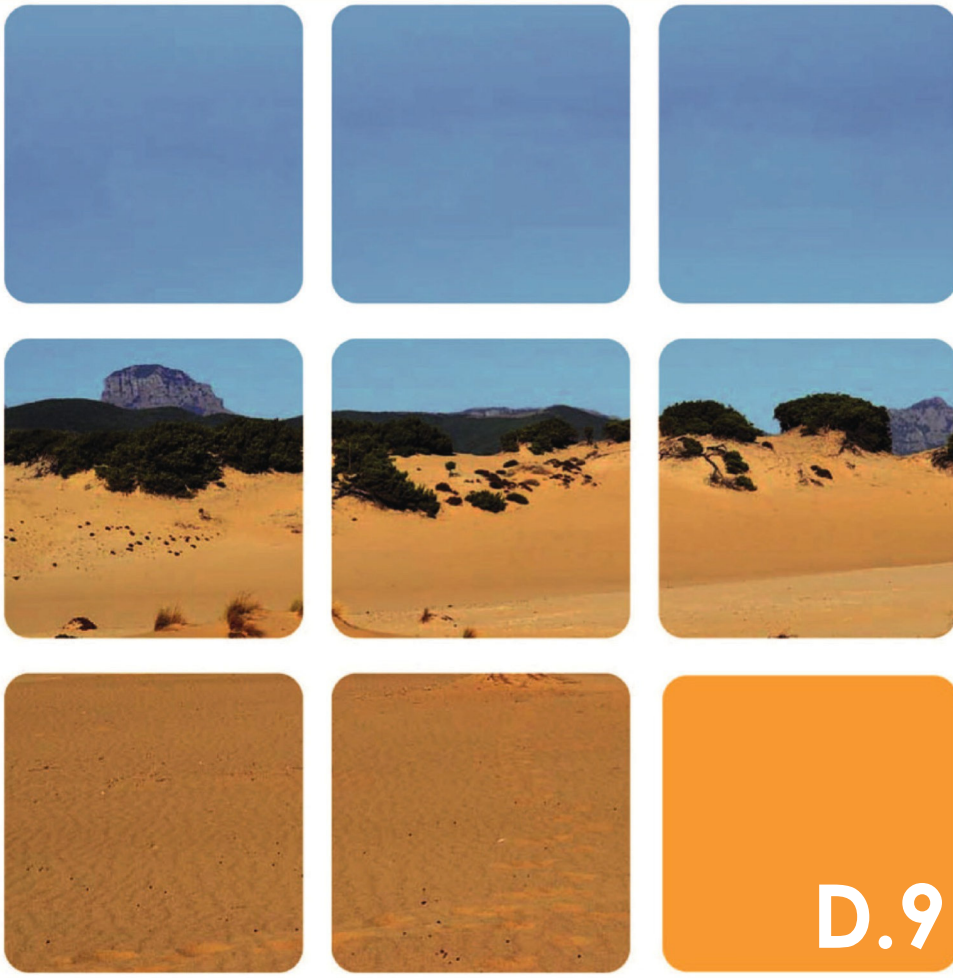
Comune di Arbus
Settore Tecnico

Piano Urbanistico Comunale ARBUS



D.9

Norme Tecniche di Attuazione
(testo coordinato)

Sindaco | Antonio **Ecca**
Assessore all'Urbanistica | Gianni **Lussu**
fine mandato 27/10/2020
RUP | ing. Roberta **Sedda**

Progettisti del Piano

RTP Abeille
arch. Enrica **Campus** (coordinamento)
arch. Giuseppe **Loche**
arch. Massimo **Carta**
arch. Stefania **Rizzotti** (LDP Studio)
arch. Claudia **Meli**

Progettista della Variante Maggio 2026
ing. Gianmarco Manis

Consulenze Specialistiche
dott. archeol. Fabrizio **Fanari**
(assetto storico – culturale)
dott. geol. Cosima **Atzori**
(assetto ambientale)
dott. agr. Giulia **Urracci**
(assetto ambientale)
dott. ing. Paolo **Montisci**
(sistemi informativi territoriali)
d.ssa Marta **Foddi**
(analisi socio-economiche)

Collaboratori
arch. Claudia **Pintor**
(analisi sistema urbano)
arch. Debora **Agostini**
(analisi paesaggistica)
arch. Francesco **Monacci**
(analisi paesaggistica)
d.ssa Stefania **Pisanu**
(analisi biotiche - vegetazione)
dott. urb. Marco **Loi**
(pianificazione e cartografia)
Anthus snc
(analisi biotiche - fauna)

Del. C.S. n° 3 del 14/04/2022 | Det. DG/URB/RAS_____/2022 |BURAS _____/2022

Note	*Adozione*	*Adozione definitiva*
- Revisione post-osservazioni da Del. C.C. n. 56/2019 *- Integrazioni post VdC n. 1385/2020* *- Integrazioni post VdC n. 1877/2021*	*Del. C.C. n. 43 del 30/07/2018*	*Del. C.C. n. 63 del 23/12/2019* *Nuova adozione definitiva* *Del. C.C. n. 50 del 31/07/2020* *Ri-adozione definitiva: Del. C.C. n. 49 del 27/09/2021*

Parte I LIVELLO GENERALE 5
Titolo I Generalità 5
Art. 1 Finalità e principi 5
Art. 2 Contenuto ed elementi costitutivi 5
Art. 3 Linguaggio 8
Art. 4 Validità del PUC 9
Art. 5 Disposizioni transitorie 9
Titolo II Attuazione 9
Art. 6 Modalità di attuazione 9
Art. 7 Ambiti coordinati di intervento 10
Art. 8 Vincoli e loro decadenza 10
Art. 9 Disposizioni generali relative agli standard urbanistici ed ai servizi di uso pubblico 11
Art. 10 Criteri relativi alle dotazioni minime dei parcheggi privati 11
Art. 11 Servitù militari e civili 12
Art. 12 Fasce di rispetto cimiteriale 13
Art. 13 Fasce di rispetto degli impianti di depurazione 13
Art. 14 Fasce di rispetto stradale 13
Titolo III Tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale 14
Art. 15 Principi e disposizioni generali 14
Titolo IV Aria 14
Art. 16 Riduzione dell'inquinamento atmosferico 14
Art. 17 Riduzione dell'inquinamento acustico 14
Art. 18 Riduzione dell'inquinamento elettromagnetico 15
Art. 19 Riduzione dell'inquinamento luminoso 15
Titolo V Acqua 16
Art. 20 Risparmio, tutela e gestione 16
Art. 21 Tutela e regimazione dei corsi d'acqua superficiali 17
Art. 22 Pozzi, sorgenti e punti di presa 17
Art. 23 Relazioni tra infrastrutture viarie e corsi d'acqua 18
Titolo VI Suolo 18
Art. 24 Mantenimento della fertilità naturale 18
Art. 25 Riduzione dell'inquinamento del suolo 18
Art. 26 Riduzione delle superfici impermeabilizzate 19
Art. 27 Bacini di accumulo 19
Art. 28 Sistemazione e manutenzione dei versanti collinari 20
Art. 29 Sbancamenti, scavi e rinterri 20
Art. 30 Costruzioni e manufatti interrati 20

Art. 31 Discariche di rifiuti 21
Art. 32 Gestione dei rifiuti 21
Art. 33 Disciplina delle aree percorse dal fuoco 21
Titolo VII Energia 22
Art. 34 Aumento dell'efficienza energetica 22
Art. 35 Criteri per il progetto degli impianti di energie rinnovabili 23
Titolo VIII Paesaggio ed ecosistemi 24
Art. 36 Ambiti Locali di Paesaggio 24
Art. 37 Salvaguardia dei caratteri paesaggistici 24
Art. 38 Salvaguardia dei caratteri naturalistici 26
Art. 39 Salvaguardia dei paesaggi minerari 27
Art. 40 Individuazione dei beni paesaggistici con valenza ambientale 28
Art. 41 Disposizioni per gli interventi nelle aree dei Siti di Rete Natura 2000 28
Art. 42 Strade di interesse paesaggistico 28
Titolo IX Storia e cultura 29
Art. 43 Centro di Prima e Antica formazione 29
Art. 44 Individuazione dei beni paesaggistici con valenza storico-culturale e archeologica 29
Art. 45 Individuazione dei beni identitari 30
Art. 45bis Individuazione di ulteriori elementi 30
Art. 46 Disposizioni generali relativi ai beni paesaggistici di valenza storico-culturale e identitari 30
Art. 47 Aree di tutela integrale 31
Art. 48 Area di tutela condizionata 33
Art. 49 Area di tutela dei beni identitari 33
Art. 50 Aree a rischio archeologico 34
Titolo X Tutela geomorfologica ed idraulica 34
Art. 51 Recepimento del Piano di Assetto idrogeologico e disposizioni specifiche 34
Art. 52 Pericolosità idraulica e fasce di tutela dei corpi idrici superficiali 35
Art. 53 Pericolosità geologica 36
Art. 54 Invarianza idraulica 36
Art. 55 Inondazione costiera 37
Parte II LIVELLO SPECIFICO 38
Titolo XI Disposizioni per gli interventi urbanistico-edilizi 38
Art. 56 Generalità 38
Art. 57 Categorie di interventi 38
Art. 58 Riqualificazione urbana e perequazione ~~crediti edificatori~~ 39
Titolo XII Zone territoriali omogenee 40
Art. 59 Definizione e articolazione delle zone territoriali omogenee 40
Art. 60 Categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e destinazioni d'uso 41
Titolo XIII Zone A 42

Art. 61 Zone A - Disciplina generale ... 42
Art. 62 Zona A1 - Centri di antica e prima formazione dell'abitato di Arbus ... 43
Art. 63 Zona A2 – Centro storico S. Antonio di Santadi e Porto Palma ... 43
Art. 64 Zona A3 – Villaggio minerario di Ingurtosu e nucleo di Gennamari ~~Colonia Marina Sartori~~ ... 44
Titolo XIV Zone B ... 45
Art. 65 Zone B - Disciplina generale ... 45
Art. 66 Zona B1 - Aree di completamento residenziale di prima cintura da completare e/o riqualificare ... 46
Art. 67 Zona B2 – Aree di completamento residenziale da completare e/o riqualificare in tessuti urbani consolidati ... 47
Titolo XV Zone C ... 47
Art. 68 Zone C - disciplina generale ... 47
Art. 69 Zona C1 - Zone di espansione pianificate con piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione ... 48
Art. 70 Zona C3 - Zone di espansione residenziale programmate e non ancora realizzate ... 48
Titolo XVI Zone D ... 50
Art. 71 Zone D - Disciplina generale ... 50
Art. 72 Zona D2 – insediamenti a carattere artigianale e commerciale ... 50
Titolo XVII Zone E ... 51
Art. 73 Zone E - Disciplina generale ... 51
Art. 74 Interventi in zona agricola ... 52
Art. 75 Disposizioni e criteri per l'edificazione nelle zone agricole ... 54
Art. 76 Annessi rustici, allevamenti zootecnico-industriali e insediamenti produttivi agricoli ... 55
Art. 77 Impianti di acquacoltura e itticoltura ... 56
Art. 78 Serre intensive ... 56
Art. 79 Strutture d'appoggio non residenziali per il ricovero attrezzi agricoli ... 56
Art. 80 Usi turistici, ricreativi e sociali in zona agricola ... 57
Art. 81 Impianti e strutture di interesse pubblico in zona agricola ... 58
Art. 82 Zona E2 - Aree agricole di primaria importanza ... 58
Art. 83 Zona E3 - Aree del mosaico agricolo frazionato ... 58
Art. 84 Zona E5 - Aree marginali per l'attività agricola ... 59
Art. 85 Aree E* - Aree agricole caratterizzate da usi diversificati ... 59
Art. 86 Aree rurali potenziali per le trasformazioni urbanistiche ... 60
Titolo XVIII Zone F ... 60
Art. 87 Zone F - Disciplina generale ... 60
Art. 88 Destinazioni d'uso e tipologie di funzioni ... 62
Art. 89 Dimensionamento delle zone F ... 63
Art. 90 Zona F1 – Insediamenti turistici pianificati ... 64
Art. 90bis Zona F2 - Insediamenti turistici spontanei ... 70
Art. 91 Zona F3 - Insediamenti turistici all'aria aperta ... 71

Art. 92 Zona F4 – Aree potenziali per nuovi insediamenti turistici 72
Titolo XIXZone G 79
Art. 93 Zone G - Disciplina generale 79
Art. 94 Zona G1 – Attrezzature di servizio 80
Art. 95 Zona G2 – Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero 82
Art. 96 Zona G3 - Aree soggette a servitù militari e carcerarie 83
Art. 97 Zona G4 - Infrastrutture a livello di area vasta 84
Titolo XX Zone H 86
Art. 98 Zona H1 – Zona di salvaguardia archeologica 86
Art. 99 Zona H2 – Zona di salvaguardia paesaggistica 86
Art. 100 Zona H2* – Aree del restauro e ripristino paesaggistico 86
Art. 101 Zona H3 – Zona di salvaguardia ambientale 87
Titolo XXIAree S 87
Art. 102 Aree S - Disciplina generale 87
Art. 103 Area S1 – Aree per l'istruzione 88
Art. 104 Area S2 – Aree per attrezzature di interesse comune 89
Art. 105 Area S3 – Spazi aperti pubblici 89
Art. 106 Area S4 – Aree per parcheggi pubblici 90
Titolo XXII Sistemi di mobilità e accessibilità 91
Art. 107 Indirizzi per il progetto delle infrastrutture viarie 91
Art. 108 Itinerari turistici 91
Art. 109 Rete ciclabile regionale 92

Note alla lettura
Il Documento delle Norme Tecniche di attuazione riporta:

- in colore rosso gli articoli di norma corretti in attuazione del recepimento delle Osservazioni espresse dal Comitato Tecnico Regionale dell'Urbanistica nella seduta n.01 del 09.01.2019 di cui al Protocollo N. 1373 del 11/01/2019, così come recepite con Del.C.C. 56/2019
- in colore blu gli articoli di norma corretti in recepimento delle osservazioni di cui alla comunicazione preliminare degli esiti dell'istruttoria di "verfica di coerenza", per la quale in data 29.06.2020, il Comune di Arbus ha inoltrato richiesta di sospensione dei termini di legge, di cui all'art. 20 della LR 45/1989
- in **colore blu grassetto** il recepimento delle prescrizioni e raccomandazioni di cui alla Determinazione della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia n. 1385/2020
- in **colore viola** il recepimento delle raccomandazioni di cui alla Determinazione della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia n. 1877/2021
- in **colore verde** le modifiche all'art. 95 in forza di quanto disposto dall'Art. 38, comma 10 del D. lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e del verbale conclusivo della Conferenza di Servizi redatto il 21 maggio 2026 relativa al Progetto dell'Unione dei Comuni del Terralbese denominato "Dal mare verso l'interno: itinerari del terralbese e Linas": Tennis – Impianto Sportivo Santa Sofia, Comune di Arbus (SU).
- con testo barrato tutte le parti cassate dai precedenti riferimenti istruttori.

