

## **1 - QUADRO NORMATIVO E DI PROGRAMMAZIONE**

### **1.0- PREMESSA -IL RICORSO ALLO STUDIO DI UN PUC**

Lo strumento urbanistico generale, di cui è attualmente dotato il comune di Bauladu è costituito dal PIANO URBANISTICO COMUNALE approvato con delibera ..... del ..... redatto dall'Ing. Angelo Saba.

Già da tempo comunque l'Amm.ne Comunale aveva evidenziato la necessità della formazione di un nuovo strumento urbanistico generale, che meglio interpretasse le nuove esigenze poste dalle diverse dinamiche di sviluppo, quali le attività nel settore produttivo (artigianale e industriale), le attività nel terziario, la dotazione di servizi pubblici, le attività agro-silvo-zootecniche; ancora l'interpretazione dei vincoli sul territorio susseguitisi nel tempo e di recente la questione «Zona F Zinnuri» ed il contesto Parco S. Lorenzo.

Allo scopo è stato conferito il presente incarico mediante delibera del G.C. n°..... del ...../...../....., con convenzione del ...../...../..... registrata a ..... il ...../...../.....

Vengono da seguito elencate ulteriori premesse necessarie per una corretta stesura del PUC.

### **1.1- IL QUADRO GIURIDICO DELLA PIANIFICAZIONE**

#### 1.1.1- Il quadro nazionale e regionale

Come noto la legge fondamentale di riferimento è la Legge urbanistica n. 1150/1942, con le sue modificazioni e integrazioni successive.

Nel 1989 la Regione autonoma Sardegna si è dotata di una propria L.R. urbanistica (n.45), sostanzialmente con la stessa struttura normativa, ma con le precisazioni e adattamenti ritenuti più opportuni.

Con tale legge la Regione esprime le proprie scelte in campo urbanistico mediante i piani territoriali paesistici, le direttive e i vincoli urbanistici, eventualmente coordinati negli schemi di assetto territoriale, nonché i piani di settore previsti dalle leggi specifiche.

Le direttive riguardano: il dimensionamento dei Piani; i centri storici; le aree urbane; gli standard tipologici e di dotazione; le zone agricole. Solo le ultime due sono state definite (1983 e 1994).

Protagonista principe della pianificazione è il Comune, l'anello della catena amministrativa più aderente alle situazioni fisiche, economiche e culturali del territorio e delle popolazioni residenti: "il Comune con il piano comunale o intercomunale assicura la equilibrata espansione dei centri abitati in coerenza con le direttive e i vincoli regionali; in conformità alle previsioni del piano urbanistico provinciale regola l'uso del territorio agricolo e delle parti destinate allo sviluppo turistico e produttivo industriale-artigianale, detta norme per il recupero e l'uso del patrimonio edilizio esistente, per una adeguata dotazione di servizi sociali e di carattere infrastrutturale del territorio comunale" (art.4.2/d, L.R. n.45/1989).

La mancanza del Piano Urbanistico Provinciale non sembra debba precludere l'esercizio delle competenze istituzionali richiamate nella seconda parte della disposizione.

#### **1.1.2- I contenuti del PUC**

La legge regionale prescrive i contenuti del PUC (art. 19, L.R. N° 45 e successivi adeguamenti).

Il Piano Urbanistico Comunale prevede:

- a) l'analisi dello stato di fatto, individuando il sistema delle infrastrutture, degli impianti e delle attrezzature di uso pubblico, nonché i caratteri geologici, idrogeologici, paesistici e naturali, alla popolazione residente e presente, al patrimonio edilizio, agli insediamenti produttivi, al sistema delle infrastrutture, degli impianti e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico.
- b) la prospettiva del fabbisogno abitativo e produttivo, le previsioni dei futuri insediamenti, l'eventuale sviluppo e trasformazione degli attuali insediamenti abitativi e produttivi, e la previsione delle specifiche destinazioni d'uso, e relative norme tecniche di attuazione del piano e le eventuali indicazioni per la stesura del Regolamento Edilizio;
- c) le previsioni delle infrastrutture, degli impianti e delle attrezzature pubbliche e d'uso pubblico;
- d) la perimetrazione delle zone d'interesse paesistico, storico e artistico, le relative modalità di utilizzazione e le eventuali prescrizioni speciali d'uso;
- e) l'individuazione delle unità territoriali minime da assoggettare alla pianificazione attuativa e descrizione delle fasi di attuazione;
- f) l'individuazione degli ambiti territoriali ove si ritenga opportuno procedere al recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente e l'individuazione dei manufatti e complessi importanti sotto il profilo storico artistico ed ambientale, anche se non vincolati dalla L. 1.6.39 N° 1089 e dalla L. 29.6.34 N° 1457;
- g) le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale ricadenti nel territorio comunale;
- h) la disciplina delle zone agricole (D.P.G.R. 228);
- i) il Regolamento Edilizio.

## **1.2 - LE DISPOSIZIONI SETTORIALI**

Nel quadro legislativo urbanistico s'inseriscono molte disposizioni settoriali che hanno rilevanza per la pianificazione urbanistica comunale e per la normativa edilizia.

Occorre richiamare le principali disposizioni relative alla pianificazione, in particolare recate da:

- L.R. 7 giugno 1989, n.30 - Disciplina delle attività di cava;
- DPGR 3 agosto 1994, n.228 - Direttive per le zone agricole;
- DLgs 31 Marzo 1998 n° 114 – Riforma della disciplina relativa a al settore del commercio, a norma dell'art. 4 della Legge 15 Marzo 1997 n° 59;
- L.R. N° 28/98 del 12 Agosto 1998 – Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica.

## **1.3 - LA PIANIFICAZIONE COMUNALE**

Secondo la richiamata L. n.1150/1942 e la L.R. n.45/1989, la pianificazione comunale si articola in:

- generale, relativa all'intero territorio comunale e con contenuti d'indirizzo e normativa;
- attuativa, relativa a porzioni limitate e con contenuti operativi, di premessa e organizzazione degli interventi pubblici e privati;
- settoriale, prevista da leggi specifiche, come i piani del commercio, del traffico, dei parcheggi urbani, di trasformazione agraria, ecc.

### **1.3.1 - Il piano urbanistico vigente**

Come noto, lo strumento urbanistico comunale vigente é il Piano Urbanistico Comunale redatto nel 1992 dal sottoscritto redattore del PUC e approvato con Delibera Consiliare N°

.....del ....., approvato dal CO.RE.CO in data ....., e pubblicato sul BURAS n° ..del .....

Redatto in attuazione della L.R. N° 45/89 e secondo gli indirizzi del DM. 2 aprile 1968, n.1244 e del DA. n.2266/U del 1983 sugli standard urbanistici, risente delle difficoltà connesse con la necessità di introdurre ex novo la regolamentazione dell'attività edilizia.

Questa difficoltà si manifesta nella definizione di vaste zone edificabili da "completare" e di espansione residenziale, e con capacità edilizie piuttosto elevate (si valutava una capacità insediativa nominale di 1.662 abitanti all'insolito orizzonte temporale di 10 anni).

Le analisi del PUC attuale hanno messo in evidenza le nuove possibilità di crescita economica e di conseguenza demografica e quindi urbanistica, puntando l'attenzione sul notevole attuale sviluppo del P.I.P., sulle sue prospettive future e sul contesto "Parco S. Lorenzo", destinato a diventare fulcro turistico tra la fascia costiera e l'interno.

### **1.3.2 - I piani attuativi**

I piani attuativi approvati e vigenti costituiscono indubbiamente una componente di rigidità del sistema territoriale al momento della pianificazione urbanistica o della sua revisione. La definizione della forma urbana, delle infrastrutture e dei servizi sociali hanno determinato aspettative certe nella generalità dei cittadini, così come la definizione dei tipi edilizi e dei lotti edificabili nei proprietari dei terreni e negli operatori-realizzatori degli interventi.

Nella storia della pianificazione urbanistica comunale hanno rilevanza i momenti seguenti:

la sostituzione edilizia nel vecchio centro (A-B1);

l'edificazione delle vaste aree libere nella direttrice Ovest (zone B2 Via D. Atza), Sud (zone B2 Via Martiri di Buggerru – Via Asproni), Est (zone B2 Via A. Casula);

la formazione del PEEP di Viale della Libertà (comparti 46-47-57 su 9.437 mq, 78 residenti al 31/12/1999) nella direttrice Nord, e l'altro in direttrice Sud sul prolungamento via Asproni (comparti 46-47-57 su 9.437 mq, 78 residenti al 31/12/1999).

la riserva di una quota (40%) dell'edificabilità per l'EEP in tutte le zone di espansione a norma della LR n.23/1985;

L'iniziativa comunale di formazione dei PA degli insediamenti produttivi (PIP zona SS131) su un'area complessiva di 50.630 mq per n° 38 lotti.

## **1.4- GLI OBIETTIVI URBANISTICI DEL COMUNE**

La filosofia politica dell'Amministrazione Comunale nel settore urbanistico, esplicitata a più riprese per corrispondere, come si è già detto, all'esigenza di procedere secondo una metodologia operativa ispirata a principi di democrazia e di trasparenza, ha come obiettivo strategico il miglioramento delle condizioni di vita della popolazione attraverso la tutela e la valorizzazione dell'ambiente.

L'articolazione pianificatoria urbanistica comporterà :

Visione globale delle problematiche di tutto il territorio per salvaguardare sempre meglio le vaste risorse naturali a disposizione e favorire quanto più possibile l'avviamento dell'economia agricola e zootecnica in una visione di sviluppo integrato del territorio.

Ripartire il centro abitato più a "misura d'uomo" partendo da un lato dal miglioramento della qualità di strade e piazze e dall'altro dalla promozione di una cultura edilizia che superi quella "del blocchetto e del non finito" che caratterizza le nostre zone di completamento.

Razionale distribuzione dei servizi nell'abitato urbano, con particolare attenzione alle scuole, agli impianti sportivi e ricreativi, e agli altri servizi pubblici.

La riqualificazione del "centro antico" senza voler fare "falsi storici" o forzature può essere

conseguita da un lato con l'adozione di una normativa che indirizzi le scelte in un alveo più omogeneo dal punto di vista di altezze, stili, materiali e colori e dall'altro in un più ampio progetto di riordino di piazze, strade e edifici pubblici, che permettano di far assumere un aspetto meglio riconoscibile (e con un'identità definita) a tutto il centro.

Gli ulteriori insediamenti produttivi e commerciali in estensione dell'attuale delimitazione PIP lungo la SS131, localizzazione sicuramente compatibile con lo sviluppo armonico del centro abitato.

Un importantissimo tassello saranno poi le zone "G" di servizi, entro le quali una puntuale definizione delle destinazioni permetterà di colmare alcune carenze di dotazione nei quartieri limitrofi, e potrà poi assicurare la possibilità all'Amministrazione di concretizzare la realizzazione di alcune strutture delle quali si fa pressante la richiesta. Per esempio la possibilità di offrire spazio sia ad Enti territoriali che stanno decentrando le strutture, che a privati intenzionati a avviare attività imprenditoriali (ristoranti tipici, sale per ricevimenti, etc.).

Le attività produttive agricole e zootecniche ed in generale le attività praticate fuori dall'abitato dovranno essere supportate da una rete stradale extraurbana che diventerà la componente strategica più importante per lo sviluppo integrato del territorio, in quanto si potranno conseguire: una migliore salvaguardia e presidio del territorio, facilitazione degli scambi con l'abitato, valorizzazione delle zone di pregio naturalistico e dei siti archeologici.

Tutto il territorio quindi dovrà essere fruibile da una rete stradale razionale e distinta a vario livello, a partire da quell'interna con i parcheggi fino a quell'extraurbana rurale.

Particolare attenzione per il contesto Parco S. Lorenzo - Zona a vocazione turistica Zinnuri, nell'ottica dei progetti già avviati a vario livello e condivisi dall'Amministrazione, per il contributo che essi possono dare al rilancio economico e sociale di tutto il territorio.

## **1.5- LA METODOLOGIA OPERATIVA PER LA DEFINIZIONE DEL PUC.**

Le fasi operative attraverso le quali il PUC proposto ha raggiunto la formulazione attuale, sono riconducibili a due distinti momenti, uno basato sul "metodo scientifico", l'altro sulla "partecipazione".

Il primo ha comportato le seguenti operazioni principali:  
ricerche sulla geografia e sulla storia del territorio e della popolazione di Bauladu;  
approfondimenti di temi specifici ad opera di specialisti (Geologi e agronomi);  
sistematizzazione delle conoscenze in un quadro complesso di compatibilità;  
verifica dei livelli di conoscenza finalizzata, per grandi temi;  
pubblicazione dei risultati.

Nel secondo momento, quello della "partecipazione", è stato promosso, a cura dell'Amministrazione, il coinvolgimento dei destinatari del PUC attraverso la comunicazione, il dibattito conoscitivo e il dialogo operativo con i progettisti.

## **2)- L'ANALISI URBANISTICA**

### **2.1- IL METODO**

E' proposto uno studio del PUC basato sul metodo scientifico e sulla partecipazione.

Il metodo scientifico nella Pianificazione Territoriale si traduce nella possibilità di verificare le affermazioni e le deduzioni in modo «discretamente accessibile», e comunque nello studio del PUC si è fatto riferimento alle note di indirizzo già richiamate assunte dall'Amm.ne per cui nell'analisi urbanistica si è proceduto nel seguente modo:

- ripresa delle conoscenze sulla storia, la geografia, la popolazione di Bauladu;
- approfondimenti settoriali ad opera di specialisti ( la geomorfologia, i sistemi idrici, le zone fragili, le attività estrattive, l'utilizzo agricolo del territorio, il turismo, la tutela dei beni culturali e ambientali, recupero e riuso di contesti urbani);
- organizzazione delle conoscenze in un quadro complesso di compatibilità;
- verifica dei livelli di conoscenza per grandi temi, per quanto è stato possibile sviluppare visti i tempi a disposizione concessi;
- pubblicazione dei risultati.

La partecipazione, ovvero il coinvolgimento attraverso la comunicazione e il dibattito operativo fra il progettista e i destinatari del PUC con la regia dell'Amm.ne, si concretizzerà ovviamente dopo la presentazione della stesura del progetto preliminare.

Le fasi di studio e di progetto per la redazione del PUC possono perciò riassumersi in:

Progetto di conoscenza;

Progetto di valorizzazione ed indirizzi per lo "sviluppo sostenibile" del territorio, con destinazioni d'uso dei suoli e del costruito.

#### **- IL PROGETTO DI CONOSCENZA**

Il Progetto di conoscenza si articola nelle fasi di studio e ricomposizione della struttura socio-economica, nonché del censimento ed inventario delle risorse storico-ambientali e culturali del territorio, da raggrupparsi in categorie omogenee per dettare indicazioni per la loro conservazione e valorizzazione.

Lo studio ed il censimento é condotto attraverso schedature e letture comparate del materiale ISTAT ed enti vari e quello storico d'archivio con le ricognizioni "in situ" per il confronto con la situazione attuale alle diverse scale, con approfondimenti diversi per i seguenti settori:

- territoriale;
- insediamento urbano;

#### **- IL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE**

Occorre premettere che, per quanto riguarda il Progetto di valorizzazione, esso risulta intimamente legato alla fase conoscitiva del territorio. Solo dopo l'individuazione delle vocazioni specifiche delle aree storicamente omogenee e depositarie di tradizioni culturali comuni è possibile indirizzare lo sviluppo territoriale secondo i suggerimenti dettati dalle risorse presenti, valorizzandole con interventi compatibili con i caratteri culturali ed ambientali precipui di tali aree.

Nel caso del territorio comunale di Bauladu le scelte progettuali, filtrate dalla disamina per categorie di preesistenze antropo-socio-culturali e ambientali, hanno suggerito le indicazioni più avanti esposte.

### **2.2- LE CARTOGRAFIE DI BASE**

Il primo piano urbanistico di Bauladu (P.d.F. 1969 allegato al R.E., redatto dall'Ing. Piero Lu-

-  
tzu) fu tracciato su un catastale al 2.000. La base cartografica era un riferimento spaziale normativo di decisioni assunte per conoscenza diretta del territorio.

Con la variante PUC 1992 (redatto dallo scrivente) il Piano fu appoggiato anche alla carta tecnica regionale EIRA 1:5.000 del 1975 e al rilevamento aerofotogrammetrico dell'allora SIP predisposta per il centro urbano.

Per la redazione di un buon PUC comunque sono indispensabili cartografie aggiornate, che mostrino il grado di trasformazione e il tipo di uso attuale del territorio, come modo di conoscenza oggettiva, controllata e generalizzata, soprattutto per la comunicazione e la costruzione del consenso, perché si può supporre che il progettista abbia una conoscenza visiva diretta del territorio e delle sue strutture.

Si reputa necessaria la disponibilità dei seguenti tipi di carte in supporto informatico:

- carta IGM 1:25000, nuova edizione 1992;
- carta tecnica del territorio al 1:10.000 aggiornata;
- carta aerofotogrammetrica del centro abitato 1:1000 aggiornata, corredata del computo dei volumi costruiti.

le cartine tematiche geologiche e agronomiche.

Tali supporti sono stati nel tempo posti a disposizione del sottoscritto.

### **2.3- LE INDAGINI URBANISTICHE.**

Per costruire un nuovo Piano urbanistico comunale che rappresenti un effettivo progresso culturale e non soltanto un adeguamento superficiale a disposizioni esterne occorre visitare, riordinare e se del caso aggiornare ed approfondire le conoscenze geografiche, storiche, socio-economiche.

Per questo fine si è chiesta la collaborazione degli Enti istituzionali preposti, dei servizi comunali (tecnico, anagrafe, archivio, ecc.), dell'Az. foreste dem. R.S., AIMA, etc.

In secondo luogo si è fatto riferimento agli studi di esperti specializzati nel campo geologico e agronomico. Tale collaborazione multidisciplinare è stata estesa ad ulteriori analisi quali quella geografica (territorio e clima – contesto geologico – vegetazione e fauna – risorse ambientali), quella storica (archeologia - insediamento urbano – Insediamento S. Cristina), quella socio-economica (struttura e tendenza della popolazione – andamento demografico – attività produttive) e dell'antropizzazione (infrastrutture viarie – insediamenti – servizi tecnologici – servizi sociali), fino all'analisi della "storia" della pianificazione urbanistica.

Le risultanze della somma di tali analisi hanno concorso sia all'elaborazione delle carte tematiche e delle relazioni specialistiche (agronomica e geologica), che alla formulazione delle scelte progettuali di Piano.

Al proposito sono stati richiesti all'Amm.ne Comunale una serie di dati, come previsto nella convenzione d'incarico, ritenuti indispensabili e funzionali allo sviluppo dell'analisi urbanistica tra i quali:

- a)-volumetria del costruito al 1999;
- b)-estremi urbanistici e capacità insediativa del PIP e degli altri Piani Attuativi approvati;
- c)-fluttuazione della popolazione nell'ultimo ventennio;
- d)-consistenza dei terreni comunali e loro utilizzo;
- e)-programma opere pubbliche 97-99;
- f)-dati urbanistici e capacità insediativa del PIP e dei Piani attuativi approvati;
- g)-numero degli abitanti all'interno delle singole zone omogenee.

Non si è avuto a disposizione quindi i dati di cui al punto g), cui si è dovuto ricorrere con rilievi diretti assai laboriosi tramite l'analisi degli isolati campione.

### **2.3.1 – Il contesto storico-geografico**

Per l'età antica precedente la civiltà Nuragica, (III-IV millennio a.c.) si conoscono segnalazioni di "Domus de Janas" relative al neolitico recente, cultura di Ozieri, quali la "Domus" isolata di S. Barbara, mentre in prossimità del Nuraghe "Ztrighidanu" è segnalata una tomba di giganti non ben identificata.

Per quanto riguarda l'età antica del periodo nuragico (II-I millennio a.c.) nel territorio di Bauladu, questo è particolarmente ricco di monumenti archeologici; le prime segnalazioni risalgono alla seconda metà dell'800 (A. Lamarmora, G.Spano), indagini più approfondite si hanno nei primi anni del nostro secolo (A.Taramelli) e ricerche, scavi e interventi di restauro in epoca recente sul complesso del Nuraghe di S. Barbara.

Per quanto riguarda il discorso legato agli insediamenti nuragici, il numero dei monumenti segnalati è veramente cospicuo e permette una lettura della sua distribuzione intenzionale, in funzione del dominio di punti chiave del territorio. Si individuano allineamenti distribuiti lungo pendii di cigli montuosi o di altopiani che degradano verso la valle del Tirso, o ancora sulla sommità di valli particolarmente fertili e percorsi obbligati di penetrazione naturale dal Campidano e dalla costa verso l'altopiano. Si individua quindi tutta una serie di nuraghi spesso in prossimità di sorgenti d'acqua o di piccoli corsi fluviali, sulla sommità di promontori a controllo di vie fluviali o di comunicazione verso l'altopiano cui spesso fanno riscontro gli insediamenti più grossi e complessi situati nelle zone più interne.

In età Giudiciale Bauladu appartenne al Giudicato d'Arborea, facendo parte del distretto amministrativo (curatoria) di Milis.

La chiesa parrocchiale, sotto l'invocazione di S. Gregorio Magno, fu governata sino al 1793 dal priore di Bonarcado che vi mandava i suoi subalterni per un ministero settimanale; dopo il 1793 fu governata da un rettore con l'assistenza di due vice-parroci.

Dal 1951 anno in cui Bauladu contava circa ..... abitanti, è iniziato il triste fenomeno dell'emigrazione, che ha avuto particolare intensità negli anni sessanta.. Tale fenomeno risulta assai attenuato, e anzi ha invertito da qualche anno la tendenza maturando saldi positivi di immigrazione.

Nel centro abitato diverse le emergenze monumentali: la chiesa parrocchiale dedicata a S. Gregorio Magno in stile Gotico-Aragonese, la chiesetta di S. Lorenzo all'interno del sagrato omonimo già area di sepoltura, la chiesetta di S. Vittoria situata su un colle a est dell'abitato, alcuni palazzi di stampo padronale di pregevole fattura e diversi portali di stile Aragonese nel nucleo antico dell'abitato.

Il nucleo antico del centro abitato presenta l'impianto urbanistico del periodo medioevale sostanzialmente invariato, anche se il contesto architettonico-ambientale risulta ferito in seguito ad interventi pubblici e privati di dubbio gusto e fattura, realizzati nell'ultimo trentennio. Alcuni ambiti comunque risultano ancora suggestivi, anche per la presenza delle tradizionali facciate in pietrame basaltico a vista con modanature in pietra lavorata secondo stili tipici locali.

#### **INQUADRAMENTO GEOGRAFICO**

Il territorio comunale di Bauladu, vasto circa 2.421 ettari, ricade geograficamente nell'estrema parte settentrionale del campidano, e in parte sulle pendici dell'altopiano basaltico-andesitico della Sardegna centroccidentale.

Risulta attraversato dal Rio Cispiri e Rio Bobolica di valenza intercomunale.

Amministrativamente fa invece parte della Provincia di Oristano.

Esso confina con i territori di Bonarcado, Bauladu, Solarussa, Tramatzu, Milis.

I dati topografici sono desunti dalla tavoletta IGM scala 1:25000, ..... nella quale il territo-

rio comunale è interamente compreso.

## CARATTERI GEOLOGICI

## CARATTERI GEOMORFOLOGICI

### **2.3.2 - Le gravitazioni**

La individuazione della nuova Provincia di Oristano ha avuto l'effetto di confermare idealmente Bauladu nel proprio centro di gravitazione naturale, costituito dal polo di Oristano, con il nuovo porto industriale, attività culturali e di servizio, ecc. e gli altri insediamenti produttivi intermedi.

Nel momento della apertura di un dibattito per la definizione di ulteriori suddivisioni della attuale suddivisione in ambiti provinciali, il Comune di Bauladu prende coscienza dell'attrazione sui cittadini, sugli studenti, sui lavoratori, sulle imprese sia dei servizi offerti dal capoluogo Oristano che delle forti realtà culturali e produttive dei centri intermedi prossimi: Milis, Tramata, Solarussa, ma anche Bauladu ed il contesto circunlacuale del lago Omodeo e la stessa entità amministrativa della C.M. del Montiferru, al fine di definire gli indirizzi progettuali del primo PUC proponendo una propria collocazione specifica a "cerniera" delle interazioni con l'alto Campidano, il Montiferru e con la vallata del Tirso.

### **2.3.3 - Il territorio**

Il Programma di Fabbricazione del 1969 aveva assunto il modello spaziale di una concentrazione totale nel centro abitato, quale risultanza storica di un abbandono ormai irreversibile dell'agro.

Le numerose costruzioni residenziali annesse ad interventi di "trasformazione fondiaria" non hanno invertito la situazione, in quanto considerate dei semplici vani appoggio.

Per un'analisi approfondita del territorio grazie all'inserimento degli esperti dei settori geologico, agronomico e di pianificazione del territorio nel gruppo di studio per la redazione del PUC (operato dall'Amministrazione Comunale di Bauladu per ottemperare alle disposizioni di legge, L.R. n.45 del 22.12.1989, D.P.G.R. N° 228/94, sono stati sviluppati numerosi tematismi di base per la caratterizzazione del territorio sotto i seguenti aspetti:

geologia, morfologia, acclività, valenze morfologiche;

suscettibilità d'uso dei suoli, uso del suolo, vegetazione;

bacini idrografici, schemi idrici, unità idrogeologiche, emergenze idriche, biotopi meritevoli di conservazione;

beni culturali e del paesaggio;

vincoli di legge;

sistema viario ed infrastrutturale;

Questo corrisponde all'esigenza, profondamente avvertita dal gruppo di lavoro per la redazione del PUC, di procedere attraverso fasi di studio e di sintesi finalizzate ad una corretta pianificazione del territorio.

Infatti già da tempo nel campo dell'urbanistica si è sentita la necessità di avere le conoscenze pluritematiche di cui sopra, per poter impostare su di esse la pianificazione territoriale. Il risultato di questo approccio, ha portato e porta a fare delle scelte basate sulle caratteristiche intrinseche del territorio in esame, e non come un tempo solo ed esclusivamente sulle base di convenienze progettuali. In questo modo, su basi tecnico-scientifiche è possibile individuare le aree che necessitano di particolari attenzioni per il loro valore potenziale o l'elevata suscettività a certi usi ed altre che invece mostrano caratteri più idonei allo sviluppo urbanistico ed



economico.

Da quanto detto derivano le modalità operative adottate, attraverso le quali si intende perseguire un duplice scopo:

acquisire una esaustiva conoscenza dell'ambiente fisico, sociale ed economico;

valutare la suscettività del territorio a sostenere gli usi attuali e potenziali su di esso praticabili.

Per perseguire il primo dei due obiettivi è stato adottato un approccio di indagine monodisciplinare, che ha portato alla realizzazione e all'esame di una serie di elaborati monotematici, ai quali, per soddisfare il secondo obiettivo, fanno seguito gli elaborati cartografici multidisciplinari (che, insieme ai primi saranno dettagliati più avanti), che "integrano" più attributi, considerato che la vera risorsa del territorio è costituita dal loro complesso e non già da uno solo di essi, per importante che possa essere. Infatti le diverse connotazioni fisiche del territorio quali suolo, clima, acqua, vegetazione etc., vanno visti come un ecosistema dinamico e complesso nel quale tutti i fattori interagiscono e funzionano come un "intero", e le cui potenzialità e limiti di sfruttamento delle risorse fisiche, devono pertanto essere considerati come un unico insieme.

In particolare un confronto tra la cartografia storica IGM 1:25.000 (ed. 1928-1958-1992), di quella 1:25.000 Az. Demaniali e For.li del 1990, dei fotogrammi AIMA 1992/98, corredata dai dati bibliografici ed iconografici del luogo, ha permesso di ricavare le principali "costanti d'ambiente" con il censimento e la descrizione dei "tipi di paesaggio" caratterizzanti il territorio comunale.

Con l'aiuto del gruppo di lavoro, sono state esaminate, tramite la redazione di specifiche carte, le principali caratteristiche geologiche, idrogeologiche, delle acclività, delle unità paesaggistico-ambientali, dell'uso attuale e delle capacità d'uso dei suoli, della pericolosità geomorfologica, come riportato nelle rispettive carte tematiche.

Paesaggio agrario.

Sono state individuate le principali specie produttive del paesaggio agrario, la copertura vegetale dei suoli ed il contesto naturalistico con l'indicazione delle persistenze e degli elementi di disturbo inseriti recentemente.

Per quanto riguarda il territorio antropizzato l'analisi ha individuato sia le emergenze storiche: archeologia, architetture "monumentali" e "tradizionali", infrastrutture storiche, etc.; le persistenze d'uso e culturali dei suoli : pascolo, seminativo, colture specializzate (principalmente orti e frutteti irrigui e non, oliveti e vigneti ), incolti; la rete viaria; ma anche talune problematiche sulle quali si dovrà riflettere rappresentando episodi "in negativo" per la risorsa ambiente conseguenza di un maldestro uso dei suoli : desertificazione di vaste aree per gravi fenomeni di erosione, inquinamento delle falde ( strutture di allevamento intensivo potenzialmente inquinanti in ambiti a fragilità geologica), modifica dei regimi idrici dei corsi d'acqua, degrado agricolo-ambientale (taglio indiscriminato delle essenze arboree e arbustive in generale ed in particolare modo nei suoli a forte pendenza), infrastrutture non adeguatamente inserite nell'ambiente, discariche, ecc.

Un'uso diffuso della risorsa suolo quindi mediante forme che, se a breve termine possono fornire "maggiori" redditi (e non sempre), nel medio o nel lungo periodo sono destinati a indurre gravi fenomeni di erosione e di varie forme di degrado, con riferimento agli ambiti geologici basaltici-andesitici posti a nord nord-est dell'abitato.

Queste problematiche sono quindi conseguenza di un uso non adatto dei suoli che provoca un deterioramento della qualità del territorio, e questo in netto contrasto col modello di pianificazione territoriale cui fa riferimento la già citata L.R. N° 45/89 basato sui criteri della sostenibilità e dello sviluppo nella tutela, i quali presuppongono che sia necessario mantenere il più possibile intatto il livello qualitativo e quantitativo delle risorse naturali al fine di preservarle per le generazioni future.

Nel successivo capitolo 4) relativo alla Pianificazione Territoriale l'argomento sarà opportunamente ripreso e sviluppato.

### **2.3.4 - Il centro abitato**

Nell'indagine sono state eseguite ricognizioni e verifiche sullo stato e sull'uso del costruito e sugli abitanti insediati, sulle caratterizzazioni storiche, sulle fluttuazioni degli abitanti residenti, sulle attività produttive e commerciali, sui servizi.

Fin dal 1800 l'abitato di Bauladu si presentava diviso dalla strada "Nazionale" Carlo Felice (la SS131), e su di essa ha maggiormente gravitato nello sviluppo urbano.

#### **Nucleo antico residenziale**

Con riferimento al nucleo antico residenziale una documentazione per deduzione dal PP in corso di predisposizione nella zona A, nonché per schede anche nelle zone B<sub>1</sub> ed in parte nelle B<sub>2</sub> ha individuato nel tessuto urbano le diverse tipologie presenti nell'insediamento di Bauladu, i materiali costruttivi tradizionali, le tecniche adottate nel tempo, le architetture spontanee e le "architetture colte" (edifici pubblici, case padronali, ecc.) presenti che testimoniano i caratteri stilistici dall'architettura domestica "spontanea", al gotico-aragonese alle decorazioni dettate dall'ecclettismo ottocentesco dei "revivals" e del "liberty" inizio secolo.

Dalla prima disamina sull'insediamento urbano è scaturita una presenza diffusa di architettura spontanea e scorci ambientali ancora suggestivi e pregevoli, più spesso però la presenza delle preesistenze architettoniche è frammentata, ma come frammenti di un grande mosaico ancora in parte presente evidenzia comunque la necessità di conservare come "memoria storica" le tracce di una architettura povera eseguita con materiali diversi, quali conci basaltici e malta di fango e più recentemente calce, apparecchiati spesso in modo casuale con pochi episodi di strutture architettoniche realizzate in regolari conci basaltici.

Attraverso l'analisi comparata delle carte storiche catastali con quelle del vigente Programma di Fabbricazione, si evidenzia l'esistenza di un tessuto del nucleo urbano nella sostanza intatto, con presenze però assai diffuse di manufatti edilizi impropri per il loro collocamento ambientale, e, talvolta di pessimo gusto; circostanza ancor più preoccupante perché tali manomissioni sono avvenute in maggiore misura nella Zona A e B<sub>1</sub>.

E' risultata una rilevante quantità di presenze tradizionali anche all'esterno del perimetro storico della Zona A, ovvero nelle zone B<sub>1</sub> e B<sub>2</sub>, e per la loro salvaguardia

(solo per quegli ambiti o edifici che meglio conservano i caratteri tradizionali: architetture monumentali e tessuto viario originario, aggregazioni di tipologie edilizie significative, conformazione originaria dei lotti), sarebbe opportuno individuare specifiche norme.

Nelle zone A-B<sub>1</sub>, a fronte di un aumento di volumetrie nel periodo 92-99 di circa il 5% (stima dall'esame delle pratiche edilizie), risulta un rapporto volume /abitanti superiore a 300, un valore altissimo (rispetto al parametro standard di 100 mc/ab), che configura un progressivo svuotamento e quindi snaturamento del nucleo storico; significa che sono state preferite le aree esterne quale standard edilizio-ambientale di vita.

Per incentivare la riqualificazione del nucleo antico e migliorarne la fruibilità, è necessario un più deciso intervento della mano pubblica con opere di risanamento urbanistico : strade, piazze, ambiti di ritrovo, sottoservizi, e di recupero edilizio utilizzando le opportunità offerte dalla normativa Regionale e della UE.

Potranno in seguito essere individuati una serie di itinerari tematici interni, lungo specifici percorsi in cui sia ammessa la possibilità di offrire gli opportuni servizi (ricettivi, terziario con botteghe artigiane, punti di ristoro e sosta).

Altre zone residenziali.

Dai primi anni settanta, con l'adozione del primo strumenti urbanistico (un Pdf allegato al RE redatto dall'Ig. Lutz), l'abitato si espande in diverse direttrici tramite la previsione di zone B2 : l'edificazione delle vaste aree libere nella direttrice Ovest (zone B2 Via D. Atza, comparti 36-37)), Sud (zone B2 Via Martiri di Buggerru – Via Asproni, comparti 40-41-42-43-44-45), Est (zone B2 Via A. Casula, comparto 39 ), secondo uno schema polilobato assai ben legato urbanisticamente al centro antico.

Un'ulteriore espansione si è avuta con la formazione dei Piani di Zona nelle C1 di Viale della Libertà:

-1° intervento PEEP 1980, nel comparto 46 sup. 16.268 m<sup>2</sup> per n°14 lotti;  
app. CC n° .... del .....

-2° intervento PEEP 1986, nel comparto 47 sup. 13.527 m<sup>2</sup> per n°14 lotti;  
app. CC n° .... del .....

Ad essi hanno fatto seguito due interventi dello IACP, il primo sempre nella zona C2 di Viale della Libertà ed il secondo in Zona C1 su prolungamento di Via Asproni:

-1° intervento IACP tramite PA ....., nel comparto 57b Viale della Libertà con sup. 3.772 m<sup>2</sup> per dieci unità immobiliari di edilizia popolare;  
app. CC n° .... del .....

-2° intervento IACP tramite PA ....., nel comparto 60 Via Asproni sup. 4.753 m<sup>2</sup> per venti unità immobiliari di edilizia popolare;  
app. CC n° .... del .....

Sempre nella zona C2 di Viale della Libertà un'intervento di iniziativa privata tramite PL:

-intervento di iniziativa privata tramite P.L convenzionato, anno ....., nel comparto 57c di m<sup>2</sup> 1316, lotto unico con n° 3 unità immobiliari;  
app. CC n° .... del .....

Tali Piani risultano ben inseriti nel contesto delle zone B1-B2 presenti al contorno, con particolare riferimento al nucleo residenziale di Via della Libertà, configurandosi un soddisfacente continuum nella tessitura urbanistica col nucleo A-B1-B2.

Meno soddisfacente l'intervento sul prolungamento di Via Asproni, e si confermeranno in zona B2 i comparti 41-44, parzialmente edificati, allo scopo conseguire una soddisfacente tessitura urbanistica.

Si è in tal modo costituita una struttura gerarchizzata dell'impianto del centro urbano, caratterizzata dall'asse principale di Via Asproni, dagli assi multipolari centro antico-centro quartieri zone B2 e C esterne, e da un insieme di nuclei minori, nel complesso urbanisticamente ben collegati, in riferimento ovviamente al contesto urbanistico viario complessivo del centro abitato.

### **2.3.5 - Il Contesto S.Lorenzo – Zinnuri**

L'area della sorgente di Zinnuri (zona F dell'attuale strumento urbanistico) risulta già dotato di alcune infrastrutture quali vialetti, spiazzi pedonabili, panche e tavoli all'aperto; mancano però i fondamentali servizi turistici quali ufficio informazioni e guida collegato col resto del territorio, bar-ristorante, di per se sufficienti a garantire un dignitoso percorso gestionale anche in collegamento con altre emergenze storiche del territorio e col contesto parco S. Lorenzo. Attualmente quindi è presente un afflusso di visitatoti locali in determinate ricorrenze senza alcun ritorno economico.

Alla lunga però se non interverrà una più articolata visione e consistenza dell'offerta turistica integrata al territorio il contesto Zinnuri-S.Lorenzo diventerà una nicchia marginale nel circuito dei visitatori in Sardegna, con preoccupanti conseguenze per la dinamica occupazionale.

Manca infatti l'offerta ricettiva ai vari livelli (struttura ricettiva ristorativa, campeggi, agrituri-

smo) che qualifichi l'offerta turistica costituita, oltre la risorsa Parco ambientale e Archeologico.

