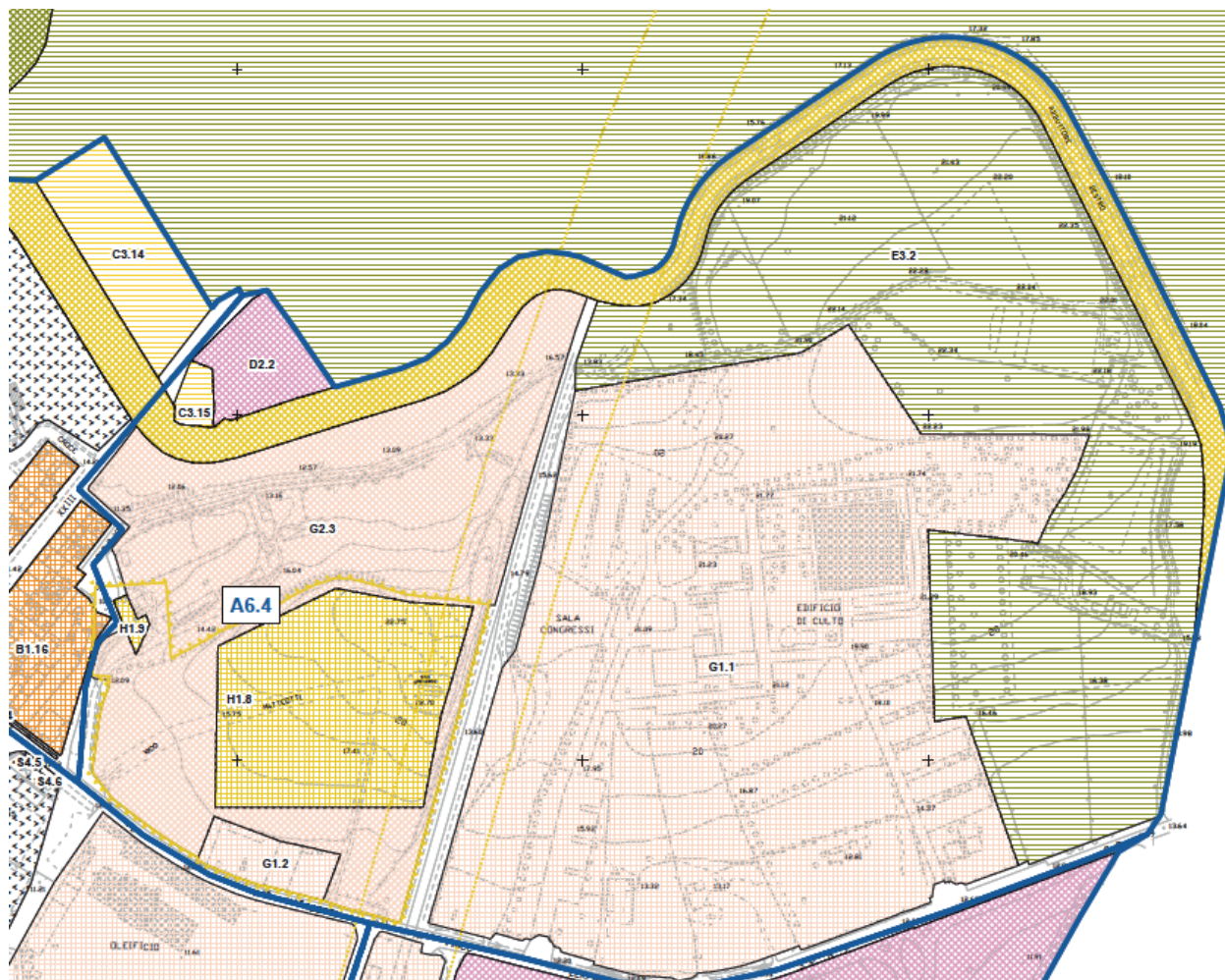
#### **Gestione degli interventi**

Le aree del parco urbano dovranno essere sottoposte prioritariamente a interventi di ripristino della vegetazione arbustiva naturale, ma anche ad azioni di compensazione ecologica preventiva delle zone C, per le quali è previsto il potenziamento del verde urbano in misura non inferiore a due piante ogni 300 mc edificati.

### **Art. 15.4. Sub-ambito 6.4. Parco storico ambientale di San Gregorio**

*Il subambito è rappresentato dalla collina di San Gregorio, una dominante morfologica locale frammentata in due aree distinte dalla ferrovia che ospitano gli edifici di culto e alcune aree di servizi*

pubblici di quartiere e generali. Nella parte contigua all'abitato il colle ospita la chiesa di San Gregorio Magno di impianto romanico-pisano, presso la quale sono state individuate sepolture pertinenti ad età altomedievale, che rappresenta uno dei monumenti della città di Solarussa. Dall'altro lato della ferrovia è presente l'area dei servizi del culto dei Testimoni di Geova, che ha una certa rilevanza a livello regionale. Ai piedi della collina in prossimità del canale adduttore è localizzato il vecchio lavatoio, in un'area in cui il piano prevede spazi pubblici attrezzati a parco. In località Putzu 'e Angius (o Bangius nel senso "dei bagni"), sono localizzati i presunti resti di un edificio termale di epoca romana, oltre all'individuazione del pozzo il piano prevede un'area di rispetto.



Zonizzazione del sub-ambito A6.4

### SOTTOZONE

Il sub-ambito si articola nelle seguenti sottozone:

Sottozona G1.1\_ Servizi di interesse pubblico: centro di aggregazione sociale

Sottozona G1.2\_ spazi e attrezzature di fruizione pubblica: strutture per il culto dei Testimoni di

Sottozona G2.3\_ Parco del colle di San Gregorio

Sottozona H1.8\_ Bene Paesaggistico Chiesa San Gregorio

Sottozona H1.9\_ Bene Paesaggistico Putzu e Angius

## Sottozona E3.2

**Sottozona G1.1 Servizi di interesse pubblico: centro di aggregazione sociale**

Rappresenta le aree destinate ad attrezzature di servizio di interesse urbano o sovra urbano. Comprende la struttura dell'ex proprietà Naitana (G1.1), un edificio storico utilizzato per le attività agropastorali, recentemente acquisito dall'Amministrazione Comunale, ristrutturato e utilizzata per diversi scopi ricreativi e culturali.

**Parametri urbanistici**

Indice territoriale  $_{max} = 0,01$  mc/mq

**Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

**Gestione degli interventi**

Le aree esterne potranno essere interessate da interventi di riqualificazione in grado di potenziare la qualità dello spazio pubblico, essendo questo spazio aperto recintato un elemento di relazione urbana del parco di San Gregorio.

**Sottozona G1.2\_ spazi e attrezzature di fruizione pubblica\_strutture per il culto dei Testimoni di Geova**

Rappresenta le aree destinate ad attrezzature di servizio di interesse urbano o sovra urbano. Comprende l'area di rilevanza territoriale attrezzata per il culto dei testimoni di Geova in cui sono presenti diverse strutture.

**Parametri urbanistici**

Indice territoriale  $_{max} = 0,01$  mc/mq

**Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

**Gestione degli interventi**

Le aree sono condizionate alla predisposizione di un piano ad opera dei privati con il sistema del comparto edificatorio. E' vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale o produttivo; ogni intervento negli stabili già esistenti, aventi queste destinazioni, dovrà limitarsi alla sola necessaria manutenzione.

**Sottozona G2.3\_ Parco del colle di San Gregorio**

Comprende l'area del colle delimitata dal canale adduttore, dalla ferrovia, dalla via Matteotti, e dal quartiere *Sa Pau*. La chiesa di San Gregorio posta sulla sommità domina il colle e l'abitato di Solarussa. In particolare completa l'area del parco collinare di San Gregorio.

**Gestione degli interventi**

Gli interventi sul colle sono finalizzati:

- alla riqualificazione ambientale in particolare per il riassetto morfologico, alterato da interventi artificiali che ne hanno modificato il profilo (parte settentrionale)
  - al risanamento ambientale delle situazioni insediative presenti in particolare nell'area del colle esterna alla fascia di rispetto della chiesa di San Gregorio
- E' vietata l'edificazione di fabbricati sul colle. Sono previsti interventi di nuova piantumazione e di ricostituzione delle parti di suolo degradato.

#### **Vincoli**

Fascia di rispetto di 10 metri dal bordo del canale adduttore. È la fascia demaniale necessaria per la manutenzione del canale, in essa non possono essere realizzati interventi di trasformazione.

Fascia di rispetto della ferrovia (sub-ambito A5.2). Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

### **Sottozona H1.8 \_Bene Paesaggistico Chiesa San Gregorio**

*È l'area di sedime della chiesa di valenza storico culturale e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. È l'area di tutela assoluta in cui gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione. È uno dei Beni Paesaggistici di rilevanza regionale classificati e codificati nel Repertorio del Mosaico dei beni storico culturali al n. 9372, ai sensi dell'art. 49 del PPR.*

#### **Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

#### **Gestione degli interventi**

Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Gli edifici in contrasto con il contesto sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione. In caso di totale incoerenza possono essere previste forme di sostituzione, di risanamento ambientale e riorganizzazione urbana.

#### **Vincoli**

Area di rispetto 1 – archeologica. Sono le aree limitrofe alla zona H1 e interessate da ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

Fascia di rispetto della ferrovia (sub-ambito A5.2). Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

### **Sottozona H1.9\_ Bene Paesaggistico Putzu e Angius**

*È l'area individuate come bene paesaggistico di sedime del monumento "Putzu e Angius" e delle aree circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. In sede di copianificazione ex art. 49 delle NTA del PPR il sito è stato individuato come Bene Paesaggistico extra registro.*

#### **BENI PAESAGGISTICI EXTRA REGISTRO**

Denominazione	Tipologia	Coord. x	Coord. y	Punto rilevato
Putzu e' Angius	Pozzo	1472563.79	4422898.62	Asse pozzo

Edificio termale	1472562.65	4422893.31	Spigolo sud-est edificio
------------------	------------	------------	--------------------------

**Gestione degli interventi**

Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Gli edifici in contrasto con il contesto sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione. In caso di totale incoerenza possono essere previste forme di sostituzione, di risanamento ambientale e riorganizzazione urbana.

**Vincoli**

Area di rispetto 1 – archeologica. Sono le aree limitrofe alla zona H1 e interessate da ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

Vincolo idrogeologico Hi4. Il sito si trova al bordo del quartiere Sa Pauli e risulta parzialmente interessato dal vincolo e quindi soggetto alle norme del PAI. La sistemazione e riconfigurazione delle aree pubbliche di prossimità del monumento, che rientrano nella fascia di rispetto, è subordinata alla realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico.

**Sottozona E3.2 \_ Aree agricole urbane**

*Aree agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, utilizzate per scopi agricoli nell'ambito periurbano di San Gregorio, con scarsa valenza economica.*

**Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

**Categorie di Intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

**Parametri urbanistici**

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- edifici per la residenza: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro incrementabile, con apposita deliberazione del consiglio comunale, fino ad un massimo di tre ettari; le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo, secondo quanto sopra specificato; devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente; l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi. Per tali edifici, l'applicazione del citato articolo 13 bis della L.R. n. 4/2009 non richiede l'attivazione della procedura dell'intesa di cui alle norme del vigente Piano Paesaggistico Regionale;

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo: l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20 mc/mq; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro. Con

deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,20 mc/mq per queste opere potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali;

- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;

- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;

- strutture per agriturismo: per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole;

Il limite massimo di altezza fuori terra dei fabbricati è di 3,50 m per quelli ad uso agrituristico e di 7,00 m per quelli ad uso agricolo e zootecnico.

#### **Gestione degli interventi**

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 m per avicunicoli e 100 m per bovini, ovicapri ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

#### **Vincoli**

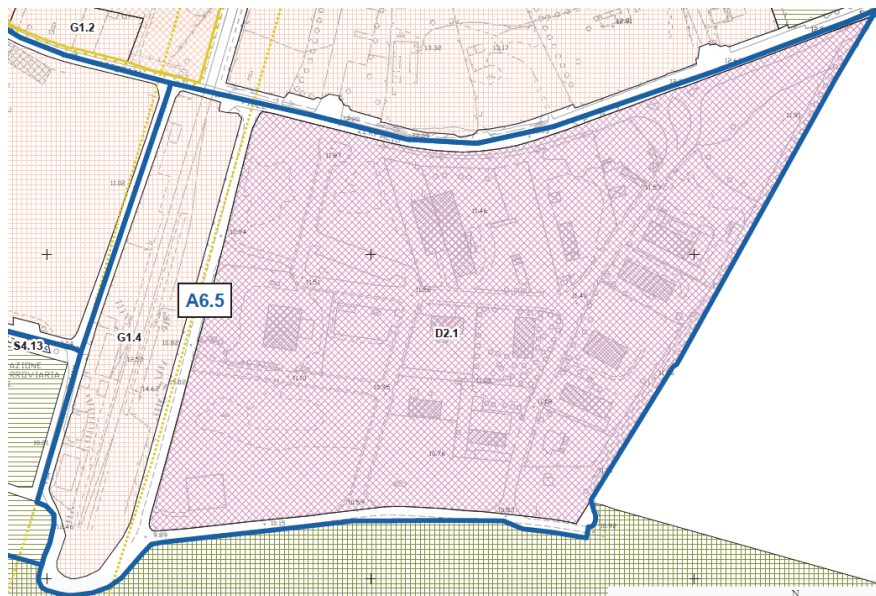
Fascia di rispetto di 10 metri dal bordo del canale adduttore. È la fascia demaniale necessaria per la manutenzione del canale, in essa non possono essere realizzati interventi di trasformazione.

### **Art. 15.5. Sub-ambito 6.5. Insediamenti produttivi e della stazione**

*L'ambito comprende le aree del Piano di Insediamenti Produttivi e gli spazi che ospitano la stazione della ferrovia. La zona artigianale è destinata a insediamenti produttivi a carattere manifatturiero prevalentemente legato all'attività edilizia. Il PIP è ubicato in località Is Argiolas e inserito in un contesto agricolo di particolare pregio. Presenta tuttavia un tessuto estremamente discontinuo, intercalato da aree inedificate che necessita di un progetto generale di riqualificazione (viabilità, marciapiedi, verde) al fine di migliorare l'integrazione con l'ambiente.*

*L'area della ferrovia in ambito urbano è individuata oltre che dall'edificio della stazione, da vasti spazi di pertinenza che si prestano alla definizione di aree pubbliche a verde lungo il tracciato della linea ferroviaria e la fascia di salvaguardia.*

*Si evidenzia che a monte dell'attraversamento ferroviario il Rio Saoru corre in prossimità del PIP ed esonda in destra idraulica interessando integralmente l'area artigianale comunale. Il PAI e il PSFF riconoscono in questo ambito aree ad elevata pericolosità idraulica. Il PUC per questo vieta l'edificazione di nuova volumetria nel PIP, a eccezione di quella strettamente necessaria per l'adeguamento dei fabbricati esistenti a nuove norme di sicurezza o di igiene. Sono consentiti interventi di ristrutturazione su tutti gli edifici esistenti.*



Zonizzazione sub-ambito A6.5

## SOTTOZONE

Il sub-ambito si articola nelle seguenti sottozone:

Sottozona D2.1 Area degli Insediamenti Produttivi

Sottozona G1.4 Infrastrutture a livello di area vasta: stazione ferroviaria

### Sottozona D2.1 Area degli Insediamenti Produttivi

*E' una zona localizzata località Is Argiolas nel versante orientale dell'abitato, destinata a insediamenti produttivi a carattere artigianale e commerciale per un totale di n°. 32 lotti. Per questa zona valgono le norme di attuazione del "Piano per gli Insediamenti Produttivi" in vigore, approvato con deliberazione del C.C. n°. 36 del 26.07.2004 (Variante PIP).*

#### Destinazioni d'uso

Non sono ammesse nuove destinazioni d'uso

#### Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA

I seguenti interventi sono consentiti solo nei casi di realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

#### Gestione degli interventi

Nel caso di realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico il PIP sarà soggetto a Variante. Potranno essere di conseguenza adottati interventi di riqualificazione o nuova costruzione. Nelle situazioni di variazioni in aumento o diminuzione delle superfici dei singoli lotti, previsti dallo schema riportato nelle tavole del PIP, si richiederà un progetto planivolumetrico di coordinamento limitato all'isolato di appartenenza. In questi casi nei nuovi insediamenti di carattere commerciale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà

corrispondere una quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Saranno fatte salve le norme in precedenza definite con convenzione per le zone artigianali e commerciali esistenti. Le aree artigianali, in caso di nuova edificazione, contribuiranno alla realizzazione di azioni di compensazione ecologica preventiva che prevedono il potenziamento del verde urbano in misura non inferiore a due piante ogni 300 mc edificati. Al fine di poter realizzare la volumetria residenziale dovrà essere stipulata apposita convenzione con contestuale cessione di standard secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica per gli interventi di tipo residenziale.