Parte I LIVELLO GENERALE

Titolo I Generalità

Art. 1 Finalità e principi

1. Il Piano Urbanistico Comunale (di seguito PUC) definisce le indicazioni per il governo del territorio del Comune di Arbus in collegamento e in coerenza con le politiche regionali territoriali e di settore.
2. Il PUC persegue le seguenti finalità:
    a) tutelare l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio;
    b) valorizzare le risorse ambientali e sostenere l'economia locale;
    c) favorire lo sviluppo sostenibile, garantendo la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio.
3. I principi del PUC assunti alla base delle azioni da attuare per un equilibrato governo del territorio sono sottesi dalla necessità imprescindibile di includere nella pianificazione la dimensione ambientale e la fondamentale ed improrogabile limitazione del "consumo di territorio" (consumo di suolo, di paesaggio, di beni comuni, di valori identitari), in modo da produrre uno sviluppo che non eroda risorse, ma garantisca la loro riproducibilità e innovazione.

    Tali principi sono:
    a) innalzare la sicurezza e la sostenibilità del territorio comunale;
    b) elevare la qualità urbana in un equilibrato sistema di relazioni;
    c) competere con la qualità;
    d) ridare valore alla terra;
    e) accrescere la biodiversità;
    f) conservare e innovare identità e memoria.

Art. 2 Contenuto ed elementi costitutivi

1. Il PUC è redatto ai sensi della L.R. 45/1989 e ss.mm.ii. e della normativa vigente in materia urbanistica ed edilizia ed esprime la revisione e l'adeguamento della pianificazione comunale al Piano Paesaggistico Regionale (di seguito PPR), approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 82 del 07/09/2006, e al Piano di Assetto Idrogeologico (di seguito PAI), approvato con Del. Giunta Regionale n. 17/14 del 26/04/2006, successive varianti, integrazioni e circolari del Comitato Istituzionale del Distretto idrografico della Sardegna.
2. Il contenuto del PUC è formalizzato nell'art. 106 delle Norme Tecniche di Attuazione (di seguito NTA) del PPR e nell'art. 19 della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45.
3. Il PUC considera l'intero territorio comunale e prevede vincoli su aree e beni determinati per la razionale e coordinata sistemazione di spazi destinati ad uso pubblico e per la realizzazione di opere, impianti ed attrezzature di interesse pubblico.

    Il PUC ha contenuto descrittivo, prescrittivo e propositivo.
4. Sono parte integrante del PUC tutti gli strumenti e le norme sovraordinate riferite al territorio comunale, anche quando approvati in seguito all'entrata in vigore delle presenti norme.
5. Sono parte integrante del PUC:

a) lo studio di Compatibilità Idraulica e lo Studio di Compatibilità Geologica e Geotecnica, a approvato dal Comitato Istituzionale Autorità di Bacino Regionale n. 1 del 17.07.2019

b) la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui al parere motivato della Provincia del Sud Sardegna Area Lavori Pubblici servizio pianificazione territoriale Determinazione n. 415 del 10/12/2019;

c) lo Studio di Incidenza Ambientale (VIncA) di cui alla Determinazione n. 8385/199 del 15.04.2019 della Direzione Generale dell'Ambiente Servizio valutazioni Ambientali;

d) gli atti della copianificazione per i beni storico-culturali di cui al Verbale del 27.03.2018.

6. La cartografia del PUC, a prescindere dalla restituzione in stampa, è elaborata con precisione alla scala 1:10.000 per l'intero territorio e scala 1:2.000 per le aree urbane.

7. Il PUC è costituito da elaborati grafici e testuali, suddivisi nei campi della conoscenza, interpretazione e progetto e preceduti da documenti generali introduttivi denominati "guida alla lettura".

   Sono elaborati del PUC i documenti di seguito elencati:

A – Guida alla lettura

A.0	Relazione introduttiva – La struttura e gli indirizzi del PUC
A.1	Carta di Inquadramento territoriale
A.2	La pianificazione vigente territoriale (lo stato di attuazione)
A.3	La pianificazione vigente urbana – Arbus (lo stato di attuazione)
A.4	La pianificazione vigente urbana – S. Antonio di Santadi (lo stato di attuazione)

B – Riordino delle conoscenze

	Ba – Assetto ambientale-paesaggistico
Ba.0	L'assetto paesaggistico e ambientale
Ba.1	Assetto Ambientale (sintesi)
Ba.2a-e	Carta Geologica
Ba.3a-e	Carta Geologico-tecnica
Ba.4a-e	Carta Geomorfologica
Ba.5a-e	Carta Idrogeologica
Ba.6a-e	Carta delle acclività
Ba.7a-e	Carta dell'Unità delle terre (pedologica)
Ba.8a-e	Carta dell'uso del suolo (reale)
Ba.9a-e	Carta della copertura vegetale
Ba.10a-e	Capacità d'uso dei suoli
Ba.11 a-e	Carta delle Tutele ambientali
Ba.12 a-e	Carta delle Tutele Paesaggistiche
Ba.13 a-e	Carta del rischio ambientale
Ba.14 a-e	Carta delle componenti di paesaggio con valenza ambientale (art.21 NTA PPR)
	Bb - Assetto storico-culturale
Bb.0	L'assetto storico-culturale
Bb.0a	Repertorio dei beni paesaggistici (co-pianificazione)
Bb.1	Assetto storico-culturale (sintesi)
Bb.2d-e	Carta dei beni dei paesaggistici e delle zone di interesse archeologico (ex art. 142 comma 1 lettera m D.Lgs. 42/2004)
Bb.3a-e	Carta dei beni dei paesaggistici soggetti alla co-pianificazione (ex art. 49 NTA del PPR)
Bb.4b-c-e	Carta dei beni dei paesaggistici non soggetti alla co-pianificazione (ex art. 49 NTA del PPR)
Bb.5a-d-e	Carta dei beni culturali archeologici con Decreto Ministeriale
Bb.6a-e	Carta dei beni culturali archeologici ope legis (ex art. 10 D.Lgs. 42/2004)

Bb.7b-d Carta dei beni culturali architettonici con Decreto Ministeriale
Bb.8a-e Carta dei beni culturali architettonici ope legis (ex art. 10 D.Lgs. 42/2004)
Bb.9b-d Carta dei beni identitari soggetti alla co-pianificazione (ex art. 49 NTA del PPR)
Bb.10d Carta degli ulteriori elementi (ex art. 19 comma 1 lettera h LR 45/1989
Bb.11a-e Aree a rischio archeologico
Bb.12 Carta dell'organizzazione mineraria

Bc - Assetto Insediativo

Bc.0 L'assetto insediativo e socio-economico
Bc.1 Assetto insediativo (sintesi)
Bc.2 Carta accessibilità e mobilità del territorio
Bc.3a Fisiologia urbana - centro urbano Arbus
Bc.3b Fisiologia urbana - frazione S. Antonio di Santadi
Bc.3c Fisiologia urbana - frazione Ingurtosu
Bc.4 Struttura degli spazi aperti - centro urbano Arbus
Bc.5 Carta dell'organizzazione costiera
Bc.6 Carta degli usi civici

C – Interpretazione

C.0 L'interpretazione: il metodo per Arbus
C.1 Struttura del paesaggio
C.2 Visualità del paesaggio
C.3 a-e Suscettività d'uso dei suoli al pascolo
C.4 a-e Suscettività d'uso dei suoli forestali
C.5 Carta della Naturalità
C.6 Connessioni ecologiche territoriali
C.7 Connessioni ecologiche urbane
C.8 Aree ed elementi detrattori del paesaggio
C.9 Ambiti Locali di Paesaggio
C.10 Sub-ambiti di paesaggio urbano
C.11 Capacità di carico delle trasformazioni costiere
C.12 Aree di proprietà pubblica (perequazione potenziale)

D – Progetto di Piano

D.0 Il progetto per Arbus
D.1 Progetto degli Ambiti Locali di Paesaggio
D.2 Sintesi del progetto di Piano
D.3a-e Disciplina urbanistica del territorio
D.4a-b Disciplina urbanistica del Centro Urbano
D.5 Disciplina urbanistica della Frazione di S. Antonio di Santadi
D.6 Disciplina urbanistica della Frazione di Ingurtosu
D.7 Perimetri di salvaguardia urbanistica
D.8 Progetto degli spazi aperti urbani
D.9 Norme Tecniche di Attuazione
D.10 Regolamento Edilizio
D.11a-e Sovrapposizione PUC-PAI pericolosità idraulica
D.12a-e Sovrapposizione PUC-PAI pericolosità da frana
D.13 Confronto delle discipline urbanistiche nel territorio
D.14 Confronto delle discipline urbanistiche Arbus
D.15 Confronto delle discipline urbanistiche S.Antonio di Santadi
D.16a-e Zone di Salvaguardia ambientale – classificazione tipologica

Art. 3 Linguaggio

1. Ai fini di una adeguata applicazione delle Norme, in funzione delle specificità del Comune, per i parametri urbanistici utilizzati dal PUC si assumono le seguenti definizioni. Per le definizioni di ogni altro parametro si rimanda ai riferimenti di legge sovraordinati.

4. Superficie territoriale (St) superficie complessiva effettiva di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica subordinato alla previa approvazione di un piano attuativo o di un progetto convenzionato comunque denominato. Comprende la superficie fondiaria (Sf) e le aree per dotazioni territoriali (Dt), ivi comprese quelle esistenti.

5. Superficie fondiaria (Sf) superficie complessiva effettiva, di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio privato. È costituita dalla superficie territoriale (St) al netto delle aree per dotazioni territoriali (Dt), ivi comprese quelle esistenti.

6. Superficie coperta (Sc) superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1,50.

7. Superficie permeabile (Sp) porzione di superficie territoriale (St) o di superficie fondiaria (Sf) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

8. Il rapporto di copertura misura il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

9. Superficie utile (Su) superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto delle superfici accessorie (Sa) e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

10. Superficie lorda (Sl) somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie (Sa).

11. Superficie accessoria (Sa) superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso delle unità immobiliari in esso presenti, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

12. Volume urbanistico è quello che, a prescindere dall'approfondimento dell'edificio nel terreno, è "contenitore" di persone e/o di attività che determinano variazioni degli standard. È definito da un ambiente coperto e chiuso su tre lati, a prescindere dalla funzione e profondità, costituisce un volume ai fini urbanistici.

13. Indice di edificabilità territoriale (It) quantità massima di volume edificabile (o edificato) (Ve) su una determinata superficie territoriale (St), comprensiva dell'edificato esistente, misurata in mc/mq.

14. Indice di edificabilità fondiaria (If) quantità massima di volume edificabile (o edificato) (Ve) su una determinata superficie fondiaria (Sf), comprensiva dell'edificato esistente, misurata in mc/mq.

15. Altezza del fronte è delimitata: all'estremità inferiore, dalla linea di base corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsti dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro o delimitazione perimetrale dell'edificio e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

16. Altezza dell'edificio è l'altezza massima tra quelle dei vari fronti.

17. Numero di piani (n.) numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (Sl).

18. Altezza lorda differenza fra la quota del piano finito di calpestio di ciascun piano e la quota del piano finito di calpestio del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza dal piano finito di calpestio fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

19. Altezza utile altezza effettiva del vano misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli eventuali elementi strutturali emergenti

appartenenti all'orditura principale. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

20. Superficie minima del lotto (o lotto minimo) è la superficie minima indispensabile per consentire la edificabilità nel lotto nella misura prevista dall'indice di edificabilità fondiaria di zona.

Art. 4 Validità del PUC

1. Ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45/89 e ss.mm.ii. il PUC entra in vigore il giorno successivo alla data di pubblicazione sul BURAS dell'avvenuta approvazione definitiva; sarà indicata nello stesso avviso la sede dove si possa prendere visione del piano approvato e di tutta la documentazione.
2. Il presente Piano sostituisce integralmente il Piano Regolatore Generale di cui all'adozione definitiva Del. C.C. N. 17 del 06/09/1974, verifica di coerenza Decreto Presidente Giunta Regionale n. 26 del 02/02/1976 e pubblicazione sul BURAS N. 5 del 06/02/1976, e tutte le sue varianti.
3. Le prescrizioni del PUC hanno validità giuridica a tempo indeterminato per l'intero territorio comunale e possono essere soggette a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di legge.
4. Qualora successivamente all'entrata in vigore del PUC siano emanate normative sovraordinate prevalenti rispetto alle presenti norme, le nuove norme di legge saranno immediatamente applicabili senza la necessità del recepimento da parte delle norme del PUC.
5. Qualora le norme del PUC siano più restrittive delle norme sovraordinate successivamente emanate, le norme continuano ad avere prevalenza sulla norma sopraggiunta.
6. Nel caso di discordanza tra Piano e mappa catastale, ai fini della destinazione prevale la mappa catastale. Qualora su un mappale catastale vi sia compresenza di differente destinazione di zona, il mappale sarà sottoposto interamente alla destinazione di zona prevalente.

Art. 5 Disposizioni transitorie

1. I Piani Attuativi emanati dal Comune, prima dell'entrata in vigore del PUC, sono vigenti sino alla loro naturale scadenza.
2. Sono fatte salve le prescrizioni e le norme dei permessi abilitativi presentati o approvati prima della adozione in Consiglio Comunale del presente PUC.
3. Per gli interventi presentati dopo l'adozione comunale e prima della approvazione regionale valgono le norme di salvaguardia intendendosi per ciò la norma più restrittiva tra quella adottata e quella del vigente PRG.
4. Si rimanda comunque all'art. 12 del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. 380 del 06/06/2001.

Titolo II Attuazione

Art. 6 Modalità di attuazione

1. Il PUC è attuato attraverso le seguenti modalità:
   a) piani attuativi (di cui al comma 2);
   b) programmi esecutivi (di cui al comma 3);
   c) permesso a costruire e denuncia di inizio attività;
   d) attività edilizia libera.

2. Ai sensi dell'art. 21 della L.R. 45/89 e ss.mm.ii. sono Piani Attuativi del PUC e si distinguono in funzione del proponente pubblico, privato o pubblico-privato, gli strumenti seguenti:

    - Piano Particolareggiato (PP) di iniziativa pubblica;
    - Piano di Lottizzazione Convenzionata (PL) di iniziativa privata o pubblico-privata;
    - Piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di iniziativa pubblica, privata o pubblico-privata;
    - Piano degli Insediamenti Produttivi (PIP) di iniziativa pubblico, privata o pubblico-privata;
    - Piano di utilizzo del Litorale (PUL) di iniziativa pubblica.

3. Le previsioni possono altresì essere attuate con gli altri strumenti di pianificazione esecutiva derivanti da leggi nazionali e regionali in materia, anche con le declinazioni indicate dal PUC:

    - Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale (L.R. 16/94);
    - Programmi integrati d'area (L.R.14/96);
    - Programmi integrati di Riqualificazione Urbana dei centri storici (L.R. 29/1998);
    - Programmi Integrati per il Riordino Urbano (L.R. 8/2015);
    - Accordi di programma (D.lgs. n. 267/2000).

4. Le disposizioni e le previsioni di Piano immediatamente eseguibili, nonché quelle espresse dagli strumenti attuativi, sono attuate mediante i processi autorizzativi previsti dalle norme in materia di controllo dell'attività urbanistica-edilizia vigenti all'atto della richiesta e in relazione alle destinazioni d'uso degli immobili.