Tale offerta può interessare anche il turismo itinerante, culturale, scolastico.

Alla problematica prima esposta si può dare una prima risposta attivando senza più nessun indugio le previsioni della zona F, nonché l'attuazione dell'idea Parco Botanico-Ambientale Archeologico che abbia come perno attrattivo il Parco S. Lorenzo, dotato dei necessari servizi di accoglienza.

### **2.3.6 - Le infrastrutture**

-Infrastrutture viarie.

Risulta soddisfacente per la funzione assolta solo quella principale extraurbana, costituita dalla SS131, dalla SP Bauladu-Milis, e dal tratto di SP centro abitato-stazione ferroviaria; quella secondaria interna (s.v. e comunali) risulta invece carrabile solo in pochi tronchi quindi la maggior parte risultano intransitabili a fronte di un vastissimo territorio con conseguente grave pregiudizio per un razionale uso agricolo dei suoli, nonché per la funzione di presidio del territorio.

Per la viabilità interna si evidenziano alcune necessità storiche quali previsione di alcuni tratti di circonvallazione per meglio regolarizzare la trasumanza del bestiame ( che attualmente e spesso attraversa l'abitato), deviare il traffico potenziale della Tratta interna della SP Bauladu Villanova Truschedu.

Le risorse idriche

L'altro grande problema infrastrutturale è quello delle risorse idriche, per i fabbisogni potabili, industriali e di irrigazione agricola.

Il Comune copre il 100% del fabbisogno potabile con l'approvvigionamento dalle proprie sorgenti di "Bau Pirastu " ( circa 4 l/s), e per i periodi di magra e di alto consumo utilizza un proprio pozzo in Zona Parco S. Lorenzo (circa 1.5 lt/s) per integrare la portata principale.

Per l'uso agricolo è utilizzato il potenziale dei corsi d'acqua Rio Cispiri e Rio Bobolica, perenni, nonché gli emungimenti da pozzi sia nella zona pianeggiante alluvionale che in quella d'altopiano basaltica.

Gli elettrodotti

A ovest del territorio, in direttrice nord-sud, convergono grandi linee alta tensione che smistano e trasferiscono l'elettricità lungo la dorsale sarda. La prossimità a questa fonte energetica è stata ed è importante per la localizzazione e l'esercizio attività agro-zooteniche; si rileva tuttavia che il tracciato comporta un notevole asservimento del territorio comunale, con compromissione dei valori paesaggistici e possibile inquinamento per irradiazioni elettromagnetiche, e con danno diretto alle condizioni abitative e lavorative.

Gli impianti tecnologici

Per gli altri problemi infrastrutturali "tecnologici" si possono confermare senz'altro le soluzioni già avviate dall'Amministrazione, e principalmente:

il riordino generale della rete idrica potabile (attualmente comunque completa e funzionante), al fine di garantire maggiore efficienza e funzionalità;

- il riordino rete fognaria acque reflue (attualmente completa e funzionante a norma) con particolare riferimento ai collettori finali;
- Manutenzione ordinaria degli impianti di depurazione (comunque sufficientemente efficiente);
- previsione rete di distribuzione del gas.

### **2.3.7 - Gli insediamenti produttivi**

#### L'agricoltura

Le attività agricole hanno le loro basi operative in tutto l'agro del territorio comunale, essenzialmente orti e frutteti irrigui e non nella parte pianeggiante alluvionale (in particolare a ridosso del Rio Mannu), ma anche erbai al servizio di aziende zootecniche e sporadici vigneti oliveti; nell'altopiano basaltico pascolo estensivo, talvolta con appezzamenti adibiti foraggera. Per diversi allevamenti zootecnici (principalmente ovini) vi è una discreta base di appoggio nell'agro, mentre risulta assai modesta per le altre attività.

La recente direttiva regionale per le zone agricole comporta una revisione del carattere delle zone e della loro delimitazione, nonché della normativa per l'edificazione per i corretti usi agricoli. Eventuali usi non agricoli o particolari non potranno più essere accolti con deroghe improvvisate caso per caso ma dovranno essere preventivamente previsti e regolamentati, in un quadro di compatibilità generale con le salvaguardie, i dimensionamenti ammissibili, le vocazioni agricole.

Gli addetti all'agricoltura nel censimento 1991 risultavano 181, pari solo al 13,52% della popolazione attiva, a sua volta pari solo al 33% della popolazione residente.

Tutto il territorio pianeggiante adiacente all'abitato e posto sul Rio Mannu reca i segni della coltivazione tradizionale degli orti, vigne e frutteti necessari per una economia familiare autarchica. Qui si sono sviluppate recentemente le attività ortofrutticole del tempo libero, favorite dalla diffusione del pensionamento (e prepensionamento) connesso con la cessazione delle attività di servizio varie e dal persistere dei legami culturali con la tradizione agricoltura; qui si sono diffusi quindi anche i fabbricati d'appoggio ammessi dalla normativa edilizia comunale, del tutto assenti nella cartografia ottocentesca, che registra invece "case" rurali d'appoggio nelle località più lontane dall'abitato.

Occorrerà confermare l'edificabilità delle minime strutture di appoggio occorrenti per favorire queste attività del tempo libero e di integrazione dell'economia familiare, evitando però tassativamente che si allarghino in insediamenti permanenti o altre attività, che produrrebbe uno slabbramento dei margini dell'abitato, che vanno concepiti e mantenuti netti, aumentabili solo per quanti pianificati e autosufficienti.

In particolare occorrerà salvaguardare il valore paesaggistico, ponendo limiti alla costruzione di recinzioni e privilegiando i muri a secco e la ricostituzione delle siepi tradizionali del posto (staccionate in legno, confini in canne, ec.); del pari occorrerà salvaguardare i corsi d'acqua, importantissimi per la fertilità di questi territori.

Per le case rurali di origine ottocentesca, risulterà opportuno una ricerca nel territorio finalizzata alla esatta ubicazione, diretta a valutare la consistenza e qualità di quel patrimonio edilizio storico e la sua permanenza e condizioni.

#### L'allevamento zootecnico

Un contributo alle attività produttive è certamente dato dal potenziamento delle attività agro-pastorali conseguenti all'attuazione del piano di valorizzazione, ai sensi della LR n.44/1976 e ai connessi investimenti pubblici e privati.

Questo piano ha favorito un consistente aumento del patrimonio zootecnico censito nel territorio comunale fra gli ultimi censimenti e delle aree coltivate. E' valutato come un esempio particolarmente positivo di applicazione della LR n.44/1976 di riforma agro-pastorale, perché nel periodo di attuazione ha consentito:

- il miglioramento delle condizioni di vita, sociali ed economiche di molti allevatori;
- il rinnovo e adeguamento delle strutture aziendali;
- il miglioramento delle infrastrutture delle aziende (viabilità ed elettrificazione).

Si pone attualmente l'esigenza di potenziare e sviluppare le attività di trasformazione e commercializzazione derivanti dall'allevamento zootecnico.

Per il latte, che costituisce il principale prodotto dell'allevamento ovino, non esiste in loco

il caseificio sociale, e la stessa valorizzazione della carne bovina e ovina richiederebbe la realizzazione di una struttura di macellazione e lavorazione che consenta il pieno sfruttamento delle potenzialità produttive delle aziende.

Un ulteriore impulso allo sviluppo delle attività agricole potrà derivare dall'ampliamento delle reti irrigue consortili al fine dello sfruttamento intensivo delle aree più vocate, così come previsto nel Piano delle acque.

Le attività artigianali, industriali, e di deposito

a) Centro urbano

Nell'abitato non sono presenti attività produttive, ma solo alcuni episodi di depositi a varia vocazione di entità trascurabile.

-IL P.I.P.

Da vent'anni il Comune ha sentito l'esigenza di predisporre un'area idonea per gli insediamenti produttivi, localizzata lungo la SS131 in zona D.

L'attuazione è avvenuta con la seguente sequenza:

-1° intervento mediante P.I.P., anno 1983 nel comparto 50a sup. 20.089 m<sup>2</sup> per n° 11 lotti; app. CC n° .... del .....

-2° intervento di iniziativa privata tramite P.L. convenzionato, anno 1997 nel comparto 50c di m<sup>2</sup> 16.027, lotti n° 2; app. CC n° .... del .....

-3° intervento mediante P.I.P., anno 1998 nel comparto 50b sup. 17.394 m<sup>2</sup> per n° 7 lotti; app. CC n° .... del .....

L'assegnazione dei lotti del 1° intervento è andato subito esaurito e sono già in essere le diverse attività previste:

Il 2° intervento ad opera di iniziativa privata è stata attuato con PL causa la mancanza di lotti disponibili PIP.

Il 3° intervento è stato predisposto dall'Amm.ne comunale in conseguenza della pressante richiesta di diversi operatori, ed infatti è andata subito esaurita l'assegnazione dei lotti. Sono in corso di ultimazione le necessarie opere di urbanizzazione.

Questa vitalità è sicuramente da ricondurre alla posizione della Zona D, a ridosso della SS131, che rende appetibili le aree in essa comprese.

Risultano infatti espresse ulteriori richieste di concessione lotti destinati ad attività produttive, ed in particolare modo da operatori a scala regionale.

Le attività commerciali

Il programma per riscontrare le permanenze di significato storico può essere esteso anche alle attività commerciali, esercizi pubblici ecc. presenti nel centro abitato.

Saranno del pari da rilevare le eventuali situazioni di disagio e inquinamento derivanti dalle attività ambulanti in sede impropria, e simili.

Per l'assetto del settore commerciale si intende incentivare (specie nel centro storico) la vitalizzante presenza di attività terziarie compatibili con le zone residenziali.

Ultimamente si è manifestata nell'abitato una richiesta di particolari insediamenti, caratterizzati dalla necessità di disporre di ampi spazi per la grande distribuzione e per saloni in grado di accogliere manifestazioni nuziali, convegni a vario titolo.

La localizzazione degli spazi idonei a rispondere a tale esigenza può essere confermata, in parte all'interno dell'area PIP in sub-comparti destinati al commercio, e in parte nelle zone Gh già esistenti in attiguità alla SS131.

### **2.3.8 - Gli insediamenti residenziali**

La capacità insediativa residenziale

Al censimento del 1981 Bauladu aveva 649 abitanti residenti.

Il PUC redatto nel 1992, stimava una capacità insediativa di 1.662 abitanti all'orizzonte temporale di 10 anni, cioè nel 2002.

porale di 10 anni, cioè nel 2002.

A tutt'oggi risultano censiti 696 abitanti.

Questi dati di previsione vengono ora considerevolmente ridimensionati sia per il consolidarsi di una curva dell'incremento demografico ben diversa da quella allora ipotizzata, che in base alle risultanze dell'analisi compiuta (con approfondimenti per isolati campione) sull'effettivo indice di affollamento.

#### Il centro antico

Il primo Programma di Fabbricazione del 1969 non aveva classificato il centro antico come zona A. Il problema si è riproposto con la variante del 1992 ( già PUC) redatta sempre dal sottoscritto, dove per l'occasione fu identificato un nucleo antico sufficientemente caratterizzato. Tale previsione creò notevoli perplessità presso la cittadinanza, che transitava verso valori cosiddetti "moderni" di standard abitativi.

Oggi, la maturata coscienza del valore culturale irripetibile del patrimonio edilizio storico e del suo interesse per la conservazione dell'immagine e dell'identità del Paese, ma anche l'opportunità di adoperarsi per la promozione del turismo (locale, giovanile, ma anche internazionale), impongono di riprendere quegli studi e individuare quei beni ancora rimasti anche sterminati all'ambito della zona A che meritano una normativa e incentivi di conservazione, recupero, restauro e valorizzazione.

Obiettivo minimo sarà comunque quello di rivedere la normativa per assicurare omogeneità e ordine all'ambiente urbano, riguardo alle altezze, all'uso dei materiali, dei colori e delle decorazioni ecc.; nonché per migliorare la qualità della vita con la realizzazione delle occorrenti dotazioni di parcheggi.

Le altre zone di completamento

Le altre zone di completamento, classificate come B1, B2, sono le più definite dell'abitato, per le quali si pone solo la necessità di ovviare ad alcuni problemi connessi con allineamenti stradali, e dettare norme più incisive di decoro composizione urbana.

Le zone di espansione "C"

Al momento del varo del PUC, in sintonia con i programmi dell'Amministrazione Comunale, solo le zone C1 individuate dal Programma di Fabbricazione 1969 e PUC 1992, sono dotate di Piani attuativi: PEEP comparti 46-4760 zone C1.

Nelle zone C2 già deputate a PL privati risulta attuato parzialmente il comparto 57.

Come sarà chiarito più avanti le zone C2 relativi ai comparti 58 con P.L. approvato ma non convenzionato, 57parte e 59 le quali non si è attivata la definizione dei rispettivi Piani attuativi, si pongono come tasselli utilizzabili nel quadro delle strategie di pianificazione.

Le zone "F" per insediamenti stagionali

Dell'unica zona classificata F dallo strumento urbanistico vigente (zona Zinnuri), risulta attuata un sistemazione dell'area a verde attrezzato (verde panche tavoli parcheggi). Non risulta predisposto alcun piano di attuazione, e quindi alcun intervento conseguente ( ristorante, villaggio turistico, strutture di svago).

### **2.3.9 - I servizi sociali**

I servizi comuni

L'attenzione storicamente posta dall'Amministrazione nelle urbanizzazioni "sociali" ha determinato un sufficiente livello di dotazione di spazi pubblici e di attrezzature, come sarà poi riepilogato nel paragrafo della verifica standard urbanistici.

Con riferimento alle categorie della direttiva regionale 1983, art.6, è stata compiuta una ricognizione tendente a::

a) Aree per l'istruzione

Verificare l'inventario degli edifici e aule esistenti, e del loro grado di manutenzione, della si-

curezza, ecc.; confrontarli con la richiesta di scolarità, attuale e in prospettiva e in dislocazione;

b) Servizi di interesse comune.

Verificare l'inventario delle strutture esistenti, e del loro grado di manutenzione, sicurezza, ecc.; esperire contatti-confronto con i responsabili del servizio per la valutazione del grado di idoneità dell'esistente, individuazione delle strutture occorrenti e localizzazione degli spazi da riservare;

c) Aree per verde, gioco, sport.

Verificare anche qui l'inventario delle strutture esistenti, integrare ed incrementare nei quartieri il verde sociale e le strutture sportive; confermare la previsione del verde capillare;

d) Parcheggi urbani.

Rielaborare il programma parcheggi del PUC vigente, con attenta ricerca di tutte le disponibilità reperibili.

### **2.3.10 – Il turismo e le attività connesse**

Un recente studio del CENSIS, nell'analizzare la struttura e prospettive della domanda turistica italiana, evidenzia la crescita di un'utenza turistica sempre più attenta alla qualità ambientale e storico culturale dei luoghi.

Si configura un turista "nuovo", che vuole vivere il territorio nelle sue diversità e nel suo ordine, che non accetta cancellazioni ambientali dovute alla edificazione totale delle aree, come pure alle artificiose oasi scenografiche concepite dalla spregiudicatezza mercantile degli operatori.

Un turista insomma che vuole fruire di tutte le opportunità offerte dal territorio ed esige per questo adeguate infrastrutture e servizi.

Anche qui, risulta particolarmente funzionale alla definizione delle linee strategiche dello sviluppo turistico il quadro conoscitivo derivante dal complesso delle analisi svolte nei vari settori di studio del territorio nella sua globalità ambientale, paesaggistica, produttiva e culturale. L'attività turistica nel comune di Bauladu, dal punto di vista strettamente economico ed occupazionale, riveste oggi un ruolo assolutamente marginale, anche soltanto in riferimento alle zone forti dell'isola. Emerge con particolare evidenza la scarsità delle attrezzature ricettive, fatto che non consente neppure di ipotizzare flussi turistici a lunga e media permanenza. Gli stessi episodi di struttura ristorativa esistenti a ridosso della SS131 risultano assai slegati dalla realtà attrattiva "dell'insieme territorio".

Tuttavia si rileva che fortunatamente le risorse ambientali del territorio, grazie all'esiguità degli interventi piuttosto che alla loro correttezza attuativa, non sono sostanzialmente compromesse.

E' noto che il mare polarizza di norma l'attenzione del turista, distogliendolo anche dai rapporti con l'entroterra più immediato, e di questo risente pesantemente Bauladu, che non ha uno spazio proprio nello splendido sviluppo costiero della Sardegna.

Legata al periodo estivo, dato che il richiamo a diverse utenze, praticabili anche nelle altre stagioni risulta assai debole, anche la durata della stagione turistica si riduce ad appena tre mesi all'anno,

Il problema è comune a tutte le aree interne dell'isola, ad onta delle potenzialità che le risorse paesistiche ed ambientali, insieme a quelle storico-culturali sono in grado di offrire per consentire lo sviluppo di ulteriori attività turistiche, oggi generalmente poco sviluppate anche per la carenza degli essenziali supporti infrastrutturali, dei servizi, dei collegamenti insufficienti con gli scali di trasporto, dei sistemi di inserimento nei circuiti turistici.

Ma, giuste le considerazioni sopra espresse sul "nuovo" turista, ci si può attivare per rompere tale negativo circuito di obbiettive difficoltà e carenze. Si può e si deve cogliere l'opportunità di evidenziare, per valorizzarle, le potenzialità anche ricreative ed educative sia del grande al-



topiano basaltico che caratterizza il territorio, intensamente disseminato di monumenti storici, in particolare modo nuragici, che quelle, più pregnanti ed articolate, del contesto Parco storico-ambientale S. Lorenzo e località sorgente Zinnuri.

Constatato che Bauladu, per le sue valenze ambientali e culturali, merita la realizzazione di un sistema infrastrutturale qualificato per lo sviluppo delle considerevoli potenziali risorse turistiche, occorre prendere atto dell'urgenza di indirizzare la programmazione nel settore turistico secondo obiettivi strutturali e culturali così caratterizzati:

- articolare di una griglia normativa inerente "la prudenza attuativa della strumentazione urbanistica delle zone "F" in particolare e di ogni altro intervento in zone sensibili o critiche;
- favorire il riuso di quanto possa funzionalmente essere destinato alla pratica turistica (recupero edilizio nell'agro e nel centro abitato per l'accrescimento della disponibilità abitativa per usi agrituristici, formule tipo albergo diffuso e similari, ed a S. Lorenzo per usi turistici di valenza prettamente culturale);
- promuovere e programmare la diffusione territoriale delle infrastrutture di servizio (commerciali, culturali, sportive, ricreative) quali punti di ristoro, parchi, musei, uffici informazione, servizio di guide qualificate, maneggi;
- minimizzare l'induzione negativa di elementi di disturbo dell'attività turistica da parte di altri settori produttivi o di servizio, attivando una programmazione in grado di governare e guidare i processi di trasformazione innescati;

### **2.3.11 –La demografia ed il fabbisogno abitativo**

L'analisi demografica seguente dimostra che la popolazione residente all'anno di riferimento assunto per l'attuazione del piano è superiore a quella attuale.

#### **ANALISI DEMOGRAFICA**

L'evoluzione della composizione e consistenza della popolazione residente nel comune di Bauladu si discosta dalla tendenza generale, sia sul piano nazionale che a livello regionale, di una flessione demografica e di un progressivo «invecchiamento» legato alla diminuzione percentuale dei nati ed al contemporaneo allungamento della vita media.

Infatti l'incremento della popolazione residente trova conferma nei risultati della valutazione del numero totale di residenti nell'anno fissato per l'attuazione del piano (2.010), effettuata col modello di calcolo del tasso di sviluppo medio costante, sviluppato sulla base dei dati ventennali (a decorrere dall'ultimo rilevamento disponibile) relativi alla popolazione residente nel territorio di Bauladu (riepilogati nella tabella che segue), assumendo come anno base il 1981.

#### **POPOLAZIONE RESIDENTE NEL TERRITORIO DI BAULADU**

ANNO RESIDENTI ANNO RESIDENTI

1.981	649	1.991	690
1.982	637	1.992	795
1.983	661	1.993	689
1.984	670	1.994	692
1.985	685	1.995	694
1.986	682	1.996	695
1.987	698	1.997	689
1.988	698	1.998	697
1.989	681	1.999	696
1.990	691	2.000	697

#### **1 - TASSO DI SVILUPPO MEDIO COSTANTE**

Con questo modello di calcolo si valuta la popolazione all'anno N ( $P_N$ ) applicando la relazione:  $P_N = P_U + S * (N-U)$

nella quale "P<sub>U</sub>" è l'ultimo dato rilevato relativo alla popolazione residente; (N-U) è il numero

degli anni previsti; " S " è il tasso di sviluppo medio della popolazione, comprensivo del contributo del saldo naturale (nati, morti) e del flusso migratorio, dato da:

$$S = (P_F - P_{F-19}) / 20$$

rilevato all'anno " F "(ultimo anno del ventennio considerato, decorrente dall'anno F-19). Si ottiene:

$$S = +55/20 = +2.75\% \text{ medio annuo};$$

Con riferimento al periodo 2.000-2.010, la proiezione effettuata col presente modello conduce a un dato presunto di popolazione residente che vale:

$$P_{2010} = 649 + 2.75 * 30 = 731 \text{ residenti.}$$

Nel Comune di Bauladu infatti alla data del 31/12/1999 risiedevano 696 abitanti, di cui 348 di sesso maschile e 348 di sesso femminile, suddivisi in 253 famiglie.

L'aumento in percentuale medio annuo rispetto al censimento del 1991, è stata per il numero di residenti del 3,44% (da 665 a 696), e ancora un aumento del numero dei nuclei familiari del 2,66% (da 229 a 253); mentre l'aumento nel 1991 rispetto al censimento del 1981, era stato, per i residenti del 2,4% (da 641 a 655), con incremento per il numero di famiglie del 0.7% (da 222 a 229).

La densità di abitanti rispetto alla superficie territoriale del Comune (Km. 24,21), è aumentata passando da 26,48 ab./Kmq. del 1981 ai 27,47 ab./Kmq. del 1991, per finire ai 28,75 ab./Kmq. del 31/12/1999 (vedi tab. 2).

#### -POPOLAZIONE E STRUTTURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Per l'analisi della struttura e delle tendenze della popolazione insediata nel Comune di Bauladu e delle correlate consistenze del patrimonio edilizio, indispensabile per la conoscenza dei dati che consentano una valutazione sinottica delle problematiche connesse con la modulazione delle scelte di Piano, si è fatto ricorso al materiale reso disponibile dalle strutture amministrative comunali (Ufficio Tecnico, Anagrafe, Commercio, ecc), ed ai dati ISTAT (Censimenti 1991), nonché da nostre indagini ed elaborazioni (vedere Tab. 2).

I dati di sintesi sono raccolti nel seguente prospetto:

abitazioni

-abitazioni totali	n°	292
-abitazioni occupate	n°	232
-abitazioni non occupate	n°	60 (20% del totale)
-stanze totali	n°	1533
-stanze per abitazione	n°	5.3
-abit.ni non occ.te sul totale	n°	0.21
-stanze occupate	n°	1229
-occupanti per stanza	n°	0.56

famiglie

-1981	n°	222
-1991	n°	229 (+3.15% sul 1981; +0.31% annuo)
-1999	n°	253 (+10.48% sul 1991; +1.16% annuo)

-incremento 1981-1999 n° 31 famiglie

-tasso di incremento medio assoluto +1.63 fam/anno

-N° famiglie al 2.009 =  $F_{1999} + S * N = 253 + 1.63 * 10 = 269$

componenti famiglie (media)

-1981	n°	2.89
-------	----	------

-1991	n°	2.90
-1999	n°	2.75

### **2.3.12 – Valutazioni finali**

Alla luce di quanto fin qui esposto, si può affermare che l'assetto urbanistico del centro urbano del Comune di Bauladu ha assunto ad oggi una connotazione complessivamente organica e sostanzialmente rispondente alle esigenze ed alle prospettive della popolazione nel periodo di riferimento assunto per l'attuazione dell'attuale strumento urbanistico (anno 2002).

In previsione della stesura dell'attuale PUC si presenta l'opportunità per ampliare l'ambito di recupero e la stessa memoria storica del "centro antico", (nella zona A da dotare di PP e possibile attraverso decisivi interventi edilizi-ambientali di recupero ad opera della mano pubblica e privata come ad esempio tramite piani integrati ai sensi della LR n° 29/98), allargando le norme di tutela della zona A anche ad alcuni ambiti o edifici classificati B1-B2, che presentano effettivamente requisiti di tutela, conservando tuttavia la possibilità dell'edificazione diretta.

Occorre pertanto individuare un sistema normativo in grado di tutelare, senza eccessivi vincoli e gravami, una parte del centro abitato originario, senza tralasciare di dettare norme di tutela anche per le significative memorie storiche ormai calate in un contesto in cui prevale l'edilizia di sostituzione.

In particolare la domanda di aree da destinare all'edilizia residenziale è largamente soddisfatta dall'insieme delle zone C attuate e di quelle dotate di piani attuativi convenzionati, e per questo non si pone la necessità di individuare ulteriori zone C.

Per i comparti C non attuati si pone l'esigenza della loro riconferma anche indipendentemente dalla verifica della capacità insediativa, più avanti comunque sviluppata, in riferimento alle aspettative manifestate dai proprietari di tali aree e dalla volontà dell'Amm.ne di soddisfare tali esigenze.

La dotazione delle aree riservate agli standards urbanistici dai piani attuati e da attuare, è complessivamente esuberante rispetto ai minimi previsti dal dispositivo delle norme vigenti, ed appare anche qualitativamente rispondente all'esigenza di operare parte delle "ricuciture urbanistiche" di cui si è rimarcata la necessità e l'opportunità.

La generosa dotazione attuale di aree per servizi d'interesse comune e sport S2-S3 può globalmente essere confermata, con le integrazioni dettate dall'opportunità di integrare quelle esistenti, laddove necessario, e di favorire il recupero di esigenze diffuse (strutture convengnistiche, ristorative, ricreative cerimonie varie nel centro abitato), mediante la previsione di specifiche zone G (servizi di interesse generale).

L'assetto generale della viabilità urbana esistente e di quella prevista dal precedente strumento urbanistico comunale, può anch'essa essere confermata, con la previsione di alcuni collegamenti interni.

L'esigenza di ottimizzare la circolazione veicolare extraurbana, e lo stesso fenomeno della trasumanza di bestiame, deve sfociare nella definizione delle sedi appropriate per la realizzazione della circonvallazione Nord-Est, che dalla bretella di raccordo ANAS prevista sud dell'abitato conduca alla SP n° .

Il tracciato si riconferma sostanzialmente invariato nel tratto centrale, mentre nel tratto iniziale è previsto il collegamento con la futura bretella ANAS parallela alla SS131, e nel tratto finale l'innesto sulla SP n° 9 è spostato in modo da interessare per tale tratto una strada comunale in disuso.

## 2.4 - GLI INDICATORI ECONOMICI PRINCIPALI -ANNO 1991

### popolazione (dati ISTAT)

-abitanti	n°	685
-famiglie	n°	229
-componenti	n°	2,99
-pop.ne > 65 anni	n°	111
-pop.ne >75 anni	n°	53

### attività (dati ISTAT)

-popolazione attiva	n°	231
-popolazione non attiva	n°	454
-popolazione occupata	n°	170
-popolazione disoccupata	n°	23
-pop.ne in cerca di 1° occ.ne	n°	38
-popolazione attiva per settore produttivo		
-agricoltura	n°	32
-industria	n°	46
-altre attività	n°	115
tot.	N°	191

### struttura produttiva (dati elaborati in seguito a riscontri)

-industria	n° addetti	19	-unità locali	n° 8
-commercio	n° addetti	47	-unità locali	n° 17
-altre attività	n° addetti	21	-unità locali	n° 8
-istituzioni	n° addetti	22	-unità locali	n° 6
totali n°		109		n° 39

-agricoltura addetti	n° 32
-aziende	n° 85 (dim. media 17 Ha)
-superficie agraria utilizzata	1428 Ha (il 59% del totale)
-seminativi	275 Ha
-coltivazioni permanenti	227 Ha
-prati e pascoli	925 Ha

-comparto zootecnico	-aziende bovini	n° 19
	-aziende ovini	n° 21 (160 capi per azienda)
	-aziende suini	n° 19
	-aziende caprini	n° 2
	-aziende equini	n° 10

### reddito pro-capite

	pop.ne	reddito	prop.ne al risparmio	ordine decescente residenti	ordine decescente reddito
-provincia di Sassari	454.904	972.959	6,64%		
-provincia di Nuoro	272.992	851.523	7,61%		
-provincia di Oristano	156.970	828.517	7,95%		

Piano Urbanistico Comunale - Bauladu (OR) - RELAZIONE DI PIANO

-					
-provincia di Cagliari	763.382	918.786	7,37%		
-comune di Bauladu	696	729.502	9,32%	318	229

### **3)-LO SCHEMA DI ASSETTO TERRITORIALE**

#### **3.1-NOTE DI INDIRIZZO**

«Visione globale a 360° su tutto il territorio, considerando che la maggior parte dell'area del Comune è nell'agro. Ciò per salvaguardare sempre meglio le vaste risorse naturali a disposizione e favorire quanto più possibile la positiva inerzia di avviamento dell'economia agricola e zootecnica in una visione di sviluppo integrato del territorio.

- Particolare attenzione per il contesto S. Lorenzo, per il PIP, per la riqualificazione del nucleo antico dell'abitato, nell'ottica dei progetti già avviati o da avviarsi a vario livello e condivisi dall'Amministrazione, per il contributo che essi possono dare al rilancio economico e sociale di tutto il territorio.

- Tutto il territorio dovrà essere fruibile da una rete stradale razionale e distinta a vario livello, a partire da quella interna con i parcheggi fino a quella extraurbana rurale.

- Le attività produttive agricole e zootecniche ed in generale le attività praticate fuori dall'abitato dovranno esser supportate da una rete stradale extraurbana che diventerà la componente strategica più importante per lo sviluppo integrato del territorio, in quanto si potranno conseguire: una migliore salvaguardia e presidio del territorio, facilitazione degli scambi con l'abitato, valorizzazione delle zone di pregio naturalistico e dei siti archeologici.»

#### **3.2 - VALUTAZIONI E STRATEGIE DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

##### **CONSIDERAZIONI GENERALI**

L'oggettiva difficoltà di comporre efficacemente e armonicamente la domanda di trasformazione e d'uso del territorio che la società moderna tende ad esprimere con crescente intensità e conflittualità è certamente aggravata dalle indecisioni e dai ritardi con i quali, ai vari livelli di responsabilità, operatori pubblici e privati, hanno affrontato il problema.

Problematiche storiche nella Pianificazione del territorio.

Nella fase di sviluppo industriale del dopoguerra in Italia la tutela dell'ambiente è stata considerata un'esigenza secondaria rispetto a quella prioritaria dello sviluppo economico e sociale, e ciò ha portato spesso ad un uso improprio del territorio, con un eccessivo sfruttamento di talune risorse naturali in assenza di iniziative di tutela.

Solo a partire dagli anni 70 l'attenzione si è spostata anche al territorio extraurbano, e l'urbanistica è andata interessandosi sempre più delle aree rurali e di quelle a vocazione naturalistica.

Si è andata così formando la consapevolezza che un utilizzo controllato delle risorse in ambito urbano, rurale, e non antropizzato, permetteva un'evoluzione di sviluppo sostenibile dell'uso antropico del territorio, compatibile con uno sviluppo accettabile dal punto di vista economico e sociale, e allo stesso tempo più stabile perché meno soggetto a situazioni di degrado delle risorse naturali che origina conseguenze gravi e rilevanti non solo dal punto di vista ambientale, ma anche e soprattutto sull'economia, sull'uomo e su tutte le sue attività.

La pianificazione del territorio in un'ottica di tutela ambientale diventa quindi uno degli strumenti più importanti di una politica di sviluppo sostenibile, intesa come le condizioni tecnologiche, politiche e culturali finalizzate ad una integrazione tra i requisiti economico-sociali e quelle ambientali attraverso il mantenimento e miglioramento del rapporto produzione / servizi, ricezione del grado di rischio di produzione, protezione del potenziale delle risorse naturali

e quindi prevenzione del degrado dei suoli, costruzione di una viabilità economicamente valida, accettabilità sociale degli interventi sul territorio.

Una situazione di equilibrio economico, ambientale e sociale tale da permettere l'uso del territorio per un periodo indefinito di tempo, e quindi risultano non adatti tutti quegli usi antropici, industriali, agricoli, forestali, che provocherebbero un deterioramento severo o permanente della qualità del territorio.

È infatti necessario mantenere il più possibile intatto il livello qualitativo e quantitativo delle risorse naturali, al fine di preservarle per le generazioni future.

Risulta in tal senso determinante poter cogliere l'insieme delle funzioni svolte nel territorio, e non solo quella insediativa o produttiva, pur importanti e vitali, per permettere uno sviluppo armonico, non disgiungibile dalla tutela delle aree rurali e ambientali.

In tale contesto la salvaguardia dell'azienda agricola costituisce un presupposto essenziale in quanto, attraverso di essa, si preservano sia gli aspetti organizzativi che le risorse naturali ed ambientali in essa presenti. Non si deve dimenticare, infatti, l'importante ruolo di tutela dell'ambiente di cui l'agricoltura è investita, visto che la stabilità ambientale di tante aree dipende in larga misura dall'equilibrio ecologico rurale, e ciò particolarmente modo nel territorio di Bauladu quasi esclusivamente caratterizzato da attività agro-pastorali.

Contestualmente però occorre limitare il più possibile i consumi della risorsa suolo che si possono realizzare in campo agrario, non sono infrequenti, infatti, (e ancor più nel territorio di Bauladu) forme d'uso agricolo-forestali che, se nel breve termine possono fornire maggiori redditi (e talvolta neanche quelli), nel medio e lungo periodo sono destinati ad indurre gravi fenomeni di erosione, di inquinamento delle falde, di cambiamento dei regimi idrici dei corsi d'acqua o di altre forme di degrado: le situazioni di erosione che si sono avute come effetto di scorretti interventi volti alla forestazione produttiva o al miglioramento pascolo costituiscono gli esempi più frequenti.

Di fronte quindi ad uno stato del territorio che va sempre più manifestando segni di degrado, a volte irreversibile, o comunque dove non si ha una soddisfacente risposta economico-produttiva, e, dove sempre più laceranti appaiono i conflitti di interesse, occorre prendere atto dell'insufficienza delle proposte sin qui prodotte sotto il profilo culturale, politico, operativo, per individuare soluzioni capaci di mediare le domande espresse o prevedibili e provocare i necessari consensi che diano sbocco operativo alle diverse esigenze.

In questa prospettiva, con la determinazione derivante dall'urgenza e dalla consapevolezza che le risorse territoriali ed ambientali rappresentano sempre più un elemento essenziale e strategico per la futura crescita economica e sociale della Sardegna, e qui di Bauladu, è necessario tentare di definire una politica del territorio che, anche con capacità autonoma di proposta affianchi e traduca correttamente le scelte economiche e sociali.

D'altronde la stessa UE persegue l'obiettivo dello sviluppo e del riequilibrio territoriale su base ecologica (attraverso i fondi strutturali e azioni specifiche); la stessa RAS con la L.R. N° 45/89 precisa il proprio fine di pianificare l'uso delle risorse territoriali e delle loro modificazioni, di tutelarle rigorosamente con particolare riguardo alla salvaguardia del patrimonio naturale ambientale, artistico e culturale, per valorizzarle.

Nell'ottica suesposta quindi la normativa di tutela della L.R. N° 45/89 non va più vista come mero vincolo calato sul territorio, ma al contrario come opportunità da cogliere individuando nella tutela ambientale una «risorsa» capace di riscattare aspirazioni di sviluppo prima impensabili.

Con riferimento alla stesura del P.U.C., dovendosi comunque prevedere una normativa che disciplini l'uso dell'intero territorio comunale, questa sarà formulata in funzione del modello d'uso del territorio che si intende adottare, e ciò al fine di rendere effettivamente praticabile e coerente lo sviluppo di tale modello.

### **3.3 - L'USO E LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO**

La scelta fondamentale assunta è il recupero e l'uso di tutto il territorio comunale secondo il modello esposto di sviluppo «integrato» e sostenibile con le risorse del territorio, coerenti con le indicazioni delle note di indirizzo progettuali suesposte nel quadro della legislazione nazionale e regionale di riferimento, delle disposizioni settoriali.

E' stato così composto un quadro conoscitivo derivante dai vari settori di studio cui è stato sottoposto il territorio, che ha consentito un approccio sufficientemente circostanziato delle scelte.

Il quadro complessivo derivante dai vari settori di studio quindi ( Ambiente, Economia, Cultura, Territorio e Servizi ), delinea un territorio sicuramente delicato nelle sue implicazioni ambientali e paesaggistiche (altopiano, versanti periferici di altopiano, gli avvallamenti, i corsi d'acqua), corredato però da innumerevoli presenze storico-culturali e da situazioni antropiche e produttive tali, per qualità e quantità, da giustificare e incoraggiare un superamento in positivo di un certo «determinismo economico tradizionale» e favorire una diffusione e lo sviluppo di nuove attività oltre la monocultura pastorale, quali nuove attività agro-zootecniche (erbe officinali, fico d'india, mirto, allevamento bovino della sardo-modicana, olivo e olio di qualità, acqua-coltura, selvaggina), quella turistica (contesto Zinnuri Parco S. Lorenzo e altre emergenze storico-ambientali), del terziario, quella agrituristica, quella dell'industria delle costruzioni e dell'estrazione di cava, decisivo rilancio delle attività produttive in ambito PIP, in armonia con gli obiettivi di espansione economica e occupazionale e di conservazione produttiva delle preesistenze, di disciplina d'uso complessivo del territorio, che l'Amm.ne intende dotarsi col presente strumento di pianificazione.