### **Vincoli**

Tutti gli isolati del PIP e le aree pubbliche sono interessate dal vincolo idrogeologico Hi4, gli interventi sul sub-ambito sono soggetti alle norme del PAI. La sistemazione e riconfigurazione delle aree pubbliche è subordinata alla sistemazione idraulica del canale soggetto a fenomeni alluvionali. Le proposte di sistemazione delle aree pubbliche dovranno essere prioritariamente finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico.

### **Sottozona G1.4 Infrastrutture a livello di area vasta: stazione ferroviaria**

*Comprende la stazione ferroviaria e le aree di pertinenza. La dismissione, come nodo della rete ferroviaria regionale, ha consentito la localizzazione di altre funzioni pubbliche finalizzate alla fruizione collettiva. Gli spazi di pertinenza della ferrovia nella fascia di salvaguardia che possono essere sistemate a verde per riqualificare l'area.*

#### **Destinazioni d'uso**

- DU8.2 parcheggi attrezzati di uso pubblico
- DU8.5 centri intermodali
- DU8.6 terminal ferroviario passeggeri
- DU8.7 terminal ferroviario merci

#### **Parametri urbanistici**

Indice territoriale  $_{max} = 0,01$  mc/mq

È consentito l'incremento dell'indice subordinatamente alla predisposizione di un piano di dettaglio di iniziativa pubblica.

#### **Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA
- CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

#### **Gestione degli interventi**

Le aree di pertinenza dovranno essere sottoposte prioritariamente a interventi di ripristino della vegetazione arbustiva naturale.

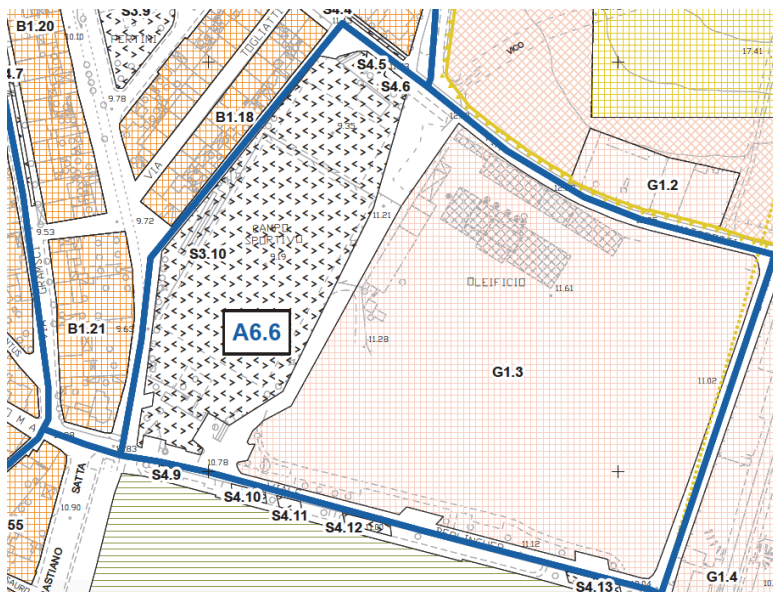
### **Vincoli**

Fascia di rispetto della ferrovia. Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

### Art. 15.6. Sub-ambito 6.6. Ex olearia e area sportiva

È un ambito strategico del piano localizzato tra il centro abitato e l'asse ferroviario prospiciente il colle di San Gregorio. Comprende aree di riqualificazione urbanistica rappresentate da un'area di cerniera tra le direttrici progettuali del piano che comprende l'area dell'ex olearia prospiciente la stazione ferroviaria recuperata come struttura di servizio collettivo. È parte dello stesso ambito di recupero urbano un'area a sud dell'olearia in cui possono essere realizzati orti urbani. Nello stesso ambito trovano localizzazione gli spazi del campo di calcio e delle relative pertinenze.

Le azioni di progetto del Piano prevedono una riorganizzazione dell'ambito complessivo che opera una riconversione degli spazi e delle attrezzature presenti con finalità legate all'interazione collettiva, alla cultura e allo sport.



Zonizzazione sub-ambito A6.6

### SOTTOZONE

L'ambito prevede le seguenti sottozone.

Sottozona G1.3 \_Servizi di fruizione pubblica\_Spazi dell'ex Olearia

Sottozona S3.10 \_parco urbano e sportivo

Sottozona S4.5, S4.6 \_area parcheggi via Matteotti

#### Sottozona G1.3 Servizi di fruizione pubblica\_Spazi dell'ex Olearia

*Comprende tutti gli spazi e le strutture dismesse dell'ex Olearia. Il piano sottolinea la necessità di recupero delle strutture e la loro messa in sicurezza. Tutte le strutture sono pubbliche in seguito alla cessione della struttura da parte dei privati all'Amministrazione Comunale, essendo cessata l'attività di lavorazione delle sanse nel 1993. Gli interventi di rifunzionalizzazione delle strutture dell'olearia sono subordinati alle azioni sul territorio e in ambito urbano finalizzate a contrastare situazioni di rischio idrogeologico. Solo in seguito a questo tipo di interventi le strutture potranno accogliere funzioni legate alla formazione e alla ricerca di una rete di eccellenza di cui fa parte il centro di Solarussa in relazione alla patologia della sclerosi multipla, così come evidenziato in diversi progetti dell'Amministrazione Comunale.*

#### Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

- DU4.2 Centri e attrezzature culturali e sociali urbane
- DU4.3 Centri e attrezzature culturali e sociali extraurbane
- DU4.4 Attrezzature temporanee di supporto alle attività culturali e intrattenimento
- DU5.1 attrezzature socio-assistenziali
- DU5.3 strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.
- DU6.6 Laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici non compatibili con la residenza

**Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

**Gestione degli interventi**

Nel caso di mutamento di destinazione d'uso con destinazioni commerciali e/o direzionali o legate a servizi culturali di rilevanza territoriale dovrà essere assicurata una dotazione di spazi e/o ad uso pubblico in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dei quali almeno la metà destinata a parcheggio.

**Sottozona S3.10\_ area sportiva via Matteotti, vico Togliatti**

È l'area del campo sportivo e dei relativi spazi di pertinenza. Si tratta di un'area localizzata in prossimità del quartiere residenziale *Sa Pau* e interamente interessata dal vincolo idrogeologico Hi4.

**Categorie di intervento**

Nella sottozona è ammessa esclusivamente la seguente categoria:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA

**Gestione degli interventi**

La sistemazione e riconfigurazione dell'area sportiva è subordinata alla realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico.

**Vincoli**

Tutta l'area è soggetta alle norme del PAI in relazione al vincolo idrogeologico Hi4.

**Sottozona S4.5, S4.6\_ area parcheggi pubblici via Matteotti**

Sono le aree parcheggio in prossimità del campo sportivo localizzate lungo la via Matteotti.

**Gestione degli interventi**

La sistemazione e riconfigurazione delle aree pubbliche è subordinata alla realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico.

**Vincoli**

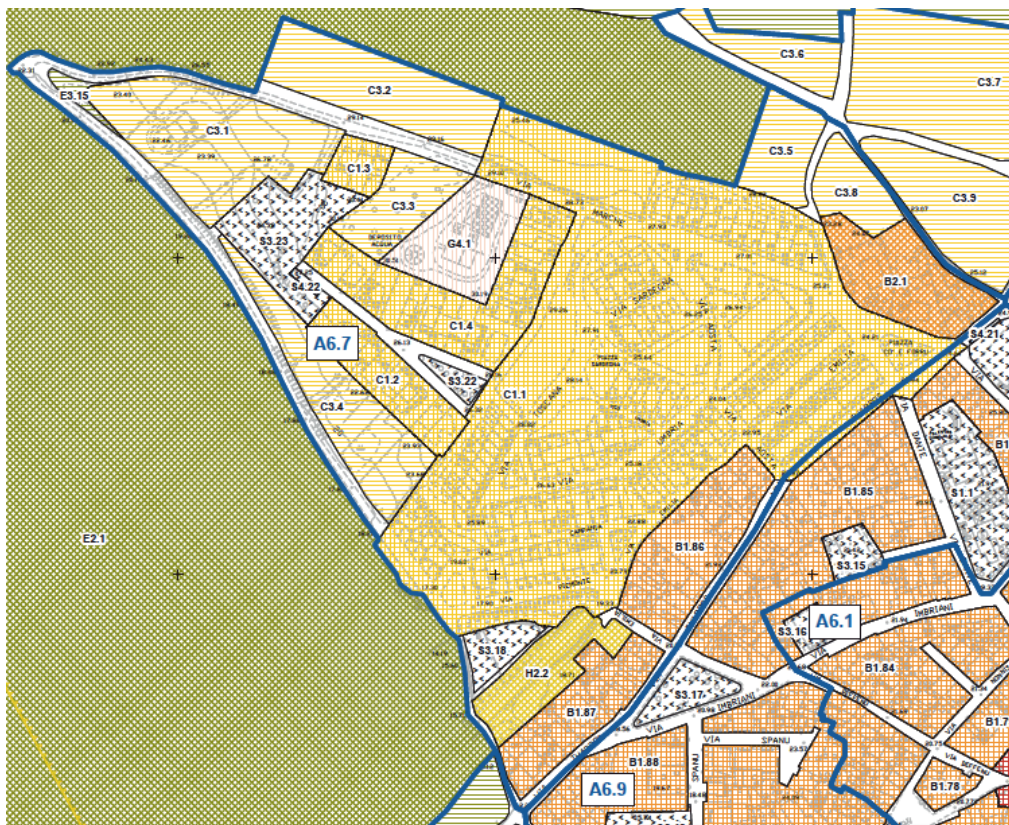
Tutta l'area è soggetta alle norme del PAI in relazione al vincolo idrogeologico Hi4.

**Art. 15.7. Sub-ambito 6.7. Area residenziale di Coa e Forru**

*L'ambito di Coa e Forru è il margine occidentale dell'abitato di Solarussa che definisce il rapporto tra l'insediamento e la campagna. Comprende le aree di espansione residenziale recente del Piano per l'Edilizia Economica Popolare. Nelle aree pubbliche di cessione sono in atto ipotesi di progetto per la*

riqualificazione di questi spazi. Presenta alcune criticità in relazione alla mancanza di continuità nel disegno urbano determinata dall'alternanza tra spazi edificati e ineditati e della carenza di spazi pubblici fruibili. Nella parte meridionale dell'ambito lungo la via Emilia è presente il canale adduttore che attraversa l'area in galleria.

Il piano individua in quest'area alcuni isolati da completare con nuove aree di espansione con l'obiettivo di ridefinire e riqualificare l'insediamento attraverso un ridisegno urbano unitario di completamento del tessuto esistente.



Zonizzazione sub-ambito A6.7

## SOTTOZONE

L'ambito prevede le seguenti sottozone

Sottozona B1.86, B1.87 Via Emilia

Sottozona B2.1 Via Emilia

Sottozona C1.1, C1.3, C1.4 Area residenziale PEEP

Sottozona C3.1, C3.2, C3.4 Area di espansione residenziale

Sottozona G4.1 Area servizi tecnici (acquedotto e deposito comunale)

Sottozona S3.18, S3.22, S3.23 spazi pubblici Coa e Forru

Sottozona S4.22 aree parcheggi Coa e Forru

Sottozona H2.2 spazi del canale adduttore

**Sottozona B2.1 via Emilia**

*È l'area di margine della città consolidata che si sviluppa tra la via Emilia e la via Tharros e comprende gli spazi del canale adduttore tombato. Presenta un'edificazione articolata in tipologie abitative a schiera con tessuto in parte discontinuo e struttura viaria incompleta*

*Gli interventi di completamento previsti dal PUC riguardano la riqualificazione delle infrastrutture viarie e gli spazi del canale tombato che consentono di ridefinire l'isolato urbano, il rapporto con le nuove aree di espansione previste dal Piano, la connessione con gli spazi aperti della campagna. In queste aree diventano centrali gli interventi di rigenerazione dello spazio centrale del canale adduttore e gli spazi pubblici e di fruizione collettiva.*

**Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

- DU1.1 abitazioni
- DU1.2 studi professionali privati
- DU3.1 attività commerciali al dettaglio
- DU3.4 pubblici esercizi
- DU4.6 alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili
- DU4.9 ristoranti, pizzerie bar e simili

**Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:
- CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

**Parametri urbanistici**

*Indice fondiario*  $_{max} = 3 \text{ mc/mq}$

*Rapporto di copertura*  $_{max} = 0,5$

*Distanza dalle strade* = è obbligatorio l'allineamento sul filo interno del marciapiede. È consentito l'arretramento dal filo interno del marciapiede qualora gli edifici contigui preesistenti siano arretrati, e nella stessa misura di detti edifici.

*Distacco dai confini* = 4 m, salva la possibilità di costruire in aderenza.

*Distacco da pareti finestrate* = 8 m

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

*Altezza* = 7 m. L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici oggetto di piani attuativi. In ogni caso l'altezza massima non dovrà superare una volta e mezzo la larghezza della strada.

**Gestione degli interventi**

Gli interventi hanno l'obiettivo di promuovere azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia al fine di integrare la qualità degli edifici contigui al nucleo antico in armonia con le caratteristiche architettoniche di quest'ultimo (art. 69). Anche quando si tratta di interventi diretti, essi dovranno essere orientati al recupero di un'elevata qualità urbana, alla riqualificazione degli spazi di

fruizione collettiva anche attraverso pianificazione di dettaglio (piano particolareggiato degli spazi pubblici, dei servizi, del verde e del decoro urbano).

Nel caso di interventi che riguardano più lotti o lotti singoli di superficie superiore al 10% della superficie dell'isolato, gli interventi sono subordinati a piani di dettaglio estesi a una porzione o all'intero isolato.

È obbligatoria la sistemazione a verde delle aree libere da edificazione, anche a seguito di demolizione di edifici preesistenti.

### **Sottozona C1\_area residenziale PEEP**

*Comprende le aree di espansione residenziale destinate all'Edilizia Economica Popolare, ai sensi della legge 18.4.1962, n. 167, per questa zona valgono le previsioni e le normative contenute nel Piano di Zona approvato con la delibera C.C n° 17/1975)*

#### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

- DU1.1 abitazioni
- DU1.2 studi professionali privati
- DU3.1 attività commerciali al dettaglio
- DU3.4 pubblici esercizi
- DU4.6 alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili
- DU4.9 ristoranti, pizzerie bar e simili

#### **Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:
- CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

#### **Gestione degli interventi**

Il piano individua i nuovi tratti di viabilità eventualmente necessari per connettere la viabilità dei singoli comparti a quella urbana e gli spazi pubblici esistenti che necessitano di interventi di riqualificazione. I suddetti interventi vengono studiati in dettaglio in appositi piani particolareggiati che prevedono l'acquisizione delle aree necessarie per il completamento delle infrastrutture e dei servizi (art. 71–72 delle NTA del PPR).

Le aree C1.167 sono oggetto di Piani di dettaglio ad opera della Amministrazione Comunale.

### **Sottozone C3.1, C3.2, C3.3, C3.4, C3.5, C3.8 \_ Area di espansione Coa e Forru**

*Comprende le aree destinate all'espansione residenziale in prossimità di un tessuto urbano che presenta un'edificazione preesistente discontinua da riqualificare e connettere al resto della città. Il PUC disegna le aree di cessione in relazione alla possibilità di dar vita a spazi pubblici accorpati che consentono di mettere in relazione le diverse parti che compongono l'ambito in località Coa e Forru. Lo spazio centrale delle nuove aree residenziali ha per questo un ruolo strategico nella riorganizzazione spaziale dell'insediamento.*

#### **Parametri urbanistici**

Indice fondiario  $_{max} = 0,8-1 \text{ mc/mq}$

- C3.1 0,9 mc/mq
- C3.2 0,8 mc/mq

C3.3	1 mc/mq
C3.4	1 mc/mq
C3.5	0,8 mc/mq
C3.8	1 mc/mq

*Rapporto di copertura*  $_{max} = 0,5$

*Distanza dalle strade* = è obbligatorio l'allineamento sul filo interno del marciapiede. È consentito l'arretramento dal filo interno del marciapiede qualora gli edifici contigui preesistenti siano arretrati, e nella stessa misura di detti edifici.