5. Nell'ambito degli strumenti per l'attuazione il PUC promuove il ricorso all'istituto della perequazione e della compensazione, ove:

    a) si intende per perequazione l'attribuzione di diritto edificatorio uniforme a tutte le proprietà dei suoli in analogo stato di fatto e di diritto, per la realizzazione di una trasformazione urbanistica prevista dal piano in una o più aree anche non contigue, unitariamente comprese in comparto urbanistico;

    b) si intende per compensazione l'attribuzione di diritti edificatori in sostituzione delle indennità di esproprio o altro indennizzo derivante dall'apposizione di vincoli urbanistici.

6. Sono considerati dispositivi di attuazione del PUC, adottati con Deliberazione del Consiglio Comunale: i Regolamenti, le Linee Guida e i Protocolli di Intesa previsti nelle presenti norme.

Art. 7 Ambiti coordinati di intervento

1. Entro il perimetro dell'area urbana il PUC riconosce ambiti da sottoporre, prioritariamente, ad intervento coordinato in attuazione dell'art. 40 della L.R. 8/2015, attraverso i Programmi Integrati per il Riordino Urbano.

2. Il Programma, con valore di pianificazione attuativa definisce le modalità con cui i progetti in esso contenuti devono essere condotti, tra cui: perequazione su aree sottoposte a rischio idraulico, parametri urbanistici specifici, volumetrie consentibili e linee guida per gli interventi privati.

3. Entro tali ambiti, individuati nella disciplina urbanistica del capoluogo, sono sempre ammissibili interventi sugli edifici esistenti fino alla ristrutturazione edilizia, esclusa la demolizione con ricostruzione, e senza cambio d'uso.

Art. 8 Vincoli e loro decadenza

1. Il PUC individua entro il territorio vincoli conformativi e vincoli espropriativi. L'indennità conseguente a vincoli espropriativi può essere corrisposta attraverso il ricorso all'istituto della perequazione o mediante premialità edilizia.

2. Le previsioni del PUC che assoggettano singoli beni a vincoli preordinati all'esproprio decadono qualora entro cinque anni dall'entrata in vigore del Piano le stesse non siano state attuate o non sia stato emanato provvedimento di dichiarazione di pubblica utilità.
3. Allo scadere dei cinque anni, il Comune può reiterare il vincolo, anche attuando tecniche di perequazione e compensazione per l'equo ristoro a favore dei proprietari; in alternativa, ma solo dopo la verifica del rispetto dei parametri e degli standard del piano, può assegnare la previsione di zona in funzione della previsione prevalente dell'isolato in cui la previsione insiste.
4. Nelle aree interessate da vincoli espropriativi decaduti e sugli edifici sono ammesse tutte le categorie di intervento previste per la zona o sull'immobile, di cui al Titolo V, inclusa la nuova edificazione.
5. La decadenza di cui al comma 2 non opera in presenza di vincoli conformativi.
6. Qualora i vincoli espropriativi siano posti in sovrapposizione a vincoli conformativi, questi ultimi saranno prevalenti e incideranno sulla valutazione dell'indennità di esproprio.

Art. 9 Disposizioni generali relative agli standard urbanistici ed ai servizi di uso pubblico

1. Tutte le aree e le attrezzature pubbliche o private, ivi comprese quelle religiose, sono considerate standard se ne è garantito l'uso pubblico, anche se di proprietà privata, realizzate o gestite da privati.
2. Per la verifica dimensionale del PUC, agli standard urbanistici, specificatamente definiti entro le zone omogenee S, ad esclusione delle aree per l'istruzione e le aree di interesse comune, si sommano quelli minimi da prevedere nella redazione dei piani attuativi delle nuove aree turistiche (zone F4), al fine di verificare la dotazione in relazione agli abitanti anche temporanei.
3. Nelle zone urbanistiche che presentano un tessuto edilizio già definito, al fine di favorire gli interventi di completamento o di riqualificazione urbana e solo laddove non sia possibile o non sia di interesse collettivo garantire la quota di standard urbanistico attraverso la cessione delle aree, è ammissibile corrispondere un controvalore monetario commisurato al valore commerciale medio delle aree che non vengono cedute. Tale valore è determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale, entro trenta giorni dalla richiesta, secondo i criteri individuati con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 10 Criteri relativi alle dotazioni minime dei parcheggi privati

1. In aggiunta alle quote di parcheggi stabilite dall'art. 15 quater della L.R. 23/1985 e ss.mm.ii, pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione ed inclusi i frazionamenti, dovranno comunque essere rispettati i seguenti rapporti minimi:
    a) per tutti i nuovi insediamenti residenziali, ivi incluse le nuove attività turistico-ricettive con le caratteristiche della civile abitazione, mq 25 di parcheggi ogni 100 mq. di superficie netta;
    b) per le strutture ricettive extra-alberghiere, così come definite dall'art. 13 L.R. 16/2017, diverse da quelle di cui alla precedente lettera, 1 posto auto ogni camera;
    c) per tutte le nuove attività industriali ed artigianali (comprese le costruzioni per attività industrializzate e per allevamenti zootecnici in zona agricola), mq 30 di parcheggi ogni 100 mq di superficie coperta;
    d) per tutti i nuovi complessi direzionali mq 60 di parcheggi ogni 100 mq di superficie netta;
    e) per i bar di nuova realizzazione dovrà essere verificata la dotazione di mq 50 di parcheggi ogni 100 mq superficie netta;
    f) per i ristoranti di nuova realizzazione dovrà essere verificata la dotazione di 200 mq ogni 100 mq di superficie netta;

per tutte le nuove attrezzature commerciali:

g) mq 50 di parcheggi ogni 100 mq di superficie di vendita, per esercizi di vicinato, artigianato di servizio botteghe artigiane d artistiche, con esclusione della zona A ove non è richiesta alcuna dotazione minima;

h) mq 100 di parcheggi ogni 100 mq di superficie di vendita, per medie strutture di tipologia non alimentare, prevedendo ulteriori parcheggi nella misura minima di 100 mq ogni 100 mq di ulteriori spazi utili coperti aperti al pubblico, destinati ad altre attività complementari a quella commerciale (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.)

i) mq 150 di parcheggi ogni 100 mq di superficie di vendita, per medie strutture di tipologia alimentare o mista, prevedendo ulteriori parcheggi nella misura minima di 100 mq ogni 100 mq di ulteriori spazi utili coperti aperti al pubblico, destinati ad altre attività complementari a quella commerciale (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.);

j) mq 200 di parcheggi ogni 100 mq di superficie di vendita, per grandi strutture di tipologia non alimentare, prevedendo ulteriori parcheggi nella misura minima di 150 mq ogni 100 mq di ulteriori spazi utili coperti aperti al pubblico, destinati ad altre attività complementari a quella commerciale (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.);

k) mq 300 di parcheggi ogni 100 mq di superficie di vendita, per grandi strutture di tipologia alimentare o mista, prevedendo ulteriori parcheggi nella misura minima di 150 mq ogni 100 mq di ulteriori spazi utili coperti aperti al pubblico, destinati ad altre attività complementari a quella commerciale (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.).

2. Negli interventi che prevedono il cambio di destinazione d'uso dovranno essere verificati e rispettati i rapporti minimi di cui al precedente comma, con esclusione della trasformazione in residenza ed in attrezzature commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq per le quali le dotazioni minime sono quelle previste all'art. 15-quarter della L.R. 23/1985 e ss.mm.ii
3. Nel caso di strutture di vendita medie o grandi il rispetto dei parametri dei parcheggi è richiesto anche nei casi di nuova autorizzazione, di ampliamento della superficie di vendita e di modifica del settore merceologico, da verificare sempre in relazione all'intera superficie di vendita e non solo al suo eventuale ampliamento.
4. Il frazionamento degli immobili esistenti che preveda la formazione di unità immobiliari residenziali con una superficie utile lorda di pavimento inferiore a mq 50, è consentito solo quando le unità immobiliari derivate, oltre alla seconda, siano o vengano dotate di spazi per la sosta stanziale di cui all'art. 15 quater della L.R. 23/1985, così come modificata dalla L.R. 11/2017.
5. Ai fini della determinazione delle superfici per parcheggi privati si computano anche gli spazi necessari alla manovra del veicolo.
6. Le prescrizioni di cui al comma 1 non si applicano agli immobili:
   a) ubicati in zona urbanistica omogenea A;
   b) ubicati all'interno dei centri di antica e prima formazione;
   c) sottoposti a vincolo ai sensi della parte II del decreto legislativo n. 42 del 2004 e ss.mm.ii.
7. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei fabbisogni per parcheggi privati, è consentita la monetizzazione nei cambi di destinazione d'uso per gli immobili ricadenti all'interno delle zone urbanistiche omogenee B oppure nelle zone urbanistiche omogenee C, D e G, purché attuate.
8. La realizzazione dei parcheggi privati è attuata nel rispetto dei criteri progettuali di cui all'art. 106.

Art. 11 Servitù militari e civili

1. Nel territorio del Comune di Arbus sono Servitù le aree di proprietà dello Stato:

a) il Poligono di Capo Frasca (Ministero della Difesa)

b) la colonia penale di Is Arenas (Ministero di Grazie a Giustizia).

2. Gli interventi ricadenti entro il perimetro delle Servitù, così come riportate nella cartografia di Piano, saranno sottoposti, ove di carattere generale e non di rilevante interesse per la difesa nazionale, alla disciplina delle presenti norme.
3. Tutti gli interventi da realizzarsi entro queste aree, integralmente sottoposte a tutela paesaggistica, anche se relativi ad opere di difesa nazionale, in attuazione dell'art. 147 del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., dovranno essere sottoposti ad autorizzazione paesaggistica.
4. Tutti gli interventi, sia pubblici che privati, da realizzarsi oltre il perimetro delle Servitù e in una fascia di 100 metri dovranno essere sottoposti ad un apposito tavolo di confronto, da svolgersi anche attraverso l'istituto della Conferenza di Servizi di cui alla L. 241/1990 e ss.mm.ii.

Art. 12 Fasce di rispetto cimiteriale

1. La fascia di rispetto cimiteriale è definita in attuazione del R.D. n. 1265/1934, art. 338, del D.P.R. n. 285/1990, art. 57 e della Legge n. 166/2002, art. 28.
2. La fascia di rispetto cimiteriale è individuata nella cartografia di Piano *Tavola D.7* e misura: metri 50 per il Cimitero esistente di San Paolo (sigla G1.1a) e metri 200 per il Nuovo Cimitero di Arbus (sigla G1.1b) e per quello di S. Antonio di Santadi (sigla G1.1c).
3. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
4. È ammessa l'installazione di volumi temporanei, quali chioschi, finalizzati ai servizi, anche di vendita, direttamente connessi con l'attività cimiteriale, con superficie non superiore a 20 mq.
5. Sono ammessi gli interventi sullo spazio aperto pubblico e le attività di fruizione all'aperto.

Art. 13 Fasce di rispetto degli impianti di depurazione

1. Anche se non esplicitamente delimitate nella cartografia di Piano, da tutti gli impianti di depurazione, individuati con la sigla G4.1 (di cui all'art. 97 comma 4) è prescritta una fascia di tutela di 100 metri.
2. In tutte le fasce di rispetto devono essere previste idonee barriere vegetali attraverso la piantumazione di alberi e/o arbusti e piccoli movimenti di terra.

Art. 14 Fasce di rispetto stradale

1. Anche se non esplicitamente delimitate nella cartografia di Piano, in tutte le strade esterne al perimetro urbano, in attuazione del D.P.R. n. 295/1992, artt. 14-21 e D.P.R. n. 495/1992, artt. 26-28, sono prescritte le seguenti fasce di rispetto:
   a) metri 10 per lato per le strade vicinali;
   b) metri 20 per lato per le strade comunali e provinciali;
   c) metri 30 per lato per le strade statali.
2. Nelle fasce di rispetto è esclusa l'edificazione di volumetrie e sono ammessi gli interventi sullo spazio aperto, quali:
   a) apertura di accessi carrabili o pedonali dalle strade a fondi agricoli, ad abitazioni e ad attività produttive in genere;
   b) parcheggi e impianti per la distribuzione di carburante;

c) percorsi pedonali e ciclabili;

d) interventi per la riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico, messa a dimora di specie vegetali ed in generale interventi di miglioramento paesaggistico dell'infrastruttura stradale.

Titolo III Tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale

Art. 15 Principi e disposizioni generali

1. Il PUC assume quali elementi fondamentali per la pianificazione del territorio comunale di Arbus l'ambiente, il paesaggio, la storia e la cultura. Sono risorse essenziali del territorio di Arbus, di cui deve essere garantita la tutela: aria, acqua, suolo, energia, paesaggio, ecosistemi, storia e cultura.
2. Il PUC di Arbus, in attuazione del PPR, promuove e garantisce la tutela delle risorse essenziali del territorio in quanto beni comuni che costituiscono patrimonio della collettività. Nessuna delle risorse essenziali del territorio può essere ridotta in modo significativo e irreversibile in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui è componente.
3. Sono soggetti alla disciplina delle seguenti norme tutti gli interventi ammessi dal PUC nel territorio comunale.
4. Tutti gli interventi con potenziale impatti significativi sull'ambiente e sul paesaggio, anche quando ricadenti in aree non sottoposte a tutela, devono essere corredati, nell'ambito della redazione del progetto, di una specifica analisi paesaggistica.

Titolo IV Aria

Art. 16 Riduzione dell'inquinamento atmosferico

1. Tutti gli interventi di trasformazione del territorio devono perseguire il miglioramento della qualità dell'aria affinché non si verifichino superamenti dei livelli di attenzione e di allarme e siano assicurati gli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative in materia.
2. I nuovi interventi nelle aree per la produzione e per i servizi tecnologici dovranno comunque essere subordinati alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.
3. In particolare, dovranno essere individuate idonee misure per l'abbattimento delle emissioni e degli scarichi gassosi riguardo alle seguenti tipologie di intervento:
    a) tutte le aree soggette a nuova edificazione destinate a specifiche utilizzazioni che comportino un notevole afflusso di persone, come le strutture di vendita o gli spazi pubblici e privati di richiamo della popolazione;
    b) trasferimenti di funzioni che possono comportare un incremento dei flussi di traffico ed un incremento delle emissioni inquinanti.

Art. 17 Riduzione dell'inquinamento acustico

1. Ogni intervento deve rispettare quanto previsto dalla normativa vigente in materia di inquinamento acustico e fare riferimento agli specifici piani di settore ed in particolare al Piano di Classificazione Acustica, ancorché approvato prima dell'entrata in vigore del presente Piano Urbanistico Comunale.

Art. 18 Riduzione dell'inquinamento elettromagnetico

1. Qualora sia necessario integrare la dotazione territoriale presente con nuove stazioni radio base per la telefonia cellulare e/o impianti di tele-radiocomunicazioni o la realizzazione di linee in alta e media tensione aeree o interrate, cabine di trasformazione o sottostazioni elettriche, nel rispetto della normativa vigente in materia dovranno essere adottate tutte le misure necessarie alla riduzione dell'inquinamento elettromagnetico.
2. Inoltre si dovrà valutare la collocazione, oltreché in relazione ai parametri dettati dagli enti competenti in materia ambientale e sanitaria, in relazione ai caratteri, alla struttura e alla visualità del paesaggio, anche quando gli impianti siano localizzati in aree non sottoposte a tutela dei beni storici, artistici, architettonici, archeologici e ambientali.