## **4.0 – LE SCELTE DI PIANO –IL TERRITORIO**

### **4.1 – IL SUPPORTO CARTOGRAFICO PLURITEMATICO INTEGRATO**

Le modalità di acquisizione delle conoscenze relative ai molteplici aspetti che compongono il “quadro conoscitivo” e quelle della loro successiva utilizzazione per la pianificazione, coerentemente con gli intenti prioritari che ci si prefigge, sono state determinate in relazione al duplice scopo di acquisire dapprima una esaustiva conoscenza dell’ambiente fisico, sociale ed economico, e di valutare in subordine la suscettività del territorio a sostenere gli usi attuali e potenziali su di esso praticabili.

La sistemazione delle conoscenze e delle conseguenti proposte negli elaborati di piano, seguendo la medesima ottica, ha prodotto dapprima una serie di tavole monodisciplinari, dalle quali derivano gli elaborati cartografici che “integrano” più attributi e conducono alla definizione delle scelte progettuali.

Elaborati monotematici

carta delle acclività... ..... Tav. T1

carta geolitologica..... Tav. T2

carta idrogeologica..... Tav. T3

carta della pericolosità geo-ambientale..... Tav. T7

carta geotecnica.....Tav T8

carta dell’uso attuale del suolo ..... Tav. T4

carta delle unità paesaggistico-ambientali ..... Tav. T5

carta della capacità d’uso dei suoli .....Tav. T6

La carta dei beni culturali e del paesaggio ..... Tav. T10

La carta dei vincoli di legge .....Tav. T11

Il sistema viario e infrastrutturale .....Tav. T12

Le tavole del primo gruppo (Tavv. T1-T2-T3-T7-T8), relative alle analisi geologiche, sono di per sé esaustive, ed i loro contenuti sono commentati nell’allegata relazione geologica.

La tavola T4, agronomica, riporta l’utilizzo attuale del territorio suddiviso in diverse unità cartografiche, i caratteri della vegetazione ed una prima indicazione sugli interventi possibili e necessari. Unitamente alla carta delle unità paesaggistico-ambientali (Tav. T5) e sulla suscettività e capacità d’uso dei suoli (Tav.T6) costituisce il fondamentale dato di analisi per la definizione della potenzialità agricola e quindi per la pianificazione territoriale.

Quelle dell’ultimo gruppo (Tavv. T10-T11-T12) riportano gli ulteriori dati di analisi e di conoscenze specifiche del territorio di seguito sintetizzati.

La tavola T10 evidenzia le emergenze storiche (archeologia, architetture «monumentali» e «tradizionali», infrastrutture storiche, ecc.), quelle naturalistiche (punti panoramici, monumenti naturali, aree di interesse naturalistico), nonché le aree di interesse geologico-ambientale e la viabilità “storica”.

La tavola T11: riporta i vincoli di “legge” esistenti in virtù di leggi statali o regionali in corrispondenza dei monumenti storico-archeologici, delle acque pubbliche, delle strade statali, provinciali e comunali, dei boschi, delle aree con vincolo estrattivo, degli ambiti vincolanti dalla LR n° 28/98.

Nella tavola T12, per il sistema viario è stata evidenziata la maglia della tessitura stradale ai

vari livelli (statale, provinciale, comunale) e per tipologie (asfaltate e sterrate); per quelle infrastrutturali sono stati individuate le linee ENEL aeree ad alta tensione (la KV 220 dorsale centro Sardegna), i punti di captazione dell'acqua potabile (pozzi e sorgenti) e le rispettive reti di avvicinamento all'abitato, il depuratore delle acque reflue, i canali di irrigazione.

Elaborati pluritematici "integrati"

carta della capacità d'uso dei suoli..... Tav. T6

Itinerari turistico culturali .....Tav. T13

Pianificazione territoriale .....Tavv. T14-T15

Il primo elaborato (T6) scaturisce dalla simultanea investigazione di tutte le componenti ambientali al fine di ottenere unità cartografiche (A-B-C-D.1-D.2) che forniscono una visione ecologica unitaria. Tali unità cartografiche fanno riferimento a "unità di paesaggio" che hanno costituito l'oggetto della valutazione della suscettività e compatibilità degli usi e contiene informazioni di sintesi e di immediata utilizzazione a livello decisionale, poiché evidenzia le potenzialità di usi alternativi di tutto il territorio comunale.

Infatti ogni unità di paesaggio rappresenta delle porzioni di territorio uniformi per caratteri geologici e morfologici, e può comprendere diverse Unità cartografiche, che a loro volta individuano aree omogenee per substrato, morfologia e tipo di suoli.

Una carta di sintesi quindi ottenuta attraverso una lettura finalizzata delle carte Geolitologica, delle Acclività, e dalle risultanze di rilevamenti in campagna e di fotointerpretazione relative ai caratteri pedologici e di utilizzazione del suolo, oltre che dalle indicazioni fornite dagli studi pedologici allegati al Piano generale delle acque della R.A.S., e della "Carta dei suoli della Sardegna" di Aru et Alii, eseguita col patrocinio della R.A.S.

Tale elaborato conduce alla suddivisione dell'intero territorio comunale in diverse "unità d'uso agricolo" e quindi carta di base per la suddivisione successiva dell'intero territorio comunale in 5 unità cartografiche coincidenti con quelle (E1-E2-E3-E4-E5) in accordo con le direttive regionali D.P.G.R. 228/94 relative alle zone agricole.

La serie degli elaborati cartografici di sintesi (T14-T15) rappresenta il territorio comunale classificato nelle diverse zone omogenee (oltre quelle E1-E2-E3-E5, previste dalla direttiva), la F (turistica), le zone G (G1-G2-G3-Gh-G4), le zone H (la Ha rispetto geomorfologico e storico-monumentale, la Hf rispetto fluviale e la Hr rispetto cimiteriale).

La F risultava già presente nella precedente pianificazione comunale; le altre derivano da considerazioni di pianificazione del territorio più complessive, descritte nel paragrafo 4.6.

## **4.2-LE ATTIVITÀ AGRO-SILVO-ZOOTECNICHE**

Il quadro complessivo derivante dai vari settori di studio ( Ambiente, Economia, Cultura, Territorio e Servizi ), ha delineato un territorio sicuramente delicato nelle sue implicazioni ambientali e paesaggistiche (altopiano, altopiano degradato, versanti periferici di altopiano degradati, gli avvallamenti, i corsi d'acqua, la pianura alluvionale), corredato però da innumerevoli presenze storico-culturali e da situazioni antropiche e produttive tali, per qualità e quantità, da giustificare e incoraggiare un superamento in positivo di un certo "determinismo economico tradizionale" e favorire una diffusione e lo sviluppo di nuove attività oltre la monocultura pastorale o quella seminativa foraggera o ortifera d'alveo, quali nuove attività agro-zootecniche costituite da colture di erbe officinali, fico d'india, mirto, quali "nicchie" produttive assai promettenti come sbocco di mercato, che avrebbero tra l'altro il merito di recuperare terreni "marginali" agricoli; inoltre orientare e tipicizzare l'allevamento bovino (es. allevamento della sardo-modicana) verso sbocchi di mercato in via di riscoperta; incentivare l'allevamento equino di cui il territorio costituisce con le sue distese naturale occasione anche in riferimento ad un settore (le attività equestri) in forte espansione. Abbandonare il taglio indiscriminato degli olivastri e recuperarli quali oliveti modello ad alto potere aggiunto di reddito (olio di qualità), incoraggiare altre attività di cui il nostro territorio è naturale portatore ov-

vero attività di acqua-coltura, e parchi naturali attrezzati per la selvaggina.

### **4.3 - IL CONTESTO S. LORENZO – ZINNURI**

Il contesto S.Lorenzo ai margini dell'abitato, è costituito dal richiamo della chiesetta e sagrato omonimo definita attualmente S2, e dal parco verde presente all'intorno definita S2; Zinnuri è caratterizzata dalla presenza di una antichissima sorgente e dall'omonimo nuraghe, già meta di visitazione per sporadici pic-nic degli abitanti del posto.

Il contesto non risulta dotato di alcun livello di offerta turistica organizzata e finalizzata, quali struttura di accoglienza con ufficio informazioni e guida, eventuale ristorative;

Tale offerta può interessare il turismo itinerante, culturale, scolastico.

Alla problematica prima esposta si può dare una prima risposta attivando senza più nessun indugio le previsioni della zona F della zona Zinnuri, destinazione di zona che si conferma.

Per S. Lorenzo occorre qualificare le infrastrutture di base e l'offerta turistica integrata, e allo scopo, per le valenze ambientali e storiche-archeologiche presenti nonché per l'estensione e la titolarità dell'area si conferma l'opportunità e l'utilità di istituire un apposito parco storico-ambientale "orientato" ed economicamente produttivo; l'attuale destinazione d'uso S2-S3 con valenza di servizi prettamente comunale, è modificata in G4.

Lo scopo è quello di concorrere alla tutela e alla valorizzazione del bene, e allo stesso tempo di qualificazione e promozione delle attività economiche e dell'occupazione locale anche al fine di un migliore rapporto uomo-beni culturale; la valorizzazione del rapporto uomo-beni culturali può perseguirsi con la creazione e incentivazione di attività culturali ed educative (struttura di accoglienza sala convegni, itinerari interni e visite guidate al parco botanico previsto e alle altre emergenze del territorio, convegni), e del tempo libero collegate alla fruizione ambientale (ristorazione, strutture ricettive e di svago nella vicina zona F, attività di trekking e maneggio etc.);

### **4.4-LE INFRASTRUTTURE VIARIE E TERRITORIALI**

Risulta soddisfacente per la funzione assoluta quella principale extraurbana, costituita dalla SS131 e dalle SP n° 9 Bauladu-Milis, dalla SP n° 9 Bauladu-Villanova Truschedu tratto centro abitato stazione FFSS, bitumate; quella secondaria interna (s.v. e comunali) risulta invece carrabile solo nei tronchi sistemati delle s.v. per Zinnuri, e Murazzolu dall'abitato sino alla SS131. Quindi la maggior parte delle s.v. e comunali risultano intransitabili o scarsamente utilizzabili a fronte di un vastissimo territorio con conseguente grave pregiudizio per un razionale uso agricolo dei suoli, nonché per la funzione di presidio del territorio.

Si confermano in G1 il deposito acqua comunale, ed in G2 il depuratore acque reflue, funzionanti e idonei alla funzione richiesta.

L'impianto TELECOM sulla SS131 si include in zona G3; si confermano in zona Gh le aree già destinate a servizi impianti e strutture di interesse generale al servizio del territorio.

### **4.5 – IL TURISMO E LE ATTIVITÀ CONNESSE**

Prima di intraprendere l'esame delle zone territoriali omogenee, è opportuno premettere alcune considerazioni relative al turismo ed alle attività ad esso collegate, le cui problematiche investono in modo "trasversale" l'intero territorio comunale, a prescindere dalle differenti connotazioni di ciascuna di esse.

Con riferimento a quanto già esposto in merito alle carenze attuali del sistema "turismo", ma anche alle notevoli prospettive connesse con le potenzialità del territorio di Bauladu, occorre

evidenziare l'opportunità di determinare i presupposti, anche normativi, per l'istituzione di un sistema operativo che curi il collegamento di imprese e comunità locali con le reti informative nazionali e transnazionali, che raccordi reciprocamente enti locali, soggetti d'impresa e loro organizzazioni allo scopo di ottimizzare l'innovazione dell'apparato "risorse". Un sistema, in definitiva, che sia in grado di valorizzare in modo organico tutte le risorse del territorio, attraverso le iniziative di seguito delineate.

Creazione di una "Agenzia di Promozione del Territorio"

Si avverte la necessità di mettere a punto una struttura organizzata in modo a poter assolvere al gravoso compito di gestire la fase di promozione e coordinamento delle iniziative dei tre settori produttivi dell'economia del territorio, ovvero quello agricolo, quello artigianale e delle piccole industrie, e del turismo.

Creazione di un idoneo "Centro Informativo"

Occorre poi una struttura che sia in grado di supportare la circuitazione turistica, connesso con i terminali delle diverse agenzie, che operi in stretto collegamento con la predetta Agenzia di Promozione del Territorio. Il suo scopo sarà quello di assicurare un'esauriente gestione sia della domanda che dell'offerta d'uso turistico delle risorse del territorio, dinamizzate dalle rispettive attività di promozione ed informazione (strategia di marketing, divulgazione di specifici opuscoli, attuazione di campagne di comunicazione) nel settore del turismo, del turismo rurale, in particolare: raccordo domanda/offerta, erogazione del servizio di informazione, vendita agli operatori turistici (ma anche vendita diretta) di pacchetti soggiorno, organizzazione delle escursioni attraverso gli itinerari "integrati" locali.

Realizzabili con le realtà al contorno del contesto Montiferru e area circunlacuale lago Omodeo.

Creazione di un sistema di itinerari turistico-culturali

Prima che prendano corpo le auspiccate strutture di coordinamento, può essere demandato il ruolo di tessuto connettivo tra le varie emergenze del territorio e le attività produttive (presenti e future), a un sistema di itinerari turistici (alternativi e/o integrativi del più tradizionale turismo marino o montano) tematici o pluritematici, da percorrere in pullman, in auto, con mezzi fuori strada, a cavallo, in mountain bike e a piedi.

Coordinati in modo che lasciato uno di essi sia possibile inserirsi in un altro ed in un altro ancora sino a coprire come una rete a maglie l'intero territorio, e quindi l'intero tessuto sociale e produttivo (artigianato, prodotti agricoli, musei, strutture ricettive, parchi, centro abitato), per il loro svolgersi in circuito detti itinerari dovranno partire da zone ben attrezzate dal punto di vista ricettivo e dei servizi di supporto, mentre nel loro sviluppo dovranno essere garantiti idonei punti di ristoro e ulteriori servizi di appoggio (aree di sosta attrezzate).

Al fine di agevolare la loro predisposizione è stata effettuata un'attenta analisi di tutte le possibili risorse del territorio, che ha consentito di individuare come possibili poli "forti" di interesse turistico (lasciando evidentemente che indagini più approfondite, da svolgersi in fasi successive, possano evidenziarne altri) quelli prima esposti concepiti come elementi di una "continuità culturale", sia pure differenziata, che attraversa ed unifica non solo il territorio di Bauladu, ma molto spesso anche quello delle Comunità Montana Montiferru e dei Comprensori contermini.

Il frutto della ricerca svolta è un sistema costituito da tre differenti livelli di itinerari, quali sono proposti nella specifica tavola grafica di Piano:

- Itinerari di 1° livello, che collegano Bauladu ed i suoi poli di attrazione con l'esterno;
- Itinerari di 2° livello, che collegano le diverse emergenze all'interno del territorio di Bauladu (esempio: Parco S. Lorenzo Sorgente Zinnuri nuraghe S. Barbara);
- Itinerari di 3° livello, che curano i collegamenti all'interno di uno specifico ambito territoriale (Esempio: Percorsi tematici interni al contesto S. Lorenzo sorgente Zinnuri).

Creazione di un sistema agriturismo

Delle potenzialità di sviluppo dell'agriturismo, anche in riferimento alla notevole presenza di

aziende agricole nel territorio, si è già fatto cenno.

Questa pratica di ospitalità e di servizio al turista merita una particolare attenzione, soprattutto perché si qualifica per le possibilità ed incentivazioni che essa offre all'ospite-turista di vivere l'ambiente ed il paesaggio, la cultura, la tradizione, il folklore e l'artigianato, l'intera socialità nella loro realtà oggettiva, senza le mediazioni patinate delle agenzie turistiche.

Il reddito indotto non è particolarmente rimarchevole, ma non va dimenticato che si tratta di un reddito integrativo, conseguito con investimenti assai modesti.

Sinteticamente si ritiene che l'agriturismo possa:

- limitare la pressione della domanda turistica sulla costa;
  - frenare l'esodo dall'agro soprattutto in riferimento alla popolazione più giovane;
  - proporre una conoscenza più approfondita del territorio e della realtà culturale dei luoghi;
  - incentivare il recupero ed il risanamento edilizio degli abitati, case e centri rurali;
  - incentivare il consumo dei prodotti tipici dell'artigianato e dell'agricoltura locale;
- integrare senza eccessivi investimenti finanziari e territoriali il reddito locale.

Possibilità resa possibile e auspicata nella formulazione delle norme di attuazione delle Zone E.

#### **4.6 – LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

A livello operativo le scelte sono state operate sulla base della pianificazione precedente, sulle analisi geologiche e agronomiche, su quelle economiche e sociali, sul patrimonio storico-archeologico e ambientale sin qui condotte.

Con riferimento alle indagini particolare importanza ha rivestito la carta d'uso attuale del suolo, della suscettività e capacità, che sono state prese come base di elaborazione, contestualmente alle carte d'indagine geologica; e anche della carta dei beni culturali e del paesaggio, della carta delle infrastrutture territoriali, della carta dei vincoli di legge, le quali assieme alla carta della tutela del territorio consentirà di formulare una proposta più organica per la valorizzazione di tali beni, anche con l'individuazione di itinerari tematici indirizzata sia per il "mercato" interno, affinché la comunità insediata recuperi la sua memoria storica, sia per il "mercato" esterno, al fine di convogliare una vasta fascia di turismo che oggi privilegia solo le coste della Sardegna.

La carta tematica con l'individuazione delle "unità di paesaggio" e il censimento delle colture storiche ha fornito i dati per la normativa generale di base sui terreni agricoli nel rispetto delle direttive regionali per le zone agricole (DPGR n° 228/94) e per le aree naturalistiche suggerendo indicazioni anche sulle specie arboree e arbustive endogene presenti, le tipologie dei lotti, gli elementi di corredo e arredo (muretti di recinzione e verde di confine dei lotti, ecc.).

Il PUC per gli interventi sul territorio antropizzato, oltre a recepire le indicazioni delle direttive regionali per le zone agricole, detterà normative con prescrizioni per i nuovi interventi di ampliamento o edificazioni per aziende zootecniche e agricole in base alle tipologie ed ai materiali censiti dall'indagine sul campo (materiali costruttivi, ubicazione e dimensione dei lotti).

Per gli aspetti naturalistici, è stata individuata la parte di territorio rimasta integra dagli aspetti produttivi e dal lavoro dell'uomo e, dopo una attenta disamina dei "tipi di paesaggio", si ritiene opportuno dettare una normativa per la conservazione delle "costanti d'ambiente" con l'individuazione delle caratteristiche presenti negli ambiti naturalistici.

Il quadro complessivo che ne risulta è assai complesso e comunque vengono di seguito elencate le scelte operate.

In particolare le nuove zone Hf-Ha, derivano da imprescindibili esigenze di tutela e protezione di aree particolarmente fragili sotto il profilo idrogeologico e monumentale, in questo non disciplinabili compiutamente nella suddivisione in sottozone agricole.

Le norme d'uso previste per tali zone, oltre che risultare perfettamente compatibili con quelle già previste nella Tav. T5-T6 relativa alla capacità d'uso dei suoli, sono state rese ancor più

cautelari in dipendenza delle particolari esigenze di salvaguardia per possibili dissesti idrogeologici (carta delle acclività, carta della pericolosità geomorfologica), nonché di tutela monumentale (compresenza di monumenti nelle Ha), come chiaramente riportato nelle tavole di analisi geologiche e storiche.

La serie degli elaborati cartografici di sintesi (T14-T15) rappresenta il territorio comunale classificato nelle diverse zone omogenee, comprensive delle sottozone E1-E2-E3-E4-E5 di cui al D.P.G.R. 228/94.

L'elaborato T13, sintetizzando i dati sulle emergenze storico-ambientali del territorio, schematizza una possibile creazione di itinerari turistico-culturali ai vari livelli di fruizione e organizzazione.

Valgono le norme delle rispettive sottozone di cui al seguente elenco se non in contrasto con :  
 -le prescrizioni di legge assoggettate alle norme di vincolo boschivo o estrattivo, e comunque secondo le indicazioni riportate nella tavola sui vincoli di legge (TAV. T13).

Il rispetto delle seguenti indicazioni invece non è perentoria ma vuol rappresentare un nuovo modello di riferimento nell'utilizzo delle risorse del territorio, in caso di divergenza applicativa comunque dovrà essere dimostrato (con relazione specifica tecnico-agronomica a vario livello), che l'elemento ambientale di riferimento non subirà grave manomissione ( in particolare pericolo di erosione per asportazione di pietrame o vegetazione in ambiti fragili):

-le indicazioni di cautela indicate dalla carta sulla capacità d'uso dei suoli tramite le "classi di suscettività d'uso dei suoli" (classi I-AII-III-IV-V-VI-VII-VIII), e le limitazioni imposte dalle caratteristiche ambientali (unità cartografiche A- B-C-D.1-D.2);

-le indicazioni di intervento colturali formulate nella relazione agronomica e nella tavola contenete "la destinabilità d'uso agricolo del territorio";

Segue il riepilogo delle zone omogenee individuate nel territorio di Bauladu, con l'indicazione sommaria della connotazione di ciascuna, e dei conseguenti criteri normativi applicabili nei diversi casi.

La normativa di attuazione è prevista da apposito elaborato.

-N° 1 - Zona E1 : Aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata;

-N° 2 - Zona E2 : Aree di primaria importanza.

-N° 3 - Zona E2/r : Aree di rispetto in prossimità dell'abitato.

-N°4 - Zona E5 : Aree di attività agricole marginali con esigenza di stabilità ambientale.  
 Aree marginali di pascolo estensivo.

-N° 5 -Zona E5/r : Aree di attività agricole marginali con esigenza di stabilità ambientale.  
 Aree marginali di pascolo estensivo.

Zone di rispetto in prossimità dell'abitato.

-N°6 -Zona E5/m : Aree marginali per attività agricola nelle quali è ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Zone di rispetto geomorfologico.

-N°7 -Zona F :Insedimenti abitativi di tipo stagionale.

-N°8 -Zona G1 :Deposito acqua rete idrica comunale.

-N° 9 -Zona G2 :Depuratore acque reflue comunale.

-N°10 -Zona G3 :Impianto TELECOM.

-N°11 -Zone Gh :Edifici, Impianti e attrezzature di interesse generale.

-N°12 -Zona G4:Parco Storico Ambientale di S. Lorenzo.

- 
- N°13 -Zona Hf :Area di rispetto Fluviale.
- N°14 -Zona Ha :Area di rispetto archeologica.
- N°15 -Zona Hr :Area di rispetto cimiteriale.
- N°16 -Zona Hr :Area di rispetto stradale SS131.

#### **4.6.1 -SOTTOZONE AGRICOLE**

(secondo la direttiva n° 228/94 )

N° 1 - Zona E1 : Aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata;  
- colture arboree prevalenti.

- Agrumeti, oliveti, frutteti, principalmente con superficie media di 2000 m<sup>2</sup>;
- già zona E nel vigente strumento urbanistico;
- già adibite a coltura intensiva localizzata in terreni pianeggianti compresi in località «Bianzus» nei terreni alluvionali di riva del Riu Mannu; con discreto frazionamento dei terreni; spesso è praticata l'attività di piccoli orti con irrigazione da pozzo o con attingimento dal Riu Mannu;

-Parametri agronomici

-Unità di paesaggio.....: D.1;D.2

-Morfologia ..... :Aree pianeggianti o leggermente depresse con prevalente utilizzazione agricola;

-Suoli predominanti .....:

-Descrizione dei suoli ....:

-Limitazioni d'uso .....: A tratti eccesso di scheletro, drenaggio lento, pericolo di inondazione

-Capacità d'uso dei suoli:I-II

-Utilizzazione e interventi : Colture erbacee ed arboree anche irrigue.

-interventi compatibili con i vari gradi di tutela ambientale

-Ambito 2;

-Attività compatibili : A (tutte) escluso Ac e A.l.a ma salvo le opere stradali; C (tutte escluso C.c); D (tutte) escluso D.d ma salvo gli acquedotti; E (tutte); F (tutti ); I.a; L.a;

- Sono ammessi:

a) i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

b) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;

d) per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento; eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

- Sono escluse le costruzioni a solo indirizzo abitativo, ma sono ammesse le costruzioni funzionali all'attività del fondo ed anche un rifugio (provvisorio) sino ad un massimo di 30 m<sup>2</sup> di superficie utile interna e con una altezza massima di un piano fuori terra, con altezza max 3,20 m.

N° 2 - Zona E2 : Aree di primaria importanza.

- già adibite a coltura estensiva/intensiva con presenza elevata di pascolo, a coltura semintensiva con indirizzo ovino e bovino con produzione cerealicole e foraggiere talvolta alternate al pascolo, coltivazioni intensive in asciutto e irriguo con piante erbacee foraggiere; in terreni alluvionali pianeggianti o sub-pianeggianti.

- già zona E nel vigente strumento urbanistico;

-Parametri agronomici

-Unità di paesaggio ..... : ; C; D.1

-Morfologia ..... : Aree pianeggianti o leggermente depresse con prevalente utilizzazione agricola;

-Suoli predominanti ..... :

-Descrizione dei suoli ..... :

-Limitazioni d'uso ..... : A tratti eccesso di scheletro, drenaggio lento, pericolo di inondazione

-Capacità d'uso dei suoli :I-II

-Utilizzazione e interventi : Colture erbacee ed arboree anche irrigue.

-interventi compatibili con i vari gradi di tutela ambientale

-Ambito 2;

-Attività compatibili : A (tutte) escluso A.l.a ma salvole opere stradali; C (tutte escluso C.c); D (tutte); E (tutte); F (tutti); G (tutte); H (tutte); I.a; L.a;

- Sono ammessi:

a) i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

b) i fabbricati per agriturismo;

c) i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;

e) punti di ristoro dotati di non più di venti posti letto, purché siano ubicati ad una distanza non inferiore a 500 m dal perimetro urbano;

f) per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento; eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

-N° 3 - Zona E2/r : Aree di rispetto in prossimità dell'abitato.

- già adibite a coltura estensiva/intensiva con presenza di pascolo, a coltura semintensiva con indirizzo ovino e bovino con produzione cerealicole e foraggiere talvolta alternate al pascolo, coltivazioni intensive in asciutto e irriguo con piante erbacee foraggiere; in terreni alluvionali pianeggianti o sub-pianeggianti, con superficie media di 3.500 m<sup>2</sup>;

- già zona E nel vigente strumento urbanistico;

-Parametri agronomici

-Unità di paesaggio ..... : C.

-Morfologia ..... : Aree pianeggianti o leggermente depresse con prevalente utilizzazione agricola;

-Suoli predominanti ..... :

-Descrizione dei suoli ..... :

-Limitazioni d'uso ..... : A tratti eccesso di scheletro, drenaggio lento, pericolo di inonda-



-

zione

-Capacità d'uso dei suoli :I-II

-Utilizzazione e interventi : Colture erbacee ed arboree anche irrigue.

-interventi compatibili con i vari gradi di tutela ambientale

-Ambito 2;

-Attività compatibili : A (tutte) escluso A.l.a ma salvo le opere stradali; C (tutte escluso C.c, C.d); D tutte, escluso D.b, D.c ma salvo le strade di importanza locale e gli impianti a rete urbana, D.d ma salvo gli acquedotti); E (tutte); F.a, F.b, F.c (solo spietramento superficiale e decespugliamento parziale); I.a; L.a;

- Sono ammessi:

- Sono consentiti interventi e trasformazioni sulle culture attualmente praticate o similari orientate in senso ambientale, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo, negli ambiti particolarmente acclivi, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali.

- Sono escluse le costruzioni a indirizzo abitativo, produttivo o industriale nonché le stesse attività produttive;

-N°4 -Zona E5 : Aree di attività agricole marginali con esigenza di stabilità ambientale. Aree marginali di pascolo estensivo.

-già zona E nel vigente strumento urbanistico;

-già adibite a pascolo cespugliato, prato pascolo, seminativo; con presenza di incolti produttivi assai diffusi, macchia, rimboschimenti, roccia nuda.

-Parametri agronomici

-Unità di paesaggio ..... : A; B

-Morfologia ..... : Andesiti in aree con forme generalmente aspre, prevalentemente prive di copertura arbustiva e arborea / andesiti in aree con forme da ondulate a subpianeggianti a tratti con copertura arbustiva ed arborea;

Basalti in aree con forme da ondulate a subpianeggianti e con pendenze elevate sull'orlo delle colate, prevalentemente prive di copertura arbustiva ed arborea / basalti in aree con forme da ondulate a subpianeggianti, a tratti con copertura arbustiva ed arborea.

-Suoli predominanti ..... :

-Descrizione dei suoli ..... :

-Limitazioni d'uso ..... :Rocciosità e pietrosità elevate, scarsa profondità, eccesso di scheletro, forte pericolo di erosione / a tratti rocciosità e pietrosità elevate, scarsa profondità, eccesso di scheletro, forte pericolo di erosione;

Rocciosità e pietrosità elevate, scarsa profondità, eccesso di scheletro, a tratti idromorfia dovuta al substrato impermeabile / a tratti rocciosità e pietrosità elevate, scarsa profondità, eccesso di scheletro, a tratti idromorfia dovuta al substrato impermeabile.

-Capacità d'uso dei suoli :VIII/IV-V-VII ; VII-VIII/IV-VI

Utilizzazione e interventi :Ripristino della vegetazione naturale, riduzione o eliminazione del pascolamento / Conservazione, ripristino e infittimento della vegetazione naturale , colture erbacee ed arboree nelle aree a minore acclività;

Ripristino e conservazione della vegetazione naturale, riduzione o eliminazione del pascolo / conservazione e ripristino della vegetazione naturale, forestazione, pascolo regimato e migliorato.

-interventi compatibili con i vari gradi di tutela ambientale

-Ambito 2;

-Attività compatibili : A (tutte) escluso A.l.a ma salvo le opere stradali e ferroviarie; C (tutte escluso C.c); D escluso D.c ma salvo le strade di importanza locale e D.d ma salvo gli acquedotti; E (tutte, per E.c sono ammessi anche impianti di agricoltura specializzata); F (tutti, per F.c solo spietramento superficiale e decespugliamento parziale da intendersi possibile in aree pianeggianti o con pendenze minori del 15%, escluso il bordo delle colate e le siepi di protezione perimetrale e interne alla proprietà); G (tutte); H (tutte, per H.d solo alberghi, strutture agrituristiche e per turismo rurale); I.a; L.a;

Tali previsioni comunque, assai drastiche, vengono stemperate e meglio articolate anche in dipendenza di più una approfondita analisi della zona, come risulta dall'elaborazione della normativa che si propone.

-In particolare nella macchia si ravvisa l'esigenza di interventi a difesa contro gli incendi con fasce e parziali decespugliamenti; è ammesso il pascolamento naturale anche con parziali decespugliamenti; è ammesso il taglio di legnatico regimentato secondo criteri di salvaguardia della risorsa suolo; divieto comunque di taglio o decespugliamento oltre il 50% di superficie interessata dall'intervento.

-Negli incolti produttivi la presenza frequente di roccia affiorante rende difficile l'utilizzo di queste aree per le attività agricole, può essere consentito il pascolamento previa rigorosa regolamentazione finalizzata alla tutela e all'utilizzo razionale del soprassuolo, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali e la sistemazione del suolo con specifiche modalità; tale ricostituzione ambientale-naturalistica consentirebbe anche l'utilizzazione di tali aree a scopo scientifico e paesaggistico;

-Nei rimboschimenti si ravvisa l'esigenza di interventi a difesa contro gli incendi, regimentazione del pascolo, tutela e utilizzo razionale del soprassuolo;

-Sono consentiti interventi e trasformazioni agrarie sulle culture attualmente praticate o similari, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente acclivi o lungo il bordo delle colate, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali e la sistemazione del suolo con specifiche modalità;

-Vengono fatte salve le attività zootecniche, pascolative, seminative esistenti purché l'utilizzo dei fondi sia orientata in senso ambientale;

- È consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale a quella agricola o zootecnica;

- Sono ammessi:

a) i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

b) i fabbricati per agriturismo;

c) i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;

e) punti di ristoro dotati di non più di venti posti letto, purché siano ubicati ad una distanza non inferiore a 500 m dal perimetro urbano;

f) per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento; eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

-N° 5 -Zona E5/r : Aree di attività agricole marginali con esigenza di stabilità ambientale. Aree marginali di pascolo estensivo.

Zone di rispetto in prossimità dell'abitato.

- già zona E nel vigente strumento urbanistico;
- già adibite a pascolo cespugliato, prato pascolo, seminativo; con presenza di incolti produttivi assai diffusi, macchia, rimboschimenti, roccia nuda.

-Parametri agronomici

-Unità di paesaggio ..... : A; B

-Morfologia ..... : Andesiti in aree con forme generalmente aspre, prevalentemente prive di copertura arbustiva e arborea / andesiti in aree con forme da ondulate a subpianeggianti a tratti con copertura arbustiva ed arborea;

Basalti in aree con forme da ondulate a subpianeggianti e con pendenze elevate sull'orlo delle colate, prevalentemente prive di copertura arbustiva ed arborea / basalti in aree con forme da ondulate a subpianeggianti, a tratti con copertura arbustiva ed arborea.

-Suoli predominanti ..... :

-Descrizione dei suoli ..... :

-Limitazioni d'uso ..... :Rocciosità e pietrosità elevate, scarsa profondità, eccesso di scheletro, forte pericolo di erosione / a tratti rocciosità e pietrosità elevate, scarsa profondità, eccesso di scheletro, forte pericolo di erosione;

Rocciosità e pietrosità elevate, scarsa profondità, eccesso di scheletro, a tratti idromorfia dovuta al substrato impermeabile / a tratti rocciosità e pietrosità elevate, scarsa profondità, eccesso di scheletro, a tratti idromorfia dovuta al substrato impermeabile.

-Capacità d'uso dei suoli :VIII/IV-V-VII ; VII-VIII/IV-VI

Utilizzazione e interventi :Ripristino della vegetazione naturale, riduzione o eliminazione del pascolamento / Conservazione, ripristino e infittimento della vegetazione naturale , colture erbacee ed arboree nelle aree a minore acclività;

Ripristino e conservazione della vegetazione naturale, riduzione o eliminazione del pascolo / conservazione e ripristino della vegetazione naturale, forestazione, pascolo regimato e migliorato.

-interventi compatibili con i vari gradi di tutela ambientale

-Ambito 2;

-Attività compatibili : A (tutte) escluso A.l.a ma salvo le opere stradali; C (tutte escluso C.c); D escluso D.c ma salvo le strade di importanza locale e D.d ma salvo gli acquedotti; E (tutte, per E.c sono ammessi anche impianti di agricoltura specializzata); F (tutti, per F.c solo spietramento superficiale e decespugliamento parziale da intendersi possibile in aree pianeggianti o con pendenze minori del 15%, escluso il bordo delle colate e le siepi di protezione perimetrale e interne alla proprietà); G (tutte); H (escluso H.d); I.a; L.a;

-Negli incolti produttivi la presenza frequente di roccia affiorante rende difficile l'utilizzo di queste aree per le attività agricole, può essere consentito il pascolamento previa rigorosa regolamentazione finalizzata alla tutela e all'utilizzo razionale del soprassuolo, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali e la sistemazione del suolo con specifiche modalità; tale ricostituzione ambientale-naturalistica consentirebbe anche l'utilizzazione di tali aree a scopo scientifico e paesaggistico;

-Nei rimboschimenti si ravvisa l'esigenza di interventi a difesa contro gli incendi, regimentazione del pascolo, tutela e utilizzo razionale del soprassuolo;

-Sono consentiti interventi e trasformazioni agrarie sulle colture attualmente praticate o similari, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente acclivi o lungo il bordo delle colate, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali e la sistema-

zione del suolo con specifiche modalità;

-Vengono fatte salve le attività zootecniche, pascolative, seminative esistenti purché l'utilizzo dei fondi sia orientata in senso ambientale;

- Sono ammessi:

- Sono consentiti interventi e trasformazioni sulle culture attualmente praticate o similari orientate in senso ambientale, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo, negli ambiti particolarmente acclivi, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali.

- Sono escluse le costruzioni a indirizzo abitativo, produttivo o industriale nonché le stesse attività produttive;

-N°6 -Zona E5/m : Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Zone di rispetto geomorfologico.

-già zona E nel vigente strumento urbanistico;

-già adibite a pascolo cespugliato, prato pascolo; con presenza di incolti produttivi assai diffusi, macchia, roccia nuda, situate sul bordo delle colate basaltiche.

Aree di importanza fondamentale per la salvaguardia della risorsa suolo degli altopiani di contenimento in riferimento a degrado e possibili erosioni, si ritiene pertanto opportuno applicare integralmente le previsioni derivanti dall'analisi agronomica .

-Parametri agronomici

-Unità di paesaggio ..... : A;B

-Morfologia ..... : Basalti in aree con forme da ondulate a subpianeggianti e con pendenze elevate sull'orlo delle colate, prevalentemente prive di copertura arbustiva ed arborea / basalti in aree con forme da ondulate a subpianeggianti, a tratti con copertura arbustiva ed arborea.

-Suoli predominanti ..... :

-Descrizione dei suoli ..... :

-Limitazioni d'uso ..... : Rocciosità e pietrosità elevate, scarsa profondità, eccesso di scheletro, a tratti idromorfia dovuta al substrato impermeabile / a tratti rocciosità e pietrosità elevate, scarsa profondità, eccesso di scheletro, a tratti idromorfia dovuta al substrato impermeabile.

-Capacità d'uso dei suoli : VII-VIII/IV-VI

Utilizzazione e interventi :Ripristino e conservazione della vegetazione naturale, riduzione o eliminazione del pascolo / conservazione e ripristino della vegetazione naturale, forestazione, pascolo regimato e migliorato.