*Distacco dai confini* = 4 m, salva la possibilità di costruire in aderenza. Tuttavia la localizzazione dei corpi di fabbrica nelle lottizzazioni è determinata negli elaborati cartografici del progetto del Piano.

*Distacco da pareti finestrate* = 8 m

*Altezza* = 7 m

### **Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

NIU NUOVO IMPIANTO URBANISTICO

### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1	abitazioni
DU1.2	studi professionali privati
DU2.1	uffici pubblici a livello urbano
DU3.1	Attività commerciali al dettaglio
DU4.2	Centri e attrezzature culturali e sociali urbane
DU4.6	alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili
DU4.9	ristoranti, pizzerie bar e simili
DU6.5	laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza

### **Gestione degli interventi**

Gli interventi si attuano attraverso pianificazione attuativa (piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa pubblica e privata) secondo comparti definiti attraverso le tavole grafiche nel PUC.

I servizi strettamente connessi con la residenza dovranno essere integrati negli edifici.

La realizzazione delle diverse aree residenziali all'interno del comparto, al fine di stabilire i rapporti di relazione con il tessuto esistente, dovrà seguire un *programma coordinato di intervento complessivo* in cui le regole insediative per la localizzazione dei nuovi volumi, il rapporto con le aree di cessione, con la nuova viabilità, dovrà essere garantita dal rispetto delle previsioni contenute nella cartografia di piano che prevedono il rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali dell'area e delle preesistenze edificate di particolare pregio; il rispetto degli spazi verdi esistenti.

Le aree appartenenti alla sottozona dovranno realizzare azioni di compensazione ecologica preventiva, prevedendo il potenziamento del verde urbano in misura non inferiore a una pianta ogni 300 mc edificati.

### **Standard urbanistici**

L'area di cessione gratuita minima per servizi per è di 25 mq/ab. Per la disposizione degli standard nell'area valgono, quando riportate, le indicazioni contenute nelle tavole di piano.

**Sottozona G4.1 Area dei Servizi tecnici**

È l'area pubblica in cui sono localizzati servizi tecnici quali l'acquedotto e un deposito comunale. Essendo inserita all'interno del nuovo quartiere residenziale, ha la necessità di una riorganizzazione e riqualificazione.

**Parametri urbanistici**

Indice fondiario  $_{max} = 0,01$  mc/mq

**Destinazioni d'uso**

DU8.1 impianti tecnici a scala urbana: impianti di reti tecnologiche, depositi, rimesse officine

DU8.2 parcheggi attrezzati di uso pubblico

**Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

**Gestione degli interventi**

L'area degli impianti dovrà essere sottoposta a un progetto di riqualificazione ambientale anche perché inserita in un contesto di riorganizzazione urbana in cui dovrà essere prestata particolare attenzione agli elementi di continuità tra tessuto insediativo esistente e le nuove aree residenziali.

**Sottozona S3.18, S3.22, S3.23 spazi pubblici Coa e Forru**

Sono aree localizzate all'interno del Piano di Zona che prevedono aree per spazi pubblici attrezzati in cui l'amministrazione Comunale ha previsto un progetto di riqualificazione generale di queste aree. Oltre che rappresentare aree di fruizione pubblica delle nuove residenze, sono aree che riqualificano e ridefiniscono i margini del quartiere residenziale esistente.

**Gestione degli interventi**

La realizzazione degli interventi dovrà essere adeguata alle indicazioni cartografiche di dettaglio del progetto del PUC.

**Sottozona S4.22 \_aree parcheggio Via Toscana, Via Marche, Piazza Coa e Forru**

Sono le aree per parcheggi pubblici localizzate all'interno del Piano di Zona.

**Gestione degli interventi**

Le eventuali modifiche di quest'area dovranno essere adeguate alle indicazioni cartografiche di dettaglio del progetto del PUC.

**Sottozona H2.2 \_ spazi del canale adduttore****Destinazioni d'uso**

DU4.5 Attrezzature sportive e per il gioco e attrezzature connesse

DU8.2 parcheggi attrezzati di uso pubblico

**Parametri urbanistici**

Indice territoriale  $_{max} = 0,01$  mc/mq

È consentito l'incremento dell'indice subordinatamente alla predisposizione di un piano di dettaglio di iniziativa pubblica.

### Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1 MANUTENZIONE ORDINARIA

## CI2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

### CI3 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

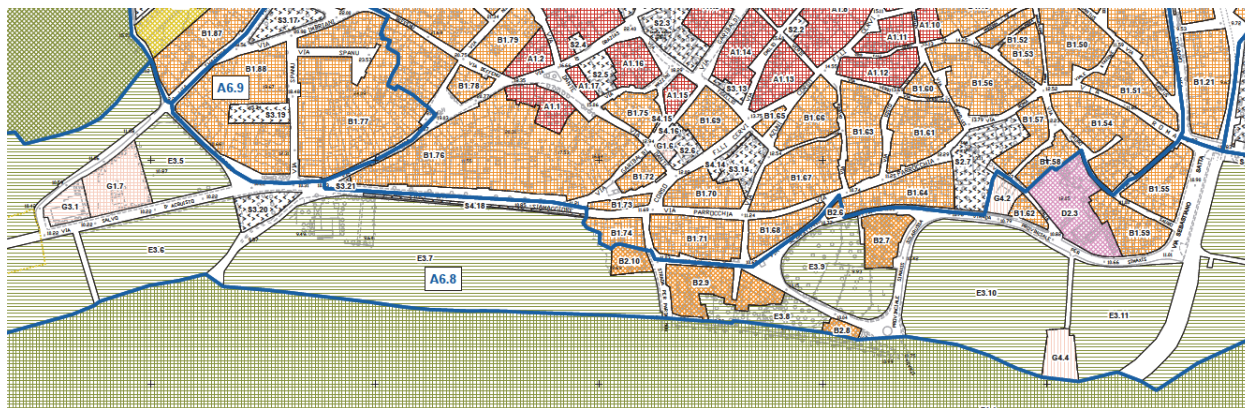
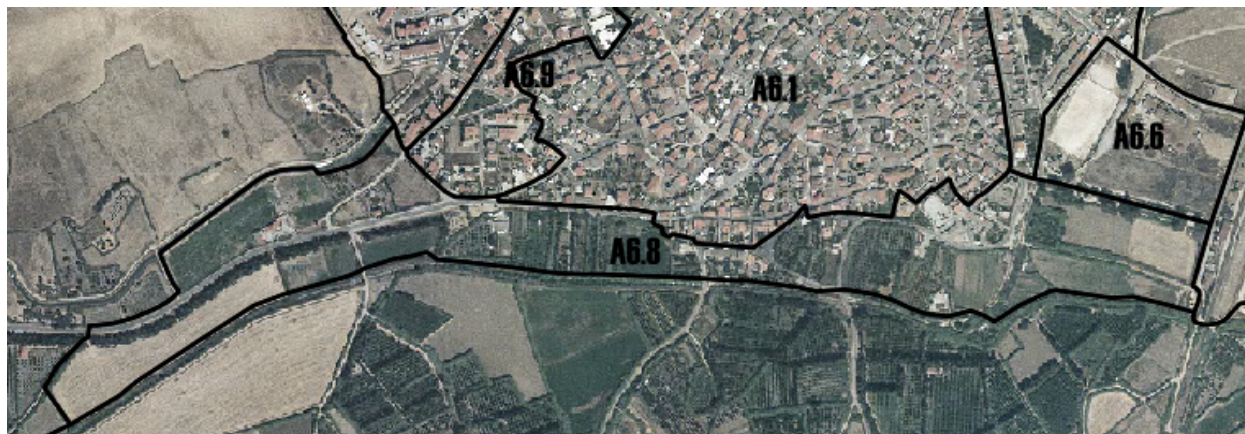
## Gestione degli interventi

Le aree del parco urbano dovranno essere sottoposte prioritariamente a interventi di ripristino della vegetazione arbustiva naturale, ma anche ad azioni di compensazione ecologica preventiva delle zone C, per le quali è previsto il potenziamento del verde urbano in misura non inferiore a due piante ogni 300 mc edificati.

**Art. 15.8. Sub-ambito 6.8. Orti urbani**

*L'ambito rappresenta l'area urbana meridionale di Solarussa, che ha come asse la Strada Provinciale 9, il suo proseguimento verso il viale della Stazione. Delimitata a sud dal Canale Generale n.4, può essere considerata un'area di frangia con situazioni ibride che hanno sostituito in parte la destinazione agricola con insediamenti non programmati. Tuttavia risulta ancora perfettamente riconoscibile la trama degli orti nelle aree parcellizzate .*

*Il Piano prevede di mantenere la funzione agricola e insediativa tuttavia, essendo tutto l'ambito in area di vincolo idrogeologico in quanto parte del bacino del Rio Saoru e del Rio Nura e Craba, permangono le limitazioni del PAI.*



### Zonizzazione sub-ambito A6.8

**SOTTOZONA**

L'ambito si articola nelle seguenti sottozone.

Sottozona B1.62, B1.55, B1.59 Area residenziale Via Nazario Sauro e via Sebastiano Satta

Sottozona B2.6, B2.7, B2.8, B2.9, B2.10 Area residenziale di via Sebastiano Satta

Sottozona D2.3 Attività artigianali puntuali

Sottozona E3.3-E3.13 Aree agricole parcellizzate nel bordo meridionale dell'abitato

Sottozona G1.7

Sottozona G3.1 Caserma

Sottozona G4. 2, G4.4 Aree artigianali

Sottozona S3.20, S3.18 Aree verdi viale Siamaggiore

Sottozona S4.18 Aree parcheggio viale Siamaggiore

**Sottozona B1.62, B1.55, B1.59 Area residenziale Via Nazario Sauro e via Sebastiano Satta**

*Comprende l'insediamento urbano localizzato nel margine orientale dell'abitato (Via S. Satta) a una quota inferiore rispetto alla quota del centro storico. Gli isolati fanno parte delle aree più problematiche del territorio di Solarussa in relazione al verificarsi di situazioni di rischio idrogeologico. Il quartiere si trova in prossimità del canale tombato del Rio Nura e Craba. Il PUC evidenzia che gli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere orientati esclusivamente alla manutenzione ordinaria in quanto ricadono in area vincolata Hi4 e sottolinea che qualunque intervento di mitigazione non garantisce adeguate condizioni di sicurezza per gli abitanti di questo quartiere. Pertanto il Piano propone il reperimento di nuove aree residenziali in aree pubbliche al fine di favorire una rilocalizzazione dell'area residenziale in ambiti più sicuri per l'incolumità pubblica.*

**Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 Abitazioni limitatamente a quelle esistenti

**Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA

**Gestione degli interventi**

Gli interventi hanno l'obiettivo di mantenere i caratteri del patrimonio edilizio esistente e di integrarsi con la nuova configurazione dello spazio pubblico lungo il canale, interessato dalle azioni di mitigazione del rischio idrogeologico.

Nella esecuzione dei diversi tipi di intervento è resa obbligatoria l'osservanza delle seguenti modalità di intervento:

- È ammesso il mantenimento della situazione preesistente, a seguito delle eventuali demolizioni non è ammessa la ricostruzione.
- Si ipotizza la realizzazione di un adeguamento della sezione trasversale per stralci funzionali, con la nuova conformazione schematicamente riportata nelle tavole di progetto e contemporaneamente la realizzazione della nuova rete di raccolta delle acque meteoriche.

**Vincoli**

Vincolo idrogeologico Hi4. Tutti gli isolati residenziali sono interessati dal vincolo idrogeologico Hi4, gli interventi sul sub-ambito sono soggetti alle norme del PAI. La sistemazione e riconfigurazione

delle aree pubbliche è subordinata alla sistemazione idraulica del canale soggetto a fenomeni alluvionali. Le proposte di sistemazione delle aree pubbliche dovranno essere prioritariamente finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico.

Fasce di tutela dei corpi idrici superficiali (Rio Nura e Craba). Relativamente ai canali artificiali e ai fiumi e torrenti non arginati, anche se oggetto di interventi di sistemazione della sezione, e nei tratti degli stessi soggetti a tombatura, all'interno dei centri edificati la fascia di tutela deve intendersi pari a **25 m.** - come rimarcato dall'articolo 8 e 9 delle Norme di Attuazione del PAI, e modificato dalla circolare 1/2013 dell' Autorità di Bacino Regionale della Sardegna\_Comitato Istituzionale.

#### **Sottozona B2.6, B2.7, B2.8, B2.9, B2.10 Area residenziale di via Sebastiano Satta**

*Sono aree residenziali localizzate sulla via Sebastiano Satta caratterizzate da edificazione discontinua, da isolati non completi inseriti in una struttura viaria definita. Essendo l'area interessata dal vincolo idrogeologico più restrittivo (Hi4) i vuoti urbani non possono essere interessati da attività edilizia e tutti gli interventi sull'edificato esistente sono soggetti alle norme del PAI.*

##### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1      Abitazioni limitatamente a quelle esistenti

##### **Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA

##### **Gestione degli interventi**

Gli interventi hanno l'obiettivo di mantenere i caratteri del patrimonio edilizio esistente e di integrarsi con la nuova configurazione dello spazio pubblico lungo il canale, interessato dalle azioni di mitigazione del rischio idrogeologico.

Nella esecuzione dei diversi tipi di intervento è resa obbligatoria l'osservanza delle seguenti modalità di intervento:

- È ammesso il mantenimento della situazione preesistente, a seguito delle eventuali demolizioni non è ammessa la ricostruzione.
- Si ipotizza la realizzazione di un adeguamento della sezione trasversale per stralci funzionali, con la nuova conformazione schematicamente riportata nelle tavole di progetto e contemporaneamente la realizzazione della nuova rete di raccolta delle acque meteoriche.

##### **Vincoli**

Vincolo idrogeologico Hi4. Tutti gli isolati residenziali sono interessati dal vincolo, gli interventi sul sub-ambito sono soggetti alle norme del PAI. La sistemazione e riconfigurazione delle aree pubbliche è subordinata alla sistemazione idraulica del canale soggetto a fenomeni alluvionali. Le proposte di sistemazione delle aree pubbliche dovranno essere prioritariamente finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico.

Fasce di tutela dei corpi idrici superficiali (Rio Nura e Craba). Relativamente ai canali artificiali e ai fiumi e torrenti non arginati, anche se oggetto di interventi di sistemazione della sezione, e nei tratti degli stessi soggetti a tombatura, all'interno dei centri edificati la fascia di tutela deve intendersi pari a **25 m.** - come rimarcato dall'articolo 8 e 9 delle Norme di Attuazione del PAI, e modificato dalla circolare 1/2013 dell' Autorità di Bacino Regionale della Sardegna\_Comitato Istituzionale.

#### **Sottozona D2.3 Attività artigianali puntuali**

*Le zone artigianali "urbane" sono interne al centro abitato, destinate a insediamenti produttivi a carattere artigianale e industriale. E' fatto divieto di edificare nuova volumetria, a eccezione di quella strettamente necessaria per l'adeguamento dei fabbricati esistenti a nuove norme di sicurezza o di igiene. Sono consentiti interventi di ristrutturazione su tutti gli edifici esistenti. In considerazione del particolare*

*carattere della sottozona D2, sarà consentito, qualora cessino le attività produttive, vengano smantellati gli impianti e demoliti gli edifici esistenti, cambiare la loro destinazione d'uso, previa approvazione di una variante al PUC.*

#### **Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA

#### **Gestione degli interventi**

È ammesso il mantenimento della situazione preesistente, a seguito delle eventuali demolizioni non è ammessa la ricostruzione.

#### **Vincoli**

Vincolo idrogeologico Hi4. Tutti gli isolati residenziali sono interessati dal vincolo, gli interventi sul sub-ambito sono soggetti alle norme del PAI. La sistemazione e riconfigurazione delle aree pubbliche è subordinata alla sistemazione idraulica del canale soggetto a fenomeni alluvionali. Le proposte di sistemazione delle aree pubbliche dovranno essere prioritariamente finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico.