Art. 19 Riduzione dell'inquinamento luminoso

1. Gli impianti di illuminazione esterni (privati, condominiali o pubblici) dovranno rispettare la normativa sovraordinata di settore, anche se emanata successivamente all'entrata in vigore del PUC, e progettati nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (D.M. 28 marzo 2018) e con le seguenti regole generali:
    a) minimizzare la dispersione diretta di luce al di fuori delle aree da illuminare, in particolare con la realizzazione di impianti che non disperdono luce verso il cielo;
    b) diminuire i livelli di luminanza nelle ore in cui l'utilizzo dell'area illuminata lo consente;
    c) non applicare livelli di luminanza superiori ai valori previsti dalle norme di sicurezza;
    d) valorizzare, fatti salvi il diritto all'energia ed all'illuminazione, le "zone buie", cioè le aree del territorio comunale che mostrano attualmente livelli bassi di inquinamento luminoso, esaltandone il valore culturale, ambientale ed economico in rapporto anche al turismo di qualità;
    e) ridurre i consumi energetici, nonché innalzare i livelli di razionalizzazione di efficienza energetica degli impianti di illuminazione esterna.
2. In particolare, gli impianti di illuminazione relativi a nuovi insediamenti dovranno rispettare le seguenti regole:
    a) impiegare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione;
    b) selezionare i livelli minimi di luminanza ed illuminamento consentiti dalle norme di sicurezza;
    c) limitare il flusso luminoso nell'emisfero superiore di ogni punto luce ad un massimo del 3% del flusso totale emesso dalla sorgente;
    d) limitare l'uso dei proiettori ai casi di reale necessità impiegando preferibilmente proiettori asimmetrici con il vetro di protezione orientato parallelamente al suolo; in ogni caso il fascio luminoso di eventuali proiettori simmetrici deve essere orientato verso il basso non oltre i sessanta gradi (60°) dalla verticale;
    e) adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al 50% del totale e adottare lo spegnimento programmato totale degli impianti ogni qualvolta ciò sia possibile tenuto conto delle esigenze di sicurezza, anche in accordo con Regolamenti specifici approvati dal Comune
    f) nell'illuminazione residenziale di percorsi interni, vialetti di accesso, parcheggi interni, è preferibile utilizzare segna passo e/o altri dispositivi di tipo totalmente schermato verso l'alto.
3. Tali indicazioni si applicano anche agli insediamenti esistenti nel caso di modifica degli impianti di illuminazione esterni.

4. In tutte le aree interessate da siti di Rete Natura 2000 gli impianti di illuminazione dovranno essere predisposti al fine di non arrecare disturbo alla fauna e all'avifauna residente nelle ore di buio totale e salvaguardando il fotoperiodo delle specie vegetali.

Titolo V Acqua

Art. 20 Risparmio, tutela e gestione

1. Per ogni tipologia di intervento, al fine di garantire la tutela ed il corretto uso della risorsa idrica e l'equilibrio del bilancio idrico, devono trovare applicazione le disposizioni di settore sovraordinate e i Criteri Ambientali Minimi per l'edilizia.
2. Gli interventi devono comunque risultare coerenti con le previsioni e le misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque, nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione.
3. Ai fini della razionalizzazione dei consumi di acqua dovranno essere attuati interventi che riservino prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano e abbandonino progressivamente il ricorso ad esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi.
4. Per ogni nuova trasformazione dovranno essere previsti interventi che consentano di:
    - raccogliere le acque meteoriche almeno per impiego nell'uso irriguo dei giardini di proprietà e pertinenziali, anche mediante la realizzazione di apposite cisterne di accumulo;
    - prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario;
    - effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
    - prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi e apparecchiature per il risparmio idrico (rubinetteria e water con sistemi di riduzione di flusso);
    - scegliere le eventuali essenze arboree e arbustive ed il manto erboso poco idroesigenti, tali da contenere/eliminare i consumi idrici per irrigazione.
5. Per gli edifici esistenti gli stessi provvedimenti si applicheranno nel caso di rifacimento dei servizi igienici.
6. Per le trasformazioni che possono dar luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 10.000 mc/anno, in sede di pianificazione attuativa o di progettazione degli interventi il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni sarà tenuto a:
    - valutare il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione;
    - valutare l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo locale;
    - verificare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili; la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili; il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili; l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni; l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;
    - dare atto, anche in accordo con le competenti autorità, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano.
7. La riduzione del consumo di acqua potabile dovrà essere perseguita attraverso una corretta gestione delle acque meteoriche.

A tal fine gli interventi di pianificazione attuativa o di progettazione devono prevedere:

a) quale opera di urbanizzazione primaria idonei sistemi di raccolta ed impiego delle acque meteoriche per gli usi compatibili secondo la normativa vigente; faranno eccezione le acque meteoriche dilavanti contaminate delle aree industriali come definite dalla vigente normativa regionale in materia;

b) coperture dei tetti degli edifici nuovi e ove ammesso anche negli edifici di valore storico munite di canali di gronda impermeabili, per convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Art. 21 Tutela e regimazione dei corsi d'acqua superficiali

1. Il PUC recepisce e attua i contenuti delle misure di salvaguardia previsti dalla normativa regionale vigente, in particolare del PPR e del PAI, su tutti i corsi d'acqua ricompresi nel reticolo delle acque superficiali, riportati nella cartografia di quadro conoscitivo del PUC.
2. Tutti gli interventi di trasformazione del territorio che si sviluppino in prossimità dei corsi d'acqua o che li interessino direttamente dovranno assicurare il miglioramento o la non alterazione del buon regime delle acque e comunque il non aggravio del rischio idraulico derivanti dalla realizzazione dell'intervento.
3. Le nuove opere di regimazione idraulica previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione con specie ripariali autoctone, alla risalita delle specie acquatiche e al generale miglioramento della qualità biologica e della fruizione pubblica. Esse dovranno essere concepite privilegiando le tecniche proprie dell'Ingegneria naturalistica.
4. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati.
5. Sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia verso l'associazione climax, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento.
6. I lavori di ripulitura e manutenzione fluviale potranno essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e in ogni caso senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

Art. 22 Pozzi, sorgenti e punti di presa

1. Il PUC recepisce e attua la normativa nazionale e regionale sovraordinata per la tutela degli acquiferi.
2. A tal fine nell'ambito dei progetti di trasformazione del territorio persegue la tutela diffusa dei corpi idrici sotterranei e la tutela delle aree di alimentazione delle opere di captazione per uso idropotabile.
3. Sino all'approvazione da parte della Regione dei perimetri delle Zone di Tutela Assoluta (ZTA) e delle Zone di Rispetto (ZR), ai sensi dell'art. 94, comma 7 del D.lgs. 152/2006 e considerata come zona di rispetto l'area che si estende per 200 metri di raggio dell'infrastruttura idrica e di tutela assoluta quella di 10 metri di raggio.
4. I pozzi, sorgenti e punti di presa sono riportati nella cartografia del quadro conoscitivo del PUC censisce, sulla base dei dati regionali. All'atto di presentazione di richieste di intervento che interessino queste opere o che si svolgano in prossimità di esse è fatto obbligo al proponente la verifica dei dati di base contenuti nel presente Piano.

Ogni difformità e integrazione deve essere segnalata all'atto di presentazione dell'istanza di intervento.

5. Qualora ricadenti nelle aree di pericolo idrogeologico tali opere dovranno essere realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza, intrusione salina o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale, in attuazione delle Norme di Attuazione del PAI.

Art. 23 Relazioni tra infrastrutture viarie e corsi d'acqua

1. Tutti gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture e manutenzione di quelle esistenti dovranno essere realizzati in accordo con l'art. 21 delle Norme di Attuazione del PAI e delle successive modificazioni e circolari anche qualora emanate successivamente all'entrata in vigore del PUC.
2. Qualora negli interventi sulle infrastrutture viarie sia necessaria la realizzazione di rilevati stradali, questi dovranno essere provvisti di appositi manufatti di attraversamento monte-valle posti ad una distanza, riferita all'andamento generale della superficie topografica e alla pendenza dei terreni attraversati, tale da evitare accumuli e ristagni al piede degli stessi.
3. I sottopassi e le botti per l'attraversamento delle opere viarie dovranno garantire il mantenimento della sezione preesistente del corso d'acqua, evitandone restringimenti. La sezione dell'alveo a valle dell'attraversamento dovrà sempre risultare maggiore e/o uguale a quella di monte. Allo scopo di mantenere la piena efficienza e funzionalità idraulica, questi manufatti dovranno essere dimensionati in maniera da garantire l'ispezionabilità e il facile svolgimento delle operazioni di manutenzione periodica.
4. L'adeguamento degli attraversamenti in elevazione dei corsi d'acqua, pedonali o carrabili, dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme sovraordinate vigenti e sulla base degli esiti della "Verifica degli attraversamenti" di cui all'art. 22 delle Norme di Attuazione del PAI.
5. In tutti i casi si dovrà evitare il restringimento della sezione dell'alveo assicurando il mantenimento di una luce libera di deflusso pari a quella posta a monte dell'attraversamento stesso.

Titolo VI Suolo

Art. 24 Mantenimento della fertilità naturale

1. Nelle aree agricole dovranno essere favoriti gli ordinamenti colturali che compatibilmente con le esigenze produttive garantiscano nel tempo la maggiore continuità di copertura vegetale del suolo e la reintegrazione della sostanza organica ai fini di trasmettere alle generazioni future la fertilità naturale nella sua integrità.

Art. 25 Riduzione dell'inquinamento del suolo

1. Gli interventi che comportino un cambio di destinazione d'uso nei siti potenzialmente inquinati, così come perimetrati nella carta del Rischio Ambientale del PUC, sono vincolati alla presentazione di uno studio comprensivo degli accertamenti e delle indagini preliminari sul suolo e sottosuolo e nelle acque sotterranee.
2. L'ammissibilità di ogni intervento deve quindi rispettare quanto previsto dalla normativa vigente in materia di bonifica.
3. Nel caso in cui il sito presenti livelli di contaminazione o alterazioni chimiche, fisiche o biologiche del suolo, sottosuolo, acque superficiali e sotterranee tali da determinare un pericolo per la salute pubblica o per l'ambiente naturale o costruito, si dovrà provvedere comunque allo sviluppo di un progetto di bonifica ai sensi della normativa di settore vigente.

Art. 26 Riduzione delle superfici impermeabilizzate

1. Per ogni tipologia di intervento che implica occupazione di nuovo suolo deve essere previsto l'impiego di sistemi che favoriscano:
    a) la creazione di fondi calpestabili/carrabili filtranti (ad esempio, prati armati o superfici in ghiaia con l'utilizzo di elementi prefabbricati di forma alveolare, pavimentazioni filtranti) in alternativa a lavori di cementificazione ed asfaltatura tradizionale;
    b) la possibilità di mantenere un'alta capacità drenante, di aerazione e compattezza consentendo la calpestabilità/carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e la rapida distribuzione delle acque (ad esempio mediante l'utilizzo di canali filtranti).
2. La limitazione dell'impermeabilizzazione superficiale dovrà essere perseguita adottando modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque per tutti i nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
3. È vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili senza determinare fenomeni di ristagno.
4. Nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta dovrà comunque essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria.
5. Nella realizzazione di tutti i tipi di impianto artificiale si dovrà comunque minimizzare l'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno.
6. La realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
7. Nella realizzazione di impianti arborei, così come di colture seminative, dovranno essere previste sistemazioni idraulico-agrarie atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali ed orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione.
8. È vietato in ogni caso interrompere e/o ostacolare il deflusso superficiale dei fossi e della rete scolante minore senza prevedere un riassetto ed aver garantito un recapito finale per le acque di scorrimento intercettate.

Art. 27 Bacini di accumulo

1. Nelle nuove aree destinate ad attività artigianali e negli interventi di ampliamento, completamento e trasformazione di insediamenti industriali e artigianali ricompresi nella Zona D2, di cui al Capo III, delle presenti norme, qualora la superficie coperta da realizzare sia superiore a 500 mq., le acque meteoriche intercettate dalle coperture dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
2. I bacini di accumulo, dimensionati in relazione alla superficie delle coperture e all'altezza di pioggia prevista nelle 24 ore, con un tempo di ritorno centennale, dovranno invasare le acque meteoriche tramite opportune opere di captazione.

    La dimensione dei bacini deve essere calcolata considerando il volume di raccolta pari a 130 mm. d'acqua per ogni metro quadrato di superficie impermeabile.

    I bacini di accumulo dovranno essere ricavati in apposite aree permeabili ed essere provvisti di una bocca tarata per il rilascio regolato dei volumi d'acqua invasati nella rete di scolo delle acque superficiali. Qualora si preveda un fondo impermeabile per il mantenimento di uno

specchio d'acqua permanente si dovrà garantire il riciclo, anche forzato, dell'intero volume di acqua onde evitarne il ristagno e il deterioramento della qualità.

3. I bacini di accumulo non sono computati ai fini della verifica delle percentuali di impermeabilizzazione.

Art. 28 Sistemazione e manutenzione dei versanti collinari

1. Nelle aree di pascolo soggette a fenomeni erosivi e rischio franoso dovrà essere salvaguardata l'integrità del cotico erboso e con essa la fertilità naturale dei suoli applicando corretti carichi animali e l'allontanamento delle acque di percolazione mediante la creazione ed il mantenimento di opportune sistemazioni idrauliche.

Art. 29 Sbancamenti, scavi e rinterri

1. La gestione e l'utilizzo dei materiali da scavo quali prodotti di sbancamento durante la realizzazione di un'opera è regolamentata dal D.P.R. 120/2017.
2. Ogni azione, anche quanto non ricadente in aree di pericolosità idraulica, che comporti modifica all'assetto planialtimetrico, dovrà prevedere la dotazione di appositi drenaggi a monte per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche e il loro convogliamento nella rete di scolo.
3. Per i fronti di scavo di altezza superiore ai 2,00 ml dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti e/o il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali tramite rinverdimento delle superfici e opere di rinaturalizzazione con l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica.
4. Per i rinterri dovranno essere utilizzati materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco, ripristinando il grado di compattezza e di addensamento del terreno.

Art. 30 Costruzioni e manufatti interrati

1. Per tutte le costruzioni interrate previste nelle zone con falda acquifera superficiale, dovrà essere verificata la profondità del livello di falda e valutata la sua escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni.
2. Al fine di evitare l'interferenza negativa sulla dinamica delle acque di falda il piano di calpestio dei locali interrati dovrà rimanere preferibilmente al di sopra del livello massimo di risalita della falda.
3. Nelle aree dove non sia possibile fondare al di sopra del livello massimo della falda, potranno essere realizzate, se consentite, nuove costruzioni interrate, a condizione che i locali interrati siano resi stagni e non sia prevista la messa in opera di apparecchiature permanenti per la depressione della tavola d'acqua. La messa in opera di impianti di depressione della tavola d'acqua è consentita esclusivamente per la salvaguardia e la messa in sicurezza di edifici esistenti.
4. Nel caso che le costruzioni interrate siano costituite da locali sotterranei di profondità superiore ad un piano e/o da strutture fondazionali dirette profonde, la loro realizzazione è subordinata alla verifica dell'interferenza che le nuove costruzioni produrranno sulla circolazione delle acque sotterranee relativamente al loro possibile sbarramento e conseguente innalzamento del livello freatico e/o piezometrico.
5. Gli impianti tecnologici a rete sotterranei comprendono le tubazioni del gas, dell'acquedotto, delle fognature, le linee elettriche e telefoniche e tutte le attrezzature connesse al funzionamento e alla manutenzione delle stesse.
6. La messa in opera degli impianti tecnologici dovrà preferibilmente evitare la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali. Qualora l'intervento ne preveda la

modifica del percorso, dovrà esserne indicato il nuovo andamento, garantendo che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe.