-interventi compatibili con i vari gradi di tutela ambientale

-Ambito 1;

-Attività compatibili : A (tutte) escluso A.l.a ma salvo le opere stradali; C.a, C.b, C.f; D.a, D.c solo strade di importanza locale, D.d, D.e; E.a, E.b (solo strade interpoderali e coltivazioni erbacee e arbustive specializzata); F.a, F.b (accompagnato da opere di sistemazione antierosione); F.c (solo spietramento superficiale e decespugliamento parziale inferiore al 33% della superficie interessata da intendersi possibile in aree pianeggianti o con pendenze minori del 15%, escluso il bordo delle colate e le siepi di protezione perimetrale e interne alla proprietà); H (H.d solo adattamento strutture esistenti per attività agrituristiche e per turismo rurale);

-Negli incolti produttivi la presenza frequente di roccia affiorante rende difficile l'utilizzo di queste aree per le attività agricole, può essere consentito il pascolamento previa rigorosa regolamentazione finalizzata alla tutela e all'utilizzo razionale del soprassuolo, mediante la conservazione e l'impianto di essenze vegetali e la sistemazione del suolo con speci-

-  
fiche modalità;

-Vengono fatte salve le attività zootecniche, pascolative, esistenti purché l'utilizzo dei fondi sia orientata in senso ambientale, nei termini prima esposti.

- È consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale a quella agricola o zootecnica;

- Sono ammessi:

a) per le costruzioni esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento; eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo, sempreché costituiscano fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, comprese le attività agrituristiche, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

b) i nuovi fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

#### **4.6.2 – Sottozone F-G-H**

-N°7 -Zona F :Insediamenti abitativi di tipo stagionale.

-Già zona F nel vigente strumento urbanistico.

-E' la parte del territorio di interesse turistico compreso in località "Zinnuri".

-Non è stata attivato sin'ora alcun intervento attuativo.

-Per la normativa di attuazione si rimanda allo specifico elaborato.

-N°8 -Zona G1 :Deposito acqua rete idrica comunale.

-N° 9 -Zona G2 :Depuratore acque reflue comunale.

-N°10 -Zona G3 :Impianto TELECOM.

-N°11 -Zone Gh :Edifici, Impianti e attrezzature di interesse generale.

-N°12 -Zona G4:Parco Storico Ambientale di S. Lorenzo.

-Già zona S2- sagrato S. Lorenzo, e S3 all'intorno della S2, del vigente strumento urbanistico;

-per le valenze ambientali e archeologiche presenti nonché per l'estensione e la titolarità dell'area e la sua rilevanza territoriale, si conferma l'opportunità, e l'utilità, di istituire un apposito parco Storico-Ambientale «orientato» ed economicamente produttivo;

-lo scopo è quello di concorrere alla tutela e alla valorizzazione del bene, e allo stesso tempo di qualificazione e promozione delle attività economiche e dell'occupazione locale anche al fine di un migliore rapporto uomo-beni culturale; la valorizzazione del rapporto uomo-beni culturali può perseguirsi con la creazione e incentivazione di attività culturali ed educative (struttura di accoglienza didattico educativa, di svago, itinerari interni e visite guidate, convegni, mostre), e del tempo libero collegate alla fruizione ambientale anche di altre emergenze del territorio (ristorazione strutture ricettive alternative quali albergo diffuso, affittacamere, break-fast), e di svago (manifestazioni nella struttura anfiteatro, trekking);

-risultano funzionali al parco gli altri «poli di attrazione turistica» rappresentati dalle

- emergenze archeologiche di S. Barbara, dalle attrattive del centro abitato ( nucleo antico, percorso delle chiese, dei portali aragonesi, etc), della zona di interesse naturalistico «Zinnuri», i percorsi delle aziende collegate con la formula dell'agriturismo.

-Sono ammessi interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, manutenzione, sistemazione igienica e adeguamento tecnologico, adeguamento ambientale, dei fabbricati esistenti, anche in assenza di piano attuativo, purché ad interesse collettivo;

- Sono esclusi i nuovi insediamenti ad indirizzo abitativo, produttive, agricolo-zootecniche, commerciali, artigianali.

-E' consentita l'attivazione di strutture e impianti a indirizzo ricreativo e culturale, (parco botanico, locale per esposizioni e circuiti didattici finalizzati alla fruizione parco), centro di accoglienza, ufficio informazioni, alloggio guardiano, nonché i servizi e impianti pubblici strettamente necessari, comunque di interesse collettivo.

-I nuovi interventi saranno disciplinati da un apposito Piano Particolareggiato ad opera di mano pubblica o privata, ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L.R. n° 20/91, esteso all'intera sottozona; nello studio dovranno essere disciplinato: l'ambito prettamente archeologico, storico, le tipologie edilizie e le rispettive allocazioni, i collegamenti, gli itinerari interni mirati alla fruizione del bene (sentieri, segnaletica di guida e didascalica etc.), l'allocazione dei servizi primari, lo studio di compatibilità ambientale.

-le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura spontanea tradizionale del posto, pur con reinterpretazioni stilistico-costruttive attuali.

-Le recinzioni saranno a giorno tipo staccionata in essenze legnose, o muretto in pietrame a vista con elemento di recinzione di sormonta in legno o ferro vericiato verde lavorato tradizionalmente;

-N°13 -Zona Hf :Area di rispetto Fluviale.

-Rappresentata dall'alveo e da slarghi laterali del Riu Mannu, Rio Pitziu, Riu Meurra, Riu Sa Tanca, Roja Zrighidanu, Roja Funtana Pira Ua, Roja Funtana Petza Flumini, Roja Zinnuri.

Per le valenze ambientali presenti (naturalistiche, floro-faunistiche, geomorfologiche, paesaggistiche) nonché per l'estensione si ravvisa l'opportunità, e l'utilità, di istituire una apposita fascia di rispetto, allo scopo di sorvegliare scientificamente l'evoluzione della natura, e nella quale lo svolgimento delle attività tradizionali è consentito solo subordinatamente alla compatibilità con la conservazione ed evoluzione degli ambienti naturali nella fattispecie dell'ecosistema fluviale; l'accesso al pubblico è consentito oltre che per la ricerca scientifica anche per fini educativi, culturali e di svago, secondo specifiche discipline eventualmente stabilite dal soggetto di gestione.

-É consentito il pascolamento ma non è consentito alcun intervento o trasformazione agraria mediante spietramenti o decespugliamenti o tagli, salvo piano di intervento specificamente predisposto secondo modalità fissate per lo S.C.P.A., il cui atto autorizzatorio rilasciato da comune diventa obbligatorio anche per finalità di studio e ricerca.

-vengono fatte salve le attività zootecniche, pascolative, esistenti purché l'utilizzo dei fondi sia orientata in senso ambientale;

-É consentita l'acquacoltura ed il ripopolamento faunistico con specie non estranee alla zona, anche per attività economiche.

- Risulta inoltre escluso l'introduzione di essenze arboree a rapido accrescimento o estranee al contesto ambientale, l'apertura di nuove cave, interventi di bonifica di qualunque tipo, raccolta o asportazione della flora spontanea, la raccolta di fossili e minerali, l'introduzione di specie animali estranee;

-É consentita l'attività venatoria e piscatoria opportunamente regimentata.

Nelle situazioni in cui l'alveo e le immediate fasce laterali presentassero una situazione di fragilità e degrado ambientale, saranno necessarie opere di riqualificazione ambientale (recupero e protezione) attuate con interventi di ingegneria naturalistica.

- Sono ammessi:

a) per le costruzioni esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento; eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo, sempreché costituiscano fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, comprese le attività agrituristiche, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

b) i nuovi fabbricati e impianti connessi alla attività dell'acquacoltura, e alla valorizzazione e trasformazione dei rispettivi prodotti, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

- Sono esclusi i nuovi insediamenti ad indirizzo abitativo, produttivo, agricolo-zootecniche, commerciali, artigianali.

-N°14 -Zona Ha :Area di rispetto archeologica.

-Già zona H1 nel vigente strumento urbanistico;

-Rappresentata dalla presenza di insediamenti storico-archeologici, come si rileva dalle rispettive carte;

-Si pone l'esigenza della conservazione e salvaguardia del bene, e di eventuali interventi di studio e ricerca.

-È consentito il pascolamento ma non è consentito alcun intervento o trasformazione agraria mediante spietramenti o decespugliamenti o tagli, salvo piano di intervento specificamente predisposto secondo modalità fissate per lo S.C.P.A., il cui atto autorizzatorio rilasciato da comune diventa obbligatorio anche per finalità di studio e ricerca.

- Si ravvisa l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente fragili, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali specifiche e la sistemazione del suolo con specifiche modalità;

-Sono ammessi interventi di manutenzione, sistemazione igienica e adeguamento tecnologico, adeguamento ambientale, dei fabbricati esistenti;

- Sono esclusi i nuovi insediamenti di qualsiasi indirizzo salvo quelli di ricerca funzionali alla conservazione dei valori ambientali;

-N°15 -Zona Hr :Area di rispetto cimiteriale.

-Già zona H3 nel vigente strumento urbanistico;

-Rappresentata dalle aree al contorno dei cimiteri posti sulla SS131, e quello in località

.....

-Si pone l'esigenza della salvaguardia delle aree in funzione di eventuali ampliamenti.

-È consentito il pascolamento o la coltura di specie erbose foraggere;

Sono esclusi i nuovi insediamenti di qualsiasi indirizzo.

-N°16 -Zona Hr :Area di rispetto stradale SS131.

-Già zona H2 nel vigente strumento urbanistico;

-Rappresentata dalle aree adiacenti agli svincoli della SS131 di proprietà ANAS.

-Si pone l'esigenza della salvaguardia delle aree in funzione di eventuali ampliamenti o modifiche di tracciato della SS131.

-È consentito il pascolamento o la coltura di specie erbose foraggere;

-Sono esclusi i nuovi insediamenti di qualsiasi indirizzo salvo quelli (oltre la fascia di ri-

-  
spetto) funzionali all'attivazione del traffico o altri che per loro natura non possono essere ubicati altrove (impianti telefonici, teletrasmittenti e similari) o quelli di interesse collettivo;

#### **4.6.3 – fasce di rispetto.**

N°17 -Fasce di rispetto in genere:

-Già zone H1-H2-H3 nel vigente strumento urbanistico;

- Nell'intero territorio comunale, oltre ad osservare i limiti di destinazione, densità ecc. previsti nelle rispettive sottozone, le costruzioni dovranno rispettare determinate distanze dalle strade, acque pubbliche, impianti pubblici, opere pubbliche, secondo la finalità delle leggi vigenti, coordinate ed integrate nella seguente normativa.

- Rispetto stradale.

Divieto di costruzione:

a)-Strade extraurbane:-40 metri dalle strade extraurbane secondarie di tipo B (attualmente SS n 131).

-30 metri dalle strade extraurbane secondarie di tipo C (attualmente le SP n° ....).

-20 metri dalle strade di tipo F ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3, comma I, n 52 del codice stradale;

-10 metri per le strade vicinali di tipo E;

-per le recinzioni la distanza disposta dall'art. 26/1 e 4 comma del D.P.R. 16.12.1992, n 495 (3 metri).

(D.L. 30.4.1992, n 285, art. 2 - D.P.R. 26.4.1993, n° 147, art. 1/2 - D.L. 10.9.1993, n 360, art. 1/e - D.P.R. 16.9.1996, N°610).

b)-Strade urbane fuori del centro abitato.

-30 metri dalle S.S. nelle zone C, D;

-20 metri dalle S.P. nelle zone C, D, F, G;

-10 metri dalla principale viabilità interna a traffico pesante nelle zone D;

-6 metri dalla principale viabilità di collegamento nelle zone C.

(D.A. 20.12.1983, n 2266/U, art. 5 - D.P.R. 26.4.1993, n 147, art. 1/2 bis).

c)-centro abitato.

-20 metri dalle S.S. nelle zone C, D;

-10 metri dalle S.P. nelle zone C, D, F, G;

-10 metri dalla principale viabilità interna a traffico pesante nelle zone D;

-6 metri dalla principale viabilità di collegamento nelle zone C.

-arretramenti disposti dalla normativa di attuazione nelle aree già edificate;

-allineamenti stabiliti nei piani esecutivi delle zone, C, D, G;

(delimitato ai sensi dell'art. 4 L. n° 285/92 e D.A. 20.12.1983, n 2266/U, art. 5)

- Rispetto igienico sanitario.

Divieto di costruzione

a)- Cimitero comunale

(L. n° 1255/1934 e D. Med. Prov. ....);

60 metri dal lato Est, Sud, Ovest;

90 metri dal lato Nord.



-

b)-Depuratore acque reflue.

(D.M. 20.5.1984, n 186)

-50 metri dalla recinzione;

d)-Ferrovia Cagliari - Golfo Aranci;

-50 m dal piede della piattaforma ferroviaria.

e)-acque pubbliche (vedere elenco compreso nel piano acque della Sardegna)

-25 metri dal ciglio visibile e riconoscibile;

f)-Elettrodotti (DPCM 23/4/92 e DPCM 28/9/95);

Sono presenti due linee di alta tensione, la 220 DPT e la 150 DPT, e per esse si prescrive una fascia di 30 m a partire dalla proiezione orizzontale della linea sul terreno; di 24 m per linee con potenza inferiore a 150 DPT e nelle reti rurali.

- Rispetto dei beni ambientali e culturali

Divieto di costruzione

-90 metri dal contorno individuato dei complessi archeologici (villaggio nuragico, complesso nuragico, centri fenicio-punici, romani, medioevali);

-60 metri dal contorno dei singoli monumenti o reperti, ritrovamenti fossiliferi, monumenti naturali;

-Obbligo di nulla osta preventivo.

- 150 metri dalla riva delle acque pubbliche;

- 120 metri dai ritrovamenti fossiliferi, da monumento o reperti archeologici, da monumenti naturali;

## **5 – LE SCELTE DI PIANO – IL CENTRO URBANO**

La pianificazione del centro urbano, supportata, oltre che dalle considerazioni di cui ai capitoli precedenti, anche dalle analisi svolte nel paragrafo che segue (5.1), individua le zone territoriali omogenee delineate nel successivo paragrafo 5.7.

I tratti essenziali delle scelte operate, con riferimento anche al precedente strumento urbanistico, risultano esposti sinteticamente nei paragrafi seguenti.

### **5.1-GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

#### **5.1.1-II centro Antico (A-B1).**

E' risultata nella ricognizione di cui al paragrafo 2.3.4, una rilevante quantità di presenze di architetture tradizionali all'interno del perimetro della Zona A come individuato dall'attuale strumento urbanistico, pur in presenza di numerosi recenti interventi dissonanti; per la salvaguardia di tale zona comunque caratterizzata da ambiti o edifici che meglio conservano i caratteri tradizionali: architetture monumentali e spontanee, tessuto viario originario, aggregazioni di tipologie edilizie significative, conformazione originaria dei lotti, viene confermata la destinazione di zona specifica A.

Tale scelta già compresa nelle direttive del C.C. in sede di approvazione del progetto preliminare, oltre che recuperare un contesto il cui tessuto viario conserva i caratteri originari evidenzia la necessità finalmente diffusa di conservare come «memoria storica» le tracce e i segni del costruito storico.

La scelta poi risulta funzionale ad una politica di effettivo recupero del costruito vista l'esistenza di leggi specifiche nell'ambito regionale e dell'UE (L.R. N°29/98 in particolare).

Per i piani di dettaglio (arredo urbano, itinerari storici), allo scopo di fornire maggiori e più precise indicazioni, sarà necessario condurre ulteriori e più approfondite campagne di saggi per l'individuazione della pavimentazione originaria, delle originarie zone di «aggregazione», dei percorsi urbani che tradizionalmente contraddistinguevano la vita comunitaria (sia quella delle diverse ricorrenze religiose come la «Via Crucis», il «Corpus Domini») sia quella produttiva con le botteghe artigiane o i ritrovi storicizzati degli abitanti.

L'analisi comparata delle carte storiche, carta catastale 1969 con quelle dello strumento urbanistico vigente, mostra che la perimetrazione degli ambiti interessati dalle preesistenze architettoniche e dal tessuto urbanistico originario (assetto viario, tipologia dei lotti urbani, ecc.), non investe per intero la vigente zona A-B1 (il «centro antico» del vigente Programma di Fabbricazione) e interessa, sia pure marginalmente la vigente B2.

La causa prima della denunciata discontinuità delle presenze architettoniche tradizionali risiede insieme in una certa interpretazione di perimetrazione della zona A del vigente strumento urbanistico (che non corrisponde a quella del «centro antico», ma lascia in zona B1 alcune sue parti) e nella insufficiente tutela esercitata in zona B1 dalla normativa di piano, che ha consentito interventi distruttivi delle «memorie storiche» presenti.

Conseguentemente pur confermandosi l'attuale delimitazione della sottozona B1, vengono incluse nelle rispettive norme di attuazione formulazioni di tutela estese all'intera sottozona. Tali norme, ispirate a quelle previste per la zona A, formano un continuum di transizione con le sottozone esterne al contorno ( le B2 e C1-C2).

#### **5.1.2 – Le altre zone di completamento**

Si riconferma l'estensione e la delimitazione dell'attuale classificazione in sottozone B2 per i

-  
comparti n° 36-37-40-41-42-43-39 in quanto totalmente edificati.

Si conferma ancora detta classificazione per il comparto 44 parzialmente edificato, per le seguenti motivazioni :

-è stata già attivata l'edificazione che comporterà una piena utilizzazione dell'area in un lasso temporale sicuramente inferiore alla durata di validità del Piano;

-tale comparto rappresenta comunque un necessario tassello edificatorio, al fine di realizzare una soddisfacente tessitura urbanistica tra il centro abitato e l'insediamento IACP nel comparto 60, un po' ai margini del tessuto urbano consolidato.

in corso di ultimazione per la maggior parte totalmente edificati, mentre negli altri la percentuale di edificazione supera abbondantemente il requisito minimo richiesto.

Viene proposto un riconfinamento dei due comparti n° 44 e n° 45 con superfici equivalenti a quelle attuali, allo scopo di ottimizzare l'utilizzo di tali aree.

Peraltro è risultata una rilevante quantità di presenze tradizionali anche in questa sottozona, e per la loro salvaguardia ( solo per quegli ambiti o edifici che meglio conservano i caratteri tradizionali: architetture monumentali e tessuto viario originario, aggregazioni di tipologie edilizie significative, conformazione originaria dei lotti), viene predisposta una specifica normativa di tutela.

### **5.1.3 – Le zone di espansione C**

Sottozona C1-Comparti 46-47: Risultano tutti dotati di piano attuativo PEEP, quasi interamente edificati.

-Comparti 57b-60: sono stati predisposti degli appositi Piani attuativi e successiva edificazione per edilizia economica e popolare ad opera dello IACP-OR, in N° di 10+20 unità immobiliari rispettivamente.

Sottozona C2. -Comparti 57c: è stato predisposto un PL convenzionato di iniziativa privata, in corso di attuazione.

-Comparto 57a, non attuato e privo di studio attuativo.

-Comparto 58, risulta presentato e approvato un PL di iniziativa privata, non ancora convenzionata.

-Comparto 59, non attuato e privo di studio attuativo.

Si conferma comunque la destinazione di zona C2 per tali comparti, in dipendenza delle seguenti motivazioni:

-il comparto 57a costituisce di fatto riserva per l'edilizia economica e popolare per i prossimi anni;

-il comparto 58 risulta già dotato di PL approvato e prossimo al convenzionamento;

-sul comparto 59 sono state espresse intenzioni edificatorie da parte dei proprietari.

Allo scopo comunque è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento demografico e sul patrimonio edilizio esistente riportati nel seguente punto 5.1.4, da cui scaturisce il parere che i comparti 57a -58-59 possano essere riconfermati in C2.

### **5.1.4-La capacità insediativa e le prospettive del fabbisogno abitativo**

L'assetto urbanistico del centro urbano che il PUC propone è stato messo a punto tenendo nel debito conto sia la somma delle risultanze della considerazioni esposte in precedenza che

le prospettive del fabbisogno abitativo, valutato sulla base dei dati obiettivi disponibili e delle potenzialità di sviluppo economico dell'intero territorio comunale e messo a confronto con la capacità insediativa, somma degli abitanti sistemabili negli edifici esistenti con quelli che teoricamente potrebbero essere accolti dalle nuove volumetrie realizzabili con l'attuazione delle zone di completamento interno e di espansione residenziale.

Per conseguire tale risultato sono stati pertanto successivamente presi in considerazione gli aspetti seguenti:

Popolazione e struttura del patrimonio edilizio

Analisi demografica

Capacità insediativa.

#### POPOLAZIONE E STRUTTURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Vedere punto 2.3.11 dell'analisi urbanistica e Tab. 1-2, da cui risulta tra l'altro, che sulla base della sola analisi demografica, la popolazione residente all'anno di riferimento assunto per l'attuazione del piano (2010) risulterebbe superiore a quella attuale (731 contro i 696 attuali).

#### LA CAPACITA' INSEDIATIVA

Per stabilire l'entità del fabbisogno abitativo allo scadere del periodo assunto per l'attuazione del PUC (anno 2010) occorre mettere a confronto il numero di abitanti che è legittimo ipotizzare presenti in Bauladu a tale data, con la corrispondente prevedibile domanda di volumi residenziali.

Questa può essere realisticamente valutata solo a condizione che per la sua determinazione si tenga conto dell'analisi della dotazione pro-capite caratteristica della comunità in esame.

L'entità della volumetria complessiva prevista dal Piano, somma di quelle esistenti e di quelle realizzabili nelle zone di espansione che il Piano medesimo propone, sarà nei fatti tanto più prossima a quella effettivamente necessaria quanto più rispondente ai riscontri obiettivi sarà stata la stima degli abitanti insediabili nelle diverse zone.

La dotazione volumetrica per abitante del Comune di Bauladu, ottenuta in prima approssimazione dal semplice rapporto tra la volumetria complessiva rilevata per il solo centro urbano dalla Compucart ( volo 1998 270.745.13 mc depurando quelli in zona D – G Vedi Tabella 7) ed il relativo numero dei residenti censiti all'anno 1998 nel Comune di Bauladu (697 abitanti), è di circa 388 metri cubi, ben lontana da quella teorica assunta dalla normativa regionale vigente ( Decreto Floris N° 2266/U del 1983 che indica 100 mc/abitante).

Per la determinazione di un dato più puntuale di quello di prima approssimazione suindicato, tra le svariate metodologie di analisi possibili, si è scelta quella che consente di analizzare separatamente le molteplici realtà del centro abitato in quanto fa riferimento alle zone urbanistiche individuate dal P.U.C., che sono state definite proprio in funzione delle diverse peculiarità riscontrate.

Verranno sviluppate le proiezioni insediative con riferimento alla situazione attuale coincidente con le previsioni PUC (per le sottozone A-B1-B2-C1-C2).

Si è operato attraverso isolati campione, scegliendo quelli rappresentativi dell'ambito al quale applicare i risultati delle analisi svolte alla luce della lettura del tessuto urbano considerato. Per la zona A e B1 in considerazione della omogeneità che i riscontri effettuati consentono di affermare per ciascuna di loro, si sono ritenuti sufficientemente rappresentativi n° 2 isolati rispettivamente. Per le sottozone B2- C1 è stato ritenuto sufficiente n° un isolato campione rispettivamente, anche in riferimento al numero esiguo dei comparti costituenti dette sottozone.

Infine, per l'ambito di C2 non attuata (comparto 57parte), gli ambiti dotati di piano attuativo non convenzionato e quindi da realizzare (P.L. in zone C2 del comparto 58), nonché per quelli privi di piano attuativo (comparto 59 in C2) si è fatto riferimento alle previsioni di piano (Decreto n° 2266/U del 20/12/1983).

Dotazione volumetrica unitaria

## Zone A, B1e B2

Come detto, per ragionare su un dato attendibile ai fini della determinazione della dotazione volumetrica unitaria, sono stati scelti due isolati campione per la Zona A e B1, uno per ciascuna delle zone B2 – C1.

Al fine di determinare l'effettiva incidenza della volumetria residenziale per ciascuna sottozona urbanistica considerata, è stata effettuata una capillare ricognizione negli isolati campione, che ha consentito di depurare i dati volumetrici globali rilevati dalla compucart dal contributo afferente sia ai volumi relativi al commercio e ai servizi, che a quelli per attività produttive (commerciali, studi professionali, ecc.).

Sono state inoltre individuate le unità volumetriche non utilizzate per svariati motivi (necessità di interventi di ristrutturazione, risanamento o consolidamento, proprietari residenti altrove ecc.), e quelli (percentualmente trascurabili) non riutilizzabili ( 20%).

La verifica dell'indice di affollamento (n° residenti per unità d'abitazione) è stata condotta rilevando il numero di unità abitative attraverso il censimento dei numeri civici, e con riscontri diretti.

I risultati delle analisi svolte (raccolti nelle Tabelle 3-4-5-6), conducono alla rettifica quantitativa dell'entità della volumetria pro-capite di prima approssimazione cui si é fatto cenno, ma confermano la sostanziale distanza del dato reale da quello teorico.

Infatti la dotazione volumetrica unitaria nelle zone A e B risulta così distinta per sottozona:

Zona A Isolato campione n°16 380 mc/ab (Tab.3)

Zona A Isolato campione n°21 255 mc/ab (Tab.3)

Zona A media 317c/ab

Zona B1 Isolato campione n°30 497 mc/ab (Tab. 4)

Zona B1 Isolato campione n°31 242 mc/ab (Tab. 4)

Zona B1 media 369 mc/ab

Zona B2 Isolato campione n°40 304 mc/ab (Tab. 5)

Zona B2 media 304 mc/ab

Zona C1(PEEP) Isolato campione n°47 224 mc/ab (Tab. 6)

## Indici di affollamento – abitanti/Ha

Non avendo a disposizione i dati relativi alla composizione dei nuclei familiari, è stato elaborato un indice di affollamento medio riscontrato per gli isolati campione, comunque rappresentativo per l'intera sottozona considerata.

Sono esclusi dalla valutazione i volumi non occupati a vario titolo (edifici disabitati, edifici in precarie condizioni di agibilità, edifici posseduti da residenti altrove) stimato intorno al 20% di quello globale, dato questo rilevato che conferma anche il dato ISTAT 1991 sulla percentuale delle abitazioni vuote (20%) medio dell'intero centro abitato.

Zona A Isolato campione n° 16 8 u.a. 2,37 ab/u.a. 35 ab/Ha

Zona A Isolato campione n° 21 5 u.a. 2,60 ab/u.a. 108 ab/Ha

Zona A media 2,48 ab/u.a. 71 ab/Ha

Zona B1 Isolato campione n°30 5 u.a. 2,2 ab/u.a. 34 ab/Ha

Zona B1 Isolato campione n°31 8 u.a. 1,88 ab/u.a. 39 ab/Ha

Zona B1 media 2.03 ab/u.a. 37 ab/Ha

Zona B2 Isolato campione n°40 5 u.a. 2,20 ab/u.a. 56 ab/Ha

Zona B2 media 3.25 ab/u.a. 56 ab/Ha

Zona C1 Isolato campione n°47 13 u.a. 2,69 ab/u.a. 26 ab/Ha  
 Zona C1 media 2.69 ab/u.a. 26 ab/Ha

Abitanti insediabili

Al fine di determinare correttamente l'entità dei volumi residenziali utilizzabili nelle zone A-B1-B2-C1-C2 risulta opportuno integrare i volumi riportati nelle Tab. 3-4-5-6- con una quota relativa ai volumi scorporati nel computo dei mc/ab, attualmente non utilizzati (20% dei residenziali).

Allo scopo si fa presente che, nelle sottozone A-B1-B2, dei volumi residenziali scorporati (20% del totale) e cioè : ruderi, precarie condizioni statiche e igienico sanitarie, proprietario residente altrove, volumi incorporati in unità abitative attigue, si ritiene possa essere riutilizzato non oltre il 50% .

Il Volume Residenziale di ogni singolo comparto/zona omogenea, sarà ottenuta deducendo dal totale delle tabelle 3-4-5-6 l'entità dei volumi Non Residenziali, e ricaricando parte (50%) dei volumi scorporati inizialmente.

Si avrà:

Zona A

-Isolato campione n° 16 mc NR 13.63%  
 -Isolato campione n° 21 mc NR 10.55%  
 Zona A Media mc NR 12.09%

Zona B1

-Isolato campione n° 30 mc NR 0.00%  
 -Isolato campione n° 31 mc NR 0.00%  
 Zona B1 Media mc NR 0.00%

Zona B2

-Isolato campione n° 40 mc NR 0.00%  
 Zona B2 Media mc NR 0.00%

Zona C1 (PEEP)

-Isolato campione n° 47 mc NR 0.00%

La ripartizione dei volumi per le zone omogenee A-B1-B2-C1 risulta quindi:

Zona A	mc NR 12.09%	mc Non riut.li 8.61%	mc Res.li 79.30%
	mq 30.097 (Sup. fondiaria)		
Zona B1	mc NR 0.00%	mc Non riut.li 10.00%	mc Res.li 90%
	mq 62.730		
Zona B2	mc NR 0.00%	mc Non riut.li 10.00%	mc Res.li 90.00%
	mq 41.834		
Zona C1 (edificata)	mc NR 0.00%	mc Non riut.li 10.00%	mc Res.li 90.00%
	mq 38.603 (sup. territoriale comparti 46-47-57b-60)		

La capacità insediativa è sviluppata:

sulla base degli indici fondiari massimi per le rispettive sottozone (A-B1-B2) che per Bauladu ( comune di 4° classe) risulta di 5,00 mc/mq;

sulla base degli indici territoriali per le zone C1-C2 pari a 1,00 mc/mq;

sulla base delle dotazioni volumetriche effettive per singola zona omogenea;

sulla base della percentuale di Volumi residenziali effettivamente utilizzabili.

Sulla base di quanto sopra esposto, si può ora procedere alla determinazione dell'entità degli abitanti insediabili nelle diverse zone

Zona A e B (A-B1-B2)

Tenendo conto dei dati relativi alle singole sottozone, la capacità insediativa risulta di ..... abitanti, ed é così distinta per sottozone:

ZONA	Volume max (Sup.*5,00 A-B1-B2, Sup.*1.00 C1-C2) mc	Percentuale residenza (%)	Volume Residenziale (mc)	Volume pro-capite (mc/ab)	Abitanti insediabili (N°)
A	149.500	79.30	118.553	317	374
B1	309.960	90.00	278.964	369	756
B2	210.075	90.00	189.067	304	622
C1 (PEEP/P A IACP)	38.142	90.00	34.327	204	168
C2 (PL conv.to)	1320	90.00	1188	204	6
Totale					1.926

Zone C2 da attuare - Dotate di Piano di Lottizzazione non convenzionato-

Zona	Volume residenziale ( mc )	Volume pro capite ( mc / ab )	Abitanti ( n° )
(Zona C2 Via Zuddas )			
Comparto N° 58	7.789	100	78
Totale	7.789	100	78

Zone C da attuare - Prive di piano attuativo

Zona Comparto	Superficie territoriale ( mq )	Indice ammissibile ( mc/mq )	Volume pro capite ( mc )	Vol. Res.le ( mc /ab )	Abitanti ( n° )
C2-comparto 57a	12.418	1.0	12.418	100	124
C2-comparto 59	18.327	1.0	18.327	100	183
Totale	30.745			100	307
Totale Zone C inedificate					385

Riepilogo della capacità insediativa

Zona	Abitanti ( n° )
------	-----------------

A – B – C1	1.926
C2	385
Capacità insediativa totale	2.311

Al proposito si ritiene che tale procedura di calcolo, cioè prevedere per le zone A-B1-B2, l'indice max consentito con piani attuativi pari a 5,00 mc/mq, costituisca fatto astratto e comunque estraneo alla "storia demografica e edificatoria" di Bauladu che presenta al 1998 indici fondiari pari a 2.38 – 1.83 – 1,29 mc/mq rispettivamente.

L'ipotetico possibile indice di 5,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> può essere raggiunto solamente nella zona A dopo una eventuale adozione di uno specifico PP, mentre la possibilità che nelle sottozone B1 e B2 sia redatto un apposito Piano Attuativo che consenta l'utilizzo "eventuale" di tali indici (5,00 mc/mq) sono praticamente nulle, dal momento che tali aree sono quasi del tutto edificate.

Una lettura più attendibile del reale utilizzo edilizio "storicamente stratificato" nel centro di Bauladu conduce a prospettare :

un indice fondiario di 3,50 mc/mq per la Zona A come base di intervento col PP dal momento che potrà essere stravolta la consistenza storico-ambientale del patrimonio edilizio di detta zona, che invece si otterrebbe con l'assunzione forzata di tale indice.

-un indice fondiario di 3,00 mc/mq in zona B1 come previsto dalla normativa vigente per i comuni di 4° classe in assenza di piano attuativo, valore di riferimento storico 1.82 mc/mq nel 1998, che comporta una definizione di superfici, volumi, altezze in gran parte non più ampliabile;

-un indice fondiario di 3,00 mc/mq in zona B2 come previsto dalla normativa vigente per i comuni di 4° classe in assenza di piano attuativo, valore anche questo di riferimento storico ma che i rilievi, 1.29 mc/mq nel 1998, evidenziano uno standard di utilizzo assai distante.

Correggendo i dati relativi alla capacità di insediamento con tali valori si ottiene :

ZONA	Volume max (Sup. * 3.50 A, Sup.*3.00 B1-B2, Sup.*1.00 C1-C2) mc	Percentuale residenza (%)	Volume Residenziale (mc)	Volume pro-capite (mc/ab)	Abitanti insediabili (N°)
A	104.650	79.30	82.987	317	261
B1	185.976	90.00	167.378	369	453
B2	126.045	90.00	113.440	304	373
C1 (PEEP/PA IACP)	38.142	90.00	34.327	204	168
C2 (PL conv.to)	1320	90.00	1188	204	6
Totale					1.261

Nuovo Totale zone A - B- C1- C2 :1.261+385= 1.646 abitanti insediabili

Valore anch'esso assai lontano da quello ottenuto nell'analisi demografica, che come si è visto al paragrafo 2.3.11, conduce ad una popolazione residente al 2009 stimabile in 731 unità, comunque superiore a quella attuale (gli abitanti censiti al 1999 assommano infatti a 696 unità).

Uno sbilancio insediativo notevole, dell'ordine del 100%, con possibilità di "pareggio"



nell'arco dei dieci anni di validità del PUC (al 2010) assai improbabili se riferite al trend demografico storicizzato, e pur nella più rosea prospettiva di una inversione di tendenza socio-economica ( che comunque è già in alcuni fatti come verrà più avanti esposto).

E' lecito comunque affermare che lo sbilancio tra il numero di abitanti insediabili nel centro urbano e quello determinato per l'intero territorio comunale con l'analisi demografica sarà nei fatti notevolmente ridotto, se non del tutto assorbito.

Prima motivazione : la notevole capacità insediativa della zona B1-B2 è da considerarsi puramente teorica essendosi stratificato uno standard di utilizzo edilizio assai inferiore ai 5,00 mc/mq, e lo stesso indice di edificazione diretta di 3,00 mc/mq potrà essere raggiunto in tempi assai più lunghi dei dieci previsti per il dimensionamento del PUC, in considerazione dei valori e dell'incremento degli indici fondiari rilevati al 1998 : 1,83 e 1,29 mc/mq rispettivamente.

Così come teorica è da considerare la capacità insediativa dei piani in zona C da attuare calcolata sulla base di 100 mc/mq, quando la realtà insediativa locale ha mutuato nel tempo standard di utilizzo assai discordanti (mediamente 224 mc/mq).

Seconda motivazione, il numero delle famiglie è in progressivo aumento (vedere Tab. 2), al 2010 si prevedono n° 268 contro le 253 attuali utilizzando il tasso dell'ultimo decennio (2.66%). Si ha ragione di credere che il tasso di incremento del prossimo decennio sarà assai più marcato e che quindi una notevole percentuale di capacità insediativa verrà utilizzata da un maggior numero di famiglie (con minor rapporto ab/u.a.) rispetto alle valutazioni previste (cioè N° 268 famiglie).

Inoltre e in particolare le prospettive di incremento della potenzialità occupativa, connessa sia alle previsioni del PUC e sia alle iniziative per la valorizzazione dell'area PIP ed agli incentivi promossi dall'Amministrazione Comunale tramite il PUC per la rivalutazione del Centro Antico e del territorio, sia alla promozione dell'attività turistica ottenibile coordinando le precedenti risorse con quelle notevoli del territorio (archeologiche, naturalistiche e legate all'attività agricola), legittimano l'aspettativa di una imminente inversione dell'andamento demografico.

In particolare si può ipotizzare.

-Zona PIP (3° intervento ) n° 7 lotti assegnati, n° 7 attività insediate, n° posti di lavoro indotti 24

-area Parco S. Lorenzo- zona turistica Zinnuri per gestione strutture ricettive-ristorative 15

-area Gh (strutture ristorative adiacenti la SS131) per indotto sviluppo turistico 5

-zona D in ampliamento per ulteriore studio PIP, per attività a valenza regionale n° 18 lotti, n° 3 posti /lotto 54

-nuove opportunità indotte dalle previsioni PUC in merito ad nuova visione del territorio e del suo ambiente inteso come risorsa da salvaguardare e valorizzare. (agriturismo, turismo rurale, aree a rilevanza naturalistica, etc) 10

-nuove opportunità indotte da un più articolato e attento utilizzo delle risorse agricole e zootecniche, quali colture olearie estese, serre specializzate, allevamenti equini, colture innovative quali essenze aromatiche, etc. 10

TOTALE NUOVI OCCUPATI PRESUNTI 118

Ipotizzando la composizione media di un nucleo familiare (2.75 componenti/addetto) e la percentuale di nuovi residenti indotti nel comune di Bauladu (stimata nel 65% del totale, in considerazione dell'incidenza degli attuali non occupati, dei possibili residenti in altri comuni, nonché del rapporto coniugati/scapoli), si può stimare un contributo di circa 210.

Le ipotesi fatte giustificano la previsione complessiva di 941 residenti (731+210) al 2010 per

il comune di Bauladu.