### **Sottozona E3.3-E3.13 Aree agricole parcellizzate nel bordo meridionale dell'abitato**

*Sono le aree agricole prossime al centro urbano, quelle più periferiche mantengono la struttura proprietaria storica, quelle più prossime al centro urbano sono più frammentate e interessate da recinzioni e piccoli edifici. La struttura del verde che interessa i perimetri delle diverse proprietà soprattutto in prossimità delle strade rappresenta una risorsa di rilievo urbano. La sussistenza del vincolo idrogeologico più restrittivo non consente alcuna modifica dell'esistente e segue le norme del PAI.*

#### **Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA

#### **Gestione degli interventi**

È ammesso il mantenimento della situazione preesistente, a seguito delle eventuali demolizioni non è ammessa la ricostruzione.

#### **Vincoli**

Vincolo idrogeologico Tutti le aree sono interessati dal vincolo Hi4, gli interventi sono soggetti alle norme del PAI. Le proposte di sistemazione delle aree pubbliche dovranno essere prioritariamente finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico.

Fasce di tutela dei corpi idrici superficiali (Rio Nura e Craba). Nei canali artificiali e nei fiumi e torrenti non arginati, anche se oggetto di interventi di sistemazione della sezione, e nei tratti degli stessi soggetti a tombatura, la fascia di tutela deve intendersi pari a **50 m**, come rimarcato dall'articolo 8 e 9 delle Norme di Attuazione del PAI, e modificato dalla circolare 1/2013 dell'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna\_Comitato Istituzionale.

Fasce di tutela dei corpi idrici superficiali (Rio Nura e Craba). Relativamente ai canali artificiali e ai fiumi e torrenti non arginati, anche se oggetto di interventi di sistemazione della sezione, e nei tratti degli stessi soggetti a tombatura, all'interno dei centri edificati la fascia di tutela deve intendersi pari a **25 m**. - come rimarcato dall'articolo 8 e 9 delle Norme di Attuazione del PAI, e modificato dalla circolare 1/2013 dell'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna\_Comitato Istituzionale. Sottozona E3.9-E13.

Fascia di rispetto ferroviaria. Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

**Sottozona G1.7 Attrezzature di servizio: Area del consorzio di Bonifica****Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA

**Gestione degli interventi**

È ammesso il mantenimento della situazione preesistente, a seguito delle eventuali demolizioni non è ammessa la ricostruzione.

**Vincoli**

L'area è interessata dal vincolo idrogeologico Hi4 ed è soggetta alle norme del PAI.

**Sottozona G3.1 Aree militari: Caserma dei Carabinieri**

*Sono le aree destinate ad impianti per la difesa militare, caserme, ecc. L'area è localizzata in un ambito ad elevato rischio idrogeologico ed è stata interessata dall'alluvione del 2013.*

**Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA

**Gestione degli interventi**

È ammesso il mantenimento della situazione preesistente, a seguito delle eventuali demolizioni non è ammessa la ricostruzione.

**Vincoli**

L'area è interessata dal vincolo idrogeologico Hi4, gli interventi sul sub-ambito sono soggetti alle norme del PAI.

**Sottozona G4.4 Infrastrutture a livello di area vasta: Depuratore**

*Rientrano in questa sottozona gli impianti tecnologici necessari per il funzionamento degli agglomerati urbani (discariche, impianti trattamento rifiuti, impianti di potabilizzazione, centrali elettriche, ...). L'area è localizzata in un ambito ad elevato rischio idrogeologico*

**Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA

**Gestione degli interventi**

È ammesso il mantenimento della situazione preesistente, a seguito delle eventuali demolizioni non è ammessa la ricostruzione.

**Vincoli**

L'area è interessata dal vincolo idrogeologico Hi4, gli interventi sul sub-ambito sono soggetti alle norme del PAI.

**Sottozona S3.20-21 Area verde viale Siamaggiore**

*È un'area per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade.*

**Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA

**Gestione degli interventi**

È ammesso il mantenimento della situazione preesistente, a seguito delle eventuali demolizioni non è ammessa la ricostruzione.

**Vincoli**

L'area è interessata dal vincolo idrogeologico Hi4, gli interventi sul sub-ambito sono soggetti alle norme del PAI.

**Sottozona S4.18 \_aree parcheggio Viale Siamaggiore**

Sono le aree per parcheggi pubblici localizzate in area ad elevato rischio.

**Gestione degli interventi**

Le eventuali modifiche di quest'area dovranno essere adeguate alle indicazioni cartografiche di dettaglio del progetto del PUC.

**Art. 15.9. Sub-ambito 6.9. Quartiere residenziale e dei servizi pubblici di Via Tharros**

*Si tratta di un'area residenziale contigua al centro matrice in cui sono presenti edifici di recente costruzione che nascono anche come sostituzione di edifici storici. Gli isolati di questo ambito hanno perso il carattere compositivo di quelli tradizionali in quanto si modifica il rapporto pieni vuoti delle singole unità edilizie essendo gli edifici prevalentemente attestati sulla parte centrale del lotto. Gli interventi previsti dal piano sono finalizzati al miglioramento della qualità degli spazi di relazione tra i diversi isolati, al mantenimento delle parti di tessuto storico ancora presenti.*

*Questo è anche l'ambito in cui sono aggregati i servizi per la formazione e le attività dello sport essendo presenti diversi edifici sulla via Dante e Via Verdi.*

**SOTTOZONE**

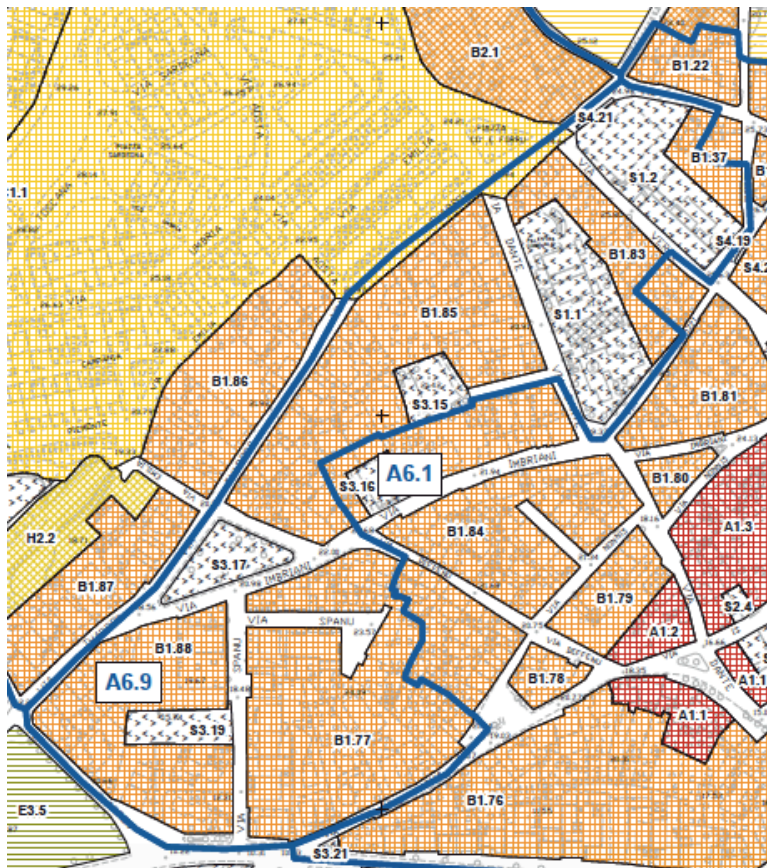
Nell'ambito sono presenti le seguenti sottozone.

Sottozona B1.37, B1.77, B1.83, B1.85, B1.88 isolati Via Tharros via Spanu

Sottozona S1.1-S1.2\_Scuole via Dante e via Verdi

Sottozona S3.15, S3.17, S3.19\_aree pubbliche Via Imbriani via Spanu

Sottozona S4.21\_aree parcheggio Piazza Coa e Forru



### Zonizzazione sub-ambito A6.9

**Sottozona B1.37, B1.77, B1.83, B1.85, B1.88 isolati Via Tharros via Spanu**

Gli isolati presentano un tessuto edilizio in cui prevalgono le abitazioni disposte al centro del lotto. Gli interventi edilizi sono normalmente limitati alla manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti. Nel caso di interventi su aree libere (lotti interclusi) essi possono essere eseguiti senza piano particolareggiato utilizzando gli indici di zona.

### ***Destinazioni d'uso***

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

- |       |   |
|-------|---|
| DU1.1 | abitazioni  |
| DU1.2 | studi professionali privati                               |
| DU2.1 | uffici pubblici a livello urbano                          |
| DU2.3 | attrezzature per l'istruzione                             |
| DU2.4 | attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali |
| DU2.5 | servizi per il terziario, la ricerca                      |
| DU3.1 | attività commerciali al dettaglio                         |
| DU3.4 | pubblici esercizi   |
| DU4.1 | edifici di culto  |
| DU4.2 | centri e attrezzature culturali e sociali urbane          |
| DU4.6 | alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili              |

- DU4.9 ristoranti, pizzerie bar e simili
- DU5.1 attrezzature socio-assistenziali
- DU5.2 attrezzature sanitarie
- DU6.5 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza

**Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:
- CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- CI3\_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- CI4\_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

**Parametri urbanistici**

*Indice fondiario*  $_{max} = 3 \text{ mc/mq}$

*Rapporto di copertura*  $_{max} = 3/5$

*Distanza dalle strade* = è obbligatorio l'allineamento sul filo interno del marciapiede. È consentito l'arretramento dal filo interno del marciapiede qualora gli edifici contigui preesistenti siano arretrati.

*Distacco dai confini* = 4 m, salva la possibilità di costruire in aderenza.

*Distacco da pareti finestrate* = 8 m

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

*Altezza* = 7 m. L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici oggetto di piani attuativi.

**Gestione degli interventi**

Gli interventi hanno l'obiettivo di mantenere e riqualificare i caratteri architettonici caratteristici e di pregio degli edifici; promuovere azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia al fine di integrare la qualità degli edifici contigui al nucleo antico in armonia con le caratteristiche architettoniche di quest'ultimo (art. 69). Anche quando si tratta di interventi diretti, essi dovranno essere orientati al recupero di un'elevata qualità urbana, alla riqualificazione degli spazi di fruizione collettiva anche attraverso pianificazione di dettaglio (piano particolareggiato degli spazi pubblici, dei servizi, del verde e del decoro urbano).

Nel caso di interventi che riguardano più lotti o lotti singoli di superficie superiore al 10% della superficie dell'isolato, gli interventi sono subordinati a piani di dettaglio estesi a una porzione o all'intero isolato.

È obbligatoria la sistemazione a verde delle aree libere da edificazione, anche a seguito di demolizione di edifici preesistenti.

**Vincoli**

L'isolato B1.88 è interessato dal vincolo idrogeologico (Hi3), tutti gli interventi sull'edificato esistente sono soggetti alle norme del PAI.

**Sottozona S1.1-S1.2\_Scuole via Dante e via Verdi**

*Sono le aree per l'istruzione che si concentrano tra via Dante e via Verdi tutte le scuole primarie. Si integrano in quest'area un campo sportivo e uno spazio ad anfiteatro. Il piano sottolinea l'importanza dello spazio di relazione tra i vari edifici al fine di migliorare la mobilità pedonale e gli spazi per la sosta veicolare.*

**Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA

CI2\_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

NIU NUOVO IMPIANTO URBANISTICO

D DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE

**Gestione degli interventi**

Le aree esterne potranno essere interessate da interventi di riqualificazione in grado di potenziare la qualità dello spazio pubblico, essendo questo spazio aperto recintato un elemento di relazione urbana nel quartiere.

**Sottozona S3.15, S3.17, S3.19\_aree pubbliche Via Imbriani via Spanu**

*Sono le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport localizzate che rappresentano aree di fruizione pubblica che qualificano il quartiere residenziale.*

**Sottozona S4.21\_aree parcheggio Piazza Coa e Forru**

*Sono gli spazi per la sosta in prossimità del campo sportivo in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della L. 765/54) che si integrano con la zona S1 in cui sono localizzate le scuole e l'area sportiva.*

## Art. 16. Ambito A7. Paesaggi agricoli del Bennaxi

*Le aree localizzate nella parte più meridionale del territorio comunale tra il Canale Generale n.4 e l'argine del Tirso, sono caratterizzate da suoli molto fertili e produttivi di classe I-II. In essi una produzione agricola tipica e specializzata definisce il paesaggio del cosiddetto "Bennaxi" che si sviluppa dalla strada provinciale tra Siamaggiore ed il centro urbano di Solarussa e l'argine che delimita le aree di golena del Tirso. L'uso del suolo è rappresentato prevalente da ortive (carciofaie), localizzate in proprietà fondiarie totalmente servite dall'irrigazione. Sono presenti inoltre aree di frutteti delimitate da siepi di canneti che danno luogo a quel particolare paesaggio della piana del Tirso che si presta a forme di fruizione ambientale legate alla valorizzazione della campagna multifunzionale.*

*In questi paesaggi erano prevalenti i vigneti che stati espianati negli ultimi decenni quasi completamente. Costituivano una delle colture più prestigiose e tipiche dell'agricoltura di Solarussa, con la produzione dell'uva vernaccia, che ha caratterizzato sin dal passato la cultura materiale di Solarussa.*

*L'intero ambito è interessato dalle aree di pericolosità idraulica molto elevata, evidenziate dal Piano Assetto Idrogeologico e dal Piano Stralcio per le Fasce Fluviali. Il Bennaxi è solcato dal tracciato del Rio Saoru il cui bacino idrografico si estende nel "Gregori" oltre il comune di Solarussa. La sezione trasversale del Rio Saoru è regolarizzata e rivestita in cls, tuttavia risulta inadeguata a contenere all'interno delle sponde anche la portata cinquantenaria; l'innalzamento del livello idrico comporta sistematicamente il sormonto di entrambe le sponde. In particolare, in destra idraulica le aree Hi4, si sovrappone con quelle indotte dal Rio Nura e Craba, ed in sinistra idraulica arrivano fino al piede esterno dell'argine del Fiume Tirso che corre in direzione più o meno parallela coinvolgendo integralmente la borgata agricola di "Pardu Nou". Sono presenti nell'area alcuni episodi insediativi che hanno modificato la destinazione agricola in altre destinazioni d'uso quali piccole attività artigianali, di deposito.*

*Il PUC vieta qualunque nuova destinazione d'uso diversa da quella agricola, anche in conseguenza della presenza di un elevato rischio idraulico, e indirizza le strutture preesistenti verso forme di dismissione o rigenerazione ambientale al fine di restituire al paesaggio la qualità che lo ha sempre caratterizzato.*

*L'ambito è caratterizzato da un unico sub-ambito A7.1. Aree del tessuto agricolo degli ortivi a pieno campo*



## OBIETTIVI DELL'AMBITO

Disincentivare il cambio di destinazione d'uso delle aree agricole e la localizzazione di nuove strutture edilizie.

Mantenere i paesaggi agrari e la trama fondiaria esistente, favorire accorpamenti delle proprietà al fine di rafforzare il comparto produttivo specializzato dell'ortivo e dei frutteti.

Attivare politiche di valorizzazione della campagna multifunzionale che si apre a forme di fruizione ambientale.

Mantenere e accrescere la funzionalità delle fasce spondali ai fini della connettività della rete ecologica regionale.

Mettere in sicurezza le aree coltivate attraverso arginature lungo il Rio Saoru, da realizzarsi nel breve e medio periodo per contrastare gli effetti moltiplicativi determinati dalla sovrapposizione del rischio idrogeologico determinato sia dal Rio Saoru e sia dal Fiume Tirso.

## SUB-AMBITI

L'ambito si articola in un unico sub-ambito:

**A7.1\_ Aree del tessuto agricolo degli ortivi a pieno campo**

### Art. 16.1. A7.1. Aree del tessuto agricolo degli ortivi a pieno campo

*Si tratta dell'area più fertile e produttiva del territorio di Solarussa, l'uso prevalente è quello delle ortive e in particolare delle carciofaie. Sono comprese nell'ambito le località "Pardu Spinosu", "Sa Prama", località denominate spesso "Isca" (es. "Isca Pissa") per evidenziarne la formazione di spaccature naturali in superficie in condizioni di aridità. Le strutture edilizie presenti nel Bennaxi sono di numero esiguo e sono sparse. Alcune modifiche di destinazione d'uso si concentrano lungo la strada che collega l'abitato alla borgata di Pardu Nou in cui sono localizzate aree di deposito, capannoni e serre. Sono stati segnalati nell'area del Bennaxi alcuni siti archeologici di epoca romana utilizzati successivamente nel periodo altomedioevale.*

## SOTTOZONE

È presente un'unica sottozona urbanistica E1.1\_aree agricole del Bennaxi



**Sottozona E1.1\_aree agricole del Bennaxi**

Si tratta di un'area con produzione agricola tipica e specializzata su suoli di I – II classe.