7. La profondità, rispetto al piano di campagna, alla quale installare gli impianti tecnologici dovrà essere tale da non compromettere in ogni caso la crescita ed il mantenimento degli apparati radicali delle essenze arboree e non ostacolare le operazioni di aratura e/o di irrigazione nelle zone agricole. I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire il ripristino dello strato fertile e la risistemazione del terreno (piantumato e non) o della pavimentazione originaria.
8. All'interno dell'area di pertinenza degli interventi di nuova realizzazione della rete fognaria dovranno essere previste adeguate sistemazioni a verde, con funzione di "filtro" rispetto agli eventuali nuclei abitati presenti nelle vicinanze, che tengano di conto il contesto di riferimento.

Art. 31 Discariche di rifiuti

1. Le discariche di rifiuti di qualunque tipologia in esercizio, esaurite o di nuova realizzazione sono attuate nel rispetto della normativa vigente.
2. Qualora ricadenti entro aree perimetrate a pericolosità idrogeologica queste saranno attuate in coerenza e nel rispetto dell'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI.
3. Nelle aree perimetrate dal PAI come aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media è vietata l'ubicazione di nuove discariche o di depositi sotterranei di rifiuti di qualunque tipologia.

Art. 32 Gestione dei rifiuti

1. Per ogni tipologia di intervento, al fine di favorire la corretta gestione dei rifiuti trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi della normativa sovraordinata vigente e le eventuali disposizioni comunali emanate anche successivamente all'approvazione del PUC.
2. Il soggetto avente titolo ad operare è tenuto a prevedere idonee aree da destinare alla presenza di insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti o comunque a garantire idonei spazi per l'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti (isole ecologiche) nelle seguenti tipologie di trasformazioni:
    a) sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e o di uso collettivo;
    b) attivazione di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione, come le strutture di vendita e altri spazi, pubblici o privati, aree per manifestazioni ed altri spazi di richiamo della popolazione;
    c) ristrutturazione edilizia, di immobili plurifamiliari, nel caso di edifici esistenti.

Art. 33 Disciplina delle aree percorse dal fuoco

1. Ai sensi dell'art. 10 della legge n. 353/2000 e ss.mm.ii., nelle aree percorse da incendi, tutte le previsioni, di cui agli articoli che seguono, che comportino variazioni di destinazioni d'uso, sono ammesse alla scadenza vincoli quinquennali, decennali o quindicinali dalla data in cui si sia verificato l'evento:
    a) Nei *quindici anni* successi all'evento non può essere modificata la destinazione delle zone boscate e dei pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco. In tali aree è consentita la realizzazione solamente di opere pubbliche che si rendano necessarie per la salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.
    b) Nei *dieci anni* successivi all'evento, nelle zone boscate e nei pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, è vietata la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta

realizzazione siano stati già rilasciati atti autorizzativi comunali in data precedente l'incendio sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data. In tali aree è vietato il pascolo e la caccia;

c) Nei *cinque anni* successivi all'evento, nelle zone boscate e nei pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, è vietato lo svolgimento di attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo il caso di specifica autorizzazione concessa o dal Ministro dell'Ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico o per particolari situazioni in cui sia urgente un intervento di tutela su valori ambientali e paesaggistici.

2. Le aree percorse sono riportate nella tavola Ba.13. Per le aree percorse da incendio esito di eventuali eventi successivi si applica quanto disposto al comma 1, senza necessità di variante al PUC.

Titolo VII Energia

Art. 34 Aumento dell'efficienza energetica

1. Conformemente agli obiettivi generali della normativa di settore volta al raggiungimento di un'elevata efficienza dei sistemi energetici, ogni intervento di trasformazione deve perseguire le finalità del risparmio energetico, del corretto uso dell'energia nelle sue varie forme e del contenimento delle conseguenti emissioni inquinanti.
2. In attuazione dell'art. 11 del D.lgs. 28/2011 tutti gli impianti di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento. Questi obblighi non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.
3. Per la produzione di elettricità invece è obbligatorio installare una potenza da rinnovabili varia in base alla superficie dell'edificio moltiplicata per un coefficiente di 1 kW ogni 50 mq.
4. Oltre agli edifici nuovi, sono sottoposti all'obbligo di consumi termici rinnovabili anche gli edifici esistenti aventi superficie utile superiore a 1.000 mq soggetti a ristrutturazione integrale (nonché gli edifici esistenti soggetti a demolizione e ricostruzione).
5. Per gli edifici pubblici gli obblighi di integrazione sono incrementati del 10%.
6. Ogni trasformazione dovrà adottare tecniche di progettazione mirate al risparmio ed al controllo energetico attraverso:
    a) posizionamento degli immobili, compatibilmente con la natura morfologica ed urbanistica dell'area, in modo da poter fruire al massimo della luce solare per illuminazione dei vani interni;
    b) utilizzo di misure attive e passive di risparmio energetico, per ottenere risparmi significativi di energia rispetto alle tipologie costruttive presenti nell'intorno;
    c) adozione di apparecchiature elettriche ed elettroniche e sistemi di illuminazione esterni ed interni tali da contenere i consumi di energia elettrica;
    d) progettazione di alberature, spazi verdi, aree permeabili e pavimentate, tali da ridurre l'effetto isola di calore negli spazi edificati e le esigenze di raffrescamento estivo e riscaldamento invernale degli edifici;
    e) utilizzo, sui tetti degli edifici produttivi, di pannelli fotovoltaici o altri assimilabili, tali da garantire una quota di produzione significativa (almeno il 30%) dell'energia necessaria all'edificio stesso.

7. Nelle nuove costruzioni è comunque obbligatorio l'utilizzo di vetri doppi con cavità contenente gas a bassa conduttività. Tale obbligo è estendibile nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti.

Art. 35 Criteri per il progetto degli impianti di energie rinnovabili

1. Al fine del raggiungimento di una elevata efficienza energetica, gli interventi per la realizzazione di impianti di energie rinnovabili sono condotti conformemente agli indirizzi e prescrizioni della normativa di settore.
2. In attuazione del D.lgs. 28/2011 art.11, i nuovi edifici o quelli sottoposti a ristrutturazione integrale devono essere dotati di impianti di produzione di energia rinnovabile oltre il 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento, incrementato del 10% per gli edifici pubblici.
3. In tutti i casi, anche quando gli interventi ricadono in ambiti non sottoposti a tutela paesistica, e per tutte le tipologie di impianto, dovrà essere garantita la migliore integrazione delle strutture energetiche con il territorio, nel rispetto di Linee Guida ed Indirizzi nazionali e/o regionali e in accordo con le Linee Guida allegate alla Del. G.R. 24/12 del 19/05/2015.
4. Gli impianti fotovoltaici a terra dovranno essere collocati prioritariamente nelle aree già sottoposte a degrado antropico (aree industriali o produttive, discariche, cave, siti contaminati), riducendo il nuovo consumo di suolo. Tra i siti contaminati sono esclusi quelli relativi all'ambito di interesse delle aree minerarie.
5. In considerazione dei siti non idonei all'installazione di impianti eolici così come individuati dalla Regione Sardegna e delle aree interessate dall'attività mineraria, così come individuate nella carta del rischio ambientale nel PUC, non è ammesso nel territorio del Comune di Arbus la realizzazione di impianti eolici di grande e media taglia.
6. Gli impianti di minieolico dovranno essere collocati nel territorio nel rispetto delle Mappa di individuazione delle aree non idonee. In ambito urbano sono ammesse nelle Zone D e G periurbane, nel rispetto delle normative vigenti in relazione a distanze minime. Se collocati nelle zone E deve essere favorita la realizzazione di impianti di iniziativa coordinata che definiscano un insieme unico di impianto, piuttosto che il singolo generatore, al fine di generare l'effetto selva. È fatto divieto di installare generatori eolici in prossimità o in interferenze visiva con beni paesaggistici puntuali. Se installati nelle aree di attività minerarie dismesse (art. 13 comma 8 delle Norme di Attuazione del PAI), così come individuata nello Studio di Compatibilità, questi dovranno essere sottoposti ad opportuni studi per la valutazione puntuale della loro realizzabilità.
7. Gli impianti solari termici, fotovoltaici e microeolici per l'autoconsumo dovranno adottare soluzioni tecniche e progettuali tali da rendere minimo l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, nel rispetto delle prescrizioni seguenti oltre alle specifiche dettate nel Regolamento Edilizio:
    a) se installati sulle coperture degli edifici, dovranno essere integrati a queste in tutte le zone omogenee del centro urbano ad eccezione della zona D;
    b) se installati a terra all'interno delle aree pertinenziali degli edifici, entro i limiti di potenza consentiti per usufruire dello scambio sul posto (come definito dalla normativa vigente in materia), dovranno essere posti in aree non visibili dalla pubblica via o in relazione visiva con eventuali elementi di valore storico e architettonico presenti nel contesto;
    c) nei nuovi edifici per la produzione di energia rinnovabile devono essere adottate soluzioni progettuali integrate all'architettura;
    d) è sempre ammessa l'installazione come copertura di pensiline per posti auto e come integrazione di strutture di arredo urbano;
    e) l'installazione di minipale eoliche (microeolico) è ammessa esclusivamente nelle Zone E, nelle Zone D e negli spazi aperti pubblici quali parchi e giardini (Zone S3), integrati al

progetto dello spazio, negli spazi a corredo delle grandi strutture sportive (Zone S4 e Zone G2).

Gli impianti solari termici, fotovoltaici e microeolici per l'autoconsumo dovranno adottare soluzioni tecniche e progettuali tali da rendere minimo l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica.

8. Al fine di monitorare l'innalzamento dell'efficientamento energetico del territorio comunale per tutti gli interventi per la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche qualora classificati come interventi di "edilizia libera", di cui al D.P.R. 222/2018, e inclusi nell'allegato A del D.P.R. 31/2017, l'installazione è soggetta a regime di comunicazione.

Titolo VIII Paesaggio ed ecosistemi

Art. 36 Ambiti Locali di Paesaggio

1. Gli ambiti di Locali di Paesaggio (ALP) costituiscono la declinazione a livello comunale degli Ambiti di Paesaggio regionale di cui all'art. 14 del PPR entro l'Ambito n. 9 Golfo di Oristano e l'ambito n. 8 Arburese.
2. Gli Ambiti Locali di Paesaggio sono aree dai caratteri unitari e omogenei individuate individuati attraverso la valutazione integrata di una pluralità di fattori (valenze ambientali, storico-culturali. insediative e percettive) che, attraverso una visione sistemica e relazionale in cui prevale la rappresentazione della dominanza dei caratteri, connotano l'identità paesaggistica della porzione del territorio comunale individuata.
3. Nel territorio del Comune di Arbus sono stati individuati complessivamente dieci Ambiti Locali di Paesaggio: cinque costieri, quattro interni e uno sulle acque interne della Laguna di San Giovanni e Marceddì.

   Essi sono così identificati:

   - A1. Paesaggio dell'Altopiano di Capofrasca
   - A2. Paesaggio del sistema dunale di Torre dei Corsari
   - A3. Paesaggio della costa alta
   - A4. Paesaggio dei versanti costieri
   - A5. Paesaggio del sistema dunale di Scivu e della costa rocciosa di Capo Pecora
   - A6. Paesaggio delle Miniere e delle Valli del Rio Naracauli, Rio Piscinas e Rio Irvi
   - A7. Paesaggio delle trasformazioni antropiche
   - A8. Paesaggio della dominante del Monte Arcuentu
   - A9. Paesaggio dei pascoli arbustati
   - A10. Paesaggio della laguna interna.
4. Gli Ambiti Locali di Paesaggio costituiscono riferimento per il progetto del piano anche in relazione al dimensionamento della capacità insediativa turistica del territorio comunale. Tale capacità è determinata entro ogni ALP, in attuazione della normativa sovraordinata ed in funzione dei caratteri del territorio e del paesaggio espressi attraverso i "moltiplicatori di piano". Il metodo applicato è descritto nell'elaborato C.0.
5. Nell'area urbana inclusa nell'ambito A7 il PUC individua inoltre i sottoambiti di paesaggio urbano definiti "sub-ambiti di paesaggio urbano" e riportati nella Tavola C.10.

Art. 37 Salvaguardia dei caratteri paesaggistici

1. Il Piano Urbanistico riconosce nel proprio territorio comunale le componenti di paesaggio con valenza ambientale (tav. Ba.14a-e) in attuazione dell'art. 21 delle NTA del PPR e sono sottoposti alla disciplina del Piano Urbanistico del capo V e sono:

   a) aree naturali e subnaturali quelle che dipendono per il loro mantenimento esclusivamente dall'energia solare e sono ecologicamente in omeostasi, autosufficienti

grazie alla capacità di rigenerazione costante della flora nativa, in esse gli interventi devono:

b) aree seminaturali quelle caratterizzate da utilizzazione agro-silvopastorale estensiva, con un minimo di apporto di energia suppletiva per garantire e mantenere il loro funzionamento.

c) aree ad utilizzazione agro-forestale quelle con utilizzazioni intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate.

2. Al fine della conservazione e del mantenimento dei valori paesistici del territorio, le caratteristiche tipologiche-morfologiche e cromatico-materiche di ogni intervento nel suo complesso (edifici, impianti tecnologici ed energetici e sistema di spazi aperti) devono dimostrare un buon adattamento all'ambiente (urbano o rurale) in cui si inseriscono. In particolare:

   d) al di fuori dei centri urbani, per qualsiasi intervento di trasformazione degli assetti territoriali (riconfigurazione funzionale e morfologica anche attraverso interventi di sostituzione, di parti del tessuto urbano e/o di parti del territorio aperto, realizzazione di complessi edilizi in aree libere, realizzazione di nuovi tracciati di viabilità e infrastrutture), dovranno essere attuate strategie volte alla minimizzazione dell'impatto visivo-percettivo, salvaguardando le componenti della tessitura agraria consolidata e tradizionale (sistemazioni agrarie, elementi arborei ed arbustivi non colturali, vecchie sistemazioni colturali anche residuali e filari arborei ed arbustivi, ciglionamenti, viabilità poderale e rete sentieristica) ed attraverso l'uso di materiali legati alla tradizione storica e ad elementi tipologici caratteristici del luogo;

   e) nei principali nuclei urbani qualsiasi intervento che riguardi gli insediamenti esistenti (riferibili sia agli edifici che alle pertinenze esterne) dovrà essere realizzato con materiali e tecniche costruttive, anche innovative e differenti, compatibili con quelli utilizzati in origine per la costruzione o con quelli prevalenti nel contesto; ogni intervento proposto dovrà utilizzare colori legati alla tradizione storica o in armonia con il contesto. Nelle nuove edificazioni occorrerà armonizzare forme, materiali, tipologie edilizie, con quelli che hanno costituito le caratteristiche di quel luogo nel suo processo storico-evolutivo, nella loro interpretazione contemporanea.

   f) gli interventi di completamento in ambito urbano, incluse le frazioni, gli insediamenti turistici e i nuclei minerari, dovranno essere finalizzati alla ricucitura dei margini urbani con risoluzione delle problematiche tra interfaccia città/campagna, alla riduzione degli effetti di frangia, mediante azioni di riqualificazione degli abitati, mitigazione o salvaguardia sui margini a verde dell'abitato, con tutela rispetto alle aree di pertinenza non edificate, alla salvaguardia dei ruderi di antiche strutture di valore storico-culturale ed ambientale e delle peculiarità dei siti di riconosciuto valore ambientale, attraverso la difesa dei manufatti, delle specie, dei biotopi e dei geositi garantendo la trasmissione alle future generazioni delle tracce storiche, della cultura dei luoghi e degli stessi valori.