In definitiva il numero di abitanti insediabili sulla base delle volumetrie esistenti e di quelle realizzabili nel centro urbano con l'attuazione delle zone di espansione residenziale proposte dal PUC supera di 697 unità quello derivante dalle ipotesi su esposte (1.648-941).

Tale bilancio mostra quindi che la capacità edificatoria del PUC risulta eccedente rispetto alle prospettive della domanda complessiva nel periodo di riferimento assunto, ma si ritiene che tale scostamento, non comporti la necessità di un ridimensionamento del Piano in quanto il fatto che il comparto 58 in zona C2 è già dotato di PL in via di convenzionamento, e considerato anche il fatto che l'estensione complessiva dell'altra zona C2 inedificata (comparto 59) e confermata risulta comunque modesta, in termini di sviluppo volumetrico, rispetto all'entità delle attuali volumetrie; inoltre su tale area si sono stratificate le aspettative dei legittimi proprietari che hanno da tempo manifestato l'intenzione di procedere all'attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie possibili. Una aspettativa a valenza economico sociale legittima e che l'Amm.ne comunale intende garantire.

## **5.2- GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

### **5.2.1 Attività produttive, artigianali e di deposito.**

Da vent'anni il Comune ha sentito l'esigenza di predisporre un'area idonea per gli insediamenti produttivi, localizzata lungo la SS131 in zona D.

L'attuazione è avvenuta con la seguente sequenza:

-1° intervento mediante P.I.P., anno 1983 nel comparto 50a sup. 20.089 m<sup>2</sup> per n° 11 lotti;

-2° intervento di iniziativa privata tramite P.L. convenzionato, anno 1997 nel comparto 50c di m<sup>2</sup> 16.027, lotti n° 2;

-3° intervento mediante P.I.P., anno 1998 nel comparto 50b sup. 17.394 m<sup>2</sup> per n° 7 lotti;

L'assegnazione dei lotti del 1° intervento è andato subito esaurito e sono già in essere le diverse attività previste:

Il 2° intervento ad opera di iniziativa privata è stato attuato con PL causa la mancanza di lotti disponibili PIP.

Il 3° intervento è stato predisposto dall'Amm.ne comunale in conseguenza della pressante richiesta di diversi operatori, ed infatti è andata subito esaurita l'assegnazione dei lotti. Sono in corso di ultimazione le necessarie opere di urbanizzazione.

Risulta utilizzata tutta la superficie della zona D attualmente prevista dallo strumento urbanistico.

Si pone quindi d'obbligo l'esigenza di prevedere un ampliamento di tali aree, in considerazione delle seguenti motivazioni:

-La vitalità prima richiamata è sicuramente da ricondurre alla posizione della Zona D, a ridosso della SS131, che rende appetibili le aree in essa comprese.

-Risultano espresse ulteriori richieste di concessione lotti destinati ad attività produttive, ed in particolar modo da operatori a scala regionale, in considerazione dei nuovi processi di finanziamento di infrastrutture produttive quali piani territoriali piani integrati, leggi di settore quali la 488.

-lo strumento che si va ad approvare è dimensionato per i prossimi 10 anni, e non è certo pensabile una assenza della Amm.ne comunale nella promozione delle attività produttive, considerato il diretto rapporto con la dinamica occupazionale.

Queste considerazioni conducono a concludere che le aree destinate ad attività produttive in zona D dagli strumenti urbanistici precedenti hanno soddisfatto le richieste pregresse, ma che per le prospettive future risulta sicuramente opportuno e giustificato precedere un

ulteriore ampliamento della zona D in continuità di quella attuale, per una estensione pari a 38.500 m<sup>2</sup>, dello stesso ordine di grandezza della superficie oggetto di studio e attuazione negli ultimi 10 anni, ovvero il PL di iniziativa privata del 1997 (m<sup>2</sup> 16.027) e l'intervento PIP del 1998 (sup. 17.394).

Le attività artigianali non moleste e non inquinanti, a valenza tradizionale, potranno svilupparsi anche nelle sottozone del centro abitato (A-B-C), allo scopo di rivitalizzare i rispettivi ambiti urbani.

### **5.2.2-Le attività commerciali**

Vista la posizione rispetto alla SS131 ed il dinamismo produttivo della zona D risultano proponibili le seguenti linee di intervento:

-incentivazione delle attività commerciali che hanno stretto legame con le attività artigianali e produttive favorendo la commercializzazione dei prodotti regionali;

-promozione di qualunque iniziativa volta ad incrementare il rapporto tra commercio e turismo, in quanto funzionali allo schema di sviluppo del territorio proposto dal PUC.

Allo scopo verranno rese possibili tali attività, con un idoneo aggiornamento del quadro normativo (NA), nella stessa zona D, nella Zona Gh (servizi generali territoriali), e ovviamente nelle sottozone A-B1 (salvo esercizi medio-grandi) in B2, e nelle stese zone C di espansione.

## **5.3- I SERVIZI PUBBLICI**

I servizi comunali S1-S2-S3-S4

-S1 –Istruzione- superficie totale 6.410 mq.

Tale dotazione corrisponde a 9.20 mq/ab rispetto alla popolazione attuale, e 3,89 mq/ab rispetto alla popolazione insediabile di piano.

-È presente la scuola materna statale, la scuola elementare; queste strutture risultano sufficienti a soddisfare la richiesta dei cittadini.

-S2 –Attrezzature di interesse comune- superficie utilizzata 3.691 mq.

Tale dotazione corrisponde a 7.44 mq/ab rispetto alla popolazione attuale, e 2,24 mq/ab rispetto alla popolazione insediabile di piano.

-Sono costituite dalla Chiesa Parrocchiale, locali casa comunale e ambulatorio, centro di lettura, **Struttura parrocchiale Via P. Mossa**;

-S3 –Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili -superficie utilizzata mq 32.122 mq .

Tale dotazione corrisponde a 54.92 mq/ab rispetto alla popolazione attuale, e 19,52 mq/ab rispetto alla popolazione insediabile di piano.

-Sono rappresentate dall'area del campo di calcio, da aree verdi nella strada di ingresso dalla SS131 e da un'altra inutilizzata in via S. Vittoria.

Si ha quindi una dotazione nettamente superiore al minimo previsto dalla normativa;

-S4 –Aree per parcheggi -superficie utilizzata mq 4.370.-

Tale dotazione corrisponde a 5.27 mq/ab rispetto alla popolazione attuale, e 2.65 mq/ab rispetto alla popolazione insediabile di piano.

-Sono rappresentate esclusivamente dalle aree interne all'abitato computate lungo le strade e

piazze, nelle sottozone A-B1-B2.

## **5.4- I SERVIZI GENERALI**

### **5.4.1- La viabilità interna ed extra-urbana**

Viene confermata la viabilità di circonvallazione Nord-Est di collegamento la s.v. "Su Portali" in corrispondenza con l'innesto della futura strada di Servizio ANAS, con Via Mannu proponendo però una rettifica al tracciato in quest'ultimo tratto allo scopo di attenuare l'alto valore delle pendenze di arrivo, e ridurre l'entità delle fasce espropriative correndo l'ultimo tratto prima di Via Mannu in corrispondenza di una strada comunale rurale in disuso..

Risulta soddisfacente per la funzione assoluta quella principale extraurbana, costituita dalla SS131, dalla SP N° 9 Bauladu-Milis; dal tratto della SP N° 17 Bauladu Milis, asfaltate.

Quella secondaria interna (s.v. e comunali) risulta invece carrabile solo nei tronchi sistemati, quindi la maggior parte delle s.v. e comunali risultano intransitabili a fronte di un vastissimo territorio con conseguente grave pregiudizio per un razionale uso agricolo dei suoli, nonché per la funzione di presidio del territorio.

A tale scopo è necessario porre in esecuzione un programma di intervento finalizzato alla sistemazione di tali strade (anche e meglio sterrate); dalla constatazione poi che le strade prima menzionate hanno un andamento a raggiera rispetto all'abitato, risulta strategico e determinante prevedere la sistemazione di ulteriori strade con andamento ad anello di collegamento le precedenti secondo due o tre ordini di anelli concentrici.

### **5.4.2-Gli impianti tecnologici**

Il comune risulta dotato di una rete di raccolta acque reflue che confluiscono in un apposito impianto di depurazione; tale rete di raccolta risulta normalmente funzionante, e sufficientemente dimensionato.

Il depuratore funziona regolarmente, così come evidenziato dai controlli periodici dell'ufficio ambiente della Amm.ne Provinciale.

Vista la particolare posizione del depuratore acque reflue comunale, si suggerisce di verificare la possibilità di utilizzare gli scarichi (depurati a norma) per irrigare i terreni antistanti, nell'ipotesi di destinarli a colture specializzate.

### **5.4.3 Atrezzature pubbliche e private di interesse generale**

Le parti del territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature e impianti, pubblici e privati, riservati ai servizi di interesse generale a carattere sportivo, culturale, ricreativo e turistico, assistenziale, sanitario, parchi, impianti di potabilizzazione e di depurazione, inceneritori e simili, sono denominate Zone "G".

Sarà vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale o produttivo; ogni intervento negli stabili già esistenti, aventi quelle destinazioni, dovrà limitarsi ai soli interventi di manutenzione o risanamento igienico-sanitario o di adeguamento a norme tecnologiche, salvo la possibilità di deroga ai sensi dell'art.16 della Legge n° 765/67 limitatamente ad edifici, attrezzature o impianti pubblici.

Gli interventi ulteriori saranno organizzati e coordinati a norma dell'art.3/1 della L.R. n 20/1991 con la formazione di un piano attuativo, pubblico o privato, che definirà la viabilità interna, gli impianti, le attrezzature e le strutture pubbliche e/o private ed i parcheggi occor-

renti, nonché l'individuazione delle aree a verde.

Sarà consentito soltanto la costruzione di impianti a carattere sportivo, ricreativo, culturale e turistico o assistenziale, sanitario o igienico, ricettivo-ristorativo.

Di norma gli edifici a servizio di tali impianti non dovranno superare la densità di 1,00 mc di volume lordo complessivo per ogni metro quadro di superficie, né dovranno avere un'altezza maggiore di due piani fuori terra, salvo diversa previsione della singola sottozona.

La dotazione di spazi pubblici, o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi sarà almeno il 50% della superficie territoriale, di cui almeno il 60% saranno pubblici.

Lo studio di piano attuativo dovrà prevedere la verifica di compatibilità paesistico ambientale. Agli effetti della definizione delle destinazioni e caratteri degli impianti ed attrezzature previste, nell'ambito del centro urbano si distinguono le seguenti sottozone:

Attrezzature già esistenti

-Zona G1 :Area Deposito acqua potabile rete idrica comunale.

-Zona G2 :Area Depuratore acque reflue comunale.

-Zona G3 :Cabina TELECOM.

-Zona Gh : edifici attrezzature e impianti di interesse generale, orientate al servizio della SS131, quali ristoranti e alberghi, servizi automobilistici, commercio prodotti alimentari, produzioni tipiche artigianali.

Attualmente rappresentate dagli interventi ristorativi e similari nelle zone Gh adiacenti la SS131:

-comparto 48 ristoranti;

-comparto 49° (dotato di PP) ristorante, servizi automobilistici, commercio;

-comparto 49b non attuato;

-comparto 49c, già servizi agroturistici e ristorativi, attualmente non operanti;

Vengono confermate tali, stante la disponibilità di sub comparti non ancora attuati, quali il 49b, e il 49c comunque in corso di rimodulazione delle attività ricettivo-commerciali possibili al servizio della SS131.

Previste col P.U.C.

-Zona G4 : Parco storico-ambientale S. Lorenzo.

Risulta interessata da valenza storico-archeologica-ambientale composta dalle aree del sagrato cristiano con annessa la chiesetta omonima, dalla presenza dell'omonimo nuraghe, dal parco verde attrezzato costituito da numerose essenze e dalla presenza della struttura ad anfiteatro destinata a pubbliche manifestazioni.

-Per le valenze ambientali e archeologiche e storiche presenti nonché per l'estensione e la titolarità dell'area si conferma l'opportunità, e l'utilità, di istituire un apposito parco storico – ambientale “orientato” ed economicamente produttivo come già descritto al punto.

**-Zona G5,area ex campo sportivo finalizzata all'allestimento di strutture per il territorio.**

**-Zona Gc, area cimiteriale.**

## **5.5 - IL TERZIARIO E LE STRUTTURE RICETTIVE-RISTORATIVE**

Per quanto riguarda la ricettività su tutto il territorio comunale, si è individuata come polo principale l'area Parco S. Lorenzo conformemente attrezzata come più volte descritto, che potrà

incentivare attività innovative quali il servizio affitta-camere, l'albergo diffuso, il break-fast che potrebbero sorgere nel centro storico dell'abitato visto l'alto numero di abitazioni vuote;). Un'ulteriore possibilità è data dall'attività agrituristica e del turismo rurale. Tutto questo quale richiamo sinergico con le zone Gh attigue, già dotate di normativa specifica indirizzata a tali destinazioni d'uso, e già dotate di alcune strutture ristorative (n° due ristoranti con andamento alterno).

Un'altra possibilità è offerta da ulteriori strutture ricettive e ristorative caratteristiche (tipo villaggio turistico a vocazione rurale) che potranno sorgere nella Zona F di Zinnuri una volta predisposto il necessario piano attuativo;.

## **5.6- LA VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI**

La dotazione complessiva delle aree da riservare a spazi per attività collettive, verde pubblico o a parcheggi di cui all'art.6 del Decreto assessoriale RAS n°2266/U del 20.12.1983, risulta largamente superiore rispetto ai minimi normativi, anche confermando la dotazione attuale riconfermata dal PUC (paragrafo 5.3.1).

La verifica condotta per le singole zone omogenee A, B e C (Tabella 7-8), mostra le carenze specifiche e globali delle zone A e B, che non sono ovviamente singolarmente sanabili, se non, in modo marginale, laddove risulta più labile la struttura generalmente consolidata del loro tessuto urbanistico.

Per l'insieme delle zone A e B comunque, tenuto conto anche del fatto che l'estensione contenuta di ciascuna di esse consente di fare ricorso entro raggi d'influenza ridotti agli standards presenti nelle zone contigue (e spesso eccedenti), si può ritenere sufficiente la disponibilità complessiva di servizi ed attrezzature, come conferma il dato della dotazione globale, determinato con la relativa tabella di verifica (Tabella 9).

## **5.7 – LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Si è già anticipato che l'insieme delle analisi svolte e dei dati obiettivi che compongono il quadro di riferimento relativo al centro urbano, portano a concludere che si deve sostanzialmente confermarne l'impostazione e lo sviluppo determinato dal precedente strumento urbanistico comunale.

Pertanto le scelte operate per il centro urbano in sede di definizione del PUC, se si eccettua l'individuazione all'interno della zona B1 degli ambiti nei quali allargare l'attivazione del recupero della "memoria storica del centro antico" che andava perdendosi, si articolano in una serie di interventi inerenti alla risoluzione di problemi particolari che investono specifiche situazioni critiche del tessuto urbano, o che comportano la rimodulazione di alcune zone omogenee.

Tali interventi sono sinteticamente indicati nei punti che seguono.

Ridefinizione della perimetrazione del comparto 45 in zona B2 mantenendo la stessa superficie, allo scopo di consentire un'effettiva utilizzazione dell'area attualmente assai irregolare.

Ricuciture urbanistiche (comparti 44 confermato in B2) operate perché necessarie per la sistemazione urbanistica degli ambiti interessati, ovvero per garantire continuità edificatoria tra ambiti esterni staccati edificati (comparto 60 in C1) ed il centro edificato.

Ridefinizione delle zone G esistenti G1-G2-G3-Gh e previsione della sottozona G4;

Si riporta di seguito il riepilogo delle zone omogenee del centro urbano di Bauladu , con l'indicazione delle principali connotazioni di ciascuna e dei relativi criteri normativi.

#### Zona A – Centro storico

La zona omogenea A già individuata dallo strumento vigente è confermata con l'attuale delimitazione.

Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle residenziali e di servizio, comprese quelle commerciali, per laboratori di arti e mestieri tradizionali o comunque non molesti, ricettive e di supporto alla fruizione turistica del centro storico.

La densità edilizia e le altezze dovranno essere contenute al fine di non snaturare la configurazione degli ambiti circostanti.

In attesa della definizione del Piano Particolareggiato che disciplinerà le iniziative future, sono consentiti gli interventi volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al consolidamento statico ed al restauro conservativo.

#### Zona B – Di completamento

La zona di Completamento B comprende le aree del centro urbano totalmente o parzialmente edificate, secondo la verifica di sussistenza del rapporto volumetrico di cui all'art.3 del D.A. 2266/U del 20.12.83, per i Comuni di II Classe, e dotate delle relative infrastrutture di urbanizzazione primaria.

Costituitasi in modo spontaneo attorno al nucleo originario dell'abitato, presenta parti omogenee con caratteri differenziati in relazione all'epoca ed alle modalità della loro costituzione, tali da suggerire la definizione di sottozona omogenee.

La zona di completamento è pertanto suddivisa nelle sottozone:

##### Sottozona B1

##### Sottozona B2

Le norme di attuazione consentiranno in generale l'attuazione degli interventi non in contrasto con la normativa specifica della sottozona interessata anche per concessione o autorizzazione singola.

Sulle aree attualmente inedificate saranno generalmente consentite nuove costruzioni, incluse quelle eventualmente relative ad attrezzature per il verde pubblico, servizi pubblici, sistemazioni della rete viaria e parcheggi pubblici, stabiliti anche attraverso corrispondenti destinazioni previste dal P.U.C. o dallo strumento urbanistico attuativo.

Saranno ammessi i cambiamenti di destinazione d'uso residenziali in destinazioni non residenziali, purché compatibili con le destinazioni d'uso previste per ciascuna zona o sottozona.

Il medesimo cambiamento di destinazione d'uso potrà essere previsto per gli immobili che non riescano a soddisfare le minime condizioni di abitabilità per caratteristiche tipologiche o situazioni non modificabili, quali la collocazione a piano terra, la mancanza di idonee condizioni di areazione ed illuminazione ed altre condizioni.

Nelle zone B il P.U.C. potrà però attuarsi anche mediante piani particolareggiati o altri strumenti attuativi, che saranno redatti nel rispetto delle norme di attuazione, con le limitazioni previste per ciascuna sottozona.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni dovranno essere riservati appositi spazi di parcheggio, nella misura stabilita dalle norme di attuazione.

Si dovrà per quanto possibile edificare secondo le tipologie locali, ma escludendo la possibilità di realizzare volumi tecnici sottotetto con coperture precarie (prevalentemente in eternit) come quelli diffusamente esistenti, per la cui eliminazione al contrario si fisseranno norme incentivanti.

#### Zona B – Sottozona B1

S'identifica con la parte del centro urbano pressoché compiutamente edificato e definito sotto il profilo urbanistico, caratterizzata da preesistenze tradizionali che, seppure isolate, insistono in un tessuto viario urbano tradizionale sviluppatosi dalla seconda metà dell'800 e per le quali è necessaria l'adozione di particolari norme di salvaguardia.

Si potrà operare col rilascio di concessioni dirette, applicando la normativa generale della zona B1, finalizzate ad evitare che soluzioni progettuali improprie e l'impiego di materiali o di

tecnologie in contrasto con i caratteri degli ambiti di riferimento ne determinino la compromissione.

Si potrà ovviamente operare anche con appositi Piani Particolareggiati, di iniziativa pubblica o privata, estesi agli ambiti che meglio conservano i caratteri tradizionali (per la contemporanea presenza di più Ambiti di Tutela, quali architetture monumentali e tessuto viario originario, aggregazioni di tipologie edilizie significative e conformazioni originarie dei lotti).

- Sottozona B2 – Completamento residenziale esterno

Comprende la parte del centro urbano, sviluppatosi a partire dalla prima metà del novecento, sino ai nostri giorni ed in particolare i nuclei edilizi esterni degli anni 70 di Via Atza, Via Asproni via martiri di Buggerru, Via A. casula. che presenta un impianto urbanistico già definito ed in prevalenza edificato.

Valgono le considerazioni generali relative alla zona B e quelle specifiche della sottozona.

Zona C – Di espansione residenziale

Sono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge il rapporto volumetrico di cui all'art.3 del D.A. 2266/U del 1983.

L'estensione complessiva delle zone C che il PUC prevede, rispetto a quella del precedente strumento urbanistico comunale, è rimasta inalterata (comparti 57°-58-59 in C2)

Nella zona C gli interventi finalizzati all'utilizzazione dei fondi per uso residenziale, sono condizionati all'approvazione di piani attuativi (Piano di Lottizzazione o Piano per l'Edilizia Economica Popolare) estesi all'intera sottozona ed attuati anche per stralci funzionali convenzionabili separatamente.

Tali zone sono riconfermate C2.

Nelle aree dove è stato attuato Un Piano per l'edilizia economica e popolare o altri piani simili si conferma la classificazione C –PEEP.

Zona D – Industriale, artigianale e commerciale

Questa zona è destinata per gli insediamenti quali gli impianti industriali, artigianali, commerciali, direzionali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti alimentari.

L'attuazione dei comparti sarà subordinata all'approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera sottozona, e potrà aver luogo anche per stralci funzionali convenzionabili separatamente.

Sarà vietata la costruzione di edifici per abitazione, con l'eccezione dei locali strettamente necessari per il soggiorno del personale di custodia nella misura massima di 60 mq lordi per lotto.

E' ammesso l'insediamento di piccole industrie di produzione o impiego di materie prime, per artigianato industriale, per attività commerciali, per depositi e magazzini, nonché attrezzature di servizi generali, purché non inquinanti o moleste rispetto all'insediamento abitativo del centro urbano

Zona D –Zona adiacente SS131

E' l'area (già definita nello strumento urbanistico comunale vigente) ubicata sulla SS131 lato Ovest, destinata alle attività produttive e artigianali soggetta a PIP (comparti 50°-50b e a PL di iniziativa privata (comparto 50c).

Il PIP (Piano per gli Interventi produttivi) compreso nel comparto 50a del 1983 è già oprante, in quello predisposto nel comparto 50c del 1998 sono stati già assegnati i lotti.

L'ampliamento prima giustificato è previsto in continuità all'attuale zonizzazione, sul comparto 50d pari a m<sup>2</sup> 36.500. tramite ulteriore studio PIP o PL consentirebbe la creazione di n° 20 lotti.

Zona G – Servizi generali



Le parti del territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature e impianti, pubblici e privati, riservati ai servizi di interesse generale a carattere sportivo, culturale, ricreativo e turistico, assistenziale, sanitario, parchi, impianti di potabilizzazione e di depurazione, inceneritori e simili, sono denominate Zone "G".

Sarà vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale o produttivo; ogni intervento negli stabili già esistenti, aventi quelle destinazioni, dovrà limitarsi ai soli interventi di manutenzione o risanamento igienico-sanitario o di adeguamento a norme tecnologiche, salvo la possibilità di deroga ai sensi dell'art.16 della Legge n° 765/67 limitatamente ad edifici, attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico.

Gli interventi ulteriori saranno organizzati e coordinati a norma dell'art.3/1 della L.R. n 20/1991 con la formazione di un piano attuativo, pubblico o privato, che definirà la viabilità interna, gli impianti, le attrezzature e le strutture pubbliche e/o private ed i parcheggi occorrenti, nonché l'individuazione delle aree a verde.

Di norma gli edifici a servizio di tali impianti non dovranno superare la densità di 1 mc di volume lordo complessivo per ogni metro quadro di superficie, né dovranno avere un'altezza maggiore di due piani fuori terra, salvo diversa previsione della singola sottozona.

La dotazione di spazi pubblici, o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi sarà almeno il 50% della superficie territoriale, di cui almeno il 60% saranno pubblici.

Lo studio di piano attuativo dovrà prevedere la verifica di compatibilità ambientale.

Agli effetti della definizione delle destinazioni e caratteri degli impianti ed attrezzature previste, nell'ambito del centro urbano si distinguono le seguenti sottozone:

Attrezzature già esistenti

-Zona G1 :Area Deposito acqua potabile rete idrica comunale.

-Zona G2 :Area Depuratore acque reflue comunale.

-Zona G3 :Cabine TELECOM.

-Zona Gh : edifici attrezzature e impianti di interesse generale, orientate al servizio della SS131, quali ristoranti e alberghi, servizi automobilistici, commercio prodotti alimentari, produzioni tipiche artigianali.

Attualmente rappresentate dagli interventi ristorativi e similari nelle zone Gh adiacenti la SS131:

-comparto 48 ristoranti;

-comparto 49° (dotato di PP) ristorante, servizi automobilistici, commercio;

-comparto 49b non attuato;

-comparto 49c, già servizi agroturistici e ristorativi, attualmente non operanti;

Vengono confermate tali, stante la disponibilità di sub comparti non ancora attuati, quali il 49b, e il 49c comunque in corso di rimodulazione delle attività ricettivo-commerciali possibili al servizio della SS131.

Previste col P.U.C.

-Zona G4 : Parco storico-ambientale S. Lorenzo.

Risulta interessata da valenza storico-archeologica-ambientale composta dalle aree del sagrato cristiano con annessa la chiesetta omonima, dalla presenza dell'omonimo nuraghe, dal parco verde attrezzato costituito da numerose essenze e dalla presenza della struttura ad anfiteatro destinata a pubbliche manifestazioni.

Per le valenze ambientali e archeologiche e storiche presenti nonché per l'estensione e la titolarità dell'area si conferma l'opportunità, e l'utilità, di istituire un apposito parco storico-ambientale "orientato" ed economicamente produttivo come già descritto al punto.

-Zona G5, area ex campo sportivo (area di proprietà comunale), finalizzata ad accogliere un centro di sosta attrezzata al servizio del territorio: sosta autoveicoli, camper, punto ricettivo ristorativo di appoggio, tende provvisorie, punto acqua, energia elettrica, scarico chimico e raccolta camper, etc.

Verrà attuata dalla mano pubblica, in interventi diretti anche con aumento dei volumi esistenti secondo il prospetto normativo riportato nelle NA.

-Zona Gc,area cimiteriale.

**I servizi pubblici.** Sono previste dal Piano le seguenti aree per servizi S:

-S1 –Istruzione- superficie totale 6.410 mq.

Tale dotazione corrisponde a 9.20 mq/ab rispetto alla popolazione attuale, e 3,89 mq/ab rispetto alla popolazione insediabile di piano.

È presente la suola materna statale, la scuola elementare; queste strutture risultano sufficienti a soddisfare la richiesta dei cittadini.

-S2 –Attrezzature di interesse comune- superficie utilizzata 3.691 mq.

Sono costituite dalla Chiesa Parrocchiale, locali casa comunale e ambulatorio, centro di lettura; **struttura parrocchiale Via P. Mossa;**

-S3 –Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili -superficie utilizzata mq 32.122 .

Sono rappresentate dall'area del campo di calcio, da aree verdi nella strada di ingresso dalla SS131 e da un'altra inutilizzata in via S. Vittoria.

Si ha quindi una dotazione nettamente superiore al minimo previsto dalla normativa;

-S4 –Aree per parcheggi -superficie utilizzata mq 4.370.-

Sono rappresentate esclusivamente dalle aree interne all'abitato computate lungo le strade e piazze, nelle sottozone A-B1-B2.

## **6 - GLI ELABORATI DI PIANO**

### RELAZIONI

ELAB. 1 -RELAZIONE DI PIANO

ELAB. 2 -RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA

ELAB. 3 -RELAZIONE AGRONOMICA

ELAB. 4 -INQUADRAMENTO DEI MONUMENTI NEL TERRITORIO

### TERRITORIO

ELAB.5 -TAV.T1 -CARTA DELLE ACCLIVITA' 1:10.000

ELAB.6 -TAV.T2 -CARTA GEOLITOLOGICA 1:10.000

ELAB.7 -TAV.T3 -CARTA IDROGEOLOGICA 1:10.000

ELAB.8 -TAV.T4 -CARTA DELL'USO ATTUALE DEL SUOLO 1:10.000

ELAB.9 -TAV.T5 -CARTA DELLE UNITA' PAESAGGISTICO-AMBIENTALI  
1:10.000

ELAB.10 -TAV.T6 -CARTA DELLA CAPACITA' D'USO DEI SUOLI 1:10.000

ELAB.11	-TAV.T7	-CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEO-AMB.TALE	1:10.000
ELAB.12	-TAV.T8	-CARTA GEOTECNICA	1:2000
ELAB.13	-TAV.T9	-CARTA DEL TERRITORIO - PdF VIGENTE	1:25.000
ELAB.14	-TAV.T10	-CARTA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO	1:10000
ELAB.15	-TAV.T11	-CARTA DEI VINCOLI DI LEGGE	1:10000
ELAB.16	-TAV.T12	-IL SISTEMA VIARIO E INFRASTRUTTURALE	1:10000
ELAB.17	-TAV.T13	-ITINERARI TURISTICO-CULTURALI	1:10000
ELAB.18	-TAV.T14	-PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	1:25000
ELAB.19	-TAV.T15	-PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	1:10000
CENTRO URBANO			
ELAB.20	-TAV.CU1	-PLANIMETRIA PdF VIGENTE	1:2000
ELAB.21	-TAV.CU2	-PLANIMETRIA PERIMETRO URBANO E CENTRO ABITATO	1:2000
		(art. 18 L. N° 865/71 – art. 4 D.Lgs N° 285/92)	
ELAB.22	-TAV.CU3	-PLANIMETRIA ANALISI CAPACITA' INSEDIATIVA (Con indicazione degli isolati campione)	1:2000
ELAB.23	-TAV.CU4	-ZONIZZAZIONE su base cartografica	1:2000
ELAB.24	-TAV.CU5	-ZONIZZAZIONE con indicazione dei servizi e Comparti (allegata alla verifica degli standards)	1:2000
ELAB.25	-TAV.CU6	-ZONIZZAZIONE su base cartografica	1:1000
ELAB.26	-TAV.CU7	-ZONIZZAZIONE su base cartografica	1:1000
NORME			
ELAB.27	-NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO		
ELAB.28	-REGOLAMENTO EDILIZIO		
ELAB.29	-TABELLA INDICI EDILIZI		

## **7- ELENCO TABELLE ALLEGATE**

- TABELLA 1 - Dati sulla fluttuazione della popolazione su base 1980;
- TABELLA 2 - Superficie territoriale e densità – Popolazione residente per sesso e numero famiglia;
- TABELLA 3 - Analisi della dotazione volumetrica residenziale pro- capite effettiva, isolati campione della sotto-zona “A”;
- TABELLA 4 - Analisi della dotazione volumetrica residenziale pro- capite effettiva, isolati campione della sotto-zona “B1”;
- TABELLA 5 - Analisi della dotazione volumetrica residenziale pro- capite effettiva, isolati campione della sotto-zona “B2”;
- TABELLA 6 - Analisi delle superfici sotto-zona “C1”;
- TABELLA 7 - Dati riassuntivi superfici, volumi e servizi delle sotto-zone su base dati del 1998;
- TABELLA 8 - Dati riassuntivi superfici, volumi e servizi delle sotto-zone su base di previsione del P.U.C.;
- TABELLA 9 - Verifica degli standards;
- TABELLA 10- Determinazione della superficie media dei lotti nelle sottozone E1-E2/r;

## **8- RELAZIONE INTEGRATIVA IN SEDE DI ADOZIONE**

Prospetto variazioni introdotte nel Piano in sede di adozione del del CC in data 27/03/2003, rispetto alla versione trasmessa in data 25/09/2001 prot. n° 3284.

8.1)-Le suddette variazioni, su indicazione o concordate con l'Amm.ne comunale, sono state trasmesse dal sottoscritto redattore, in data 13/02/2003 prot. n° 449, in data 17/03/2003 prot. n°....., come risulta dal seguente prospetto:

“

### **A) RELAZIONE.**

**Le parti conseguenti alle modifiche della ZONIZZAZIONE, del RE e delle NA.**

### **B) ZONIZZAZIONE.**

#### **B.1)-Variazioni su richieste di cittadini**

##### **-B.1.1) Previsione di una nuova Zona D/p su un appezzamento di terreno Attualmente classificata agricola e Richiesta della DIARRIU srl –Bauladu, finalizzata ala costruzione di un capannone industriale per la lavorazione delle olive.**

Si prevede una estensione di zona D/p necessaria e sufficiente alla costruzione dello stabile previsto, introducendo una specifica normativa di intervento vincolante per la destinazione d'uso così formulata:

“L'attuazione del comparto è subordinata all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata, estesi all'intera sottozona, ove potranno prevedersi solamente attività industriali alimentari di trasformazione imperniata sulla olivicoltura.

Nel piano esecutivo si dovranno rispettare le quote di incidenza della superficie complessiva indicate nella tabella dei Tipi Edilizi per gli spazi pubblici attrezzati e per parcheggi, con le destinazioni e specificazioni indicate nella tabella degli spazi pubblici, e per l'edilizia di interesse generale.

Nella specifica convenzione da stipularsi si definirà che le aree per spazi pubblici e parcheggi, rimarranno di proprietà del lottizzante, previo obbligo di ritenere comunque tali aree vincolate a uso pubblico e ancora con l'obbligo della relativa manutenzione.

E' vietata la costruzione di edifici per abitazione, con l'eccezione dei locali strettamente necessari per il soggiorno del personale di custodia nella misura massima di 123,50 mq netti di Su complessiva.

Ogni tipo di edificio, secondo la propria natura e destinazione dovrà rispettare le norme igieniche vigenti per la categoria di attività praticata.

Lo smaltimento dei reflui deve essere effettuato nel rispetto delle prescrizioni del D.lgs. 152/99 così come integrato dal D.Lgs n° 258/2000”.

B.1.2) Previsione di una zona S2 (aree impianti e attrezzature di interesse comune) in corrispondenza della proprietà Parrocchiale sita in Via P. Mossa.

Si prevedono le stesse norme di attuazione delle zone S2:

“È prescritto l'indice fondiario massimo di 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

L'arretramento minimo dal confine è fissato in m 4.00, in m 6.00 dal ciglio delle strade di viabilità e m 4.00 dal ciglio delle strade di lottizzazione. Hmax=m 7,00.

I distacchi tra i fabbricati non potranno essere inferiori a m 8.00.

Gli interventi dovranno uniformarsi alle altre modalità costruttive previste nelle zone omogenee di appartenenza o ad una di esse riconducibili.”

#### **B.2)-Variazioni su verifiche del redattore PUC.**

Trattasi di modifiche di dettaglio al contorno della zona A, derivate da una più puntuale verifica in sede di studio del PP (allineamenti stradali e contorno isolati aggiornati rispetto alla delimitazione catastale dello strumento precedente) che comportano lievissime variazioni di superficie delle zone omogenee al contorno (zone B1-G4), ed inoltre si ritiene opportuno introdurre la nuova Zona S3 coincidente con la Piazza della Chiesa di S Gregorio

Magno ( in quanto spazio attrezzato esistente).

Viene inoltre ridelimitata lungo un confine di proprietà il contorno dell'ampliamento della zona D, confine precedentemente non individuato dal volo al 2000 fornito dall'amm.ne.

### **B.3) – variazioni su specifiche richieste dell'Amm.ne**

B.3.1)-Trattasi della previsione della nuova zona G5, area ex campo sportivo (area di proprietà comunale), finalizzata ad accogliere un centro di sosta attrezzata al servizio del territorio: sosta autoveicoli, camper, punto ricettivo ristorativo di appoggio, tende provvisorie, punto acqua, energia elettrica, scarico chimico e raccolta camper, etc.

Verrà attuata dalla mano pubblica, in interventi diretti anche con aumento dei volumi esistenti secondo il seguente prospetto normativo:

-Sono ammessi interventi di manutenzione, sistemazione igienica e adeguamento tecnologico, adeguamento ambientale, dei fabbricati e strutture esistenti, purché ad interesse collettivo ;

- Sono esclusi i nuovi insediamenti ad indirizzo abitativo, produttive, agricolo-zootecniche, commerciali, artigianali.-

È consentita la costruzione di nuove strutture e impianti a indirizzo ricreativo e culturale finalizzati alla fruizione organizzata del bene archeologico e ambientale del territorio, nonché i servizi e impianti pubblici strettamente necessari, comunque di interesse collettivo. Si prevede un indice di fabbricabilità territoriale 0,50 mc/mq, altezza massima m 6,20;

Le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura tradizionale del posto : murature in pietrame a vista o intonacato senza tinteggiatura, se tinteggiate cromature tenui della famiglia delle terre (tonalità del grigio, ocre rosso e rosa antico, sabbia-calcare ) con uso di pitture ecologiche a base di grassello, copertura a falde o padiglione con manto di tegole laterizie curve, infissi in legno con scurini interni, anche verniciati verde olivo, è ammesso l'uso di griglie in ferro di sicurezza antiscasso verniciate nero.

Le recinzioni saranno del tipo muretto a secco o in pietrame a vista, portate anche a m 2,20 di altezza max; e anche staccata in essenze lignee Hmax m 2,20.

B.3.2)-Viene proposta una rettifica al tracciato della strada di circonvallazione est, allo scopo di assicurare la continuità effettiva delle strade parallele ANAS previste con l'intervento sulla SS131, collegando la bretella Sud (a Est della SS131) con quella Nord prevista nello stesso progetto ANAS.

Il collegamento soddisferà il traffico veicolare ordinario e le stesse trasumanze del bestiame stante la prevista chiusura di tutte le attuali intersezioni sulla SS131.

## **C) REGOLAMENTO EDILIZIO.**

### **1)-Art. 4 Composizione della commissione edilizia.**

#### **Su segnalazione del responsabile l'UT:**

**n° 3 membri di diritto, :** Sindaco, responsabile UT, tecnico laureato esperto in paesaggio (ai sensi della LR n° 28/98), **e n° 2 eletti** dalla GC nelle figure di un tecnico laureato esperto in discipline urbanistiche, e di un tecnico diplomato.