**Gestione degli interventi**

Essendo l'area interessata dal vincolo Hi4 del rischio idrogeologico non è consentita la realizzazione di opere connesse con l'esercizio dell'attività agricola (stalle, depositi, magazzini, capannoni), anche se di stretta pertinenza aziendale. Gli interventi ammissibili sono disciplinati dal PAI e dalle norme di cui alle circolari dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna.

**Vincoli**

Aree di rispetto archeologico. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica. Nel Bennaxi sono presenti tre aree.

- Area di rispetto Terras Arenas. È l'area di rischio archeologico, anche se attualmente non si riscontrano tracce, che fa riferimento a un sito di Età Romana. L'area di rischio è localizzata in prossimità del canale generale n. 16 contiguo al perimetro della borgata di Pardu Nou.
- Area di rispetto Cuccuru Madau. L'area di rischio archeologico, localizzata in prossimità della strada per Simaxis, fa riferimento all'esistenza di sito pluristratificato di età romana e altomedioevale in cui sono stati reperiti frammenti ceramici e resti di laterizi.
- Area di rispetto Cuccuru Ruinas. Anche quest'area fa riferimento a un sito pluristratificato di età romana e altomedievale. È localizzata in prossimità dell'argine del Fiume Tirso in cui sono stati trovati reperti ceramici e resti di laterizi.

Vincolo Hi4 Aree di pericolosità idraulica molto elevata.

Fascia di tutela del Rio Saoru: 50 m a partire dal limite esterno del canale (art.8 comma 8 lettera a delle N.A. del PAI e modificato dalla circolare 1/2013 dell' Autorità di Bacino Regionale della Sardegna\_Comitato Istituzionale).

Fascia di rispetto ferrovia. Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

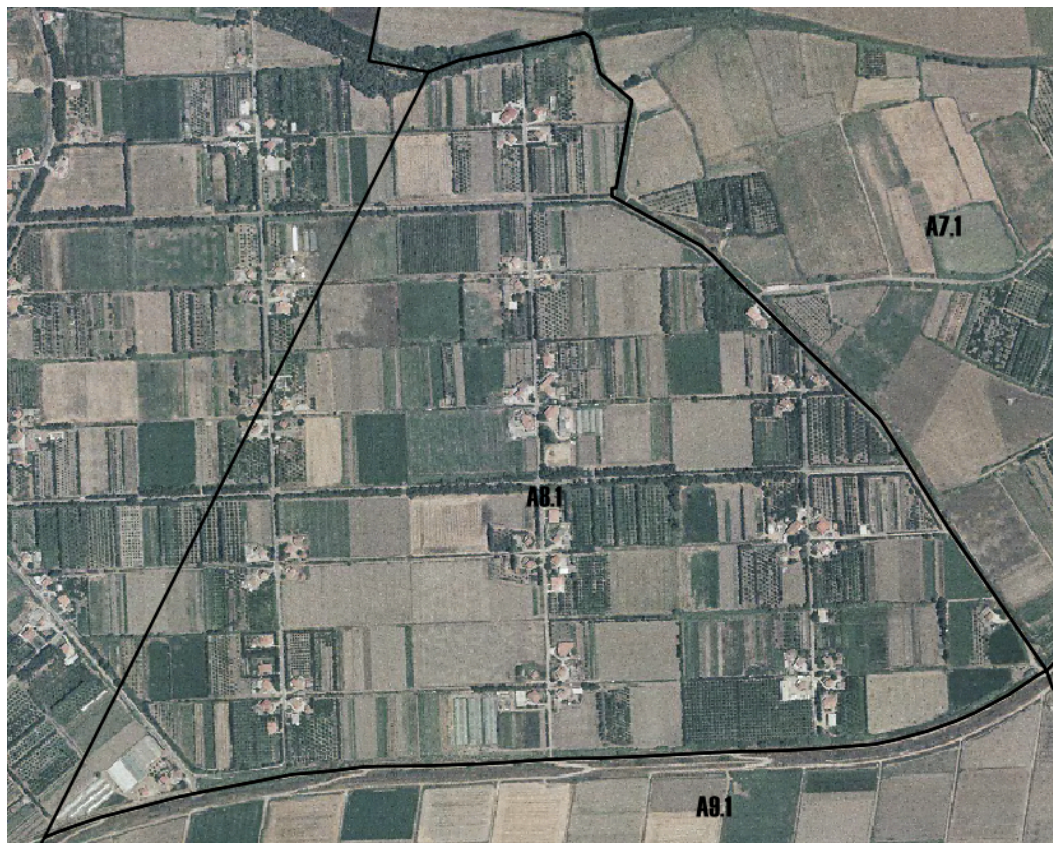
**Art. 17. Ambito A8. Paesaggio della borgata di Pardu Nou**

*È l'ambito della borgata agricola di Pardu Nou localizzata tra il Rio Saoru e l'argine del fiume Tirso, una delle residenze agricole pianificate negli anni '50 nel cui progetto l'Ente di sviluppo agricolo della Regione Sarda ha previsto precise regole insediative ancora oggi riconoscibili.*

*Si tratta di un ambito insediativo intercomunale appartenente sia a Solarussa sia a Siamaggiore che si estende per circa 70ha, una realtà insediativa che ha sempre rappresentato una entità socio – economica e culturale ben distinta e definita.*

*L'area della borgata è interessata da un'agricoltura di tipo intensivo caratterizzata dalla presenza di seminativi irrigui quali prati avvicendati (medicai), colture industriali (barbabietola e carciofi) e frutteti (in particolare gli agrumeti).*

*In corrispondenza del perimetro della la borgata di "Pardu Nou" in continuità con le aree del Bennaxi, il PSFF ha individuato aree ad elevata pericolosità idraulica. Il PUC inoltre ha evidenziato la "sovrapposizione di effetti" derivante dall'esondazioni indotte dal Rio Saoru per la portata cinquantenaria che genera un livello di pericolo molto elevato.*



### OBIETTIVI DELL'AMBITO

Mantenere inalterati i principi insediativi della borgata rurale evitando la frammentazione dei poderi.

Mettere in sicurezza attraverso arginature nella parte settentrionale della borgata, da realizzarsi nel breve e medio periodo per contrastare gli effetti moltiplicativi determinati dalla sovrapposizione del rischio idrogeologico determinato dal Rio Saoru e quelli del Fiume Tirso.

Aprire prospettive per la localizzazione di nuove aree residenziali in ambiti non interessati dal rischio idrogeologico.

### SUB-AMBITI

L'ambito è caratterizzato da un unico sub-ambito:

**A8.1\_ Annucleamenti e tessuto agricolo della borgata di Pardu Nou**

#### **Art. 17.1. Sub-ambito A8.1. Annucleamenti e tessuto agricolo della borgata di Pardu Nou**

*In passato l'assenza di una pianificazione intercomunale della borgata ha creato differenti modalità evolutive del centro agricolo sia in relazione alla salvaguardia delle regole insediative, maggiormente rispettate nel comune di Solarussa, sia alle modalità di adeguamento delle infrastrutture primarie.*

*Le strutture residenziali presenti all'interno degli annucleamenti hanno mantenuto la composizione e l'accorpamento dell'originario piano particolareggiato, tuttavia sono state interpretate in tempi recenti in modo più flessibile le regole insediative di alcune espansioni degli edifici originari nei poderi.*

*La presenza di aree ad alta pericolosità idraulica che riguardano la sovrapposizione delle aree di rischio determinate dal Rio Saoru e dal Fiume Tirso in corrispondenza della borgata preclude qualunque intervento di trasformazione. Il PUC evidenzia che gli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere orientati esclusivamente alla manutenzione ordinaria in quanto ricadono in area vincolata Hi4 e sottolinea che qualunque intervento di mitigazione non garantisce adeguate condizioni di sicurezza per gli abitanti di*

questo quartiere. Pertanto il Piano propone il reperimento di nuove aree residenziali in aree pubbliche al fine di favorire una rilocalizzazione dell'area residenziale in ambiti più sicuri per l'incolumità pubblica.

### SOTTOZONE

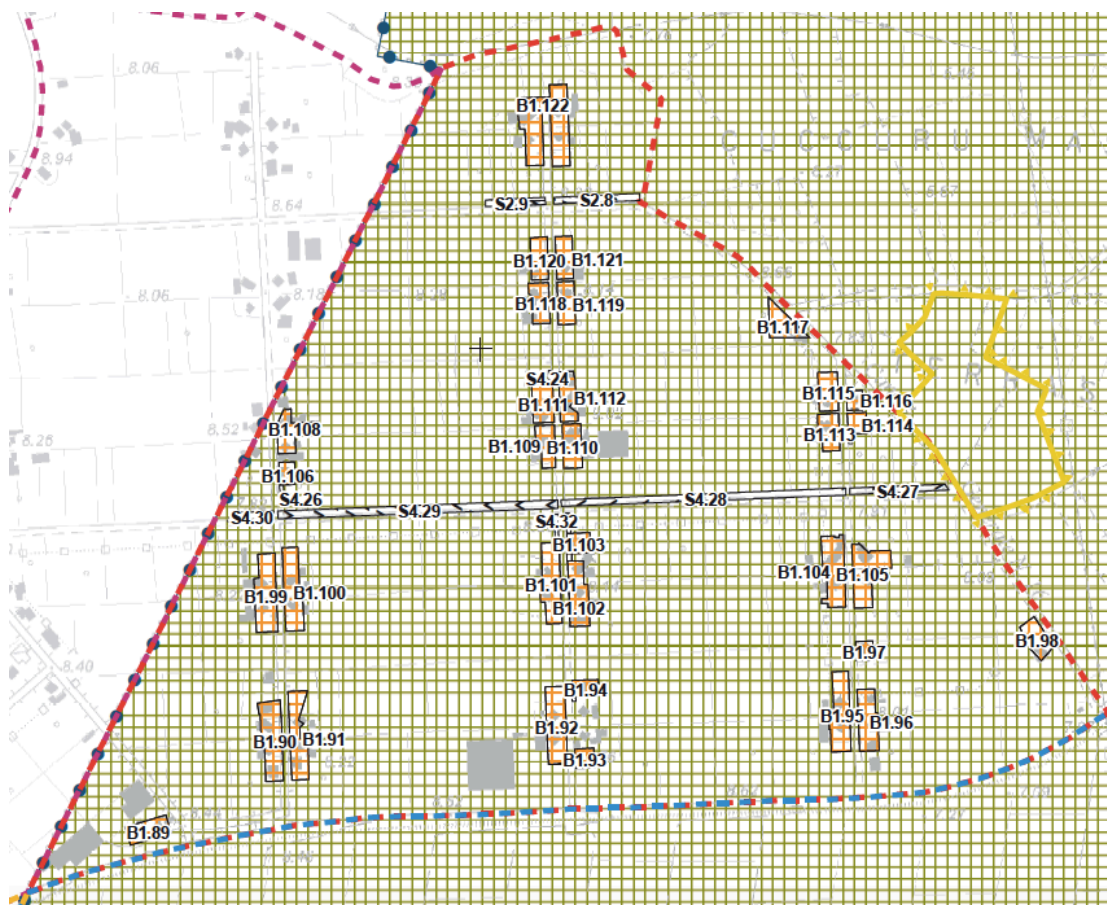
Sono presenti le seguenti sottozone:

Sottozona B1.89, B1.122\_gli annucleamenti della borgata di Pardu Nou

Sottozona E1.1\_le aree dei poderi interni alla borgata

Sottozona S2.9, S2.8\_aree pubbliche di Pardu Nou

Sottozona S4.23, S4.30\_aree parcheggio di Pardu Nou



#### Sottozona B1.89, B1.122\_gli annucleamenti della borgata di Pardu Nou

Sono le aree residenziali a servizio dei fondi agricoli, organizzate in annucleamenti disposti lungo i tracciati viari originari. Gli edifici sono disposti in sequenza lungo il tracciato viario a gruppi di quattro edifici a due a due speculari tra loro, formano un aggregato nel crocevia della strada. La tipologia dei poderi illustrata dagli elaborati del Piano Particolareggiato della Borgata evidenzia la "natura agricola dei fabbricati originari". Il PP detta le regole insediative per l'espansione insediativa dei poderi anche in relazione agli annessi alla residenza.

La presenza del vincolo Hi4 su tutta la borgata vieta qualunque nuova edificazione.

#### Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 Abitazioni limitatamente a quelle esistenti

**Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1\_MANUTENZIONE ORDINARIA:

**Parametri urbanistici**

Si rimanda alla disciplina del Piano Particolareggiato della Borgata

**Gestione degli interventi**

Nell'esecuzione dei diversi tipi di intervento può essere resa obbligatoria l'osservanza delle seguenti modalità di intervento. È ammesso il mantenimento della situazione preesistente, a seguito delle eventuali demolizioni non è ammessa la ricostruzione.

Non sono consentiti gli annessi alla residenza nei locali seminterrati, né l'utilizzo dei piani interrati anche a scopi diversi dalla residenza (depositi, cantine, ecc.).

Gli interventi ammissibili sono disciplinati dal PAI e dalle norme di cui alle circolari dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna. Lo studio di compatibilità idraulica consente la realizzazione di opere idrauliche per mitigare il rischio.

**Vincoli**

Vincolo Hi4 Aree di pericolosità idraulica molto elevata.

**Sottozona E1.1\_aree dei poderi interna alla borgata**

*Si tratta di un'area con produzione agricola tipica e specializzata su suoli di I – II classe che sono stati oggetto di bonifica e programmazione.*

**Gestione degli interventi**

Essendo l'area interessata dal vincolo Hi4 del rischio idrogeologico non è consentita la realizzazione di opere connesse con l'esercizio dell'attività agricola (stalle, depositi, magazzini, capannoni), anche se di stretta pertinenza aziendale. Gli interventi ammissibili sono disciplinati dal PAI e dalle norme di cui alle circolari dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna.

**Vincoli**

Vincolo Hi4 Aree di pericolosità idraulica molto elevata.

Fasce di tutela dei corpi idrici superficiali (Rio Saoru e Fiume Tirso). Nei canali artificiali e nei fiumi e torrenti non arginati, anche se oggetto di interventi di sistemazione della sezione, e nei tratti degli stessi soggetti a tombatura, la fascia di tutela deve intendersi pari a **50 m**.

**Sottozona S2.9, S2.8\_aree pubbliche di Pardu Nou**

Aree per attrezzature di interesse comune e per pubblici servizi

**Vincoli**

Vincolo Hi4 Aree di pericolosità idraulica molto elevata.