3. Ogni trasformazione dovrà adottare scelte progettuali che garantiscano la consequenzialità con il contesto paesaggistico di riferimento attraverso:

   a) integrazione morfologica - risultati compositivi (tipologie, forme, colori, materiali) armonici evitando contrasti non qualificanti e disomogeneità con il contesto; giusta proporzione tra i volumi e gli elementi dimensionali esistenti nell'intorno; idonea articolazione funzionale e dei rapporti tra gli spazi residenziali e quelli accessori e di servizio; salvaguardia e continuità morfologica e strutturale degli aspetti che caratterizzano il contesto circostante;

   b) integrazione tipologica - schemi tipologici (tipologia insediativa), articolazione funzionale degli spazi, soluzioni tecnologiche e materiali che attenuano la percezione del nuovo;

c) soluzioni integrate degli impianti tecnologici - identificazione localizzativa e dimensionale delle soluzioni integrate degli impianti o delle soluzioni tecniche impiegate per l'utilizzo delle risorse; installazione di detti impianti tecnologici e relativi accessori in modo tale da minimizzarne l'incidenza visiva.

4. Le prestazioni qualitative di ogni intervento dovranno risultare coerenti e non peggiorative rispetto alla percezione delle caratteristiche paesaggistiche del luogo.

5. I crinali principali, così come individuati nella Tavola C.1 devono essere conservati integri e liberi da edifici che possano modificarne la percezione visiva dai principali centri abitati e dalle principali infrastrutture viarie. La realizzazione di nuovi tralicci per elettrodotti è ammessa solo in attraversamento del crinale stesso, quando non diversamente localizzabili. Non è ammessa la realizzazione di supporti per antenne di trasmissione radio-televisiva, salvo impossibilità di altra localizzazione. Non è ammessa l'installazione di impianti per energia eolica di cui all'art. 35.

Art. 38 Salvaguardia dei caratteri naturalistici

1. Allo scopo della conservazione e del mantenimento dei valori naturalistici del territorio e con l'obiettivo complessivo di preservare e valorizzare i caratteri di ecodiversità e biodiversità del contesto ambientale presente, sono ammessi unicamente interventi tali da non alterare la disposizione areale, la complessità e la qualità degli ecotopi diffusi nel mosaico territoriale.

2. Ogni intervento di trasformazione dovrà quindi garantire la tutela dei valori naturalistici di contesto attraverso il mantenimento e l'implementazione della diversità quantitativa degli ecotopi presenti, valorizzando i diversi assetti vegetazionali in modo da preservare le fitocenosi presenti con particolare attenzione a:

   a) la gestione dei soprassuoli boschivi e arbustati, che dovrà ispirarsi a criteri e modalità di controllo volte, in primo luogo, al contenimento delle specie alloctone infestanti e all'evoluzione verso i rispettivi livelli climatici in modo da implementare anche la diversità biologica delle cenosi;

   b) le formazioni erbacee mantenendo le cenosi prative, in particolare delle radure, connesse all'attività di pascolo ed eventuali affioramenti di popolazioni di valore ambientale, evitando che l'estensione dei seminativi sostituisca le formazioni originarie;

   c) siepi e fasce boscate che, anche in contesti non ripari, bordano i confini dei campi e si dispongono ai margini e lungo strade e sentieri; la loro continuità dovrà essere garantita attraverso interventi di piantumazione di esemplari arborei a colmare le discontinuità presenti contribuendo al mantenimento di un ecomosaico diversificato e irregolare in modo che gli ecotopi siano interconnessi e alternati con sufficiente variabilità territoriale; è vietata la posa a dimora di specie diverse da quelle che caratterizzano il tipo originario; in caso di sostituzione di elementi esistenti sono da privilegiare siepi plurispecifiche, con notevole complessità strutturale interna e a maggior grado di copertura;

   d) le formazioni arboree riparie connesse allo sviluppo della rete idrografica per le quali valgono in generale le prescrizioni pertinenti ai soprassuoli boschivi ed in particolare indirizzi volti al mantenimento della loro struttura intrinseca; in particolare sono vietati gli interventi di dissodamento che comportino la riduzione della copertura boschiva, l'introduzione di specie estranee al contesto e/o infestanti, l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini occupati da vegetazione riparia, la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere le condizioni di umidità edafica necessarie al mantenimento della vegetazione riparia.

3. Nella scelta delle specie vegetali arboree, arbustive ed erbacee idonee per ogni intervento di piantumazione connesso a opere di urbanizzazione o valorizzazione paesaggistica dovranno essere preferite specie autoctone e selezionate fra quelle in grado di avere i massimi risultati in termini di sintesi fra ecologia e estetica.

4. Per ogni tipologia di intervento che andrà ad interessare direttamente specie vegetali e animali rare e d'interesse comunitario ai sensi della normativa di settore presenti nel territorio

comunale, oltre ai principi di gestione naturalistica di cui ai punti precedenti, dovranno essere previsti accorgimenti volti alla tutela privilegiata degli esemplari o alla conservazione e implementazione dei loro habitat specifici:

a) dovranno prevedersi interventi di difesa della flora protetta, degli individui arborei di pregio, di contenimento delle eventuali infestanti e di controllo delle operazioni di taglio nei boschi cedui;

b) dovranno prevedersi interventi atti a garantire la tutela della fauna protetta ed attivate azioni di monitoraggio puntuale delle popolazioni presenti.

Art. 39 Salvaguardia dei paesaggi minerari

1. Le aree di insediamento produttivo di interesse storico culturale sono qualificate come beni identitari ai sensi dell'art. 47, comma 3, lettera c) delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale.
2. Le aree di riferimento dell'organizzazione mineraria sottoposte alla disciplina del presente articolo sono individuate dal PUC nella Tavola Bb.12.
3. Al fine della conservazione e del mantenimento dei valori paesistici e dell'identità delle aree minerarie dismesse gli interventi devono essere orientati al recupero e alla conservazione del patrimonio immobiliare, in accordo con le la Parte II delle presenti norme.
4. Il PUC tutela tutte le strutture minerarie sia sopra che sotto il suolo anche quando non puntualmente cartografate.
5. Sono sottoposti a tutela e conservazione, nel rispetto delle necessarie azioni di bonifica ambientale, le morfologie del paesaggio derivanti dall'azione mineraria quali discariche a abbancamenti.
6. Il PUC sottopone a tutela e conservazione le "bocche di miniera" al fine di garantire rifugi e nicchie per la fauna e l'avifauna. Gli interventi di chiusura devono essere realizzati con soluzioni tali che consentano sempre il flusso ecologico.
7. In accordo con l'art. 58 delle NTA del PPR:
   a) è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali dei beni identitari di cui all'art. 45;
   b) qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie deve essere coerente con l'organizzazione territoriale.
8. Sino all'approvazione dei piani attuativi relativi alle zone omogenee interessate di cui alla Parte II (zona A, zona F e zona G) per tutti gli interventi edilizi riguardanti le architetture storiche:
   a) è consentito effettuare soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo;
   b) è sempre ammessa la demolizione delle parti incongrue.
9. Nelle aree minerarie è consentita la nuova edificazione:
   a) nelle zone omogenee A, F e G solo dopo l'approvazione dei Piani Attuativi;
   b) nelle zone E e H è sempre ammessa nel rispetto delle norme di cui al alla Parte II delle presenti NTA.

~~9. Nelle aree minerarie è consentita la nuova edificazione solo entro le aree ricadenti nelle zone omogenee A, F e G e solo dopo l'approvazione dei piani attuativi e oltre i perimetri di tutela individuati nella Tavola Bb.3.~~

10. Per tutti gli immobili riconosciuti entro l'area mineraria dismessa ("Carta dell'Organizzazione mineraria" tavola Bb.12) è consentito il cambio di destinazione d'uso, purché non venga compromesso il carattere identitario degli stessi **e previa valutazione/autorizzazione del Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna**, esclusivamente nelle seguenti categorie e in accorgo con l'art.60 comma 3:

a) da residenziale a turistico-ricettivo, commerciale, direzionale o produttivo entro le zone A, F e G ed entro le seguenti categorie:

b) da produttivo a commerciale, direzionale, turistico-ricettivo entro le zone F, G;

c) da residenziale o produttivo a rurale e turistico-ricettivo in tutte le zone E.

11. Tutti gli interventi da realizzarsi nel territorio del Parco Geominerario della Sardegna devono essere coerenti con pianificazione e le norme da questo emanato a prescindere dalla data della loro approvazione.

Art. 40 Individuazione dei beni paesaggistici con valenza ambientale

1. Il Piano Urbanistico Comunale individua, entro il proprio territorio, i beni paesaggistici, di cui all'art. 17 comma 3 e 4 delle NTA del PPR ai sensi dell'art. 143 comma 1 lettera i) del D.lgs. 42/2004.
2. I beni paesaggistici con valenza ambientale sono riconosciuti nelle Tavole Ba.11 e Ba.12, sono sottoposti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.lgs. 42/2004 e del D.P.R. 31/2017.

Art. 41 Disposizioni per gli interventi nelle aree dei Siti di Rete Natura 2000

1. Gli interventi ricadenti nelle aree dei Siti di Rete Natura 2000 [Zone Speciali di Conservazione ZSC (precedentemente SIC) , Zone di protezione Speciale – ZPS] di cui alle Tavole Ba.11a-e devono essere coerenti con gli indirizzi e le misure di conservazione dei relativi Piani di Gestione (PdG) vigenti ed essere sottoposti, ai sensi della Direttiva Habitat 43/92 CEE, a procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale (VIncA), se non specificatamente esclusi negli atti di approvazione dei PdG stessi.
2. Sono esclusi interventi di trasformazione suscettibili di pregiudicare la struttura, la stabilità e la funzionalità degli habitat di interesse comunitario, riducendone irreversibilmente la superficie.
3. Fatta salva la tutela dei ruderi di antiche strutture di valore storico-culturale ed ambientale di cui al precedente art. 37, tutti gli edifici in stato di rudere di proprietà pubblica ricompresi nelle zone omogenee E ed H di cui al Titolo VI devono essere conservati in tale stato, al fine di incrementare la dotazione di rifugi per la fauna e l'avifauna e favorirne la presenza, mentre per quelli di proprietà privata è ammesso il ripristino oppure l'inserimento della volumetria corrispondente entro il *Registro dei Crediti Edificatori* di cui all'art. 58.
4. Solo negli ambiti e nuclei urbani non ricadenti entro le aree di Rete Natura 2000 è ammesso l'uso di specie ornamentali. È sempre vietato l'utilizzo di specie arboree, arbustive o erbacee alloctone e/o infestanti.
5. In tutti gli interventi di illuminazione delle aree urbane ovvero urbanizzate, entro o ai margini delle aree di Rete Natura 2000, devono essere attuate misure che mantengano un adeguato livello di oscuramento. Sono vietati tutti gli impianti di illuminazione verso l'alto e fasci illuminanti, anche occasionali.
6. Tutti gli interventi sulle infrastrutture stradali devono garantire la riduzione della frammentazione, e aumentare la connettività ecologica, prevedendo: adeguata cartellonistica, strumenti di riduzione della velocità, punti di attraversamento della fauna minore (sottopassi), installazione di sistemi anticollisione in accordo con il Progetto LIFE+ Nature Cervo Sardo Corso "One deer two Islands" e i PdG vigenti e ulteriori studi specifici.

Art. 42 Strade di interesse paesaggistico

1. Sono le strade lungo le quali è possibile godere di vedute panoramiche verso la costa o verso le aree interne dei paesaggi rurali, urbani e minerari.
2. Sono individuate nella Tavola C.2 e considerate bene identitario del Comune di Arbus

3. Lungo le strade di interesse panoramico al di fuori del centro abitato è vietata la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti se non individuati nel progetto del PUC, l'apposizione di impianti pubblicitari, l'impianto di siepi alte o alberature continue e ogni altro elemento che occluda le vedute panoramiche.

Titolo IX Storia e cultura

Art. 43 Centro di Prima e Antica formazione

1. Il Piano Urbanistico recepisce i perimetri dei Centri di prima e antica formazione (o centri matrice) definiti con Determinazione Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia 1126/DG del 16/10/2007 in attuazione del PPR art. 52 e seguenti. Sono Centri di prima e antica formazione nel territorio di Arbus:
    a) il centro del capoluogo
    b) il centro della frazione di Sant'Antonio di Santadi
    c) il centro della frazione del villaggio minerario di Ingurtosu
    d) il nucleo minerario di Gennamari.
2. Per il centro del capoluogo e della frazione di Sant'Antonio di Santadi è vigente il Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione del Centro urbano con adozione definitiva Del. C.C. n. 7 del 19 marzo 2018 (pubblicazione sul *BURAS n°32 del 05/07/2018*).
3. Ove non dotati di pianificazione attuativa, sino all'approvazione dei Piani Particolareggiati gli interventi si attuano in coerenza con l'art. 52 delle NTA del PPR e della disciplina specifica della zona urbana omogenea presente entro il perimetro del centro matrice di cui al Titolo II.
4. Tutti gli interventi da realizzarsi entro il perimetro del Centro di prima e antica formazione dovranno essere sottoposti ad autorizzazione paesaggistica con competenza Regionale o competenza dell'Ente Delegato se contenuti nell'Allegato B del D.P.R. 31/2017 o se previsti nei Piani particolareggiati vigenti.
5. Ai fini della verifica preliminare, qualora gli interventi risultassero di edilizia libera e quindi inseriti nell'allegato A del D.P.R. 31/2017 dovrà essere presentata documentazione attestante l'esclusione.

Art. 44 Individuazione dei beni paesaggistici con valenza storico-culturale e archeologica

1. Il Piano Urbanistico Comunale individua i beni paesaggistici nel proprio territorio comunale sulla base degli esiti del procedimento di copianificazione di cui all'art. 49 comma 2 e 4 delle NTA del PPR tra Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MiBACT), Regione Autonoma della Sardegna e Comune di Arbus, conclusosi con Verbale del 28.03.2018.
2. I beni paesaggistici ci cui al comma 1 sono individuati dal PUC nelle Tavole e riportati nel documento Bb.0 e nel verbale di copianificazione del 27.03.2018 allegato. Sono Beni Paesaggistici:
    a) i Beni paesaggistici e zone di interesse archeologico ex art. 142 comma 1 lettera n D-Lgs 42/20004
    b) i Beni paesaggistici soggetti alla co-pianificazione ex art. 49 NTA PPR
    c) i Beni paesaggisti non soggetti alla co-pianificazione
    d) i Beni culturali archeologici con Decreto Ministeriale
    e) i Beni culturali archeologici ope legis
    f) il Beni culturali architettonici con Decreto Ministeriale (stellina rossa)
    g) i Beni culturali ope legis architettonici

3. Per ciascun bene di cui al presente articolo sono individuati i perimetri di tutela integrale e di tutela condizionata sottoposti alla disciplina di cui agli artt. 47 e 48 delle NTA e delle norme specifiche del bene così come dettagliate nel documento Bb.0a del PUC.