#### **Su segnalazione dell'Amm.ne comunale:**

Viene aggiunto un componente tra i membri di diritto (assessore ai LL.PP e urbanistica) portando il numero da quattro a cinque, e un altro tra quelli elettivi (consigliere di minoranza), portando il numero complessivo dei componenti la C.E a 9. Viene anche cassata la dicitura al punto 4) "individuato dal redattore dello strumento urbanistico sostituita la figura dell'Architetto tra gli stessi membri elettivi , sostituendolo con un Legale.

**2° comma cassare la dicitura** ..il veterinario comunale o un suo delegato..;

**5° comma cassare** ..consigliere.., e alla riga successiva introdurre **successiva** tra i termini mediante ..... nomina;

**7° comma modificare il termine** ...Consiglio comunale.. **con G.C.**

2)-Art.5 **Funzionamento della Commissione edilizia**

1° comma, dopo la dicitura ..lo ritenga necessario.. **aggiungere o su indicazione del Responsabile il procedimento;**

4° comma, **modificare** quinto **in quarto**

6° comma, dopo la dicitura ..su ciascuna domanda di concessione.. **introdurre corredata del parere istruttorio del responsabile del procedimento**

10° comma, dopo la dicitura ..dal medesimo segretario.. **introdurre ..e dai componenti presenti**

3)-Art. 6

**Nuovi interventi urbanistici.**

2° comma, **cassare la dicitura** ..sia parziale che..

4)-Art. 9

**Manutenzione ordinaria**

3° comma, dopo la dicitura ..i seguenti interventi.. **aggiungere : (quando consentiti e con le modalità prescritte per le diverse sottozone)**

3° comma, **all'ultimo capoverso sostituire la dicitura** ..sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia d'infisso.. **con ..sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane o serrande, quando consentiti...**

5)-Art. 10

**Manutenzione straordinaria**

3° comma, dopo la dicitura ..i seguenti interventi.. **aggiungere : (quando consentiti e con le modalità prescritte per le diverse sottozone)**

3° comma, dopo la dicitura ..tipologia di infisso aggiungere: **“quando consentiti”**

3° comma, dopo il capoverso ..sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta.. **aggiungere: intervento soggetto comunque a D.L.;**

6)-Art. 11

**Restauro e risanamento conservativo**

5° comma, dopo la dicitura ..i seguenti interventi.. **aggiungere : (quando consentiti e con le modalità prescritte per le diverse sottozone)**

7)-Art. 12

**Ristrutturazione edilizia**

3° comma, dopo la dicitura ..i seguenti interventi.. **aggiungere : (quando consentiti e con le modalità prescritte per le diverse sottozone)**

8)-Art. 14

**Opere soggette a concessione edilizia**

punto t, **aggiungere ..come integrato dalla L. n° 490/99...**

**aggiungere il punto y) con la dicitura: nuove unità immobiliari originate da divisione di fabbricato esistente;**

9)-Art. 16

**Domanda di concessione**

1° comma, **completare in punti 1) e 2) con la dicitura** ..con nullavista dei nudi proprietari..

10)-Art. 17

**Compilazione e presentazione dei progetti**

al comma 20 anteporre: **Se richiesto**

11)-Art. 18

**Concessione Edilizia**

1° comma, **sostituire ..responsabile del procedimento.. con “Responsabile l'UT”**

**Sostituire la dicitura ..responsabile del provvedimento.. con ..responsabile del procedimento..**

12)-Art. 21 **Decadenza della Concessione Edilizia**  
**Cassare l'intero punto 2);**

13)-Art. 27 **Opere soggette ad autorizzazione edilizia**

**nel punto 10) modificare 2,50 m in m 2,80**

**punto 14), sostituire la dicitura .. esposti alla vista del pubblico.. con .. prospicienti le aree pubbliche..**

**Completare il punto ..19) trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere.., con la dicitura ..fatte salve le competenze di altri organi competenti per legge..;**

**punto 30), sostituire la dicitura ..esposti alla vista del pubblico.. con .. prospicienti le aree pubbliche..**

**nel terz'ultimo comma, sostituire "sindaco" con R.P., e ..Legge n° 1089/39.. con ..L. n° 490/99..**

14)-Art. 29 **Opere realizzabili senza specifico provvedimento**

**integrare il punto 3) con la dicitura : ..escluso fronti stradali di pertinenza codice della strada, e compreso muretti a secco con altezza inferiore a m 1,80 di altezza..;**

15)-Art. 36 **Autorizzazione delle attività commerciali**

**L'articolo viene integrato con le norme di attuazione urbanistiche di cui al Titolo V della normativa regionale formulate nella circolare 29 dicembre 2000 n° 55/108, e con la disciplina sulle attività produttive, e lo stesso art. risulta rimodulato come segue:**

**Art. 36 - Autorizzazione delle attività produttive e commerciali**

**36.1)-Sportello unico.**

E' istituito lo sportello unico, finalizzato alla semplificazione dei procedimenti di autorizzazione concessi per la realizzazione delle attività produttive, in attuazione delle combinate disposizioni dell'art. 20 della legge 15 Marzo 1997 n°59, e degli articoli 23÷27 del D.Lgs 31 Marzo 1998 n°112. L'attuazione avverrà secondo il regolamento di cui al D.P.R. 20 Ottobre 1998 n°447, integrato con il DPR 7 dicembre 2000, n° 440 (G.U. n. 33 del 9.2.2001).

Le domande finalizzate all'ottenimento dell'autorizzazione allo svolgimento di attività produttive, avverrà secondo le modalità relative al rilascio della C.E., e dovranno contenere un'esauriente descrizione dell'attività prevista allo scopo di consentire al responsabile del –procedimento una corretta e tempestiva richiesta dei pareri ad altri Enti che, a vario titolo, sono dovuti per legge (VV.FF., USL, ecc.).

Allo scopo di armonizzare le procedure sopracitate ed assicurare un corretto funzionamento dello sportello unico, l'Amm.ne comunale potrà stipulare protocolli d'intesa con i vari con i vari Enti chiamati a fornire pareri preventivi od obbligatori per legge.

L'autorizzazione allo svolgimento dell'attività produttiva richiesta, comprendente l'eventuale Concessione od Autorizzazione Edilizia, dovrà essere rilasciata entro 60 giorni dalla richiesta, salvo i maggiori tempi intercorsi per l'ottenimento dei pareri preventivi dovuti per legge.

**36.2)-Attività commerciali.**

-Sono disciplinate dal DLgs n° 114 del 31 marzo 1998 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4 dalla Legge 15 Marzo 1997 n° 59", dal D.P.C.M. 6 ottobre 2000, dalla deliberazione della Giunta Regionale 29 Dicembre 2000, n° 55/108.

Si dovrà predisporre apposito piano di dettaglio comunale, compatibile con detta normativa e con il



PPUC (Piano Provinciale di Urbanistica Commerciale) da essa prevista. Nel frattempo l'attività commerciale farà riferimento al disposto combinato tra le norme del comma precedente già eseguibili (più avanti riepilogate al punto 28.3), al Piano Commerciale Comunale vigente se ed in quanto compatibile con la predetta normativa, e al Piano Commerciale dell'Area Programma n°5 di Oristano vigente (pubblicazione nel B.U.R.A.S. N° 32 del 22.10.1996).

### **36.3)-Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale.**

I criteri normativi riferiti al settore commerciale, in attuazione dell'art. 6 comma 2 del D.Lgs. 114/98, hanno lo scopo di :

- a) dettare regole per l'individuazione delle aree destinate agli insediamenti commerciali;
- b) definire i limiti a cui sono sottoposti:
  - gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali ed ambientali, nonché dell'arredo urbano,
  - le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;
- c) fissare i vincoli di natura urbanistica, con particolare riguardo alla disponibilità di spazi pubblici o ad uso pubblico ed alla dotazione di parcheggi;
- d) regolamentare la correlazione dei procedimenti di rilascio delle autorizzazioni commerciali ed edilizia (laddove si prevedano interventi edilizi).

Nomenclatura:

- CI commercio all'ingrosso;
- CD commercio al dettaglio;
- SV superficie di vendita;
- EV esercizi di vicinato;
- MSV medie strutture di vendita;
- GSV grandi strutture di vendita;
- CC centro commerciale.

### **a)-Criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali.**

I criteri sono differenziati sulla base di:

- settore merceologico (alimentare o non alimentare);
- tipologia di struttura commerciale (Esercizio Singolo o Centro Commerciale);
- superficie di vendita della struttura commerciale;
- dimensione demografica del Comune (Comuni con meno di 10.000 abitanti; Comuni con più di 10.000 abitanti);
- zonizzazione prevista negli strumenti urbanistici vigenti (zone omogenee di cui al D.A. del 20 dicembre 1983 n°2266/U; a tale riguardo si precisa che alle zone A ex D.M. 1444/1968, sono equiparate "le aree, gli immobili o il complesso di immobili di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale", individuate dai Comuni in applicazione dell'art 7, comma 1 del D.P.C.M. 6/10 2000.

I criteri definiscono la "compatibilità" tra:

- le caratteristiche delle strutture commerciali (definite in base a: settore merceologico, tipologia, superficie

di vendita)

- e le caratteristiche urbanistico/insediative delle aree di attuale o nuova localizzazione delle strutture commerciali (zona omogenea, dimensione demografica del Comune).

Nella tabella 1 (Allegato D) sono riepilogati i criteri in forma di “abaco delle compatibilità”.

Alla verifica di compatibilità è subordinato il rilascio dell’autorizzazione commerciale per:

- apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di “autorizzazioni dovute” di cui al comma 3 art. 10 D. Lgs 114/1998;
- modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

A chiarimento ed integrazione delle regole fissate nell’ “abaco delle compatibilità” si precisa quanto segue.

- **Zone A-B1**

Nelle Zone A ed assimilate è consentito l’apertura, il trasferimento e l’ampliamento (compresi i casi di “autorizzazioni dovute” ) esclusivamente di:

- EV; è prevista un’ulteriore limitazione di superficie di vendita massima pari a 100 mq per gli esercizi esclusivamente alimentari;
- MSV (nella forma di esercizi singoli o centri commerciali) non alimentari al cui interno possano coesistere strutture alimentari con superfici di vendita inferiori ai 100 mq realizzate in immobili di pregio esclusivamente a seguito di trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.

I criteri riguardano i seguenti obiettivi (modello di rete):

- (a) salvaguardare e valorizzare l’offerta commerciale di tipo diffuso, cui si riconosce alta valenza sociale sotto i profili occupazionale, delle relazioni sociali, della valorizzazione ed animazione del tessuto urbano;
- (b) impedire la realizzazione di medi e grandi attrattori di mobilità veicolare, quali si qualificano le Medie e GSV Alimentari; ciò anche in relazione alla struttura viabilistica nelle zone A ed all’oggettiva difficoltà di rispettare in esse gli standard di dotazione di parcheggio per la clientela previsti per tali tipologie di strutture;
- (c) favorire la riqualificazione di immobili di pregio, grazie all’insediamento in essi di MSV esclusivamente non alimentari; si rileva che, diversamente dalle Alimentari, queste strutture di vendita non implicano necessariamente una prevalente modalità di accesso del cliente “con auto”: pertanto, qualora esse risultino localizzate in zone pedonali o a traffico limitato, non è richiesta una dotazione di parcheggi alla clientela né di aree pertinenziali per la movimentazione delle merci.

Le limitazioni riferite a:

- obbligo di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari soltanto in immobili di pregio,
- possibilità di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari soltanto mediante trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti,

costituiscono i soli criteri (riferiti alle zone A) aventi carattere di indirizzo.

- **Zone B2**

Nelle Zone B è consentito l’apertura, il trasferimento e l’ampliamento (compresi i casi di “autorizzazioni dovute” ) esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari, nella forma di esercizi singoli o centri commerciali.

Il modello di rete sotteso a tali criteri esclude la presenza di:

- GSV Alimentari, poiché la natura di zone residenziale sature delle Zone B non configura l'esistenza di condizioni ottimali (sotto il profilo topologico e viabilistico) per la realizzazione di tali grandi attrattori di traffico; la diversificazione dell'offerta commerciale nel settore alimentare (presenza della grande distribuzione) in tali zone è conseguibile mediante supermercati di idonea potenzialità
- GSV Non Alimentari, poiché obiettivo centrale in tale comparto è riguardare obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale non alimentare, mediante suo insediamento in specifiche aree attrezzate (Distretti Commerciali e zone D e G).

Tutti i criteri riferiti alle zone B hanno carattere vincolante.

- **Zone C e Zone F**

Per le zone C e per le zone F si ripropongono gli stessi criteri e le stesse considerazioni riferite alle zone B; Tutti i criteri riferiti alle zone C ed F hanno carattere vincolante.

- **Zone D e Zone G**

Nelle Zone D e nelle zone G è consentito effettuare l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" ) esclusivamente di:

- strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari, sia nella forma di esercizio singolo che di Centro Commerciale;
- GSV prevalentemente o esclusivamente alimentari realizzati nella forma di esercizi singoli, con una SV massima di 2.500 mq, nei Comuni fino a 10.000 abitanti, e di 7.000 mq, nei Comuni con oltre 10.000 abitanti.

Il modello di rete sotteso a tali criteri prevede che:

- (a) nelle zone D e G (o, più correttamente, in zone a specifica destinazione commerciale quale si qualificano i Distretti Commerciali) sia concentrata l'offerta non alimentare di grande dimensione, al fine di riguardare obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale;
- (b) nelle zone D e G sia localizzata la nuova offerta alimentare di grande dimensione (ipermercato), preferibilmente nella forma di esercizio singolo ovvero di centro commerciale fortemente connotato da tale presenza; in esse è esclusa la presenza di MSV alimentari, poiché è opportuno che esse siano localizzate nelle zone (le B e le C) a forte carico di residenza.

I criteri definiti escludono la possibilità di realizzare grandissimi centri commerciali caratterizzati dalla contestuale presenza di ipermercato e galleria di notevole dimensione.

Tali operazioni sono giudicate:

- Di scala assolutamente non coerente con le caratteristiche del territorio e dei fenomeni di sua antropizzazione.
- Di impatto negativo sotto i profili urbanistico e commerciale: alla penalizzazione dell'offerta commerciale diffusa da esse indotta (cui conseguirebbe un diradamento della presenza commerciale -a volte anche la scomparsa della funzione di "presidio"-, soprattutto nei centri minori e nelle periferie),

si accompagnerebbe, infatti, la creazione di attrattori “artificiali” estranei al tessuto delle città e che a queste sottraggono motivi di interesse.

Esse, nel traguardare interessi (immobiliari prima ancora che commerciali) del privato possono creare, infatti, danno sociale:

- √ l’interesse del “cittadino in quanto consumatore” si sostanzia, infatti, nell’avere a disposizione un’offerta commerciale differenziata; ad esempio, nel comparto alimentare:
  - il piccolo esercizio commerciale vicino alla propria abitazione, ovvero di tipo specializzato in cui trovare un servizio “personalizzato” e prodotti particolari;
  - il supermercato di quartiere, grazie al quale razionalizzare il modo di effettuare la spesa quotidiana o temporalmente ravvicinata;
  - il discount, particolarmente conveniente quanto a politica di prezzo;
  - l’ipermercato, il cui mix di offerta e la cui competitiva politica di prezzo meritano” l’effettuazione di uno spostamento in automobile a volte di non trascurabile durata;
- √ l’interesse del “cittadino in quanto persona che vive sul territorio” si sostanzia, infine, nel vivere in un tessuto urbano quanto più possibile vitale e ricco di funzioni.

In tutte le zone omogenee, ivi comprese le zone A, e’ consentita la realizzazione di *centri commerciali urbani di via o di strada* non alimentari costituiti mediante l’associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

La realizzazione deve essere estesa all’intera strada o via interessata o ad almeno una sua porzione non inferiore alla lunghezza di metri 100.

Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all’esame dell’Amministrazione Comunale con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie).

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell’indice di edificabilità, purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar etc) non superino il 5% della superficie complessiva di via.

L’approvazione del piano di arredo segue l’iter di approvazione previsto dall’articolo 21 della L.R. n. 45/89.

**b) definizione dei limiti a cui sono sottoposti gli insediamenti commerciali.**

**b.1)-gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali ed ambientali, nonché dell’arredo urbano,**

Nella zona omogenea A devono essere rispettate le normative relative alla tutela del patrimonio storico e ambientale in essa presenti, previsti dallo strumento urbanistico vigente.

**b.1.1) In particolare:**

-sono proibiti gli ampliamenti delle aperture (finestre, ingressi e similari di qualsiasi natura esistenti sulla muratura), sia che prospettino su spazi pubblici che privati, salvo quanto diversamente disposto dallo strumento urbanistico attuativo.

Eventuali nuove aperture potranno essere consentite purché rispettino le dimensioni delle aperture presenti nell’edificio e vengano sottoposte alla valutazione dell’Amministrazione Comunale in coerenza con gli in-

dirizzi del Piano attuativo. A questo scopo dovranno essere presentati i prospetti interessati dalle modifiche ed i prospetti degli edifici adiacenti e frontalieri.

-le insegne devono essere conformi alle tipologie proposte nel Regolamento Edilizio del Piano Particolareggiato del centro storico; nel caso di mancanza di regolamentazione devono adeguarsi alle tipologie presenti ed essere congruenti con il periodo di realizzazione dell'immobile interessato alla modifica.

-negli allacciamenti dei servizi, quali acqua, luce, telefono e simili, non sono consentiti vani per contatori con sportelli prospicienti la pubblica via.

-sono vietati corpi luminosi con diffusore verso l'alto;

#### **b.1.2) specifiche deroghe:**

-nel rispetto delle disposizioni vigenti, ai requisiti igienico-sanitari ed edilizi relativi all'attività commerciale, al fine di consentire la permanenza di un esercizio;

-ai contributi tributari comunali;

#### **b.1.3) vocazione merceologica**

-si conferma la vocazione storica di esercizi alimentari in prevalenza, ma anche non alimentari;

#### **b.2)-le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;**

-all'intorno di alcuni monumenti quali chiese e le rispettive piazze, non sono consentiti esercizi con SV > 150 m<sup>2</sup>.

-possibilità di conferma o apertura dei esercizi di entrambe le categorie merceologiche, nel rispetto della TAB 1 (Allegato D).

#### **b.3)-programma di valorizzazione commerciale**

1. Per le aree comprese nelle zone A-B- ove è rilevata la necessità di interventi di riqualificazione della rete commerciale finalizzati alla realizzazione di infrastrutture e servizi adeguati alle esigenze dei consumatori, i comuni adottano un programma di valorizzazione commerciale.

2. Il programma di valorizzazione commerciale è adottato, previa consultazione dei soggetti pubblici e privati interessati, le associazioni del commercio maggiormente rappresentative, le associazioni dei consumatori e le organizzazioni sindacali.

3. Il programma di valorizzazione prevede la realizzazione di opere infrastrutturali e di arredo urbano, l'attivazione o la modifica dei servizi urbani, l'attuazione di azioni di promozione, l'incentivazione della riqualificazione delle attività esistenti, nonché di forme di associazionismo.

4. L'individuazione delle aree oggetto del programma di valorizzazione, da effettuarsi sulla base di specifiche valutazioni circa l'impatto dei nuovi esercizi sull'apparato distributivo e sul tessuto urbano in relazione agli obiettivi del progetto di valorizzazione, costituisce il presupposto per la sospensione o la inibizione degli effetti della comunicazione 'all'apertura degli esercizi di vicinato.

5. La sospensione o la inibizione degli effetti della comunicazione di apertura. degli esercizi di vicinato può essere stabilita fino all'attuazione del progetto.

#### **c) fissazione dei vincoli di natura urbanistica, con particolare riguardo alla disponibilità di spazi pubblici o ad uso pubblico ed alla dotazione di parcheggi.**

##### **c.1) Dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela.**

Sono definiti valori di minima dotazione (standard) di parcheggi differenziati per:

- *settore merceologico* (alimentari, non alimentari), distinguendo inoltre il caso delle strutture di vendita miste

(ossia autorizzate a commercializzare prodotti sia alimentari che non alimentari),

- *superficie di vendita* della struttura di vendita,
- *zona di insediamento*, come definita ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

Per ciascuna combinazione *settore merceologico*, *superficie di vendita*, *zona di insediamento* sono definiti due distinti valori di soglia riferiti a:

- PA = n° di stalli di parcheggio riservati alla clientela,
- SP = superficie di parcheggio (area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra).

Tali distinti valori di soglia sono, in effetti, tra di loro correlati, nell'assunzione che 1 PA = 25 mq di SP.

Si precisa che sono considerate le sole "combinazioni possibili" (tra *settore merceologico*, *superficie di vendita*, *zona di insediamento*) coerentemente con i criteri di cui al punto a)- (abaco di tabella 1).

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4),
- modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare,

è subordinato al rispetto degli Standard di dotazione di parcheggi per la clientela.

Devono essere verificati entrambi gli standard, ossia:

$PA_{struttura\_di\_vendita} \geq PA_{standard}$

$S_{Pstrutture\_di\_vendita} \geq SP_{standard}$

La superficie di vendita assunta a riferimento per la verifica degli standard è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi. Detta dotazione di parcheggi potrà, in riferimento alle zone B, essere oggetto di riduzione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui la struttura di vendita sia soltanto di tipo alimentare o soltanto di tipo non alimentare si utilizzano gli standard base definiti al punto c.1.1).

Nel caso delle strutture commerciali miste (in cui è autorizzata la vendita sia di alimentari che di non alimentari) si applicano i criteri specificati al punto c.1.2).

Gli standard definiti sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal DA. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

Essi hanno valore di indirizzo e possono essere modificati, sulla base di idonee motivazioni, dal Comune in sede di Strumento Urbanistico Generale o di sua Variante.

Ha invece carattere vincolante il seguente ulteriore criterio: i parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra il parcheggio e l'ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

#### **c.1.1) Gli standard base, ossia riferiti a strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentare.**

Gli standard base sono specificati nella tabella 2 di cui all'allegato E.

Nei grafici seguenti, di cui allegato F, sono riportati i corrispondenti valori di:

- mq di area di parcheggio per mq di superficie di vendita,
- n° di stalli di parcheggio in funzione della superficie di vendita,

per tutti i casi previsti negli abachi di tabella 2.

Si rileva che alcune delle ‘combinazioni’ segnalate come “possibili” negli abachi di tabella 2 potrebbero sembrare, ad una prima lettura, incoerenti con i criteri di tabella 1 riferiti alle ‘compatibilità’ tra insediamenti commerciali e zone ex D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983. Ad esempio nel caso delle superfici alimentari in zona D e G sono previsti standard di parcheggio anche per le MSV, quando, invece, nelle zone D e G non possono essere realizzate MSV alimentari.

Tali apparenti incongruenze risultano superate quando si consideri il criterio di calcolo dello standard di parcheggio per le strutture miste esposto al successivo punto **c.1.2).**

Si precisa che:

- alle zone A ex D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983, sono equiparate “*le aree, gli immobili o il complesso di immobili ... di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale*”, individuate dai Comuni in applicazione dell’art 7, comma i del D.P.C.M. 6 ottobre 2000;
- nelle zone A si distingue il caso di MSV di tipo non alimentare localizzate in zone pedonali o a traffico limitato (ossia il cui ingresso pedonale principale si affacci su viabilità solo pedonale o a traffico limitato): per queste strutture è richiesta la dotazione di parcheggi solo per l’ampliamento;
- per le zone B sono definiti due distinti blocchi di standard, differenziati in funzione del ‘livello di dipendenza (dell’attività di acquisto) dall’automobile”; le zone B ad ‘alta dipendenza da auto’ ed a “media dipendenza da auto” sono individuate dal Comune in sede di Strumento Urbanistico Generale (o di sua Variante); nelle more di tale individuazione si assume il valore di 20.000 residenti a kmq, come soglia che discrimina l’alta dipendenza (zone in cui tale indice assume valori inferiori a detta soglia) dalla media dipendenza (zone in cui tale indice assume valori superiori a detta soglia) dall’auto.

#### **c.1.2)-Il caso delle strutture miste alimentari + non alimentari.**

Per una struttura commerciale mista sono configurabili due casi:

##### **c.1.2.1) L ‘autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e non alimentari.**

In questo caso, gli standard di parcheggio (8) da applicare (sia per i posti auto [S=PA] che per l’area destinata a parcheggio [S=SP]) è dato dalla formula

$$S = \frac{SALIM \times SVALIM + SNONALIM \times SVNONALIM}{SVTOT}$$

dove:

- **SALIM** = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia alimentare;
- **SNONALIM** = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia non alimentare;
- **SVALIM** = Superficie di Vendita Alimentare
- **SVNONALIM** = Superficie di Vendita Non Alimentare
- **SVTOT** = Totale Superficie di Vendita

Ogni modifica degli originali valori di **SVALIM** e **SVNONALIM** richiede la verifica (e l’eventuale adeguamento) degli standard.

##### **c.1.2.2) L’autorizzazione commerciale è per la vendita di alimentari e non alimentari <ossia in essa è specificata solo la globale SV).**

Lo standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto che per l'area destinata a parcheggio) è dato dalla formula  $S = \frac{2 \times SALIM + SNONALIM}{3}$

3

### **c.2) Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci.**

Ogni MSV e GSV deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (nel seguito definita SPmov) ad essa pertinenziale, ad eccezione delle MSV non alimentari localizzate in zone A in aree pedonali o a traffico limitato.

Per le strutture di vendita con  $SV \leq 2.500$  mq, deve essere verificata la seguente relazione:  $SP_{mov} \geq 0,18 \times SV + 48$  [mq].

Al fine di evitare che il conteggio di SPmov comprenda prevalentemente spazi residuali non utilizzabili per la funzione di sosta e movimentazione, SPmov, deve avere una forma tale da consentire di potere inscrivere in essa un rettangolo di misure non inferiori a  $5 \times 10$  [m].

Per esercizi con  $SV > 2.500$  mq, SPmov, deve essere comunque maggiore di 500 mq.

SPmov deve essere:

- contigua all'esercizio commerciale,
- adibita ad uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale.

Solo nel caso di MSV con  $SV \leq 600$  mq è consentito l'utilizzo (a fini della sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci) dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela; contestualmente è richiesto un incremento della dotazione di spazi destinati a parcheggio per la clientela, ossia devono essere verificate entrambe le seguenti condizioni:

- la Superficie destinata a parcheggio (SP) deve soddisfare la relazione  $SP \geq SP_{standard} + 50$  [mq];
- il numero di posti auto (PA) deve soddisfare la relazione  $PA \geq PA_{standard} + 2$ .

L'accesso ad SPmov dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto delle merci.

Per esercizi con  $SV > 2.500$  mq è richiesta la separazione degli accessi veicolari al parcheggio riservato alla clientela ed all'area di sosta e movimentazione dei Veicoli commerciali.

I criteri esposti hanno carattere vincolante.

Al loro rispetto è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazione dovute"). In ogni caso, per la verifica del rispetto dei criteri proposti, occorre sempre riferirsi alla totalità della superficie di vendita.

### **c.3)-Parametrazione tra Superficie di Vendita (SV), e Superficie Lorda di Pavimento (SLP).**

Il termine SV (Superficie di Vendita) è tipico della regolamentazione commerciale.

Esso è estraneo alla pianificazione urbanistica, che, invece, si esprime nei termini di SLP (Superficie Lorda di Pavimento) o in quelli equivalenti di SLA <Superficie Lorda Agibile) o SU (Superficie Utile).

Gli Strumenti Urbanistici, nell'individuare le aree a specifica destinazione commerciale, utilizzeranno un rapporto di parametrazione tra SV e SLP pari ad un valore non superiore a 0,75. In altri termini a 1.000 mq di SLP a destinazione d'uso commerciale potrà corrispondere un valore di SV non superiore a 750 mq.

### **c.4) Verifica delle condizioni di compatibilità'.**



Sono previsti tre distinti livelli di verifica, da espletarsi per le strutture di vendita che, per la loro dimensione, si qualificano come importanti attrattori di mobilità:

- verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale, ossia riferite all'interfaccia tra viabilità ed area di insediamento della struttura di vendita;
- verifica di impatto trasportistico a livello di rete;
- verifica della compatibilità ambientale.

Il riferimento normativo è individuato nell'art. 6, comma 1, punto c) del D.Lgs. 31/3/98 n° 114.

I criteri definiti per l'espletamento delle verifiche sono anche funzionali all'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali da parte degli strumenti urbanistici (riferimento art. 6, comma 2, punto a)].

#### **c.4.1 Casi in cui sono richieste le verifiche ed aspetti procedurali.**

La verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale deve essere prodotta per tutte le MSV e GSV.

La superficie di vendita assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella totale della struttura di vendita.

La verifica di impatto trasportistico a livello di rete deve essere prodotta per le sole strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela superiore a 100 posti auto. Il Comune ha la facoltà di abbassare la soglia di 100 posti auto in sede di Strumento Urbanistico.

La dotazione di parcheggi assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella che corrisponde al maggiore valore tra dotazione effettiva e dotazione a standard come definita al punto c.1).

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale è subordinato al positivo esito delle verifiche di accessibilità. Le verifiche devono accompagnare la richiesta di autorizzazione per:

- l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di autorizzazioni dovute");
- la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

Le verifiche, nei casi previsti, devono essere prodotte dal richiedente l'autorizzazione all'atto della richiesta e devono essere autocertificate da un ingegnere o architetto o dal responsabile di una società di ingegneria, iscritto all'albo professionale e che, in virtù di precedenti studi e progetti, si qualifichi come esperto di pianificazione e regolamentazione del traffico.

#### **c.4.2) Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale.**

Le aree di sosta (parcheggio per la clientela ed area di movimentazione delle merci) della struttura di vendita devono essere opportunamente raccordate alla viabilità in modo tale da non determinare, nelle situazioni di massimo utilizzo delle aree di sosta, condizioni di intralcio alla circolazione sulla viabilità (ad esempio la formazione di code sulla sede stradale destinata alla circolazione).

In particolare, nel caso strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela maggiore di 100 posti auto è richiesta una specifica regolamentazione dell'immissione/uscita al/dal parcheggio, con la verifica della/delle intersezioni.

Il Comune in sede di strumento urbanistico ha la facoltà di abbassare la soglia di 100 posti auto.

#### **c.4.3) Verifica di impatto trasportistico a livello di rete.**

La verifica di impatto deve prendere in considerazione tutta la rete stradale compresa entro un'area di raggio pari

-  
ad almeno 1,5 km, incentrata sul punto di accesso al parcheggio per la clientela della struttura di vendita.  
La metodologia da assumere a riferimento è quella del HCM (Highway Capacity Manual).

La verifica preliminarmente individua le sezioni, poste sugli itinerari principali di accesso alla struttura di vendita, maggiormente caricate, ovvero quelle che presentano le più pesanti situazioni di criticità del traffico.

Il flusso orario veicolare a tale fine considerato è dato dalla portata oraria di servizio, stimata sulla base di rilievi di traffico relativi alla situazione “attuale” (ossia senza struttura di vendita).

La verifica è sviluppata con riferimento a queste sezioni (sezioni monitorate).

Il flusso orario veicolare a tale fine considerato è dato dalla somma di:

- portata oraria di servizio, come sopra definita,
- quota parte, attribuita alla sezione, del totale traffico orario addizionale generato dalla struttura di vendita, convenzionalmente posto pari al doppio dei posti auto del parcheggio riservato alla clientela; il riparto del totale traffico orario addizionale tra le sezioni monitorate è definito sulla base di ipotesi di indirizzamento dei flussi tenuto conto delle caratteristiche del bacino di mercato della struttura di vendita.

La verifica deve dimostrare che, tenuto conto della capacità delle sezioni monitorate, in nessuna si determina il livello di servizio E “Flusso instabile”, come definito dall’ HCM.

#### **c.4.4) Verifica della compatibilità ambientale**

L’individuazione di nuove aree da destinare a medie e grandi strutture di vendita da parte delle Amministrazioni Comunali, deve essere accompagnata da uno studio di compatibilità ambientale riferito al circostante territorio.

##### **a) regolamentazione della correlazione dei procedimenti di rilascio delle autorizzazioni commerciali ed edilizia (laddove si prevedano interventi edilizi).**

In relazione alla necessità di correlazione e di contemporaneità nel procedimento del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell’autorizzazione all’apertura dell’esercizio commerciale di una MSV e di una GSV, l’interessato deve farne richiesta contestualmente alla domanda per l’apertura dell’esercizio. I comuni devono predisporre contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale, ed il rilascio di concessione e di autorizzazione è disposto con un unico provvedimento firmato dai responsabili del procedimento del settore edilizio e di quello commerciale.

##### **e) Criteri riferiti alle concentrazioni ed agli ampliamenti. Casi di autorizzazioni dovute ai sensi dell’art. 10, comma 3, del D. Lgs. 114/1998.**

1) L’autorizzazione all’apertura o ampliamento di una MSV a seguito di concentrazione costituisce atto dovuto, a condizione che siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica di cui al successivo punto 5.

L’autorizzazione potrà riguardare strutture di vendita con superficie solo alimentare o solo non alimentare o con entrambe tali merceologie (strutture di vendita miste).

La superficie di vendita alimentare della nuova struttura potrà essere al massimo pari alla somma delle superfici di vendita alimentare “utili” degli esercizi portati in concentrazione. La superficie di vendita alimen-

tare “utile” di ogni esercizio portato in concentrazione è data dal maggiore tra i seguenti valori:

- a) superficie di vendita alimentare autorizzata ai sensi dell’art. 24 della L. 11 giugno 1971, n°426;
- b) superficie di vendita alimentare facente parte della consistenza dell’esercizio all’atto della domanda di concentrazione, a condizione che l’esercizio sia attivo da almeno tre anni e, qualora tale superficie risulti da un ampliamento, che tale ampliamento sia stato realizzato da almeno tre anni; qualora l’esercizio sia attivo da almeno tre anni e l’eventuale ampliamento sia stato realizzato nel corso dell’ultimo triennio, si assume come superficie alimentare utile per la concentrazione quella che risultava attivata al 1.095 giorno antecedente alla data di domanda di concentrazione (ossia a 3 anni da questa data); qualora l’esercizio sia attivo da meno tre anni, la superficie alimentare utile (SVutile) è data dalla relazione:

$$SV_{\text{utile}} = \frac{SV_{\text{originaria}} \times NG_{\text{esercizio}}}{1095}$$

con:

- SVoriginaria superficie di vendita alimentare dell’esercizio alla sua attivazione
- NGesercizio = n” giorni decorsi dalla data di attivazione dell’esercizio.

Per l’individuazione della superficie di vendita non alimentare massima autorizzabile della nuova struttura si procederà in forma analoga a quanto specificato per la superficie alimentare.

Quanto sopra specificato vale per tutte le strutture di vendita (solo alimentari, solo non alimentari, miste).

- 2) L’autorizzazione all’ampliamento di una MSV o di una GSV costituisce atto dovuto a condizione che:
  - siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica di cui al punto 5.
  - l’ampliamento sia contenuto entro il limite del 20% del maggiore tra i seguenti valori:
    - a) superficie di vendita autorizzata ai sensi dell’art. 24 della L. 11/6/1971, n” 426,
    - b) superficie di vendita autorizzata all’atto della domanda di ampliamento, a condizione che la struttura di vendita sia attiva da almeno tre anni; qualora essa sia attiva da meno tre anni, la superficie utile per il calcolo della superficie incrementale; SVutile è data dalla relazione:

$$SV_{\text{utile}} = \frac{SV_{\text{originaria}} \times NG_{\text{esercizio}}}{1095}$$

con:

- SVoriginaria = Superficie di Vendita della MSV o GSV autorizzata alla sua attivazione;
- NGesercizio N” Giorni decorsi dalla data di attivazione della MSV o GSV.

Così come per le concentrazioni, la superficie incrementale di ampliamento dovrà essere computata separatamente per l’alimentare ed il non alimentare.

Sia nel caso sub 1) che nel caso sub 2), l’autorizzazione è dovuta, subordinatamente al rispetto dell’ulteriore condizione che il richiedente l’autorizzazione si impegni al reimpiego del personale occupato negli esercizi oggetto di concentrazione o ampliamento.

Non costituisce atto dovuto l’ampliamento (anche a seguito di concentrazione) di una MSV che determini la sua trasformazione in GSV; l’autorizzazione di una tale struttura segue, infatti, le procedure previste per qualunque nuova GSV.

Non è consentito l'ampliamento di una MSV o di una GSV di cui sia stato autorizzato un ampliamento nel triennio precedente la domanda di ampliamento.

Il rilascio dell'autorizzazione nei casi sopra esposti comporta la revoca dei titoli autorizzativi preesistenti.

Nel caso in cui l'ampliamento o la concentrazione riguardi autorizzazioni commerciali riferite alla Tabella VIII, il richiedente l'autorizzazione commerciale è tenuto a specificare il riparto di questa originaria superficie tra superficie alimentare e non alimentare. La nuova autorizzazione rilasciata distinguerà pertanto, il riparto tra superficie alimentare e non alimentare conseguente all'intervento di ampliamento o concentrazione.

**16)-Art. 39 Aggetti e sporgenze dei fabbricati**

**Punto d)**, modificare ..m 4,00.. **in** ..m 3,00.. e ..più di m 1,50.. **in** ..più di m 1,20..

**17)-Art. 44 Uso degli spazi liberi**

**modificare la dicitura** ..almeno m 1,50 e balconi purchè distino almeno m 3,50 dal confine.. **in** ..secondo distanze stabilite dal C.C...

**18)-Art. 47 Scale**

**Al 1° comma, modificare** ..m 1,20.. **in** ..m 1,00..

**19)-Art. 50 Piani fuori terra**

**Al 1° comma, dopo** .....sanitario.. **introdurre** : ..è altresì consentito il PT a quota inferiore a m 0,30 rispetto al piano circostante utilizzando efficaci sistemi di protezione contro l'umidità del sottosuolo (vespai aerati, canalizzazioni, etc)..