**Sottozona S4.23, S4.30\_aree parcheggio di Pardu Nou**

Aree per parcheggi pubblici lungo i viali

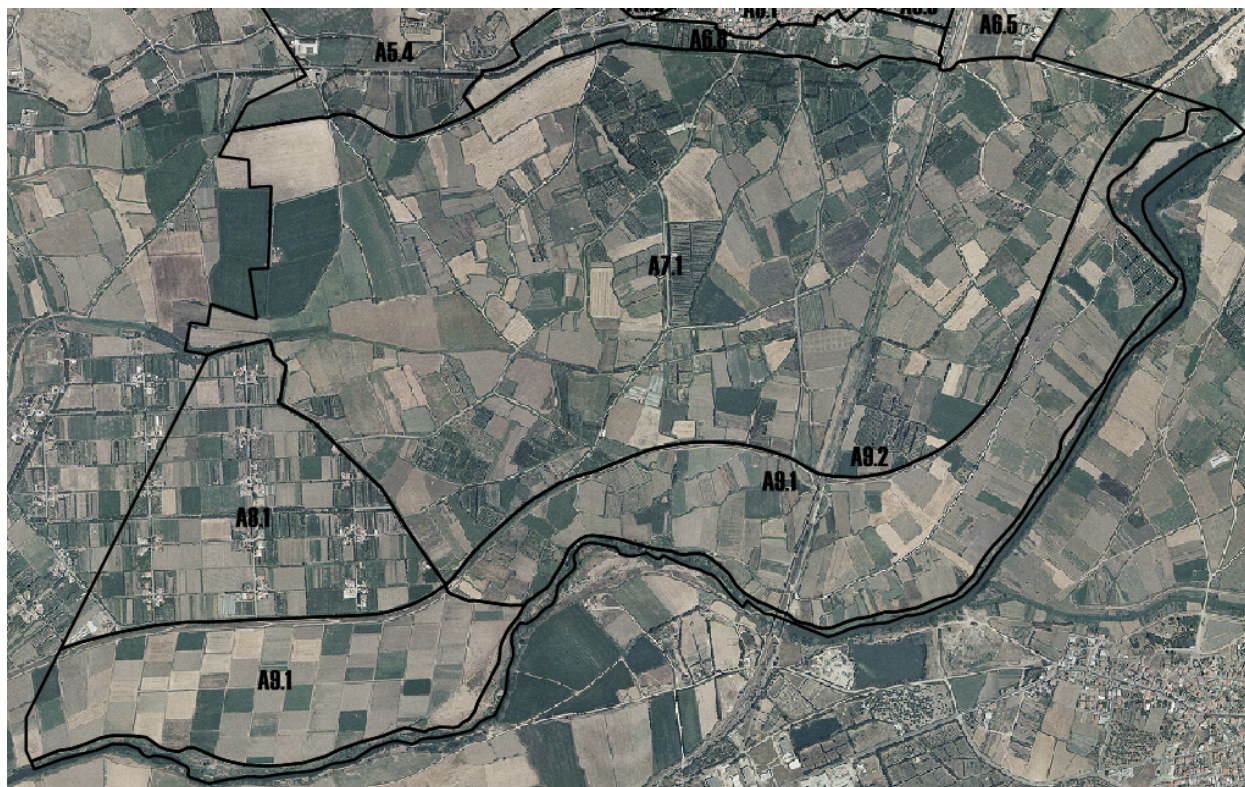
**Vincoli**

Vincolo Hi4 Aree di pericolosità idraulica molto elevata.

## Art. 18. Ambito A9. Paesaggio fluviale e agricolo della golena del Tirso

*Sono le aree golenali a ridosso del fiume Tirso, originatesi da depositi alluvionali recenti (Olocene) e attuali. Si tratta di suoli molto fertili, irrigui e particolarmente vocati per l'attività agricola intensiva, sono formati da particelle molto fini, debolmente dotati di scheletro e danno origine ai terreni fertili del Bennaxi. Le caratteristiche pedologiche e agronomiche evidenziano suoli con profilo uniforme in tutto lo spessore e tessitura da sabbioso franco ad argillosa. Queste aree tuttavia presentano limitazioni di tipo ambientale, legate ai rischi idrogeologici, che condizionano la scelta delle colture alle sole piante erbacee sconsigliandone quelle arboree.*

*L'area di golena è articolata in tre sub-ambiti che evidenziano le specificità dell'organizzazione agricola: il tessuto agricolo di golena di Pardu Nou, il tessuto degli ortivi, e l'area naturale delle sponde del fiume.*



### OBIETTIVI DELL'AMBITO

Mantenimento della trama regolare della proprietà (vietando i frazionamenti) e del tessuto della viabilità rurale in contiguità con la trama della proprietà fondiaria della borgata.

Manutenzione delle rampe di attraversamento dell'argine di accesso alla golena e manutenzione del percorso pedonale e ciclabile, di valenza ambientale, nella sommità dell'argine

Realizzare le azioni di valenza comunale e intercomunale, attraverso la regia Regionale, atte a contrastare situazioni di rischio idrogeologico.

Realizzare gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico della golena e delle sponde del fiume

Individuazione delle reti di connessione tra abitato e fiume che realizzano un nuovo disegno urbano della città futura di Solarussa e nuove opportunità per la valorizzazione turistica del territorio

Incentivare la fruizione ambientale del Fiume Tirso rafforzando la rete delle risorse a livello intercomunale.

Mantenere e accrescere la funzionalità delle fasce spondali ai fini della connettività della rete ecologica regionale.

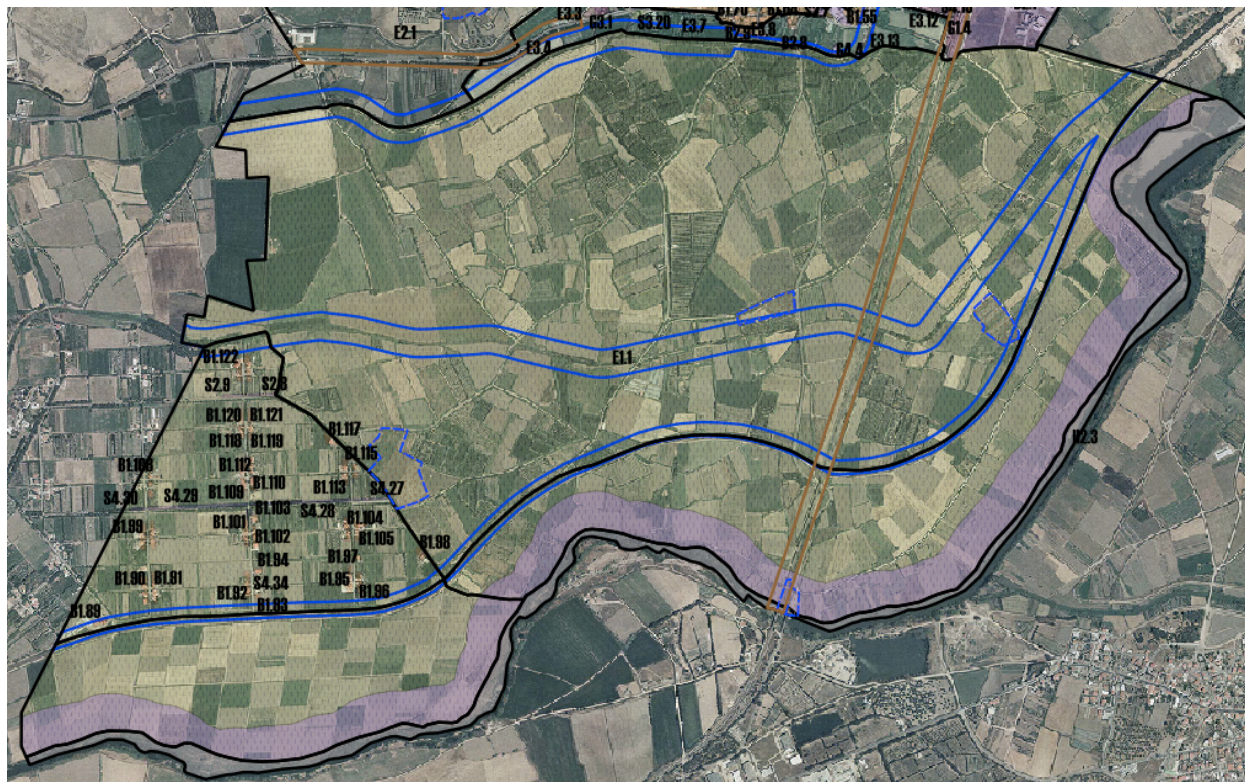
## SUB-AMBITI

L'ambito si articola in tre sub-ambiti:

**A9.1. Tessuto agricolo di golenia di Pardu Nou**

**A9.2. Tessuto agricolo ortivo di Sa Prama, Isca Noa, Iscantarabbas**

### A9.3. Area naturale delle sponde del fiume Tirso



**Art. 18.1. Sub-ambito A9.1. Tessuto agricolo di golena di Pardu Nou**

*L'area si distingue dalle altre aree agricole di golena per l'organizzazione fondiaria pianificata che mantiene ancora oggi le geometrie regolari con i fondi di circa 1 ha. L'argine la separa dall'area della borgata. La viabilità della borgata segue le stesse direttrici lungo le aree della golena e attraverso alcune rampe trova la continuità dei percorsi. Le proprietà si estendono fino al bordo del fiume.*

## SOTTOZONE

È presente un'unica sottozona E1.1 aree dei poderi nella golena

### Sottozona E1.1 \_\_ aree dei poderi nella golena

Si tratta di un'area con produzione agricola tipica e specializzata su suoli di I – II classe che sono stati oggetto di bonifica e programmazione.

### **Destinazioni d'uso**

Non sono ammesse altre destinazioni d'uso oltre a quella agricola

### **Gestione degli interventi**

Si applicano le norme PAI relative alla “Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)”, in particolare le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione.

Nell'area non è consentita l'edificazione di volumetrie. Gli interventi ammissibili sono disciplinati dal PAI e dalle norme di cui alle circolari dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna.

#### **Vincoli presenti**

Vincolo Hi4 Aree di pericolosità idraulica molto elevata.

Fascia di tutela del Fiume Tirso: **50 m** a partire dal limite esterno della golenia (art.8 comma 8 lettera a delle N.A. del PAI e modificato dalla circolare 1/2013 dell' Autorità di Bacino Regionale della Sardegna\_Comitato Istituzionale).

### **Art. 18.2. Sub-ambito A9.2. Tessuto agricolo ortivo di Sa Prama, Iscantarabbas, Isca Noa**

*È l'area della golenia non pianificata in cui la proprietà fondiaria è parcellizzata in differenti geometrie. Sono presenti areali di colture arboree e in particolare di agrumeti in località Iscantarabbas, spesso delimitati da siepi di canneti, di colture orticole e in particolare i carciofi, ma sono in aumento le superfici interessate da seminativi e incolti. Il tessuto agricolo si arricchisce della rete della viabilità rurale che collega l'area di golenia, attraverso le rampe sull'argine, alle altre aree agricole del Bennaxi.*

*È presente un'area di rischio archeologico in prossimità delle sponde del fiume e del Ponte di Ferro. Sono stati infatti scoperti in queste aree ritrovamenti di ceramiche di età romana e tardo antica.*

*Essendo tutta l'area in ambito ad altro rischio il Piano non prevede alcun intervento che possa modificare lo stato attuale del sub-ambito.*

#### **SOTTOZONE**

È presente un'unica sottozona E1.1\_le aree agricole della golenia.

#### **Sottozona E1.1\_aree agricole della golenia**

Si tratta di un'area con produzione agricola tipica e specializzata su suoli di I – II classe

##### **Destinazioni d'uso**

Non sono ammesse altre destinazioni d'uso oltre a quella agricola

##### **Gestione degli interventi**

Si applicano le norme PAI relative alla “Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)”, in particolare le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione.

Nell'area non è consentita l'edificazione di volumetrie.

Nell'area di rispetto archeologico gli interventi che implicano modifiche all'attuale assetto, necessitano di verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi e con le modalità degli artt. 95 e 96 e allegato del D.Lgs. n.163/2006. Le indagini archeologiche che dovessero rendersi necessarie sono a carico del committente che effettua gli interventi. Tuttavia l'intervento dovrà essere obbligatoriamente corredato da nullaosta dell'Organo Periferico del MIBAC.

##### **Vincoli presenti**

Aree di rispetto archeologico. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

- Area di rispetto località Ponte di Ferro. È l'area di rischio archeologico, anche se attualmente non si riscontrano tracce, in cui sono stati segnalati reperti ceramici di età romana e tardo antica. L'area si trova in prossimità del Ponte di Ferro sul Fiume Tirso.

Vincolo idrogeologico Hi4. Aree di pericolosità idraulica molto elevata.

Fascia di rispetto ferrovia. Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

### **Art. 18.3. Sub-ambito A9.3. Area naturale dell'alveo e delle sponde del fiume Tirso**

*L'area delle sponde e dell'alveo del fiume è l'area di grande rilevanza ambientale che più di altre riveste importanza intercomunale. Sono aree di connessione ecologica caratterizzate prevalentemente dalla presenza di vegetazione idrofila, e in particolare dei canneti. Nel territorio di Solarussa lungo il fiume sono presenti alcune aree di ex cave che sono entrate a far parte dell'area naturale del fiume contribuendo all'evoluzione della rete ecologica e alla creazione di un nuovo paesaggio fluviale. In alcune di queste aree sono possibili attività di pesca sportiva o attività sportive legate all'acqua.*

*La presenza di aree coltivate ad agrumeti, di aree di ricolonizzazione naturale e il fiume creano un paesaggio peculiare che il Piano valorizza attraverso le iniziative intercomunali finalizzate alla realizzazione del parco fluviale.*

*Una delle risorse insediative di alta figurabilità territoriale è il Ponte di Ferro costruito alla fine dell'800, ancora oggi in uso per la mobilità veicolare. Il ponte è uno dei beni paesaggistici di Solarussa.*

*La relazione di prossimità tra l'abitato e il fiume è una risorsa. Il Piano individua gli spazi strategici che creano le connessioni tra gli ambiti storici del centro urbano, le aree produttive del Bennaxi e alcuni percorsi che possono essere fruibili a piedi, in bici o a cavallo. L'integrazione tra le risorse storico-culturali, quelle produttive e quelle naturali crea le opportunità per ripensare il nuovo assetto della città di Solarussa che trova nelle risorse della cultura e dell'ambiente gli elementi per un nuovo disegno urbano.*

*Tuttavia permangono le limitazioni a qualunque azione di trasformazione per la presenza del vincolo a elevato rischio idrogeologico. In questo senso le azioni previste dal Piano sono finalizzate alla realizzazione di interventi minimi di manutenzione dell'esistente che consentano di mettere in luce e mettere a sistema le risorse già presenti.*

#### **SOTTOZONE**

Il sub-ambito è interessato da un'unica sottozona H2.3\_Fiume Tirso

#### **Sottozona H2.3\_Fiume Tirso**

*Sono le aree del fiume individuate come beni paesaggistici in cui gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.*

##### **Destinazioni d'uso**

Non sono ammesse altre destinazioni d'uso oltre alla fruizione naturale del sito

##### **Gestione degli interventi**

Si applicano le norme PAI relative alla "Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)"; in particolare le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia. Nell'area non è consentita l'edificazione di volumetrie.

È consentita la risagomatura delle sponde, delle aree golenali, i percorsi e gli spazi di sosta pedonali e ciclabili.

##### **Vincoli**

Vincolo Hi4 Aree di pericolosità idraulica molto elevata.

Fascia di rispetto paesaggistico del Fiume Tirso: 150 m.

## CAPO IV - TUTELA DEI BENI STORICO-CULTURALE E AMBIENTALI

### Art. 19. Beni culturali e paesaggistici ai sensi del D.Lgs.42/2004

In fase di adeguamento del PUC al PPR sono stati individuati gli elementi del patrimonio culturale del territorio di Solarussa ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Il PUC contiene nell'elaborato "Carta dei beni paesaggistici e identitari" l'individuazione cartografica delle aree, degli edifici e dei manufatti di interesse storico monumentale e architettonico e paesaggistico di cui all'art. 134 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, e successive modifiche.

Il Piano identifica gli elementi dell'assetto insediativo, delle componenti di paesaggio, dei beni paesaggistici e dei beni identitari presenti nel proprio territorio, ai sensi dell'art. 107, comma 4 delle NTA del PPR. È stata inoltre effettuata durante le fasi di elaborazione del Piano l'attività di co-pianificazione I beni paesaggistici sono stati inseriti nel DB Mosaico dei Beni Culturali, un sistema per la consultazione e gestione dei Beni Paesaggistici della Regione Sardegna.

#### Art. 19.1. Elenco generale dei beni storico archeologici e beni identitari individuati

La Carta dei beni paesaggistici e identitari individua puntualmente i beni paesaggistici e identitari del territorio di Solarussa.