Art. 45 Individuazione dei beni identitari

1. Sono beni identitari i beni individui, identificabili tra le categorie di immobili, aree e/o valori immateriali che consentono il riconoscimento del senso di appartenenza delle comunità locali alla specificità della cultura sarda, di cui all'art. 48, comma 1, lett. b) delle NTA del PPR 2006.
2. I beni identitari di cui al comma 1 sono individuati nella tavole del PUC e riportati nelle Tabelle del documento Bb.0 e nel verbale di co-pianificazione del 27.03.2018 allegato
3. Qualora i beni identitari appartengano alle aree dell'organizzazione mineraria riportata nella Tavola Bb.12 si applicano le disposizioni dell'art. 39.

Art. 45bis Individuazione di ulteriori elementi

1. Il PUC riconosce ulteriori elementi con valenza storico culturale, individuati dal Comune, dalla Regione, e dalle Soprintendenze del MiBACT in sede di copianificazione, e sono riportati nella corrispondente tavola,

2. Nelle pratiche autorizzatorie deve essere chiaramente specificata l'appartenenza dell'immobile all'elenco degli 'ulteriori beni', al fine di valutare la congruità dell'intervento.

3. Gli interventi da realizzarsi sugli ulteriori elementi non sono sottoposti a regime autorizzatorio ai sensi del d.lgs. n. 42/2004.

Art. 46 Disposizioni generali relativi ai beni paesaggistici di valenza storico-culturale e identitari

1. Su tutti i beni paesaggistici con valenza storico-culturale e i beni identitari sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
2. Tutti gli interventi sui beni di cui al presente Capo e in attuazione del D.lgs. 42/2004 devono essere disposti a specifica autorizzazione degli Enti Competenti. Gli interventi sui beni di cui all'art. 44 o ricadenti nelle aree di cui agli artt. 47 e 48 devono essere sottoposti:
    a) ad autorizzazione paesaggistica degli Enti Regionali, con parere delle Soprintendenze, se non inclusi negli elenchi di cui all'allegato B del D.P.R. 31/2017;
    b) ad autorizzazione paesaggistica degli Enti Delegati se inclusi nell'allegato B del D.P.R. 31/2017 o previsti dai Piani Attuativi redatti in adeguamento al PPR;
    c) ad autorizzazione del MiBACT – Soprintendenza per i Beni archeologici in attuazione dell'art.21 del D.Lgs 42/2004, qualora riferiti ad interventi sui beni di interesse archeologico e ricadenti nelle aree di tutela integrale, di cui all'art. 47, ad essi riferite.
3. Anche qualora classificati come interventi di "edilizia libera", di cui al D.P.R. 222/2018, e inclusi nell'allegato A del D.P.R. 31/2017 si attuano le disposizioni del "regime di comunicazione" agli Enti preposti, al fine di monitorare le azioni di tutela dei beni ricadenti nel territorio comunale.
4. Gli interventi sui beni identitari di cui all'art. 45 sono sottoposti ad autorizzazione paesaggistica di competenza degli Enti regionali o Delegati.

    Qualora i beni identitari ricadano in aree sottoposte a tutela per l'art. 40 sono sottoposti ad autorizzazione paesaggistica con competenza sovraordinata degli enti ministeriali.
5. Eventuali specifiche sulla disciplina d'uso contenute nel "Repertorio dei beni culturali" di cui all'elaborato Bb.0a hanno valore prescrittivo e sono integrative degli artt. 47 e 48 delle presenti norme.

Art. 47 Aree di tutela integrale

1. Sono le aree individuate ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PPR entro cui è vietata qualsiasi nuova edificazione e ogni altra azione compromettente la tutela del bene.
2. Il perimetro della tutela integrale è riportato nella cartografia del PUC alla scala 1:10.000 e nelle schede del "Repertorio dei beni culturali" elaborato Bb.0a in scala di dettaglio.
3. Tutti gli interventi ricadenti nelle zone di tutela integrale, anche quando non direttamente interessanti il bene paesaggistico, devono essere sottoposti ad autorizzazione da parte del MiBACT – Soprintendenza per i Beni archeologici, ai sensi dell'art. 146 D.Lgs. 42/2004.
4. Ogni intervento incidente sul sottosuolo ad una profondità superiore ai 50 cm deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni archeologici.
5. È consentito l'uso del suolo agricolo o per pascolo, purché non determini scassi con mezzi meccanici a una profondità superiore ai 30 cm.
6. Per il bene storico-culturale con caratteristiche di particolare eccezionalità dovuta alla grande estensione superficiale evidente o ragionevolmente (scientificamente) presunta:
    a) sono sempre ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati;
    b) nelle aree particolarmente estese, la cui accessibilità e fruizione pubblica risulti difficoltosa, sono consentite opere minori (camminamenti) provvisionali e/o totalmente reversibili la cui collocazione e elaborazione tecnica derivi da un progetto definitivo/esecutivo di opere pubbliche sul patrimonio culturale (di cui agli artt. 239-251 del Regolamento di attuazione D.lgs. 163/2006 riguardanti lo scavo archeologico, il restauro e la manutenzione dei beni culturali); tali opere possono essere previste, totalmente o in parte, come vere e proprie opere di musealizzazione all'aperto;
    c) sono ammessi gli interventi sui manufatti edilizi esistenti relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni archeologici.
7. Per il bene storico-culturale in condizioni di conservazione medio-alte e cospicua imponenza monumentale:
    a) sono sempre ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati;
    b) è fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui al punto precedente.
8. Per il bene storico-culturale che si estende in una limitata e definita porzione del territorio, aventi caratteristiche di spiccata imponenza e/o monumentalità anche senza caratteristiche di unicità:
    a) sono ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati;
    b) sono ammessi gli interventi sui manufatti edilizi esistenti relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni archeologici.
9. Per il bene storico-culturale di esigua imponenza e/o monumentalità e molto limitato ingombro sul territorio con o senza caratteristiche di unicità:
    a) sono sempre ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati.
10. Per il bene storico-culturale in pessimo stato di conservazione:

a) sono sempre ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati;

b) è fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui al punto precedente.

11. Per il bene storico-culturale in pessimo stato di conservazione che non conserva più la sua autonomia fisico-funzionale rispetto al contesto:

a) sono sempre ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati;

b) è fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui al punto precedente.

12. Per il bene storico-culturale di nessuna imponenza monumentale e scarsa visibilità sul territorio:

a) inedificabilità totale sino allo svolgimento di apposite indagini scientifiche che attestino con maggior sicurezza l'effettiva consistenza e delimitazione del sito con stretta valenza storico culturale;

b) sono sempre ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati;

c) sono ammessi gli interventi sui manufatti edilizi relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni archeologici.

13. Per il Bene storico-culturale in buono-ottimo stato di conservazione inserito nel tessuto urbano consolidato:

a) sono sempre ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati;

b) sui beni di natura architettonica sono permessi unicamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro e risanamento conservativo;

c) sono altresì consentiti gli interventi volti alla tutela e conservazione dei giardini storici e non e di tutti gli elementi di verde che migliorano la fruizione e il godimento dei beni di cui sopra;

d) nuove sistemazioni a verde e soluzioni di pavimentazioni e arredo urbano devono essere ispirati alla semplicità e razionalità e all'uso preferibilmente di materiali ed essenze locali;

e) devono essere accuratamente conservate le recinzioni storiche che delimitano la proprietà privata o pubblica.

14. Nella progettazione è da tenersi in considerazione, in via prioritaria, la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti prima di queste.

15. La riqualificazione dell'area in cui si inseriscono i beni, allo scopo di far riemergere il bene rispetto a posteriori superfetazioni o comunque di contribuire alla valorizzazione paesaggistica del contesto, è demandata ad una progettazione di dettaglio, che osservi i seguenti criteri:

a) prevedere la demolizione di edifici incongrui, valutando la possibilità di assegnazione di premi di volumetria per chi demolisce per costruire altrove o a distanza più congrua e/o altre forme di perequazione;

b) disporre elementi mitigatori del paesaggio contemporaneo, profondamente mutato rispetto a quello originario, che collaborino alla ridefinizione del contesto paesaggistico

in cui restituire nuova vita al bene, compiendo un'attualizzazione del suo inserimento sul tessuto antropizzato;

c) introdurre elementi e/o opere d'arte che fungano da segnali della memoria del luogo; di tali oggetti dovrà essere predisposto uno studio apposito per individuarne la giusta collocazione che dovrà comunque essere reversibile.

Art. 48 Area di tutela condizionata

1. Sono le aree, contigue alle zone di tutela integrale, individuate ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PPR definite al fine di governare le trasformazioni che abbiano un'incidenza visiva e morfologica sul contesto di influenza del bene.
2. A tale fine tutti i progetti dovranno contenere una adeguata documentazione, grafica e fotografica, che attesti le relazioni di intervisibilità tra l'intervento e il bene sottoposto a tutela.
3. Il perimetro della tutela condizionata è riportato nella cartografia del PUC nelle tavole dell'assetto storico-culturale alla scala 1:10.000 e nelle schede del "Repertorio dei beni culturali" elaborato Bb.0a in scala di dettaglio.
4. Sono consentiti tutti gli interventi e le azioni ammesse nelle zone di tutela integrale di cui al precedente art. 47.
5. È consentito l'uso del suolo agricolo o per pascolo, purché l'eventuale scasso con mezzi meccanici a una profondità superiore a 30 cm sia notificato, a mezzo lettera raccomandata e/o PEC, alle competenti autorità preposte alla tutela archeologica (e paesaggistica).
6. Per gli interventi sugli edifici esistenti entro la zona di tutela condizionata e che definiscano trasformazioni sulle condizioni esterne e quindi una trasformazione del contesto dovrà essere predisposta la documentazione di valutazione delle relazioni interviste rispetto al bene storico-culturale.
7. Qualora dalla documentazione emerga un rapporto di intervisibilità tra l'intervento e il bene storico-culturale, dovrà essere avviata la procedura di istanza di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.
8. Sono consentiti tutti gli interventi previsti per la zona urbanistica omogenea del progetto del PUC, purché questi non determinino trasformazioni che incidano sui rapporti del sistema visuale/percettivo alla scala vasta (dimensione, forma, skyline, interrelazioni), del sistema visuale/percettivo alla scala di prossimità (cromatica, materica, tipologica, volumetrica, semantica, relazionale), del sistema semiologico (caos semantico, banalizzazione, destrutturazione della trama del mosaico paesistico o della trama urbana) tra il bene e il contesto di riferimento.

Art. 49 Area di tutela dei beni identitari

1. In attuazione dell'art. 49 delle NTA del PPR, per tutti gli edifici e manufatti a valenza storico culturale nel territorio comunale il PUC individua i perimetri di tutela riportati nelle tavole dell'assetto storico-cultuarle
2. Entro i "perimetri di tutela integrale" si applicano le norme di cui all'art. 47 nei "perimetri di tutela condizionata" si applicano le norme di cui all'art. 48 delle presenti norme.
3. Entro queste aree è vietato qualunque intervento o azione che comprometta la tutela dei beni. Tutti gli interventi in esse ricadenti sono da sottoporre ad autorizzazione paesaggistica, in attuazione del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii. e del D.P.R. 31/2017.

Art. 50 Aree a rischio archeologico

1. Sono le aree, non sottoposte a vincolo, nelle quali, sulla base di studi e ricerche, è presunta la presenza di materiali archeologici e per tale motivo sottoposte a controllo archeologico preventivo in attuazione dell'art. 29 del D.lgs. 42/2004.
2. Le aree a rischio archeologico, individuate nelle Tavole Bb.11a-e, sono distinte in quattro tipi, in relazione alle potenzialità predittive della presenza di storica. La presenza storica all'interno di un territorio è da intendersi valore aggiunto ai fini di una progettazione condivisa e di una più corretta pianificazione degli interventi edilizi o infrastrutturali:
    a) Area di tipo 1. Bene storico-culturale di difficile identificazione, interpretazione e localizzazione, con assenza quasi totale o totale di strutture emergenti;
    b) Area di tipo 2. Bene storico-culturale presunto, in assenza di qualsiasi resto monumentale o materiale, segnalato in modo indeterminato dalla memoria collettiva, da fonti storiche, da indagini bibliografiche di tipo storico-archeologico-toponomastico;
    c) Aree di tipo 3. Area a rischio archeologico non caratterizzata dalla presenza evidente di beni storico-culturali emergenti;
    d) Aree di tipo 4. Area a rischio archeologico non caratterizzata dalla presenza evidente di beni storico-culturali emergenti di cui si sospetta la presenza nel sottosuolo.
3. È consentita l'edificazione, ove prevista nelle zone urbanistiche omogenee, solo dopo lo svolgimento di apposite indagini condotte con metodo scientifico e autorizzate dagli enti o dagli istituti scientifici autorizzati in grado di attestare o escludere con sicurezza l'effettiva esistenza, localizzazione e consistenza di un sito di interesse storico-culturale e la Comunicazione al MIBACT.
4. Qualora si prevista la realizzazione di scavi, con profondità superiore a 30 cm, deve essere notificato l'inizio di tali lavori alle competenti Soprintendenze, affinché si possano monitorare eventuali ritrovamenti.
5. È sempre consentito l'uso del suolo agricolo o per pascolo, purché l'eventuale scasso con mezzi meccanici a una profondità superiore a 30 cm oltre la quale deve essere data notifica nei modi e con le finalità del precedente comma.
6. Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti e su tutti i manufatti edilizi relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni archeologici.

Titolo X Tutela geomorfologica ed idraulica

Art. 51 Recepimento del Piano di Assetto idrogeologico e disposizioni specifiche

1. Il PUC recepisce le previsioni e le perimetrazioni definite nello Studio di Compatibilità Idraulica e Geologica-geotecnica di cui alla Del. Comitato Istituzionale Autorità di Bacino Regionale n. 1 del 17.07.2019 e redatto ai sensi dell'art. 8 del Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna. Gli elaborati degli Studio di Compatibilità sono parte integrante del PUC.
2. Per quanto non espresso nelle presenti norme, o per discordanza nelle aree perimetrate dallo Studio, hanno validità normativa sovraordinata i contenuti dello Studio di Compatibilità, le sue integrazioni e modificazioni e le Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, le sue integrazioni, modifiche e circolari esplicative.
3. Le aree sottoposte a tutela per pericolosità idraulica e geologica sono riportate nelle tavole "Carta del rischio ambientale" **e nelle tavole di sovrapposizione della zonizzazione di progetto con le perimetrazioni del PAI (Tavv. D.11A/E e D.12A/E)**
4. Tutti gli interventi ammissibili nelle aree di Pericolosità idraulica e/o Pericolosità geologica devono essere sottoposti a specifico studio ai fini di valutare i rischi connessi all'intervento.