**Al 3° comma, modificare** ..altezza m 3,00.. **in** ..m 2,80..;

**Al 4° comma, modificare** ..altezza m 2,30.. **in** ..m 2,40..;

**Prevedere un nuovo comma per disciplinare i soppalchi:**

Possono costituirsi dei soppalchi nei vari ambienti con superficie non superiore a  $\frac{3}{4}$  rispetto la locale di riferimento; le rispettive altezze minime faranno riferimento a quelle già previste per I piani fuori terra e ai sottotetti.

**20)-Art. 51 Piani sottotetto**

**modificare e integrare** ..altezza m 1,80. **in** ..altezza m 2,10 per gli insediamenti nelle sottozone B2-C, confermandosi m 1,80 nelle sottozone A-B1 o anche inferiore se originato da vincolo urbanistico edilizio (PP, PR, o PUC). Si conferma nelle sottozone A-B1 la prevalenza della norma di salvaguardia, ove prevista, sulle altezze minime di legge.

**21)-Art. 59 Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni**

**all'ultimo comma, sostituire** ..e delle costruzioni in muratura.. **con** ..e di idoneità statica nei casi di strutture non soggette a denuncia..

**22)-Art. 62 Inquinamento acustico, luminoso, elettromagnetico**

**il 9° comma, viene così riformulato** ..In particolare non potranno essere installati ripetitori a meno di 500 m dal perimetro del centro abitato, dal perimetro delle zone F ubicate in località Zinnuri...

Per le infrastrutture di telecomunicazione di cui al D. Lgs 4 settembre 2003 n° 198, si fa specifico riferimento al contenuto dello stesso, e per quanto possibile e non in contrasto con la normativa generale già formulata.

**23)-Art. 63 Barriere architettoniche**

**al 1° comma, modificare** ...art. 15 let. m.. **in** ..art. 17 let. n..

**24)-Art. 67 Sgombero e trasporto dei materiali a discariche pubbliche**

al 1° comma, sostituire la dicitura ..all'atto della richiesta del certificato di abitabilità., con ..entro sei mesi dall'inizio di detti lavori..

**25)-A integrazione del regolamento edilizio verrà studiato, quale allegato, un abaco riportante i tipi di facciata ricorrenti nelle sottozone A-B1, guida di riferimento per progettisti e C. E.**

**Tale abaco riprodurrà i tipi di gronda, le modanature di facciata, rivestimenti e colori di svecchiature e zoccoletti, tipologie serramenti.**

**25)-CAPO XVIII DISCIPLINA PER L'APERTURA DI CAVE E TORBIERE**

Vengono cassate le norme che comportano controllo da parte dell'Amm.ne comunale, in quanto "esclusiva competenza" della regione sarda come disciplinate dalla LR n° 30/89, mantenendo e articolando la potestà comunale sulle opere edilizie propriamente dette previste.

Gli art. 83-88 risultano di conseguenza così riformulati:

**ART. 83 - Modalità per l'apertura e la coltivazione**

La concessione per l'apertura e la coltivazione di cave e torbiere è di competenza dall'assessorato alla industria della Regione Sarda, ai sensi della LR n° 30/89.

L'attività di trasformazione urbanistica (manufatti quali edifici, recinzioni, ecc.), conseguente alla esecuzione di opere per la apertura e la coltivazione delle cave e torbiere è subordinata a Concessione Edilizia.

**ART. 84 - Procedura per richiesta**

La richiesta al Sindaco per la concessione, relativa alla attività di trasformazione urbanistica, successiva all'autorizzazione regionale per la apertura o coltivazione della cava o torbiera, deve esplicitamente contenere i dati di cui all'art. 16, oltre all'autorizzazione rilasciata dalla RAS.

**ART. 85 - Documenti tecnici da allegare alla richiesta**

A corredo della richiesta per ottenere la concessione deve essere allegata la documentazione, di cui all'art. 17.

**ART. 86 - Procedura per il rilascio della concessione**

Per le concessioni di cui al presente capitolo si applica la procedura stabilita dal precedente art. 20. Il Responsabile del procedimento rilascia la concessione previa definizione e registrazione, a norma di legge, dell'atto d'obbligo.

**ART. 87 - Revoca della concessione e/o della autorizzazione**

Valgono le norme degli artt. 18-23.

**ART. 88 - Cave e torbiere esistenti**

Per le cave e torbiere esistenti, il titolare al fine di proseguire l'attività deve provvedere entro sei mesi a regolarizzare la sua posizione mediante richiesta di concessione con atto d'obbligo adeguandosi alle norme del presente capitolo.

## Ulteriori considerazioni del redattore il Piano

### 1)-Art. 17 – Compilazione e presentazione dei progetti

Viene proposto un ulteriore dettaglio relativo alle zone agricole, integrando lo stesso art. 17 con la seguente dicitura:

Per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori nelle zone Agricole, ai sensi della direttiva per le zone agricole, la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la presentazione di uno specifico Piano di Utilizzazione Agricola redatto da Tecnico abilitato, contenente la descrizione della situazione attuale dell'azienda e la giustificazione tecnico ed economica delle ipotesi di sviluppo e di miglioramento previste.

Tale Piano sarà costituito da una documentazione Tecnica e corredato da una autocertificazione del parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e funzionali all'attività dell'azienda agraria.

La documentazione Tecnica è costituita da un progetto tecnico-economico-ambientale così articolata:

a) - Relazione Tecnica contenente descrizione dello stato di fatto e indicazione degli interventi in progetto, con dettaglio progettuale comprendente:

a.1)-indicazioni catastali e proprietà;

a.2)-relazione agronomico-ambientale, contenente le indicazioni sull'ordinamento produttivo aziendale e sulle tecniche colturali e produttive esistenti e di progetto, la dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e delle soluzioni adottate per ridurre tali impatti, la rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie; relazione finale sulla fattibilità economico-finanziaria dell'intervento, compresa l'eventuale indicazione di finanziamenti pubblici utilizzati;

a.3)-descrizione dettagliata di strutture, tamponature, coperture e finiture, con indicazione chiara sulla scelta dei materiali;

a.4)-indicazione e descrizione degli impianti elettrico, di illuminazione, idrico, ecc.

a.5) -eventuale inquadramento bioclimatico del progetto, con indicazioni relative al sistema di isolamento, riscaldamento e/o raffrescamento degli ambienti, con descrizione delle eventuali soluzioni adottate legate al risparmio energetico;

a.6)-descrizione dello smaltimento dei reflui;

a.7)-adeguamento a normative sovraordinate (igienico sanitarie, disabili, ecc.);

b)-Elaborati grafici contenenti:

b.1)-corografia, con indicazione chiara dell'area di intervento;

b.2)-stralcio della tavola di zonizzazione;

b.3)-planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento

b.4)-planimetria degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1:4.000)

b.5)-planimetria quotata degli interventi in scala uguale;

b.6)-eventuali disegni particolari delle opere;

b.7)-schema di visualizzazione, come previsto al successivo punto 33.4) lettera d), destinato a fornire elementi di supporto grafico e fotografico alla valutazione dell'intervento rispetto al sistema preesistente, nei casi esclusi dallo SCA, di cui al punto c) seguente; tale schema è comunque richiesto nel caso in cui l'intervento riguardi fabbricati zootecnici con impatto ambientale rilevante (ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino non oltre 200 capi, bovino non oltre 100 capi, suino non oltre 75 capi, non oltre 100 capi altri allevamenti), negli impianti serricoli di dimensione superiore ai 5000 mq di superficie coperta, e in altri interventi di trasformazione del territorio rurale di scala o impatto ambientale/visuale rilevante.

c)-Studio di Compatibilità Ambientale, ove richiesto dalle N.A:

2)-art. 24- Lavori eseguibili senza progetto

Viene introdotta la seguente integrazione:

Per lo svolgimento delle attività previste nelle zone E, è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in legno o altro materiale ecologico, semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. L'installazione potrà essere realizzata, previa comunicazione al sindaco, corredata di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, nella quale siano dichiarate:

- a) le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto;
- b) il periodo di utilizzazione e di manutenzione del manufatto, comunque non superiore ad un anno;
- c) il rispetto delle norme di riferimento;
- d) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione.

## NORMATIVA DI ATTUAZIONE

### 1)-art. 29- Fasce di rispetto in genere

Integrazione normativa fasce di rispetto, precisando le Attività consentite.

-Vengono fatte salve le attività zootecniche, pascolative o agricole preesistenti.

Per le eventuali costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri la ristrutturazione senza ampliamento. secondo modalità improntate secondo gli schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto : murature in pietrame a vista o intonacato senza tinteggiatura, se tinteggiate cromature tenui della famiglia delle terre (tonalità del grigio, ocra rosso e rosa antico sabbia-calcarei con uso di pitture ecologiche a base di grassello, copertura a falde o padiglione con manto di tegole laterizie curve, infissi in legno con scurini interni, anche verniciati verde olivo; è ammesso l'uso di griglie in ferro di sicurezza antiscasso verniciate nero, è ammesso l'uso di infissi in acciaio verniciati verde olivo.

-Potranno realizzarsi recinzioni del tipo muretto a secco o in pietrame a vista se prevalenti all'intorno, portate anche a m 2,20 di altezza max e anche staccionata in essenze lignee o rete metallica verde non spinata Hmax m 2,20.

### 2)-art 30- ZONE AGRICOLE

Con riferimento alle previsioni delle zone agricole, in dipendenza di recenti chiarimenti sull'interpretazione del contenuto della direttiva di cui al DPR n° 228/94, e di ulteriori approfondimenti, il sottoscritto redattore propone una parziale modifica a dette norme anche per le seguenti specifiche considerazioni:

A.1)-Dicitura impianti pubblici nelle zone E.

**Manca il riferimento all'indice base;**

A.2)-Attività agrituristiche e di turismo rurale nelle zone E.

**Risulta opportuna una più dettagliata definizione di tali attività, anche in dipendenza della LR n° 18/98.**

A.3)-Precisazione significato "attività agricole e zootecniche nel fondo" e relativi indici nelle zone E.

**Viene chiarita la dicitura .....“conduzione agricola del fondo”..... “conduzione agricola e zootecnica del fondo”..... e “agricoltura specializzata”....., riportata nei vari articoli della zona E, da intendersi:**

**-”conduzione agricola del fondo”. Sono ammessi fabbricati e impianti agricoli, cioè colture vegetali intensive, estensive o in serra;**

**-”conduzione agricola e zootecnica del fondo”. Sono ammessi fabbricati e impianti agricoli, cioè colture vegetali di tipo intensivo estensivo o in serra, e zootecnici, cioè allevamenti animali di tipo intensivo semintensivo ed estensivo;**

**-“agricoltura specializzata”. Sono intese le colture specializzate da campo e gli impianti vivaistici.**

**Per allevamenti zootecnici-intensivi, si intendono quelli con carico di bestiame superiore ai minimi dei comparti produttivi previsti dalle direttive Regionali vigenti.**

**Gli eventuali nuovi fabbricati avranno un rapporto di copertura massimo pari a 0,50 riferito all'area di pertinenza, intesa come area continua e unitaria contenete le strutture.**

**Per essi si conferma i limite delle distanze minime già riportate, escludendo gli impianti e fabbricati relativi all'acqua coltura e itticoltura.**

A.4)-Precisazione richiesta documentazione pratiche edilizie nelle zone E.

**Allo scopo viene riformulato l'intero art. 30 -ZONE E AGRICOLE DISPOSIZIONI GENERALI- e introdotti i nuovi riferimenti negli articoli delle diverse zone E interessate.**

## Art. 30 - ZONE E AGRICOLE - DISPOSIZIONI GENERALI

### 30.1)- FINALITA'

1. Le aree con vocazione d'uso agricolo sono denominate Zona E e si identificano 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, al turismo rurale, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.



2. Le presenti norme sono redatte in conformità con le indicazioni del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole" emanato in attuazione dell'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, concernente "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale", e disciplinano l'uso e l'edificazione delle zone agricole (zone E) nel Comune di Bauladu, perseguendo le seguenti finalità:

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

### **30.2)-ATTIVITA' CONSENTITE NELLE ZONE AGRICOLE E .**

1. Entro le sottozone agricole del Comune di Bauladu sono consentite le attività agricole previste nel punto 1. del paragrafo precedente ovvero:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, anche nelle forme di "agricoltura specializzata" o "zootecnia specializzata ovvero intensiva" con esclusione degli impianti classificabili come industriali.

**Da intendersi:**

-**"conduzione agricola del fondo"**. Sono ammessi fabbricati e impianti agricoli, cioè colture vegetali intensive, estensive o in serra;

-**"conduzione agricola e zootecnica del fondo"**. Sono ammessi fabbricati e impianti agricoli, cioè colture vegetali di tipo intensivo estensivo o in serra, e zootecnici, cioè allevamenti animali di tipo intensivo semintensivo ed estensivo;

-**"agricoltura specializzata"**. Sono intese le colture specializzate da campo e gli impianti vivaistici. Per allevamenti "zootecnici-intensivi", si intendono quelli con carico di bestiame superiore ai minimi dei comparti produttivi previsti dalle direttive Regionali vigenti;

- b) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva).
- c) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- d) residenze connesse alla conduzione dei fondi;
- e) l'agriturismo.

**2. E' consentita la realizzazione di strutture non agricole quali punti di ristoro, turismo rurale, insediamenti attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone.**

Per "punti di ristoro" devono intendersi i bar, i ristoranti, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti; attività sportiva e ricreativa".

Per "turismo rurale" devono intendersi analoghe strutture di cui al comma precedente la cui attività viene svolta ai sensi della LR n° 27/98.

Per "insediamenti attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone", devono intendersi gli impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL,

centrali telefoniche, serbatoi e ripartitori di acquedotti, depositi di sostanze nocive e/o pericolose, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, costruibili dietro autorizzazione e previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale; l'indice di fabbricabilità fondiario è di norma pari a 0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; sempre con delibera del C.C. tale indice può essere elevato a 1,00 mc/mq”.

### 30.3)-CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE E.

1. Nell'ambito delle zone E sono ammessi gli indici massimi di edificabilità secondo le specifiche indicazioni riportate per ogni singola sottozona;

2. Parimenti ai **fini edificatori** la superficie minima di intervento è stabilita nelle rispettive sottozone.

3. E' data possibilità di utilizzare fondi distaccati per la determinazione della superficie minima di intervento e del volume edificabile, purché tra loro interdipendenti e funzionali ad una unica attività aziendale, da dimostrare con un idoneo Piano di Utilizzazione Agricola a cura di un tecnico abilitato, e secondo altre specifiche riportate nelle diverse sottozone E.

In tal caso la superficie minima dell'area di pertinenza delle costruzioni sarà di 5.000 m<sup>2</sup>.

Per evitare che aree agricole già utilizzate a scopi edificatori, vengano riutilizzate impropriamente per tale fine, viene istituito su tali aree un "vincolo di non edificazione" totale o parziale (in questo caso con l'indicazione della relativa quantificazione), da trascrivere nel registro delle Proprietà Immobiliari. Detto vincolo, nelle forme di legge, dovrà essere esibito prima del rilascio della C.E.

4. Per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la presentazione di uno specifico Piano di Utilizzazione Agricola redatto da Tecnico abilitato, contenente la descrizione della situazione attuale dell'azienda e la giustificazione tecnico ed economica delle ipotesi di sviluppo e di miglioramento previste.

Tale Piano sarà costituito da una documentazione Tecnica disciplinata dal RE.

5. La distanza minima dai confini è di metri 5,00 salvo la possibilità di costruire sul confine di proprietà ineditato o in aderenza con altri edifici; la distanza dalle strade extraurbane secondo codice della strada vigente.

6. In tutte le zone agricole le recinzioni saranno a giorno con altezza massima di m 1,80 in rete metallica non spinata o staccionata in essenze legnose, o meglio ove possibile devono essere usati i muretti a secco tradizionali anche sino a altezze di m 2,20.

7. Non è consentita la rimozione dei muri di recinzione esistenti a secco. E' viceversa consentito affiancare a dette murature siepi o nuove recinzioni in rete metallica, purché il basamento venga realizzato all'interno del lotto interessato dalle nuove recinzioni ed abbia un'altezza contenuta, che risulti in ogni caso inferiore a quella dei muri a secco preesistenti. Sono ammessi altresì nuovi muri di recinzione simili a quelli tradizionali, ovvero realizzati con le facce esterne a secco anche se internamente legati con malta.

Sono viceversa vietati i muri di recinzione in conglomerato cementizio ed in blocchetti di calcestruzzo vibrato a vista. È vietato anche l'uso di rete metallica con filo spinato.

8. Sono consentite costruzioni a falde secondo schemi tradizionali con sporti non maggiori di 30 cm, e per le altezze massime fuori terra si rimanda alla singola subzona. In ogni caso non è ammessa per i vani appoggio un'altezza media di falda superiore a 3.60 metri.

9. E' fatto divieto di edificazione nei terreni con pendenza maggiore del 35%, con riferimento alla pendenza naturale originaria.

### 30.4)- CRITERI DI CAUTELA AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI

1. Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo delle richieste di concessione edilizia, deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione approfondita dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesaggistico ed ambientale - oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche - che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi. Lo studio di compatibilità agro-ambientale dovrà essere corredato dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore al 1:2000:

- a) individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;
- b) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto,

avendo particolare riguardo ai valori naturalistici e climatologici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;

c) descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;

d) "*Schema di visualizzazione*" destinato a fornire elementi di supporto grafico e fotografico alla valutazione dell'intervento rispetto al sistema preesistente, consistente di (documentazione minima):

d.1) rilievo fotografico panoramico con riferimento ai punti di vista prevalenti e comunque significativi e di dettaglio;

d.2) visualizzazione, nell'ambito delle immagini fotografiche relative ai punti di vista prevalenti, della sagoma dell'intervento proposto, corredata dalle informazioni che si ritengono utili per la sua corretta definizione (tecnica costruttiva, materiali impiegati nelle strutture portanti, nelle coperture, negli infissi e negli intonaci, colori ecc....);

d.3) nel caso di interventi dimensionalmente rilevanti è necessario riferire l'analisi ad un ambito territoriale significativo;

d.4) descrizione delle misure previste per eliminare i possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

2. Nel rispetto delle finalità produttive e di utilizzo di ogni singola sottozona, gli interventi e le attività dovranno rafforzare gli elementi e condizioni che abbiano un impatto positivo sull'ambiente, tra i quali un ruolo importante è ricoperto dalle siepi in essenze vegetali della macchia mediterranea evoluta. Infatti dalla constatazione che l'avvento della meccanizzazione e il venire meno di strade, scoline e zone di vegetazione nei campi nonché delle monoculture produttive, e in estrema sintesi una pericolosa semplificazione del paesaggio agrario, sta creando sempre più spesso dei grossi problemi di erosione, di dilavamento e di alluvioni.

3. Un riequilibrio degli elementi naturali, oltre che con l'aumento delle specie vegetali e animali utilizzate, può essere praticato col reimpianto o conservazione delle siepi in essenze naturali lungo i confini di proprietà e anche internamente a seconda del processo di utilizzo dei suoli. Le principali funzioni di tali siepi sono: arricchire la diversità biologica di ogni ambiente naturale, favorire il mantenimento delle comunità animali e vegetali, controllare gli insetti dannosi, incrementare il patrimonio forestale, funzione protettiva ed estetica, ed infine ed in particolare riduzione dei fenomeni di erosione e dilavamento.

4. Allo stesso modo è vietato disporre il pietrame ricavato da spietramenti in cumuli, ma lo stesso dovrà essere portato a rifiuto in discariche autorizzate, o distribuito (ingrossandoli) lungo i muretti di recinzione esterni ed interni alle proprietà sino ad altezze massime di m 1,80, oppure ancora a realizzare barriere di protezione dei terreni soggetti a fragilità geoambientale o negli stessi terreni in pendenza con disposizione di dette barriere trasversalmente alla massima pendenza ovvero lungo le curve di livello.

5. Risulterebbe quindi opportuno che :

5.1)-nella viabilità extraurbana, fatte salve le altre disposizioni e norme di legge, gli interventi di manutenzione e/o rifacimento prevedessero la realizzazione di siepi laterali con essenze arbustive ed arboree tipiche della macchia mediterranea evoluta;

5.2)-le delimitazioni poderali venissero realizzate con l'impianto o la conservazione delle essenze tipiche della macchia mediterranea evoluta disposte in modo da costituire una siepe, fermo restando la possibilità di realizzare al loro fianco anche una recinzione in muretto a secco o rete metallica.

Tali indicazioni risultano prescrittive nelle sub-zone interne alla delimitazione delle sottozone E5 - E5/m - Ha - Hf - F.

6. Per le aree di tutela paesistico - ambientali la disciplina cautelare prevista dagli ambiti 1-2a è stata tendenzialmente recepita, in riferimento a quei contesti ambientali in cui è stata effettivamente riscontrata la necessità e l'opportunità di tutela indicata, come meglio specificato nella descrizione delle singole sub-zone.

7. Quindi per le aree comprese nelle sottozone E5 - E5/m valgono le norme delle rispettive sottozone di cui ai seguenti articoli, se non in contrasto con:

le norme di tutela previste per tale ambito (1 - 2a) vincolanti o comunque recepite;

le indicazioni di cautela indicate dalla carta T6 tramite le "classi di capacità d'uso dei suoli" (classi I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII), e le limitazioni imposte dalle caratteristiche ambientali (limitazione lieve, moderata, severa);

le indicazioni di intervento colturali formulate nella relazione agronomica e nella tavola sull'uso agricolo attuale del territorio (T4);

le prescrizioni di legge assoggettate alle norme di vincolo boschivo o estrattivo, come riportato nella tavola

sui vincoli di legge (TAV. T11).

8. Per le altre aree E ( E1 – E2 – E2/r- E5/r) valgono le norme delle rispettive sottozone di cui ai seguenti articoli se non in contrasto con :

le prescrizioni di legge assoggettate alle norme di vincolo boschivo o estrattivo, come riportato nella tavola sui vincoli di legge (TAV. T11) con grado di tutela equivalente in ambito 2a.

9. Mentre con riferimento a:

le indicazioni di cautela indicate dalla carta T6 tramite le “classi di capacità d’uso dei suoli” (classi I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII), e le limitazioni imposte dalle caratteristiche ambientali (limitazione lieve, moderata, severa);

le indicazioni di intervento colturali formulate nella relazione agronomica e nella tavola sull’uso agricolo attuale del territorio (T4);

le stesse costituiscono un quadro di riferimento non vincolante, anche se nell’ipotesi d’uso divergente dovrà essere allegata apposita relazione giustificativa tecnico agronomica.

**10. La costruzione di nuove strade e il rifacimento di quelle esistenti deve essere autorizzato dall’Amministrazione Comunale.**

**11. La viabilità secondaria interna alle sottozone dovrà avere una carreggiata minima pari a (0.75+3.50+0.75) m, e dai lati dovranno essere ricostruite le recinzioni o previste specifiche siepi di essenze locali.**

**12. Qualunque lavoro di ricerca idrica, di costruzione di pozzi, o altri interventi che possono influenzare le falde acquifere, devono essere preventivamente autorizzati dall’Amministrazione Comunale.**

### **30.5) - AGRITURISMO**

1. E’ consentito, nelle zone agricole, l’esercizio dell’agriturismo, quale attività complementare a quella agricola e zootecnica in coerenza con le vigenti leggi sull’agriturismo, e in particolare con la L.R. 18/98 e successive modificazioni e integrazioni. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all’attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l’attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.00.

2. Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto, per un periodo non inferiore a 5 anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.

3. 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.

4. La realizzazione e la ristrutturazione dei fabbricati agrituristici deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale.

5. Per aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ha il limite massimo per l’ospitalità presso l’abitazione dell’imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nell’azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto. Per lo stesso tipo di aziende il limite massimo per l’ospitalità è di 5 piazzole e 15 campeggiatori.

6. Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.

7. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti, possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 80 coperti per pasto.

### **30.6) - TURISMO RURALE**

1. Per turismo rurale, ai sensi della L.R. 12 agosto 1998 n. 27, si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.

2. Nelle zone E sono ammessi punti di ristoro finalizzati allo svolgimento di attività di turismo rurale, indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale sino a 0,10 mc/mq.

3. 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.

4. L'attività di turismo rurale deve essere svolta nel rispetto delle seguenti condizioni:

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

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

- a) esercizi alberghieri, di cui alla L.R. 14 marzo 1984 n. 22 e successive modifiche e integrazioni;
- b) esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti e bevande, di cui alla lettera a), comma 1 dell'art. 5 della L. 25 agosto 1991 n. 287, e successive modifiche e integrazioni;
- c) esercizi per la gestione di servizi di organizzazione e supporto alle attività didattiche all'aria aperta e per il tempo libero.

6. La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati al turismo rurale può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici.

7. La realizzazione dei punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale, e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.

### **30.7) - FRAZIONAMENTI E ACCORPAMENTI**

1. I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del presente regolamento costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.

2. Sui corpi catastali in zona agricola che saranno oggetto di frazionamento con creazione di corpi di dimensione inferiore ai 5 ha, per un periodo di 3 anni dalla data del frazionamento, gli indici edilizi saranno dimezzati, salvo riaccorpamento con altri mappali e raggiungimento di una dimensione non inferiore a quella iniziale, dimostrabile con una relazione a firma di tecnico abilitato.

### **30.8)- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, TIPOLOGICHE E FORMALI DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole e nelle zone di salvaguardia sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonchè, ad 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.

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

- a) **Corpi di fabbrica originari a conservazione integrale.** Si tratta di quelli per i quali è riconoscibile la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica (pietrame a vista con stilatura larga dei giunti, infissi in legno, coperture a capanna con manto di tegole curve laterizie); per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il risanamento conservativo (manutenzione e restauro), e con particolari cautele (con riferimento soprattutto all'uso di materiali e soluzioni costruttive quanto più possibile analoghi e/o coerenti con quelli tradizionali esistenti) la ristrutturazione interna;

- b) **Corpi di fabbrica originari con raddoppio in altezza.** Si tratta di edifici tradizionali a solo piano terra la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la possibilità di intervenire mediante la sopraelevazione, e quindi al corpo di fabbrica a piano terra si applicheranno il regime di risanamento conservativo e la ristrutturazione interna, comprensiva dell'adeguamento dell'impianto murario all'eventuale raddoppio in altezza, mentre la sopraelevazione sarà regolata dalle indicazioni del successivo comma e).
- c) **Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili.** Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente agricolo. Per essi è prevista una doppia possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna, oppure il rifacimento, e quindi la ristrutturazione globale, con o senza aumento di volume, nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e);
- d) **Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili.** Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente agricolo tradizionale. Per essi è prevista la semplice manutenzione; in alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie (ristrutturazione globale con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e)
- e) **Corpi di fabbrica nuovi,** conseguenti ad un ampliamento o integrazione di edifici già esistenti o a demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione ed in particolare:

**Fabbricati ad uso residenziale:**

Per i nuovi fabbricati ad uso residenziale sono elementi di riferimento progettuale:

- a) **altezza:** con limitazione dei piani fuori terra e dell'altezza misurata alla linea di gronda, come indicato nelle diverse sottozone; nel caso di terreno acclive, l'altezza dovrà essere valutata sul fronte a monte. In ogni caso, l'altezza interna a ciascun piano non potrà essere inferiore a m 2.70 nè maggiore di m 4,20.;
- b) **larghezza del corpo di fabbrica:** max m 8,00 misurata ortogonalmente alla linea di colmo del tetto; è consentita, in aggiunta al corpo di fabbrica principale, la costruzione di loggiati su uno o due dei prospetti principali a condizione che la profondità non ecceda il 30% dello spessore del corpo di fabbrica principale e la loro superficie non ecceda il 50% dello sviluppo della facciata per edifici a solo piano terra e il 30% per edifici a due piani;
- c) **strutture:** le murature dovranno essere costituite con materiali tradizionali o ecologici (pietra, laterizi anche porizzati, terra cruda, ecc.); l'uso del cemento armato nelle nuove costruzioni dovrà essere limitato alle fondazioni e ai solai.
- d) **tamponature ed isolamenti:** per gli ambienti residenziali dovranno essere previste adeguate soluzioni di isolamento termoacustico, preferibilmente attuate con l'uso di prodotti locali o comunque naturali (legno, sughero, terrapaglia, argilla espansa, ecc.) oppure derivanti dall'uso di una massa muraria inerziale, basate su un'eventuale analisi progettuale bioclimatica, tendente a minimizzare i consumi energetici;
- e) **sistema delle coperture:** a tetto a due falde inclinate con pendenza compresa tra 20° e 30° ricoperte con manto di tegole laterizie (coppo sardo) evitando la frantumazione forzata delle falde di copertura, la formazione di sporti di gronda con forte aggetto (max 30 cm.), l'introduzione di elementi fuori sagoma; è preferibile l'utilizzo di sistemi di isolamento ed aereazione dei tetti, che garantiscano un'adeguata coibentazione degli ambienti; è consentita l'adozione di coperture a una sola falda per larghezze del corpo di fabbrica inferiore a m 4,00 o nel caso di costruzione sul confine di proprietà.
- f) **articolazione dei prospetti,** proponendo soluzioni che favoriscono partiture regolari ed evitando il ricorso corpi aggettanti ed escludendo altresì il ricorso ad eccessi di citazioni stilistiche non giustificate da un'analisi coerente della tradizione architettonica locale; se presenti i balconi avranno uno sporto comunque inferiori a m 0,75 con parapetto a giorno in ferro battuto.
- g) **materiali di finitura (interni ed esterni),** selezionando materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale, con particolare attenzione alle valenze cromatiche. La compatibilità dovrà riguardare anche gli elementi secondari di arredo esterno quali recinzioni, pavimentazioni, architravi, cornici, stipiti, porte, finestre ecc.

-intonaci e pitture, dovranno essere realizzati con prodotti tradizionali e/o naturali a base di calce. Sono ammessi gli intonaci al civile (realizzati con malta bastarda) purchè pitturati con prodotti a base di

- calce naturale (tipo scialbo e similari) con scelte cromatiche tenui della famiglia delle terre quali grigio, ocra, ocra rosso, sabbia-calcare e similari; è comunque ammesso l'intonaco senza tinteggiatura;
- infissi, in legno intelaiato mordenzati a vista o anche colorati con pittura ecologica (base acquosa) color verde olivo, dotazione di scurini interni ; sono ammessi infissi in ferro purchè verniciati con pitture ecologiche color verde olivo.
- modanature (stipiti e architravi) in pietrame basaltico o trachitico lavorato a vista, oppure in rilievo con intonaco di malta bastarda;
- prospetti con pietrame a vista e stilatura dei giunti tradizionale; è ammesso l'uso di intonaco fratazzato con lavorazione tradizionale;
- recinzioni tipo muretto a secco o in muratura di pietra basaltica con fattura tradizionale a vista con uso di malta bastarda con altezza max di m 2,20; è ammesso l'uso di staccionata in legno o rete metallica verde non spinatasino all'altezza max di m 2,20

#### **Fabbricati ad uso servizi agricoli/allevamenti:**

- a) La progettazione di nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti, oltre l'eventuale SCA, dovrà verificare, con l'ausilio dello "Schema di visualizzazione" di cui al paragrafo 33.4) lettera d) delle presenti N.T.A., ogni elemento atto ad attenuare l'impatto visivo sul contesto preesistente. Le soluzioni prospettate, da articolare caso per caso, possono prevedere la formazione di barriere di verde, verifiche cromatiche, distribuzione dei volumi, uso di materiali a basso impatto, soluzioni bioecologiche ecc.
  - b) Le soluzioni progettuali (tipologie, materiali) dovranno quando possibile prendere spunto dalle indicazioni previste per i fabbricati residenziali, in particolare per quanto riguarda i criteri di inquadramento bioclimatico e i materiali, fatta salva l'adozione di eventuali soluzioni tecniche o costruttive finalizzate a migliorare la funzionalità tecnico-economica della struttura rispetto alle esigenze produttive aziendali;
  - c) I nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti, se possibile, dovranno essere costruiti in aderenza al fabbricato residenziale, se esistente, ed in tal caso assumeranno gli stessi elementi di riferimento progettuale
  - d) Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.
3. Per ogni intervento effettuato nelle zone vincolate rimane l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497 (e L. 431/85) e LR n° 28/98.

#### **30.9) - ANNESSI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

1. 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 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.
2. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.
3. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.
4. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale dovranno essere ubicati nelle zone D, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.
5. 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.



6. 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.

7. 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 di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497 (e L. 431/85) e LR n° 28/98, nonché l'eventuale studio di compatibilità agro-ambientale.

### **30.10) - EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE**

1. Per gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto delle strade di cui al D.P.R. N° 492/92 e smi, 1968 n. 1404, e in quelle di rispetto di altre zone vincolate sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- b) la dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

2. Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

### **30.11) - SMALTIMENTO DEI REFLUI E SPANDIMENTO DI LIQUAMI**

1. Lo smaltimento dei reflui deve essere effettuato nel rispetto delle prescrizioni del D.lgs. 152/99 così come integrato dal D.lgs n° 258/2000.

2. Nell'ambito del rispetto della norma citata, potranno essere adottate tecniche di fitodepurazione, progettate e dimensionate in modo da garantire il rispetto dei limiti di legge.

### **30.12)-INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE**

Per le varie parti in cui si può distinguere, sono ulteriormente precisate (ai sensi del DPGR del 03.08.1994, n°228 - "Direttive per le zone agricole " di cui all'art.8 della L.R. 22.12.1989, n° 45) le destinazioni e norme edilizie e di attuazione in relazione alla loro natura e all'organizzazione generale del territorio comunale in riferimento alle ulteriori sub-zone più avanti elencate.

Le zone E agricole sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- E1 : Aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata;
  - colture arboree prevalenti.
- E2 : Aree di primaria importanza.

- E2/r : Aree di primaria importanza.

Aree di rispetto in prossimità dell'abitato.

- E5 : Aree di attività agricole marginali con esigenza di stabilità ambientale.
  - Aree marginali di pascolo estensivo.

- E5/r : Aree di attività agricole marginali con esigenza di stabilità ambientale.  
Aree di rispetto in prossimità dell'abitato.

-E5/m :Aree marginali per attività agricole nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Di rispetto geomorfologico.

### **3)- Art 31- ZONA E1**

**comma 3:** integrare e coordinare i punti a) b) c) con il contenuto dell'art. 30 prevedendo anche il punto d) relativo alle strutture funzionali alla gestione del territorio

Sono ammessi:

a)-i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo ivi compreso serre, acquacoltura, agricoltura specializzata ma escluso "zootecnia intensiva", alla



valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.

b)-strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

c)- per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento; eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

d)- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione del territorio.

Integrare la dicitura relative agli indici di fabbricabilità, superfici minime di intervento e rapporti di copertura, con riferimento alle strutture funzionali alla gestione del territorio

Indice fondiario

-a. 1)  $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$  per i fabbricati di cui alla lettera a);

-a2)-  $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$  per le serre fisse, impianti di acquacoltura, agricoltura specializzata;

- d )-  $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$  per i fabbricati di cui alla lettera d) elevabile a  $0,10$  su delibera del C.C.

**4)- Art 32- ZONA E2 comma 4 :** integrare e coordinare i punti a) b) c) d) e) t) con il contenuto dell'art. 30:

Sono ammessi:

a)-i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo ivi compreso serre, acquacoltura, "agricoltura specializzata", "zootecnia intensiva", alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

b) i fabbricati per agriturismo;

c) i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione del territorio;

d) le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;

e) l'agriturismo e i punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto;

f) per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento; eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

Integrare la dicitura relative agli indici di fabbricabilità, superfici minime di intervento e rapporti di copertura, con riferimento alle strutture di turismo rurale e di "Zootecnia specializzata":

Indice fondiario

-a.1)  $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$  per i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo quali stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse e comunque per i fabbricati di cui alla lettera a), elevabile a  $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$  su delibera del CC;

-a.3)  $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$  per le serre fisse, impianti di acquacoltura, agricoltura specializzata, zootecnia intensiva;

Superfici minime di intervento:

- Ha  $0,50$  per impianti serricoli, vivaistici, agricoltura specializzata, zootecnia intensiva;
- Ha  $3,00$  per strutture agrituristiche, comunque aggiuntivi alla superficie minima o impegnata per scopi edilizi relativa alla conduzione agricola;

- Ha 3,00 per l'agriturismo e punti di ristpro, comunque aggiuntivi alla superficie minima o impegnata per scopi edilizi relativa alla conduzione agricola;

Integrare la diciture relative ai rapporti di copertura

- 0,50) per serre fisse impianti di acquicoltura, agricoltura specializzata;

- 0.50 negli interventi di "zootecnia intensiva"

**5)- Art 33- ZONA E2/r integrare e coordinare con il contenuto dell'art. 30:**

Sono ammessi:

a) i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali; con esclusione degli impianti classificabili come industriali, quelli per l'agricoltura specializzata, e di "zootecnia intensiva".

b) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;

c) per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento; eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.

-Sono consentiti interventi e trasformazioni sulle culture attualmente praticate o similari orientate in senso ambientale, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo, negli ambiti particolarmente acclivi mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali.

- Sono escluse le costruzioni a indirizzo abitativo, produttivo o industriale nonché le stesse attività produttive

- Sono ammesse le costruzioni per ricovero attrezzi e rifugio provvisorio funzionali all'attività del fondo sino ad un massimo di 30 m<sup>2</sup> di superficie utile interna e con un'altezza massima di un piano fuori terra; in ogni caso non può essere superata l'altezza di m 3,20.

Integrare la diciture relative agli indici di fabbricabilità, con riferimento alle strutture zootecniche non intensive ammesse.

Indice fondiario

- L'indice fondiario massimo è stabilito in:

- a. 1) 0.010 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche non intensive di stretta pertinenza aziendale quali vani appoggio per ricovero attrezzi e mezzi agricoli, rifugio provvisorio, magazzini, capannoni, rimesse.