ID	NOME	TIPOLOGIA
1	N.GHE MURA 'E SORIGHES	NURAGHE
2	N.GHE BENAS	NURAGHE
3	N.GHE MURU ACCAS	NURAGHE
4	N.GHE PIDIGHI A	NURAGHE
5	N.GHE PIDIGHI B	NURAGHE CON VILLAGGIO
6	N.GHE PIDIGHI C	NURAGHE
7	N.GHE PIDIGHI D	NURAGHE
8	N.GHE PIDIGHI E	NURAGHE CON VILLAGGIO
9	PIDIGHI A	INSEDIAMENTO NURAGICO
10	MURU ACCAS	INSEDIAMENTO NURAGICO
11	MURU ACCAS A	AREE DI DISPERSIONE DI OSSIDIANA
12	MURU ACCAS B	AREE DI DISPERSIONE DI OSSIDIANA
13	MURU ACCAS C	AREE DI DISPERSIONE DI OSSIDIANA
14	BENAS	INSEDIAMENTO NURAGICO
15	FORTE PIDIGHI	FORTE NURAGICO
16	FORTE MURU ACCAS	FORTE
17	LOC. PONTE DI FERRO	RINVENIMENTI CERAMICI DI ETA' ROMANA E TARDO ANTICA
18	SAN GREGORIO	RINVENIMENTI CERAMICI DI ETA' ROMANA
19	PUTZU 'E ANGIUS	EDIFICIO TERMALE DI ETA' ROMANA
20	TERRAS ARENAS	SITO DI ETA' ROMANA
21	SAN GREGORIO	CHIESA MEDIEVALE
22	PUTZU 'E ANGIUS	POZZO MEDIEVALE

23	BENAS	RINVENIMENTI CERAMICI DI ETA MEDIEVALE
24	CUCCURU MADAU	SITO PLURISTRATIFICATO
25	CUCCURU RUINAS	SITO PLURISTRATIFICATO
26	SA COSTERA DI SANTA BARBARA	SITO PLURISTRATIFICATO
27	PARROCCHIALE S.PIETRO	CHIESA
28	ORATORIO DELLE ANIME	CHIESA
29	CHIESA DELLA MADONNA DELLE GRAZIE	CHIESA
30	VECCHIO CIMITERO	CIMITERO
31	NUOVO CIMITERO	CIMITERO
32	PONTE DI FERRO	PONTE
33	CASELLO	CASELLO
34	CASELLO N. 107	CASELLO
35	CASELLO N. 106	CASELLO
36	CASELLO	CASELLO
37	CASELLO	CASELLO
38	STAZIONE FERROVIARIA	STAZIONE FERROVIARIA
39	MONUMENTO AI CADUTI	MONUMENTO AI CADUTI

I beni sono stati individuati attraverso i perimetri di tutela così identificati:

- Tutela integrale o Primo perimetro del bene, inteso come il suo ingombro fisico e le strette pertinenze;
- Tutela condizionata o Secondo perimetro del bene, inteso come il perimetro più esterno nelle aree di pertinenza del bene.

Ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PPR sono stati riconosciuti 15 beni paesaggistici di rilevanza regionale che rientrano nella categoria B "aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico culturale". I Beni Paesaggistici sono inseriti nel Repertorio del Mosaico dei beni storico culturali ai sensi dell'art. 49 del PPR. I perimetri di tutela integrale dei seguenti beni sono stati identificati con la zona H1 archeologica.

	BURAS	DENOMINAZIONE	TIPOLOGIA
1	8578	N.GHE MURA 'E SORIGHES	NURAGHE
2	8468	N.GHE BENAS	NURAGHE CON VILLAGGIO
3	8425	N.GHE MURU ACCAS	NURAGHE CON VILLAGGIO
4	8426	N.GHE PIDIGHI A	NURAGHE
5	8471	N.GHE PIDIGHI B	NURAGHE CON VILLAGGIO
6	8469	N.GHE PIDIGHI C	NURAGHE
7	8470	N.GHE PIDIGHI D	NURAGHE
8	8426	N.GHE PIDIGHI E	NURAGHE CON VILLAGGIO
9	9321	MURU ACCAS	RINVENIMENTO DI SUPERFICIE
10	9322	MURU ACCAS A	RINVENIMENTO DI SUPERFICIE
11	9323	MURU ACCAS B	RINVENIMENTO DI SUPERFICIE
12	9324	MURU ACCAS C	RINVENIMENTO DI SUPERFICIE
13	9780	FONTE PIDIGHI	FONTE NURAGICA

14	9779	FONTE MURU ACCAS	FONTE
15	9372	SAN GREGORIO	RINVENIMENTI CERAMICI DI ETA' ROMANA

Sono stati inoltre individuati Beni Paesaggistici Extra Registro tra RAS, Comune e MiBACT (Soprintendenza per i Beni Archeologici e Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici Artistici ed Etnoantropologici), ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PPR. I perimetri di tutela integrale dei seguenti beni sono stati identificati con la zona H1 archeologica.

DENOMINAZIONE	TIPOLOGIA	COORD. X	COORD. Y	PUNTO RILEVATO
Nuraghe Pidighi E	Nuraghe	1475397.43	4427779.88	Paramento est
Putzu e' Angius	Pozzo	1472563.79	4422898.62	Asse pozzo
	Edificio termale	1472562.65	4422893.31	Spigolo sud-est edificio

I beni architettonici individuati nell'area del primo perimetro sono classificati come zone S in quanto servizi pubblici e servizi generali. Sono stati individuati nel Centro Urbano 4 Beni.

NOME	TIPOLOGIA
PARROCCHIALE S.PIETRO	CHIESA
ORATORIO DELLE ANIME	CHIESA
CHIESA DELLA MADONNA DELLE GRAZIE	CHIESA
VECCHIO CIMITERO	CIMITERO

### Tutela dei beni Archeologici

Ai fini della tutela dei beni archeologici si attuano le seguenti norme:

#### Area di tutela assoluta - zona H1

Sono indicate nella carta della zonizzazione del PUC. Nelle aree è vietata qualunque edificazione o altra azione che possa comprometterne la tutela; la delimitazione dell'area costituisce limite alle trasformazioni di qualunque natura, anche sugli edifici e sui manufatti, e le assoggetta del competente Ufficio del MIBAC ed all'autorizzazione paesaggistica. Previa autorizzazione del competente Ufficio del MIBAC sono ammessi: la manutenzione ordinaria, le attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici; gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo sui manufatti e sugli edifici esistenti all'interno dell'area; è ammessa inoltre la realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene ed alla fruizione culturale.

#### Area di tutela condizionata

Sono le aree limitrofe alla zona H1 o interessate da ritrovamenti archeologici. In tali aree non viene modificata la destinazione di zona. Ai sensi dell'art. 146 D.Lgs. n. 42/04 la tutela del secondo perimetro prevede che qualsiasi intervento sia subordinato alla autorizzazione paesaggistica.

Sono possibili tutti gli interventi ammessi nella zona di appartenenza che interessano esclusivamente le parti edificate nel sopra suolo. Tutti i progetti che rientrano in questa fattispecie e che sono da assoggettate a permesso di costruzione o autorizzazione edilizia devono comunque essere trasmessi per conoscenza all'Ufficio Periferico del MIBAC competente per materia e territorio. Gli interventi che implicano attività nel sottosuolo oppure ogni e qualsiasi modifica all'attuale piano di calpestio, edificato e non, necessitano di verifica preventiva dell'interesse archeologico che potrà essere svolta attraverso attività di scavo archeologico in estensione, realizzazione di saggi di scavo o controlli durante le attività di scavo.

## CAPO V – ACQUE PUBBLICHE, RISCHIO IDRAULICO, IDROGEOLOGICO, GEOLOGICO

### Art. 20. Quadro normativo di riferimento

La tutela delle acque pubbliche richiamata nelle presenti norme fa riferimento al Testo unico sulle opere idrauliche \_ Regio Decreto del 25 luglio 1904, n. 523 che in particolare nell'articolo 96 e 97 richiama le opere e le attività non consentite sulle acque pubbliche, alvei, sponde.

Il presente articolo recepisce i vincoli imposti dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (PAI) e del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) attraverso le prescrizioni delle Norme di Attuazione del PAI aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 148 del 26.10.2012 e n.130 del 08.10.2013.

Sono compresi nel presente articolo le norme richiamate dalla Circolare 1/2013 dell'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna\_Comitato Istituzionale "Indirizzi interpretativi e procedurali relativi alle norme di attuazione del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI)"

### Art. 20.1. Acque pubbliche

Le opere e le attività non consentite sulle acque pubbliche, alvei, sponde seguono l'articolo 96 e 97 del Regio Decreto del 25 luglio 1904, n. 523 che si riportano integralmente.

Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:

- a) La formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni della pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;
- b) Le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- c) Lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatori pubblici la stessa proibizione è limitata ai pianta menti aderenti alle sponde;
- d) La piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella nelle rispettive località stabilita, o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del genio civile;
- e) Le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sotto banche lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;
- f) Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;**
- g) Qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;
- h) Le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;

- i) Il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei pubblici canali e loro accessori;
- j) L'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minore di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;
- k) Qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- l) I lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari.
- m) Lo stabilimento di molini natanti.

Sono opere ed atti che non si possono eseguire se non con speciale permesso del prefetto e sotto l'osservanza delle condizioni dal medesimo imposte, i seguenti:

- a) la formazione di pennelli, chiuse ed altre simili opere nell'alveo dei fiumi e torrenti per facilitare l'accesso e l'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- b) la formazione di ripari a difesa delle sponde che si avanzano entro gli alvei oltre le linee che fissano la loro larghezza normale;
- c) i dissodamenti dei terreni boscati e cespugliati laterali ai fiumi e torrenti a distanza minore di metri cento dalla linea a cui giungono le acque ordinarie, ferme le disposizioni di cui all'art. 95, lettera c);
- d) le piantagioni delle alluvioni a qualsivoglia distanza dalla opposta sponda, quando si trovino di fronte di un abitato minacciato da corrosione, ovvero di un territorio esposto al pericolo di disalveamenti;
- e) la formazione di rilevati di salita o discesa dal corpo degli argini per lo stabilimento di comunicazione ai beni, agli abbeveratoi, ai guadi ed ai passi dei fiumi e torrenti;
- f) la ricostruzione, tuttoché senza variazioni di posizione e forma, delle chiuse stabili ed incili delle derivazioni, di ponti, ponti canali, botti sotterranee e simili esistenti negli alvei dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici e canali demaniali;
- g) il trasporto in altra posizione dei molini natanti stabiliti sia con chiuse, sia senza chiuse, fermo l'obbligo dell'intera estirpazione delle chiuse abbandonate;
- h) l'estrazione di ciottoli, ghiaia, sabbia ed altre materie dal letto dei fiumi, torrenti e canali pubblici, eccettuate quelle località ove, per invalsa consuetudine si suole praticare senza speciale autorizzazione per usi pubblici e privati. Anche per queste località però l'autorità amministrativa limita o proibisce tali estrazioni ogniqualvolta riconosca poterne il regime delle acque e gl'interessi pubblici o privati esserne lesi;
- i) l'occupazione delle spiagge dei laghi con opere stabili, gli scavamenti lung'esse che possano promuovere il deperimento o recar pregiudizio alle vie alzaie ove esistono, e finalmente la estrazione di ciottoli, ghiaie o sabbie, fatta eccezione, quanto a detta estrazione, per quelle località ove per consuetudine invalsa suolsi praticare senza speciale autorizzazione.

## **Art. 20.2. Aree di pericolosità idraulica\_PA I**

### **Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione 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 sono consentiti esclusivamente:

- a. le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;

- b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;
  - c. le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;
  - d. le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;
  - e. le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali;
  - f. nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica
2. In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
- a. la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;
  - b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
  - c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
  - d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
  - e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;
  - f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
  - g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
  - h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998; come esplicitato dalla circolare 1/2013 rimane pertanto inteso che un eventuale aumento del carico insediativo connesso al cambio di destinazione d'uso non è ammesso.
  - i. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;
  - l. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

m. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

Come evidenziato dalla circolare 1/2013, per gli interventi di cui alla lett. a), e), i), l) è necessario lo studio di compatibilità idraulica. Per gli interventi consentiti di cui alle lett. d) ed h), vale a dire interventi di manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso compatibile con le prescrizioni del PAI, potrà essere richiesto lo studio di compatibilità idraulica o parte dello stesso, in relazione all'entità e alla tipologia dell'intervento.

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b. gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
- d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
- e. gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;
- f. la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;
- g. le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;
- h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
- i. i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;
- l. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.

Come evidenziato dalla circolare 1/2013, per gli interventi di cui alla lett. e), f), g), h) i) l) è necessario lo studio di compatibilità idraulica. Per gli interventi consentiti di cui alle lett. b), vale a dire interventi di manutenzione straordinaria, potrà essere richiesto lo studio di compatibilità idraulica o parte dello stesso, in relazione all'entità e alla tipologia dell'intervento

4. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre vietato realizzare:

- a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
- b. protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;
- c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
- d. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
- e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
- f. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";

g. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.

Tale divieto secondo la circolare 1/2003 è da ritenersi esteso alla realizzazione di centri di raccolta e/o degli ecocentri.

5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere d., e., f., g., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:

- a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
- b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;
- c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22;
- d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22.

Come individuato dalla circolare 1/2003 NON è richiesto apposito studio di compatibilità.

5.bis Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purchè in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.

Come individuato dalla circolare 1/2003 è richiesto apposito studio di compatibilità.

6. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art.24:

- a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alle lettere c. ed e.;
- b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l.;
- c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h., i., l.;
- d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis.

7. Per gli interventi di cui al comma 1 lettera c., al comma 2 lettere d. ed h., al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità idraulica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

### **Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3)**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 27.

2. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 27, comma 4.

3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 27, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;

c. interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;

d. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;

e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

Come individuato dalla circolare 1/2003 è richiesto apposito studio di compatibilità per tutti glòli interventi esclusi quelli previsti nella lettera e).

4. In deroga a quanto stabilito in via generale nel *comma 3*, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

5. In ulteriore deroga a quanto stabilito in via generale nel *comma 3*, nelle zone territoriali di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444 destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del PAI, nuovi edifici non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità fondiari previste dagli strumenti urbanistici, sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

6. In tutte le zone territoriali omogenee, compatibilmente con i vincoli di tutela ambientale o paesistica, è consentito il recupero funzionale a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi.

7. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete.

8. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d., e *per gli interventi di cui ai commi 4, 5, 6 e 7.*

### **Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2)**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 27 e 28.

2. Sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. le nuove costruzioni nei centri edificati;

b. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;

c. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;

d. gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;

- e. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
  - f. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;
  - g. gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;
  - h. la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";
  - i. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
  - l. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;
  - m. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.
3. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., c., d., e., f., g., h., i., l., m.

4. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità idraulica media, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

#### **Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

### **Art. 20.3. Aree di pericolosità da frana**

#### **Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4)**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, 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 molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a. le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi, di manutenzione e consolidamento dei versanti, di tutela dei suoli;
- b. le opere anche temporanee e gli interventi idraulico-forestali e idraulico-agrari per la riduzione o l'eliminazione dei pericoli e dei rischi da frana nelle aree di innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto;
- c. le opere di riqualificazione ambientale, miglioramento del patrimonio forestale, conservazione delle colture agrarie tradizionali, rinaturalizzazione delle aree inutilizzate;
- d. le ricostituzioni boschive e la semina di prati suscettibili di abbassare le soglie di pericolosità o di rischio;
- e. il taglio di piante qualora sia dimostrato che esse concorrano a determinare lo stato di instabilità dei versanti, soprattutto in terreni litoidi e su pareti subverticali;

f. le opere urgenti e indifferibili degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio da frana eccezionali.

2. In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

a. gli interventi di demolizione, senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito;

b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;

c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;

d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;

e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi;

f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;

i. la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti a condizione preclusiva di orientarne verso valle gli accessi;

l. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici residenziali, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;

m. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

n. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

a. gli interventi di manutenzione ordinaria;

b. gli interventi di manutenzione straordinaria;

c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;

d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;

e. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;

f. le ristrutturazioni richieste dalle esigenze di mitigazione dei rischi da frana;

g. nuovi interventi di edilizia cimiteriale, purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;

h. nuove strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto;

i. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici.

4. Nelle aree di pericolosità molto elevata da frana resta comunque sempre vietato realizzare:

a. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;

b. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;

c. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334;

d. bonifiche di terreni umidi o miglioramenti fondiari che producano livellamento di terreni;

e. scavi, riporti e movimenti di terra capaci di aumentare il livello del pericolo e del rischio da frana.

5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere a., b., c., d., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:

a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;

b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;

c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22;

d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi da frana, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22.

5 bis. Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purchè in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.

6. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'art. 25:

a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione di quelli di cui alla lettera f.;

b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l., m;

c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h.i. Lo studio è richiesto per gli interventi di cui alla lettera c. solo nel caso in cui le innovazioni tecnologiche producano un aumento delle capacità di servizio dell'infrastruttura;

d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis.

7. Per gli interventi di cui al comma 2 lettere d. ed h. e al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

### **Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg3)**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità elevata da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 31.

2. Nelle aree di pericolosità elevata da frana valgono i divieti generali di cui all'articolo 31, comma 4.

3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 31, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione;
- c. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
- d. a realizzazione di volumi interrati accessori agli immobili, purché non impegnino una superficie superiore al doppio della superficie coperta dagli edifici serviti e che gli accessi siano orientati verso valle;
- e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

4. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d.

### **Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2)**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 31 e 32.

2. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- b. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971;
- c. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane;
- d. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
- e. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;
- f. in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;
- g. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
- h. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- i. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità media da frana sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici;

- b. l'adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;
- c. gli interventi di edilizia cimiteriale.

4. Nelle aree di pericolosità media da frana resta comunque sempre vietato realizzare nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti.

5. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25:

a. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2 lettere a., b., c., e., g., h., i. Per gli interventi di cui al comma 2 lettera d., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità e entità dell'intervento;

b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c.

6. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità media da frana, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

#### **Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità moderata da frana compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi

#### **Art. 20.4. Aree di salvaguardia delle risorse idriche (Zone di tutela assolute, zone di rispetto).**

Il PUC individua l'area sottoposta a vincolo idrogeologico per la presenza in loco dei pozzi di approvvigionamento idrico della città per la quale valgono le seguenti disposizioni.

Le zone di tutela assolute, previste dal D.Lgs. n° 258/2000 art. 5 comma 4°, aventi una estensione di almeno 10 metri di raggio devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

Per quanto riguarda le zone di rispetto aventi una estensione di 200 metri di raggio valgono le prescrizioni contenute al comma 5° dell'art. 5 del D.Lgs. n° 258/2000.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6° del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio) entro la zona di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla regione ai sensi del medesimo articolo, è subordinata all'effettuazione di una indagine idrogeologica di dettaglio che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e di apposite prescrizioni sulle modalità degli interventi stessi.

#### **Art. 20.5. Disciplina relativa alle opere abusive ricadenti nelle aree delimitate dal PAI**

Le opere abusive ricadenti in area PAI O comunque ricadenti in aree sottoposte alle misure di salvaguardia previste dalle Norme di attuazione del P.A.I. come indicato dalla Circolare 1/2013 dell'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna seguono le seguenti norme:

1) Per le opere abusive realizzate dopo la data di approvazione delle norme di salvaguardia previste dalla Norme di Attuazione del PAI e ricadenti nelle aree in cui le stesse norme di salvaguardia prevedono il divieto di edificare non è consentita alcuna sanatoria. Tale prescrizione, che in generale deve ritenersi estesa a tutte le opere abusive che contrastano con le Norme di Attuazione del P.A.I., recepisce quanto stabilito dall' art.33 della Legge 47/1985. Nei rimanenti casi la sanabilità delle opere abusive sarà legata alla sussistenza dei requisiti di ammissibilità e compatibilità idrogeologica secondo quanto indicato nell'art. 23 delle N.A. del P.A.I..

2) per le opere abusive realizzate prima dell'entrata in vigore delle norme di salvaguardia definite dalle Norme di Attuazione del PAI e comunque contrastanti con le limitazioni d'uso del territorio indicate nel PAI e con i suoi contenuti, l'istituto della sanatoria è applicabile solo conformemente a quanto stabilito dall'art.32 della Legge 47/1985 il quale dispone che "Fatte salve le fattispecie previste nell'art.33 - della citata legge -, il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria per opere eseguite su immobili sottoposti a vincolo, è subordinato al parere favorevole delle Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo."

La data di realizzazione delle opere abusive dovrà essere indicata nel modulo di cui all'Allegato 2 della Circolare 1/2013 dell' Autorità di Bacino Regionale della Sardegna\_Comitato Istituzionale.

A tal riguardo, comunque, il principio applicativo, al quale occorre rifarsi, è quello che le opere abusive realizzate prima dell'imposizione del vincolo idrogeologico non sono suscettibili di sanatoria se in contrasto con le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del P.A.I., salvo la realizzazione, ove possibile, di interventi di mitigazione del rischio, di limitata estensione (caso A1) o di più ampia estensione (caso A2), che consentano di rendere le opere abusive compatibili con lo stato di fatto del sito con i prescritti livelli di sicurezza. Ulteriori circostanze che, nel caso di opere abusive realizzate prima dell'imposizione del vincolo idrogeologico e in contrasto con le prescrizioni delle N.A. del PAI, ne consentono la sanabilità sono rappresentate dalla dimostrazione, che localmente (caso B) le condizioni e lo stato reale dei luoghi sono tali da determinare livelli di pericolosità idrogeologica che rendono ammissibili le opere abusive (ad es. dimostrare che le quote del piano di campagna risultano superiori ai livelli di piena di riferimento desunti dal P.A.I.), ovvero la dimostrazione che, attraverso una proposta di variante al PAI riferita ad una più ampia scala territoriale (caso C), i livelli di pericolosità idrogeologica realmente presenti rendono ammissibili le opere abusive. Qualora gli interventi di mitigazione del rischio non fossero realizzabili dal punto di vista tecnico ed economico, ovvero in assenza di studi che dimostrino, localmente o a scala territoriale più ampia, livelli di pericolosità idrogeologica inferiori a quelli del PAI, le opere abusive realizzate prima dell'imposizione del vincolo idrogeologico e in contrasto con le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del P.A.I. non sono suscettibili di sanatoria.

## **Art. 21. Indagini geologiche e geotecniche**

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'art. 25 delle NTA del PAI è richiesto:

- per gli interventi di cui all'art.33 comma 2, lettere a,c,d,e,g,h,i
- per gli interventi di cui all'art.33 comma 3, lettere a,b,c,
- esclusivamente nei casi in cui gli interventi eccedano, nella configurazione finale della struttura, i tre solai, siano essi piani e/o inclinati.

## **Art. 22. Fasce di tutela e aree di rispetto**

### **Art. 22.1. Fasce di tutela dei corpi idrici superficiali**

Come rimarcato dall'articolo 8 e 9 delle Norme di Attuazione del PAI, e modificato dalla circolare 1/2013 dell' Autorità di Bacino Regionale della Sardegna\_Comitato Istituzionale, nelle aree perimetrate dal PAI come aree di pericolosità idraulica di qualunque classe, gli strumenti di pianificazione di cui ai commi 2 e 6 regolano e istituiscono, ciascuno secondo la propria competenza, le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali.

Nei canali artificiali e nei fiumi e torrenti non arginati, anche se oggetto di interventi di sistemazione della sezione, e nei tratti degli stessi soggetti a tombatura, la fascia di tutela deve intendersi pari a 50 m. Inoltre relativamente ai canali artificiali ed ai fiumi e torrenti non arginati, anche se oggetto di interventi di

sistemazione della sezione, e nei tratti degli stessi soggetti a tombatura, all'interno dei centri edificati la fascia di tutela deve intendersi pari a 25 m.

Nelle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi del precedente comma sono vietati.

- a. nuovi depuratori delle acque e impianti di smaltimento di rifiuti di qualunque tipo;
- b. tutte le nuove edificazioni;
- c. ogni nuova copertura di corsi d'acqua affluenti non richiesta da esigenze di protezione civile;
- d. tutti i tagli di vegetazione riparia naturale ad eccezione di quelli richiesti da una corretta manutenzione idraulica;
- e. ogni opera suscettibile di trasformare lo stato dei luoghi ad eccezione degli interventi per eliminare o ridurre i rischi idraulici indicati dal PAI o dal programma triennale di intervento e ad eccezione degli interventi per la salvaguardia dell'incolumità pubblica.

Come evidenziato dalla circolare 1/2013 si precisa inoltre che le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali non sono istituite se il corso d'acqua non presenta una pericolosità idraulica definita secondo le seguenti indicazioni. Si intende che un corso d'acqua naturale non presenta pericolosità idraulica qualora le portate di piena previste per i tempi di ritorno di 50, 100, 200 e 500 anni, corrispondenti a tutti i tipi di pericolosità previsti dal P.A.I. (da Hi4 a Hi1) siano tutte contenute all'interno dell'alveo naturale, così come indicato dalla Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino n. 6 in data 23.06.2011. Per i canali e i corsi d'acqua artificiali si intende che non sia presente pericolosità idraulica qualora le portate di piena previste per i tempi di ritorno di 50, 100, 200 e 500 anni, corrispondenti a tutti i tipi di pericolosità previsti dal P.A.I. (da Hi4 a Hi1) siano tutte contenute all'interno dell'area golenale, con l'ulteriore condizione che i livelli idrici relative alle portate di piena previste per i tempi di ritorno di 50, 100 e 200 siano contenuti nel rispetto del franco idraulico di cui all'art.21 comma 2 lettera d.

### **Art. 22.2. Fascia di rispetto paesaggistico**

Sono le aree individuate nel PUC come le fasce di rispetto dei 300 m dai laghi e stagni, le fasce di rispetto di 150 m dall'alveo dei fiumi individuati come beni paesaggistici (Sottozona H2) e dal Regio Decreto n° 3267 del 1923. In tali aree è consentita l'edificazione, soggetta ad autorizzazione paesaggistica, ma non viene modificata la destinazione di zona.

Sono soggette alla stessa disciplina le parti di territorio individuate come aree di rispetto di Beni paesaggistici (zona H2 aree di pregio paesaggistico) all'interno dei perimetri di Tutela Condizionata (o Secondo Perimetro).

### **Art. 22.3. Fascia di rispetto delle strade**

Si riporta integralmente l'art. 26 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada"(art. 16-18 del Codice della Strada).

#### **Fascia di rispetto fuori dai centri abitati**

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 60 m per le strade di tipo A;
- b) 40 m per le strade di tipo B;
- c) 30 m per le strade di tipo C;
- d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle «strade vicinali» come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice;

e) 10 m per le «strade vicinali» di tipo F.

3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo B;
- c) 10 m per le strade di tipo C.

4. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 5 m per le strade di tipo A, B;
- b) 3 m per le strade di tipo C, F.

5. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

9. Le prescrizioni contenute nei commi 1 ed 8 non si applicano alle opere e colture preesistenti.

#### **Fascia di rispetto nei centri abitati**

1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo D.

2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

3. In assenza di strumento urbanistico vigente, le distanze dal confine stradale da rispettare nei centri abitati non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo D ed E;

c) 10 m per le strade di tipo F.

4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

a) m 3 per le strade di tipo A;

b) m 2 per le strade di tipo D.

5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

#### **Art. 22.4. Fascia di rispetto delle ferrovie**

Come specificato dall'art. 49 del DPR 753 dell'11.07.80 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto" lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Ai fini del calcolo della volumetria edificabile potrà essere computata anche quella insistente sulla fascia sopra definita, trasferita sulla restante porzione del lotto".

#### **Art. 23. Vincoli sulle aree percorse da incendi**

Le modifiche della zonizzazione o le trasformazioni ai fini insediativi in aree comprese nel catasto degli incendi della Regione Sardegna che rileva le aree percorse dal fuoco dal 2005 al 2013 (in costante aggiornamento) sono vincolate al rispetto delle seguenti norme contenute nella Legge 21/11/2000 n. 353, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi". La legge contiene divieti e prescrizioni derivanti dal verificarsi di incendi boschivi, prevede l'obbligo per i Comuni di censire le aree percorse da incendi, avvalendosi anche dei rilievi effettuati dal Corpo Forestale dello Stato, al fine di applicare i vincoli che limitano l'uso del suolo solo per quelle aree che sono individuate come boscate o destinate a pascolo, con scadenze temporali differenti, ovvero:

- vincoli quindicennali: la destinazione delle zone boscate e dei pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non può essere modificata rispetto a quella preesistente l'incendio per almeno quindici anni. In tali aree è consentita la realizzazione solamente di opere pubbliche che si rendano necessarie per la salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. Ne consegue l'obbligo di inserire sulle aree predette un vincolo esplicito da trasferire in tutti gli atti di compravendita stipulati entro quindici anni dall'evento;
- vincoli decennali: nelle zone boscate e nei pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, è vietata per dieci anni la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione siano stati già rilasciati atti autorizzativi comunali in data precedente l'incendio sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data. In tali aree è vietato il pascolo e la caccia;
- vincoli quinquennali: sui predetti soprassuoli è vietato lo svolgimento di attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo il caso di specifica autorizzazione concessa o dal Ministro dell'Ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico o per particolari situazioni in cui sia urgente un intervento di tutela su valori ambientali e paesaggistici.

## CAPO V \_RISPARMIO ENERGETICO E AZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

### Art. 24. Risparmio energetico e edilizia sostenibile

Il PUC si è dotato di un regolamento edilizio ambientale che attraverso norme specifiche sulla qualità degli edifici, sulle attività di progettazione ed esecuzione delle opere, consente di indirizzare gli interventi di edilizia sostenibile e di incentivare le buone pratiche di risparmio energetico,

### Art. 25. Compensazione ecologica preventiva

Al fine di compensare il consumo di suolo (art. 62 c.1c delle NdA PPR) operato in ambiti di ricucitura dell'abitato che interessano aree residenziali di nuovo impianto, il PUC stabilisce che le aree di espansione residenziale dovranno prevedere il potenziamento del verde urbano. Queste azioni si coordinano e rafforzano le azioni della pianificazione energetica del contesto urbano che è stata avviata dall'Amministrazione Comunale attraverso il Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES)<sup>1</sup>, aventi come obiettivo la definizione e la realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione delle emissioni di CO2 a livello locale.

Il potenziamento del verde urbano e della vegetazione arbustiva e arborea nel territorio crea benefici ambientali grazie alla capacità della vegetazione di favorire il miglioramento della qualità dell'area, del microclima e della biodiversità e di contribuire a:

- assorbimento degli inquinanti (riduzioni CO<sub>2</sub>, composti volatili)
- restituire effetti sul microclima urbano (favorire l'evapotraspirazione, riduzione delle "isole di calore")
- risparmio energetico per la creazione di aree di ombreggiamento (riduzione dell'energia per il rinfrescamento degli edifici, protezione da zone ventilate riducendo i consumi per il riscaldamento)
- rafforzamento delle connessioni della rete ecologica e arricchimento della biodiversità in ambito urbano.

La compensazione ecologica preventiva è un'azione di compensazione che integra le azioni del PAES e prevede in particolare un potenziamento della rete ecologica attraverso le seguenti disposizioni: per ogni mq di superficie territoriale oggetto di trasformazione urbanistica occorre una piantumazione di **n. 2 alberi** ogni 300 mc edificati nelle aree pubbliche di prossimità

Il richiedente del permesso di costruzione deve farsi carico degli oneri di acquisizione, messa a dimora e manutenzione fino ad attecchimento delle piante.

Le specie, l'età media degli alberi, il diametro del fusto e la stima di assorbimento di CO2 dovranno essere specificate attraverso un elaborato a cura di un botanico, allegato al piano attuativo di comparto (in coerenza con il regolamento edilizio ambientale).

Tali aree sono aggiuntive alla dotazione di aree per servizi pubblici comprese le aree destinate a verde pubblico (S3). I dati relativi al numero di nuovi alberi piantumati verranno poi inseriti all'interno di un catasto arboreo gestito dall'Amministrazione Comunale.

---

<sup>1</sup> I 16 comuni, (Aidomaggiore, Boroneddu, Busachi, Ghilarza, Fordongianus, Ghilarza, Norbello, Nughedu Santa Vittoria, Ollastra, Paulilatino, Samugheo, Siamaggiore, Soddi, Solarussa, Tadasuni E Zefalio) che già sperimentano il servizio a livello sovra comunale gestiti dalle tre unioni di cui fanno parte (unione del barigadu, unione del guilcer, unione della bassa valle del tirso), hanno deciso di predisporre un unico paes (piano di azione per l'energia sostenibile) d'area, espressione della volontà dell'intero territorio. La sottoscrizione del "Patto dei Sindaci" impegna i Comuni aderenti ad andare oltre gli obiettivi strategici dell'Unione Europea riducendo le emissioni di CO2 di almeno il 20 % sul proprio territorio entro l'anno 2020 attraverso la pianificazione e l'attuazione concreta di misure ed azioni di efficienza e di risparmio energetico e di produzione di energia da fonti rinnovabili.

## **CAPO V – NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 26. Misure di salvaguardia**

A decorrere dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale e fino alla sua approvazione si applicano le misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modificazioni. Conseguentemente è sospesa ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia e nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le disposizioni di detti strumenti.

Si dovrà comunque provvedere al rilascio di quelle concessioni edilizie conformi al Piano Urbanistico vigente la cui istanza sia pervenuta entro la data di adozione del presente Piano Urbanistico Comunale.

### **Art. 27. Entrata in vigore del piano urbanistico comunale**

Ai sensi dell'art. 20 comma 6 della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45 il Piano Urbanistico Comunale entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.