-b 1) 0,010 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati di cui alla lettera b);

- 1 00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali di telefonia stazioni di ponti radio, ripetitori e simili;

Con deliberazione del CC. l'indice fondiario di cui ai punti, precedenti possono essere elevati fino a:

\_\_\_ -0 10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> al punto a.1) in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 500 m, quali interventi di adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico imposto da norme di settore, ed a interventi di innovazione tecnologica e/o produttiva.

**6)- Art 34- ZONA E5 integrare e coordinare con il contenuto dell'art. 30:**

Sono ammessi:

- a) i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, ivi compreso l'acquacoltura, "l'agricoltura specializzata", "zootecnia intensiva", alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) i fabbricati per agriturismo;
- c) i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione del territorio;
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;

e) l'agriturismo e i punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto;

f) per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri la ristrutturazione e l'ampliamento; eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

Integrare la dicitura relative agli indici di fabbricabilità, superfici minime di intervento e rapporti di copertura, con riferimento alle strutture di turismo rurale e di "Zootecnia specializzata":

Indice fondiario

- a.1) 0,05 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche non intensive di stretta pertinenza aziendale quali vani appoggio per ricovero attrezzi e mezzi agricoli, rifugio provvisorio, magazzini, capannoni, rimesse, (elevabile a 0 10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> con delibera del CC);
- a.2) 0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze ammesse;
- a.3) 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le serre fisse, impianti di acquicoltura, agricoltura specializzata, zootecnia intensiva;

Superfici minime di intervento:

- Ha 1.00 per impianti terricoli, vivaistici, agricoltura specializzata, zootecnia intensiva;
- Ha 3,00 per strutture agrituristiche, comunque aggiuntivi alla superficie minima o impegnata per scopi edilizi relativa alla conduzione agricola,;
- Ha 3.00 per l'agriturismo e punti di ristoro, comunque aggiuntivi alla superficie minima o impegnata per scopi edilizi relativa alla conduzione agricola;
- Ha 5,00 in tutti gli altri casi;
- Nessun limite per gli impianti di interesse pubblico.

Integrare la dicitura relative ai rapporti di copertura

- 0,50 per serre fisse, impianti di acquicoltura; agricoltura specializzata;
- 1/30 per i punti di ristoro turismo rurale e agriturismo;
- 0.50 per impianti di interesse pubblico;
- 0.50 negli interventi di "zootecnia intensiva"
- 1/50 in tutti gli altri casi.

**7)- Art. 35- ZONA E5/r integrare e coordinare con il contenuto dell'art. 30:**

Sono ammessi:

a) i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificabili come industriali, quelli per "agricoltura specializzata", e di "zootecnia intensiva";

b) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;

c) per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento; eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

- Sono consentiti interventi e trasformazioni sulle culture attualmente praticate o similari orientate in senso ambientale ravvisando l'esigenza di tutela del suolo, negli ambiti particolarmente acclivi, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali.

- Sono escluse le costruzioni a indirizzo abitativo, produttivo o industriale nonché le stesse attività produttive;

- Sono ammesse le costruzioni per ricovero attrezzi e rifugio provvisorio funzionali all'attività del fondo sino ad un massimo di 30 m<sup>2</sup> di superficie utile interna e con un'altezza massima di un piano fuori terra, con altezza massima m 3,20.

Integrare la dicitura relative agli indici di fabbricabilità, con riferimento alle strutture zootecniche non intensive ammesse:

Indice fondiario

- L'indice fondiario massimo è stabilito in:

-a. 1) 0.0 10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche non intensive di stretta pertinenza aziendale quali vano appoggio per ricovero attrezzi e mezzi agricoli, rifugio provvisorio, magazzini, capannoni, rimmesse;

-b.1) 0.010 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati di cui alla lettera b);

- 1 00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL centrali di telefonia stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Con deliberazione del C.C. l'indice fondiario di cui ai punti precedenti possono essere elevati fino a:

- 0 10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> al punto a.1) in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 500 m, quali interventi di adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico imposto da norme di settore, ed a interventi di innovazione tecnologica e/o produttiva;

**8)- Art 36- ZONA E5/m sostituire la dicitura successiva a "Sono ammessi" con:**

- Sono ammessi:

a) i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, escluso quelli a zootecnia intensiva, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classi-

-  
ficabili come industriali;

b i fabbricati per agriturismo;

c) i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali ('forestazione produttiva);

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;

e) per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'espansione; eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

- L'indice fondiario massimo è stabilito in:

- a. 1)  $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$  per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, e comunque per i fabbricati di cui alla lettera a);

- a.2)  $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$  per le residenze annesse;

- b)  $50 \text{ m}^3$  per posto letto con un massimo di tre posti letto/Ha, aggiuntivi rispetto alle volumetrie residenziali ammissibili per la stessa azienda di superficie comunque non inferiore a 3 Ha, nell'attività agrituristica

$0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$  per i fabbricati di cui alla lettera c);

d)  $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$  per i fabbricati di cui alla lettera d);

- Rapporti di copertura:

-0.50 per impianti di interesse pubblico;

-1/200 in tutti gli altri casi.

8.2)- In sede di approvazione consiliare del 27/03/2003, lo stesso redattore del Piano proponeva le seguenti integrazioni.

«

Si ritiene opportuno introdurre l'istituto della DIA ai sensi della L. N° 662/96 art. 2 comma 60 (legge finanziaria 1997), in quanto applicabili in dipendenza di legge sovraordinata.

Il ricorso resta comunque facoltativo potendo il cittadino optare per la procedura della CE o della autorizzazione Edilizia.

L'art. 29 del RE viene così integrato e riscritto:

**Art. 29 - Opere realizzabili senza specifico provvedimento – Comunicazione Dichiarazione Inizio Attività.**

**29.1)-Sono realizzabili direttamente, senza specifico provvedimento, le opere sottoelencate.**

1)- Le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti;

2) - Manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;

3)- Le opere interne;

4) - Recinzioni in zona agricola eseguite in assenza di opere murarie (siepi, paletti e rete metallica, muretti a secco tradizionali, ecc.) purché semplicemente infissi nel suolo senza allettamenti di materiali diversi dalla terra, nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico.

**29.2)-Comunicazione Opere interne.**

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione (art. 15 LR n° 23/85) :

-le opere interne relative alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i Regolamenti Edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti, delle superfici utili, del numero delle unità immobiliari, della destinazione d'uso, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, rispettino le originarie caratteristiche costruttive nelle sottozone A-B1.

La precedente disposizione non si applica nel caso di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs n° 490/99.

Sono rappresentate sostanzialmente dalle opere interne comprese nelle tipologie di intervento di manutenzione ordinaria, quali intonaci tinteggiature, rivestimenti e pavimenti, riparazione di impianti, serramenti, ecc.

In tal caso contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'immobile, o l'avente diritto, deve presentare al sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti.

La mancata presentazione della suddetta comunicazione, comporta una sanzione amministrativa prevista dal suddetto art. n° 15 della LR n° 23/85.

### **29.3)-Dichiarazione di inizio attività (art. 2 comma 60L. N° 662/96)**

I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di Inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della L. n° 537/93:

- 1) manutenzione straordinaria delle costruzioni (come definita al precedente art. 10), sempreché queste ultime non si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939, ora D.Lgs N° 490/99;
- 2) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- 3) costruzione di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali di altezza sino a ml 2,50;
- 4) opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, purché non sottoposti ai vincoli di cui alle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939, ora D.Lgs N° 490/99, quali:
- 5) parcheggi pertinenziali realizzati nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati.

#### **-Tipologie di cui all'art. 2 comma 60 della L. n° 662/96**

6)-le opere interne relative alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i Regolamenti Edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti, delle superfici utili, del numero delle unità immobiliari, della destinazione d'uso, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, rispettino le originarie caratteristiche costruttive nelle sottozone A-B1;

7) esecuzione di lavori, nell'ambito di edifici e/o attrezzature esistenti, finalizzati alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche";

8) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;

9) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano su parametri urbanistici, volumetrie, destinazione d'uso, categoria edilizia, sagoma; non violino le eventuali prescrizioni della concessione edilizia.

La facoltà di cui al comma precedente, punti precedenti 1-9, è data esclusivamente ove sussistano le seguenti condizioni :

a)-gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni del D.Lgs n° 490/99, ovvero a disposizioni immediatamente operative di piani aventi la valenza della L. n° 431/85 o della L. n° 183/89; non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;

b)-gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

La denuncia di Inizio attività di cui al primo comma del presente paragrafo 29.3), è sottoposta al termine massimo di validità fissato in tre anni, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione lavori.

L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di inizio attività, è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

Nei casi di cui al paragrafo 29.3) punti 1-9, 20 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la **denuncia di inizio attività**, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato, deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione del comma precedente, l'amm.ne ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

L'esecuzione di opere in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a Euro 500,00. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima.

Nei casi previsti, ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio di attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

Nei casi di dichiarazione di inizio attività, il sindaco, ove entro il termine di 20 giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria e al consiglio dell'ordine di appartenenza.

Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante notificazioni o integrazioni dei progetti, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni nulla osta pareri assenti comunque denominati; oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

Vengono di conseguenza mantenute nell'elenco delle tipologie edilizie soggette ad autorizzazione previste dall'art.27, gli interventi soggetti a DIA ( punti 1-9), stante il principio di " facoltatività" di tale procedimento, ai sensi del punto 15 della predetta L. n° 662/96 art. 2 comma 60.

Lo stesso RE va inoltre integrato con i seguenti allegati:

- ALLEGATO A : Schemi modalità di computo piante, altezze, volumi delle costruzioni.
- ALLEGATO B : Schema procedura rilascio Concessione edilizia.
- ALLEGATO C : Schema procedura DIA.
- ALLEGATO D : Tabella 1 Abaco delle compatibilità tra struttura commerciale ed aree di attuale o nuova localizzazione.
- ALLEGATO E : Tabella 2 Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela nelle strutture commerciali.
- ALLEGATO F : Grafici standard superfici di parcheggio, nelle strutture commerciali.
  
- ALLEGATO G : Schema particolari e colori di facciata per le zone A-B1.

**9- RELAZIONE AGGIUNTIVA ALLA DELIBERA DEL CC N°**  
**..... DEL 26/06/2003 RELATIVA ALL'APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PIANO IN SEDE DI RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI ALLO STESSO PIANO.**

Consequente all'adozione del piano di cui alla delibera del C.C. n° .... del 27/03/2003, e della approvazione definitiva successiva all'esame delle osservazioni di cui alla delibera del C.C. n° .... del 26/06/2003.

**-In seguito all'adozione del PUC di cui alla delibera citata del 27/03/2003, successiva pubblicazione, sono pervenute entro i tempi prefissati n° 1 osservazione di cittadini e organismi a vario titolo interessati.**

In data 26/06/2003, il C.C. con delibera n°....., recependo in tutto o in parte le richieste contenute nelle osservazioni, approvava definitivamente il piano, comportando modifiche alla cartografia e alle NA, come riportato nel seguente prospetto:

**1)- Osservazione del Sigg.ri**

-Corriga Stefano , nato a Oristano il 21/01/1975, residente in Bauladu SS131 Km 106, C.F. CRR SFN 75A21 G113J;

-Corriga Matteo, nato a Bauladu il 29/10/1979, residente in Bauladu SS131 Km 106, C.F. CRR MTT 79R29 A721V;

Proprietari dell'area compresa in Zona Gh comparto 49c, (F° 15 mapp.le 581 m<sup>2</sup> 5.000), dello strumento urbanistico vigente e di quello in corso di approvazione, inoltrano le seguenti osservazioni:

1.1)-La normativa vigente (ovvero quella di riferimento da parte dei sottoscritti al momento

dell'acquisto dell'area avvenuta in data 11/04/2000), prevedeva all'art. 17 delle Norme di Attuazione,

la destinazione del 40% dell'area complessiva ad uso pubblico, ed il restante 60% a lotti edificabili; il

PUC in corso di approvazione porta tali ripartizioni al 50%+50% senza una giustificazione plausibile,

fatto che penalizza fortemente i sottoscritti i quali dovranno ridimensionare fortemente l'entità degli investimenti previsti nel settore ricettivo-alberghiero;

-si chiede pertanto che sia ripristinata la ripartizione previdente 40% area uso pubblico +60% area lotti.

**Richiesta recepita dal C.C. (Variazione NA)**



1.2)-Sempre in merito all'entità di investimenti economicamente possibili, per confrontarsi a livello di parità imprenditoriale con altri operatori regionali e non, è necessario un indice di fabbricabilità territoriale maggiore di quello ipotizzato nel PUC in oggetto e pari a  $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ; invero un indice territoriale che garantisca investimenti validi (anche con riferimento alla superficie dell'area in oggetto, assai esigua, pari a circa  $5000 \text{ m}^2$ ) nel presente e nel futuro dovrebbe essere intorno ai  $2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;

- valore che si chiede sia previsto nell'area Gh in oggetto;

**Rapportando l'altezza max prevista, il rapporto di copertura interno al lotto risulta sufficiente un indice territoriale pari a  $1,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , valore concesso al richiedente. (Variazione NA)**

1.3)-Nell'attuale planimetria PUC di zonizzazione l'estensione dell'area Gh, comparto 49c, sul lato SS131 va ben oltre il confine di proprietà, mentre in previsione tale confine è portato inspiegabilmente all'interno della stessa comportando una perdita di superficie di zona Gh;

-si chiede pertanto che tale delimitazione sia riportata perlomeno a coincidere con il limite di proprietà.

**Effettivamente tale nuovo allineamento è avvenuto successivamente alla deposito del PUC nel settembre 2001, ed in seguito a piccole modifiche cartografiche concordate con l'Amm.ne riguardanti le fasce di rispetto stradali, e non la modifica apportata.**

**Osservazione quindi anch'essa recepita dal C.C. (Modifica cartografica)**

1.4)-Diversi indici urbanistici edilizi previsti all'art. 17 delle Norme di attuazione vigenti (Sottozona Gh) sono proposti nell'attuale stesura PUC in termini assai restrittivi, anche qui senza una giustificazione apparente:

4.1)-altezza massima degli edifici:	Normativa vigente	18,00 m
	Nuova normativa	9,00 m
4.2)-distanza minima tra edifici	Normativa vigente	8,00 m
	Nuova normativa	6,00 m (art. 30 NA)

	Nuova normativa	10,00 m (tabella indici edilizi)
4.3)-distanza minima dai confini	Normativa vigente	non definita con precisione
	Nuova normativa	6,00 m (art. 30 NA)
	Nuova normativa	5,00 m (tabella indici edilizi)

4.4)-distacchi minimi da viabilità interna all'area Gh

	Normativa vigente	non definita con precisione
	Nuova normativa	non definita con precisione (forse 6,00 m art. 30 NA, o 5,00 m tabella indici edilizi ?).

4.5)-distacchi minimi da viabilità esterna all'area Gh

	Normativa vigente	non definita con precisione
	Nuova normativa	non definita con precisione (forse 6,00 m art. 30 NA, o 5,00 m tabella indici edilizi ?).

Ricordando che nell'area in oggetto esistono già delle costruzioni a suo tempo autorizzate, alcune delle quali insistono su distanze dal confine pari a m 4,80, e che nelle altre zone G le distanze tra fabbricati sono pari a m 8,00 e i distacchi dai confini risultano pari a m 4,00 e anche con riferimento alle discordanze tra previsioni NA e tabella indici edilizi, è proposta la seguente normativa:

4.1)-altezza massima degli edifici: 9,00 m con almeno 3 piani fuori terra;

4.2)-distanza minima tra edifici 8,00 m;

4.3)-distanza minima dai confini 4,00 m o in subordine almeno 4,80;

4.4)-distacchi minimi da limite viabilità interna all'area Gh

5,00 m;

4.5)-distacchi minimi da limite viabilità esterna all'area Gh

-5,00 m per la viabilità di collegamento fra zone  
del medesimo abitato,

-secondo codice della strada per la viabilità  
territoriale.

**Richiesta accolta dal C.C. nei termini prima esposti (modifica NA).**

**10- DELIBERA CC N° 8 DEL 26/06/2003 RELATIVA ALL'ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.**

**PROSPETTO INTEGRAZIONI DA ADOTTARE IN SEDE DI DELIBERA DI C.C., IN MERITO ALLE MOTIVAZIONI DI RINVIO SU DETTA DELIBERA DA PARTE DELLA DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE, PROT. N° 1736 DEL 19/09/2003.**

RELAZIONE DI PIANO

1)-Zona H2 di rispetto cimiteriale da classificare come zona G.

L'area cimiteriale è attualmente classificata S2; è presente anche un'area al contorno classificata Hr, ed una fascia di rispetto con distanze 60 m a Nord, Est, Sud; 90 m a Ovest.

Il rilievo (zona G fascia di rispetto cimiteriale) è da intendersi probabilmente "sull'area effettivamente cimiteriale".

Comunque si prospetta:

L'area cimiteriale già S2 viene classata Zona Gc;

L'area al contorno già Hr non si ripropone (comporterebbe gravi ipoteche d'uso ai danni dei privati), e ad essa si sostituisce per estensione una zona E2/r nel cimitero a SUD dell'abitato, e E2 in quello ubicato a NORD lungo la SS131.

Ovviamente le suddette ex aree S2 pari a m<sup>2</sup> 2.568 vengono dedotte dal totale delle S2 della Tabella di verifica degli standard (TAB 9), avendosi un residuo di superficie pari a m<sup>2</sup> 3.694 che rapportata con gli abitanti di Piano conferma un dato pari a 2.24 mc/mq, comunque maggiore dello standard minimo richiesto di 2,00 mc/mq.

**2)-Attività compatibili (a,b,c) in Zona Agricola e Dc-Dd nelle E5/r.**

Le attività consentite dalle NA di attuazione ( riportate anche al punto 4.6.1 della Relazione di Piano) sono così integrate.

Sottozona E1:

-si esclude l'uso compatibile A.c; A.l.a) salvo le opere stradali; D.d, salvo gli acquedotti;

Sottozona E2:

-si esclude l'uso compatibile A.l.a) salvo le opere stradali;

Sottozona E2/r:

-si esclude l'uso compatibile A.l.a) salvo le opere stradali; C, salvo C.f; D.c, salvo le strade di importanza locale e gli impianti a rete urbani; D.d, salvo gli acquedotti.

Sottozona E5:

-si esclude l'uso compatibile A.l.a), salvo le opere stradali e ferroviarie;

-si esclude l'uso compatibile D.c, salvo le strade di importanza locale e gli impianti a rete urbani;

-  
-si esclude l'uso compatibile D.d, salvo gli acquedotti.

Sottozona E5/r:

- si esclude l'uso compatibile **A.l.a)**, salvo le opere stradali;
- si esclude l'uso compatibile **D.c**, salvo le strade di importanza locale e gli impianti a rete urbani;
- si esclude l'uso compatibile **D.d**, salvo gli acquedotti.

Sottozona E5/m:

- si esclude l'uso compatibile **A.l.a)**, salvo le opere stradali;
  - si esclude l'uso compatibile **D.c**, salvo le strade di importanza locale e gli impianti a rete urbani;
- Negli usi E, tutti consentiti, quello **E.b** è limitato solo alle strade interpoderali.

### **3)-Incoerenza pag. 35 relazione e pag. 92 NA attività compatibili H.**

-Non risulta nessun contrasto tra le previsioni della relazione e delle NA, comunque vale quanto previsto nelle NA, intendendo il contenuto della Relazione di Piano puramente indicativo.

### **4)-Attività E.b non compatibile in Zona E5/m.**

Si confermano gli interventi di coltura erbacea e arborea, anche con marginali opere di decespugliamento e spietramento superficiale nelle aree pianeggianti o con pendenza minore del 15% con pendenze maggiori del 15%, escluso quindi i versanti ed il ciglio delle colate; confermando anche le opere relative alle strade interpoderali .

### **5)-Modificare SCPA di cui al punto 17 delle osservazioni NA.**

Con riferimento all'Art. 19 della LR n° 45/89, il grado di tutela individuato risulta lo SCA : Studio di Compatibilità Ambientale (invece dello SCPA), normato dall'art. 11 delle NA.

### **6)-Non corrispondenza tra le previsioni della Relazione e le NA in merito alla dimensione della fascia di rispetto cimiteriale.**

Si conferma quanto previsto nelle NA ( 60 m a Nord, Est, Sud; 90 m a Ovest), conforme alla rappresentazione cartografica.

### **7)- Non corrispondenza tra le previsioni della Relazione e le NA in merito alla dimensione della fascia di rispetto fluviale.**

#### **-Rispetto fluviale.**

Si conferma quanto previsto nelle NA con larghezza di 25 m dal ciglio visibile.

#### **-Rispetto elettrodotti.**

Si conferma quanto previsto nelle NA con fascia di rispetto minima di 30 m dalla proiezione orizzontale della linea sul terreno (220KV), e 24 m per linea inferiori a 150 KV e nelle reti rurali.

#### **-Rispetto beni ambientali.**

Si conferma quanto previsto nelle NA, con fascia pari a m 90 e m 60 rispettivamente dal contorno dei monumenti complessi o singoli.

**8)- Non rispondenza tra i dati della Tabella dati generali pag. 14, e gli indici delle zone A-B1-B2-C1-C2.**

I dati riportati nella Tabella 7, pag. 14, allegata alla Relazione di Piano, rappresentano i dati riassuntivi su base 1998 ottenuti da olo aerofotogrammetrico, puramente indicativi e utilizzati per argomentazioni generali nella Relazione di Piano, e quindi senza nessun rapporto diretto con gli indici urbanistico-edilizi assunti nelle previsioni di Piano.

**9) – Servizi pubblici S3 assai elevati rispetto agli standard del DA 2266/U -83.**

Le zone individuate in S3 dallo strumento Urbanistico corrispondono quasi al 100% ad aree già esistenti (campo sportivo), e quindi non può sussistere nessun “rispetto di motivazione”. Le stesse inoltre non potrebbero essere individuate zone Gs per le seguenti motivazioni:  
 -le strutture e l’area di pertinenza sono utilizzate ad attività sportive a valenza urbana;  
 -dopo tale eventuale riclassificazione, si dovrebbero prevedere nuove aree S3 effettivamente superflue e comunque facilmente soggette ad azioni di procedure di illeggimità da parte dei cittadini interessati.

**10) – Per un nuovo assetto ad una zona di territorio inedita implica studio Piano attuativo. C-D.**

Vengono cassati i commi n° 4 art. 18 delle NA, e l’analoga dicitura al punto 5.7 della Relazione di Piano nei paragrafi riguardanti le zone C e D.

**11) – Zone G : prevedere in deroga anche impianti o edifici di interesse pubblico.**

Nelle zone G la possibilità di deroga di cui all’art. della L. N° 765/67 viene estesa anche agli edifici e impianti di interesse pubblico.

**12) – Specificazione ulteriore delle attività in zona G.**

Viene cassato il comma 4 art. 24 delle NA, e l’analoga dicitura di cui al 5° comma Zona G della Relazione di Piano.

**13) – Previsioni indici in zona Gh (comparto 49c ?) art. 30.**

Previsione non corrispondente al contenuto della Relazione ma alle NA.

Si conferma quanto segue:

- Modifica Indice Territoriale pari a 1,80 m<sup>3/2</sup> recepito (punto 1.2 del deliberato CC);
- Indice Fondiario: Non si riporta perché privo di significato, nelle sottozone da assoggettarle a Piano attuativo..
- Modifica cartografica recepita (punto 1.3 del deliberato);
- Modifiche altezze e distanze recepite (punto 1.4 del deliberato):
- altezza massima degli edifici : 9,00 m con non oltre 3 piani fuori terra;
- distanza minima tra edifici : 8,00 m;
- distanza minima dai confini : 5,00 m; 4,80 m sul lato sud del lotto;
- distacchi minimi da limite viabilità interna all’area Gh : 5,00 m;
- distacchi minimi da limite viabilità esterna all’area Gh : 5,00 m per la viabilità di collegamento fra zone del medesimo abitato, secondo codice della strada per la viabilità territoriale.

## NORME DI ATTUAZIONE

### **14) – Artt. 18-20 attività previste e1-e4-e6 –a3-b6-c-c8-e1-e2-e4-e7 non ammesse ai sensi del DA n° 2666/U-83.**

Il suddetto DA definisce, all'art. 3, le zone C di "Espansione Residenziale", significando che tale debba essere la destinazione d'uso prevalente, ma non esclusiva, potendosi prevedere anche destinazioni d'uso compatibili e complementari con le residenze. Interpretazione confermata dal fatto che, già in molte zone C dei centri abitati della Sardegna risultano esistenti altre attività oltre a quella residenziale.

Delle destinazioni già previste per le sottozone C1-C2 e di seguito elencate:

Destinazioni residenziali

a.1 Residenziale abitativa

a.3 Residenziale legata all'attività agricola o pastorale

a.4 Residenziale legata ad attività produttive o del terziario.

b) Destinazioni complementari alla residenziali

b1 Esercizi commerciali di vicinato (negozi, esercizi pubblici) o urbane;

b2 Uffici o studi privati

b6 Artigianato di servizio (laboratori di arti e mestieri), escluso attività moleste;

b7 Autorimesse e depositi veicolari privati

c) Destinazioni per attrezzature civili e sociali

c8 Impianti sportivi pubblici e privati (incluse le palestre chiuse e all'aperto)

e) Destinazioni turistiche e per il tempo libero

e.1 Turistico ricettiva (alberghi, pensioni)

e.2 Turistico di servizio (ristoranti, pizzerie, ecc.)

e.4 Turistico-residenziale (abitazioni isolate o comprese in complessi turistici)

e.6 Agriturismo, turismo rurale e simili

e.7 Punti di ristoro

se ne conferma la compatibilità salvo le c8-e4-e7, che non vengono quindi riproposte.

Per le seguenti destinazioni si definisce ulteriormente l'elenco delle attività ammesse :

e.1 Turistico ricettiva : solo pensioni o bread Break-fast;

e.2 Turistico di servizio : solo bar-pizzerie di quartiere;

### **15) – Motivazione fabbricati residenziali in zona E2.**

**E2** -Aree con estensione media delle proprietà, diversi ettari, sufficienti alla realizzazione di nuclei residenziali se riferiti agli indici previsti; inoltre trattasi di alluvioni generalmente su giaciture ondulate e quindi compatibil icon la residenza.

**E1** -Limitazione derivante dalla estensione media degli appezzamenti di terreno (inferiori all'ettaro) e per l'essere ubicati in alveo fluviale e quindi soggetti a inondazione periodica e comunque caratterizzati da condizioni climatiche non funzionali alla residenza.

Nelle E2/r la limitazione d'uso è da porre in relazione dall'essere, tali aree, di rispetto dell'abitato.

### **16)-Superficie minima lotti edificatori in zona E ( in particolare 13° capoverso pag. 67).**

Il valore di Ha 0,50 riportato in tale capoverso, è da mettere in relazione ad una azienda agricola che già nel suo complesso supera il valore di 1 Ha e per la quale è consentito l'utilizzo di fondi distaccati tra di loro, eventualità espressamente prevista dal DPGR 228/94 art. 3 ultimo comma.

Mentre il valore di Ha 0,20 nella sottozona E1 (orti) rappresenta il valore medio storicizzato in tali aree, come evidenziato nella Tab. 10 allegata. Una diversa previsione comporterebbe una effettiva inedificabilità in detta sub-zona, eventualità in contrasto con le stesse finalità del citato DPGR formulate nell'art. 1.

Comunque tale possibilità è consentita per attività, e costruzioni annesse, finalizzate alla conduzione del fondo e scuso quindi le residenze.

#### **17) – SCPA**

Lo studio di SCPA è previsto solamente in aree marginali, ma ambientalmente fragili del territorio, ovvero nelle sottozone E5/m, E5, Hf, Ha, con procedura propria semplificata rispetto a quella prevista nei PTP;

Comunque la dicitura SCPA è da intendersi SCA, con modalità semplificate come riportato all'art. 11.

#### **18)- Concessioni e Autorizzazioni edilizie conformi alla circolare n° 1 dell'Ass.to EE.LL. dell'11 luglio 2003.**

Al momento della redazione e dell'approvazione del PUC, detta circolare non era stata ancora emanata, e quindi non si conoscevano le intenzioni della RAS.

In proposito si fa rilevare che, a tutt'oggi il parere prevalente dei funzionari il suddetto Ass.to rimarcava il potere primario della regione Sardegna in campo Urbanistico-Edilizio, e che quindi affinché il testo unico in materia edilizia n° 380/2001 richiamato in detta circolare, venga recepito nella regione Sardegna risulterebbe necessaria apposita LR e non una semplice circolare.

Ad ogni buon modo vengono recepite le indicazioni di tale circolare, con riferimento al rilascio delle Concessioni e Autorizzazioni Edilizie, recependo le indicazioni del suddetto testo unico laddove non in contrasto con la normativa regionale previgente.

## **CARTOGRAFIA**

#### **19)-TAV. 14 zona di rispetto fluviale indeterminata.**

Le suddette fasce di rispetto sono state effettivamente riportate nella TAV. 14, anche se risultano poco leggibili per il fatto di essere redatta in scala 1: 25.000.

Comunque tali fasce vengono chiaramente riportate nelle cartografie di Pianificazione Territoriale scala 1: 25.000 - 1:10.000 TAV. T14-T15.

#### **20)-Rispondenza campiture legenda –carta TAV T6 : Capacità d'uso dei suoli.**

La legenda citata elenca la generalità degli ambiti territoriali classificabili, come da letteratura tecnica, mentre la carta riporta ovviamente le classificazioni specifiche del territorio di Bauladu.

Allo scopo comunque si riporta anche l'indicazione di legenda riportata nella carta.

#### **21)- Non corrispondenza campiture tra le TAV. T4 (uso attuale dei suoli) e T10 (carta dei beni culturali e del paesaggio).**



La delimitazione riguardante il paesaggio riportata nella TAV 10, non coincide e non può coincidere con la delimitazione dell'uso attuale del suolo, derivando la classificazione dai concetti di base della pianificazione territoriale.

Comunque la delimitazione delle campiture della TAV 10 viene resa conforme alla Tav. T4.

**22)- Caratterizzazioni zone E1-E2 nelle TAV. T14-T15-Cu4-Cu5-Cu6-Cu7.**

La caratterizzazione della E1 (orti) fa riferimento alle alluvioni in alveo, mentre le E2 (aree di importanza primaria) fanno riferimento ad alluvioni in zone pianeggianti o ondulate già adibite a pascolo intensivo e semintensivo.

**23)- Nelle TAV. T11-T4 non corrispondenza superficie boschiva.**

La TAV 11 relativa ai vincoli di legge, la superficie boschiva non è stata riportata, come da contatti con l'ispettorato provinciale alle foreste, stante l'estrema variabilità temporale di tali superfici.

Comunque la TAV T11 è stata integrata della delimitazione delle zone boschive di cui alla TAV T4.

**24)- Nella TAV. T13 non corrispondenza tra simboli e carta.**

Nella TAV T13 mancava il simbolo di sorgente nella specifica legenda, la stessa è stata integrata di tale simbolo.

**25)- TAV. T5 senza unità di paesaggio A1-A2-A3-B1-B2-C1-C2.**

Le unità di paesaggio sono Già riportate nella TAV T5 corrispondenti alle lettere A-B-C-D1-D2.

Le indicazioni con le sigle A1-A2-A3-B1-B2-C1-C2 elencate nella Relazione di Piano al paragrafo 4.1, sono errate, intendendosi far riferimento alle suddette A-B-C-D1-D2, già descritte nella relazione agronomica.

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

**26) –Pag. 28 art. 23 Rinnovo CE non prevista dalla L. n° 10/77.**

In detto art. il termine “Rinnovo” era da intendersi “Proroga”, come già previsto nella generalità dei RE

Quindi il suddetto art. 23 viene modificato intendendosi il termine “rinnovo” sostituito da “proroga” .

**27) – Pag. 29 Art. 25 deroghe e varianti: non più necessario nulla osta RAS ai sensi dell'art. 14 del testo unico.**

Mantenendo le riserve sulla legittimità del testo unico prima espressa, può essere recepita tale indicazione, sicuramente a vantaggio dello snellimento delle pratiche edilizie.

**28)- Pag.13 art. 14 C.E. opere di urbanizzazione primaria e secondaria solo in ambito di lottizzazione.**

È quanto è stato effettivamente previsto al punto i) del suddetto articolo.

**29)- Pag. 23 art. 18 C.E. : menzione titolo oneroso o gratuito.**

Si accoglie il rilievo significando che menzione “ a titolo oneroso o gratuito” sarà di integrazione del 1° comma del suddetto articolo.

**30)- Pag. 101 art. 83, modalità apertura cave.**

Il rilievo mosso è già compreso nella formulazione di cui al 1° comma del citato articolo.

Viene comunque reso più esplicito tale riferimento intendendo l’Autorizzazione riferita a cave e torbiere in disponibilità di privati ed enti pubblici, e Concessione diretta al patrimonio indisponibile della Regione.

**31)- Pag. 106 art. 94, procedura autorizzazione lottizzazioni : senza decreto Regionale.**

Si recepisce il rilievo.

**32)- Pag. 117 art. 114, controlli e sanzioni.**

Certificato di sospensione di competenza del Dirigente l’UT.

**33)-Ordinanza sospensione Lavori.**

Di competenza del Dirigente l’UT.

**34)-Acquisizione immobili, con ordinanza dirigente l’UT**

Di competenza del Dirigente l’UT, previa dichiarazione di pubblica utilità deliberata dal C.C.

Bauladu ...../10/2003

## INDICE.

1 - QUADRO NORMATIVO E DI PROGRAMAZIONE .....	1
1.0- PREMESSA -Il ricorso allo studio di un PUC .....	1
1.1- Il quadro giuridico della Pianificazione .....	1
1.1.2- I contenuti del PUC .....	1
1.2 - Le disposizioni settoriali .....	2
1.3 - La pianificazione comunale .....	2
1.3.1 - Il piano urbanistico vigente.....	2
1.3.2 - I piani attuativi .....	3
1.4- Gli obiettivi urbanistici del Comune.....	3
1.5- La metodologia operativa per la definizione del PUC.....	4
2)- L'ANALISI URBANISTICA .....	5
2.1- Il Metodo .....	5
2.2- Le cartografie di base.....	5
2.3- Le indagini urbanistiche.....	6
2.3.1 – Il contesto storico-geografico .....	7
2.3.2 - Le gravitazioni.....	8
2.3.3 - Il territorio.....	8
2.3.4 - Il centro abitato.....	10
2.3.5 - Il Contesto S.Lorenzo – Zinnuri .....	11
2.3.6 - Le infrastrutture.....	12
2.3.7 - Gli insediamenti produttivi.....	13
2.3.8 - Gli insediamenti residenziali .....	14
2.3.9 - I servizi sociali .....	15
2.3.10 – Il turismo e le attività connesse.....	16
2.3.11 –La demografia ed il fabbisogno abitativo .....	17
2.3.12 – Valutazioni finali.....	19
2.4 - Gli indicatori economici principali -anno 1991 .....	20
3)-LO SCHEMA DI ASSETTO TERRITORIALE.....	22
3.1-Note di indirizzo.....	22
3.2 - Valutazioni e strategie di pianificazione territoriale.....	22
3.3 - L'USO E LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO .....	24
4.0 – LE SCELTE DI PIANO –IL TERRITORIO .....	25
4.1 – IL SUPPORTO CARTOGRAFICO PLURITEMATICO INTEGRATO .....	25
4.2-Le attività agro-silvo-zootecniche .....	26
4.3 - Il contesto S. Lorenzo – Zinnuri.....	27
4.4-Le infrastrutture viarie e territoriali .....	27
4.5 – Il turismo e le attività connesse.....	27
4.6 – le zone territoriali omogenee .....	29
4.6.1 -SOTTOZONE AGRICOLE .....	31
4.6.2 – Sottozone F-G-H.....	37
4.6.3 – fasce di rispetto .....	40
5 – LE SCELTE DI PIANO – IL CENTRO URBANO .....	42
5.1-Gli insediamenti residenziali.....	42
5.1.1-Il centro Antico (A-B1).....	42
5.1.2 – Le altre zone di completamento .....	42
5.1.3 – Le zone di espansione C.....	43
5.1.4-La capacità insediativa e le prospettive del fabbisogno abitativo .....	43
5.2- Gli insediamenti produttivi .....	50
5.2.1 Attività produttive, artigianali e di deposito .....	50
5.2.2-Le attività commerciali .....	51
5.3- I servizi pubblici.....	51
5.4- I servizi generali .....	52
5.4.1- La viabilità interna ed extra-urbana .....	52
5.4.2-Gli impianti tecnologici .....	52
5.4.3 Atrezzature pubbliche e private di interesse generale .....	52
5.5 - Il terziario e le strutture ricettive-ristorative.....	53
5.6- La verifica degli standards urbanistici .....	54
5.7 – Le zone territoriali omogenee.....	54
6 - Gli elaborati di piano.....	58

-

7- ELENCO TABELLE ALLEGATE.....	60
8- RELAZIONE INTEGRATIVA IN SEDE DI ADOZIONE.....	61
9- RELAZIONE AGGIUNTIVA ALLA DELIBERA DEL CC N° ..... DEL 26/06/2003 RELATIVA ALL'APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PIANO IN SEDE DI RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI ALLO STESSO PIANO. ....	96
10- DELIBERA CC N° 8 DEL 26/06/2003 RELATIVA ALL'ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE .....	100
PROSPETTO INTEGRAZIONI DA ADOTTARE IN SEDE DI DELIBERA DI C.C., IN MERITO ALLE MOTIVAZIONI DI RINVIO SU DETTA DELIBERA DA PARTE DELLA DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE, PROT. N° 1736 DEL 19/09/2003. ....	100