5. La potenzialità edificatoria della pianificazione attuativa prevista dal PUC deve essere verificata in relazione alla presenza dei vincoli di tutela geomorfologica ed idraulica, con particolare attenzione alle aree minerarie.
6. Qualsiasi modifica allo Studio di Compatibilità e al Piano di Assetto Idrogeologico si considera recepita dal presente Piano senza necessità di variante.

Art. 52 Pericolosità idraulica e fasce di tutela dei corpi idrici superficiali

1. In accordo con il PAI e il relativo Studio di Compatibilità Idraulica per il territorio di Arbus sono individuate le aree a:
    a) Pericolosità Idraulica molto elevata Hi4
    b) Pericolosità idraulica elevata Hi3
    c) Pericolosità idraulica media Hi2
    d) Pericolosità idraulica moderata Hi1.
2. A prescindere dalla zona urbanistica nella quale ricadano, gli interventi nelle aree a pericolosità idraulica devono essere attuati secondo le prescrizioni del PAI e sue integrazioni e circolari, alle quali si rimanda.
3. In attuazione dell'art. 8 comma 8 delle NTA del PAI e in recepimento dello Studio di Compatibilità sono istituite le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali, individuate nelle tavole Ba.13a-e, con le seguenti profondità:
    a) lungo i corsi d'acqua non arginati e nei tratti degli stessi soggetti a tombatura, gli stagni e le aree lagunari per una profondità di 50 metri dalle linee di sponda o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale;
    b) lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati per una profondità di 25 metri dagli argini;
    c) lungo i corsi d'acqua all'interno dei centri edificati per una profondità di 10 metri dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di 25 metri in mancanza di argini e in caso di tratti tombati. modificato
4. Gli interventi entro le fasce di tutela sono regolati dalle NTA del PAI e sue integrazioni e circolari e sono comunque vietati:
    a) nuovi depuratori delle acque e impianti di smaltimento di rifiuti di qualunque tipo;
    b) qualsiasi nuova edificazione;
    c) ogni nuova copertura di corsi d'acqua affluenti non richiesta da esigenze di protezione civile;
    d) tutti i tagli di vegetazione riparia naturale ad eccezione di quelli richiesti da una corretta manutenzione idraulica;
    e) ogni opera suscettibile di trasformare lo stato dei luoghi, ad eccezione degli interventi per eliminare o ridurre i rischi idraulici indicati dal PAI o dal programma triennale di intervento, degli interventi per la salvaguardia dell'incolumità pubblica nonché degli interventi consentiti dall'articolo 27 delle NTA del PAI. modificato
5. Le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate integrano e non sostituiscono le fasce fluviali di inedificabilità per i medesimi corsi d'acqua di cui all'articolo 10 bis della legge della Regione Sardegna 22.12.1989, n. 45, come aggiunto dall'articolo 2 della legge regionale 7.5.1993, n. 23.2 della legge regionale 7.5.1993, n. 23.
6. Sono comunque sempre ammessi l'uso agricolo e gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni finalizzati al miglioramento colturale dei fondi.

Art. 53 Pericolosità geologica

1. In accordo con il PAI e il relativo Studio di Compatibilità geologica-geotecnica per il territorio di Arbus sono individuate le aree a:
    a) Pericolosità molto elevata da frana Hg4
    b) Pericolosità elevata da frana Hg3
    c) Pericolosità media da frana Hg2
    d) Pericolosità moderata da frana Hg1.
2. A prescindere dalla zona urbanistica nel quale ricadano, gli interventi nelle aree a pericolosità da frana devono essere attuati secondo le prescrizioni del PAI e sue integrazioni e circolari, alle quali si rimanda integralmente.
3. Sono comunque sempre ammessi l'uso agricolo e gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni finalizzati al miglioramento colturale dei fondi.
4. Sono ammessi interventi in deroga alle norme di area Hg2 e Hg1 e nel rispetto delle norme della relativa zona omogenea, qualora vengano attuate azioni che consentano di modificare le attuali condizioni dello stato dei luoghi al fine di ridurre il livello di pericolosità. Tali interventi devono essere inoltre coerenti con la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e naturalistici.
5. Al fine di attuare il principio di precauzione ed elevare la prevenzione di rischi e pericoli da frana, entro il territorio comunale in corrispondenza delle aree minerarie caratterizzate da lavori in sotterraneo e sulla base dei livelli di coltivazione lo Studio di Compatibilità riconosce ai sensi dell'art. 13 delle Norme di Attuazione del PAI l'ambito di potenziale instabilità e sprofondamenti, riconducibili alla presenza di vuoti minerari.
6. Nell'ambito di potenziale instabilità e sprofondamento, perimetrato nella tavola Ba.13, e riportato nelle Tavole della Disciplina urbanistica del Territorio si applicano le indicazioni dell'art. 13 comma 8 delle Norme di Attuazione del PAI. Qualsiasi trasformazione o recupero degli insediamenti minerari, ammessa nella relativa zona omogenea, a prescindere dalla classe di pericolosità Hg superficiale deve essere accompagnata da studi specialistici mirati a:
    a) verificare le reali condizioni di stabilità geologica, specie in riferimento alla presenza di vuoti sotterranei;
    b) eseguire indagini che possono comprendere, a titolo indicativo, anche indagini geofisiche (gravimetriche, sismiche, geoelettriche) e indagini geognostiche dirette (sondaggi, prove penetrometriche in sito e prove di laboratorio).
7. Gli Studi di Compatibilità nelle aree di cui al precedente comma devono essere redatti secondo gli indirizzi in appendice allo Studio di Compatibilità geologica-geotecnica dell'intero territorio comunale.

Art. 54 Invarianza idraulica

1. L'invarianza idraulica esprime il principio in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei recettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione.
2. Entro l'intero territorio comunale, attraverso gli strumenti di pianificazione attuativi (art. 21 L.R. 45/01989), ad esclusione dei Centri di prima e antica formazione, deve essere rispettato il principio di invarianza idraulica, di cui all'art. 47 delle Norme di Attuazione del PAI.
3. Piani attuativi e progetti di trasformazione delle aree permeabili devono essere accompagnati da studi atti a dimostrare e verificare il principio di invarianza idraulica in accordo con le Linee Guida di cui Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 30/07/2015:
    a) analisi di tipo idrologico e idraulico e metodologie di calcolo;

b) elaborati grafici e relazione tecnica descrittiva che definiscano le opere compensative e l'inserimento paesaggistico e architettonico degli spazi e strutture utilizzati per la compensazione dei deflussi.

4. Tutti gli interventi di trasformazione che comportino consumo di suolo e potenziale riduzione della permeabilità dei suoli devono attuare soluzioni che, in relazione alla tipologia di intervento, garantiscano il rispetto di tale principio mediante:

   a) soluzioni che facilitino l'infiltrazione dell'acqua nel terreno (pavimentazioni drenanti o porose, filtri sabbiosi…)

   b) soluzioni che controllino i flussi e i volumi di deflusso, con finalità anche fitodepurative (trincee di infiltrazione, vasche di micro-laminazione, fasce tampone…)

   c) soluzioni che veicolino i volumi d'acqua ai recapiti a valle con "ruscellamento controllato" (canali inerbiti, strisce vegetate…)

   d) componenti che trattengano l'acqua piovana per facilitarne il riutilizzo in situ, all'interno di edifici o spazi aperti (tetti giardino, vasche di accumulo, impianti di recupero e ricircolo…).

5. La valutazione ed approvazione degli studi redatti ai sensi dell'art. 47 delle Norme di Attuazione del PAI è di competenza del Comune.

Art. 55 Inondazione costiera

1. Il PUC recepisce le aree di pericolosità derivante dalle inondazioni costiere (Hi_c) da mareggiata, individuate dal "Piano di Gestione del Rischio di alluvioni – PGRA" (Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 15/03/2016) e suddivise per tempi di ritorno di 2, 20 e 100 anni, di cui al Titolo V delle Norme di Attuazione del PAI.

2. In tutte le aree, qualora ricadenti in ambiti di pericolosità da frana o idraulica del PAI, si applicano le Norme di Attuazione del PAI; in tutti gli altri casi si applica la disciplina specifica della zona omogenea interessata, fermo restando che:

   a) nelle aree soggette ad inondazione è vietata qualsiasi costruzione che abbia caratteri di permanenza temporale;

   b) è sempre vietato in queste aree non prevedere la rimozione di strutture che innalzino il rischio in relazione alla stagionalità del fenomeno;

   c) sono ammessi tutti gli interventi finalizzati alla protezione della costa.

3. Studi di dettaglio e norme specifiche dovranno essere predisposti nella fase di redazione del Piano di Utilizzo dei Litorali.

4. In attuazione del PGRA in sede di rilascio di concessioni e altri atti di assenso per le opere ricadenti nelle aree caratterizzate da pericolosità da inondazione costiera il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose o persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

Parte II LIVELLO SPECIFICO

Titolo XI Disposizioni per gli interventi urbanistico-edilizi

Art. 56 Generalità

1. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del PUC i tipi d'intervento, così come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, soggetti alla disciplina del presente Titolo e del Titolo VI delle presenti norme e in attuazione delle NTA del PPR, sono:
    a) interventi di utilizzazione, recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni;
    b) interventi di trasformazione degli assetti territoriali: riorganizzazione del tessuto urbanistico e addizioni agli insediamenti esistenti;
    c) interventi nelle aree rurali e naturali, sia puntuali che sugli assetti territoriali;
    d) interventi sui servizi e sulle infrastrutture (tracciati di viabilità e nuove reti…).
2. Gli interventi di cui al punto b) del precedente comma sono realizzati, salvo diversa specifica indicazione, attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.
3. Gli interventi di trasformazione non sono ammessi nei casi in cui le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione a meno che il richiedente non si impegni con apposito atto da stipulare a realizzarle preventivamente o contestualmente o a adeguarle secondo le prescrizioni comunali.
4. Gli interventi di edilizia libera sono ammessi solo se previsti nell'ambito della normativa del PUC o dei relativi piani attuativi.

Art. 57 Categorie di interventi

1. Il PUC distingue gli interventi edilizi sugli edifici e loro pertinenze e quelli sullo spazio aperto pubblico.
2. Gli interventi edilizi sugli edifici e loro pertinenze sono compresi nelle seguenti categorie e definiti nel Regolamento Edilizio e comunque in coerenza con il DPR 380/2001 e ss.mm.ii:
    a) manutenzione ordinaria;
    b) manutenzione straordinaria;
    c) restauro e risanamento conservativo;
    d) ristrutturazione edilizia;
    e) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo;
    f) addizioni funzionali;
    g) addizioni volumetriche;
    h) interventi pertinenziali;
    i) nuova edificazione;
    j) sostituzione edilizia;
    k) demolizione e ricostruzione;
    l) demolizione senza ricostruzione.
3. Gli interventi edilizi sullo spazio aperto pubblico sono compresi nelle seguenti categorie:
    a) riorganizzazione: comprende interventi di manutenzione e di parziale adeguamento dello spazio;

b) riqualificazione: comprende, oltre agli interventi previsti dalla riorganizzazione, interventi di adeguamento e ristrutturazione dello spazio aperto pubblico;

c) trasformazione: comprende, oltre agli interventi previsti dalla riorganizzazione e dalla riqualificazione, anche interventi di modifica e ridisegno complessivo degli spazi aperti pubblici, nell'ottica di potenziamento del valore riconosciuto e del ruolo assegnato a ciascuno spazio.

Art. 58 Riqualificazione urbana e perequazione ~~crediti edificatori~~

1. Al fine di perseguire la riduzione degli elementi incongrui, sia per collocazione che per tipologia, e degli edifici incompiuti, il PUC incoraggia gli interventi di completamento degli edifici incompiuti e di demolizione degli edifici incongrui e ricostruzione dell'edificio.
2. Per ridurre la densità edilizia e la pressione antropica in alcune parti del centro urbano, nelle aree sottoposte a degrado paesaggistico o ove sono riconosciute opere e manufatti incongrui, in attuazione dell'art. 38 della L.R. 8/2015, in particolare, il Comune adotta specifiche Linee guida per la Riqualificazione e contestualmente individua le aree per l'atterraggio, le tabelle relative alla parametrazione degli importi da corrispondere a fidejussione, le Tabelle di valutazione del credito edilizio e approva un *Registro dei Crediti edificatori*.
3. Il Credito edificatorio esprime la quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione di interventi di demolizione riferiti esclusivamente a volumetrie legittime e finalizzata alla riqualificazione paesaggistica e urbanistica (art. 38 L.R. 8/2015). Il credito può essere:

   a) oggetto di trasferimento con atterraggio in altre zone, ove ammessa l'edificabilità, in aggiunta a quelle assentibili oltre gli incrementi di cui alla L.R. 8/2015, sino al concorrere di un incremento volumetrico pari al 40% e sino al massimo di 150 mc per le residenze e sino a 300 mc per altre destinazioni d'uso, e con un rapporto di copertura del 50% e comunque non oltre i limiti massimi consentiti per legge sovraordinata;

   b) oggetto di incremento del valore di un'area soggetta all'istituto della perequazione;

   c) oggetto di compensazione in caso di esproprio in rapporto al volume realizzabile nell'area sottoposta a vincolo;

   d) oggetto di scambio nei casi di cessione, ove ammessa, di standard non reperibili o di compensazione di oneri urbanistici in generale.

~~Il *Registro dei Crediti Edificatori* annota per ogni proprietario, o avente titolo, che interviene sulle volumetrie, legittimamente autorizzate, mediante la riduzione di quelle pre-esistenti, al fine di perseguire gli obiettivi del comma 1, attraverso azioni di demolizione e non ricostruzione, demolizione e parziale demolizione, le volumetrie eccedenti che in tale zona risultano, in attuazione del nuovo disposto normativo, non più assentibili o che, benché assentibili, afferivano ad elementi incongrui o volumi in eccesso rispetto ad un equilibrio di densità edilizia.~~

~~Al fine di accedere al *Registro dei Crediti Edificatori* i proponenti devono presentare, all'atto dell'istanza edilizia, la documentazione necessaria a valutare lo stato di incongruità, attestare l'eccedenza volumetrica, regolarmente concessa, rispetto alle volumetrie effettivamente assentibili con l'applicazione della presente disciplina, e, ove individuate, dichiarare quali siano le aree di atterraggio della volumetria a credito.~~

4. Nel trasferimento delle volumetrie devono essere rispettati i parametri di zona verso la quale avviene il trasferimento.
5. Il meccanismo perequativo avviene secondo il seguente iter amministrativo:

   a) costituzione del Consorzio dei soggetti attuatori;

   b) redazione di un Piano Attuativo;

   c) approvazione del Piano Attuativo;

   d) stipula di una convenzione intesa a regolare: i tempi ed i modi di attuazione del comparto edificatorio; il pagamento degli oneri dovuti di cui alla legge 380/2001;

e) l'attuazione e cessione delle aree S interne all'area, la cessione delle aree S3 o S4 di perequazione esterne al perimetro dell'area.

Titolo XII Zone territoriali omogenee

Art. 59 Definizione e articolazione delle zone territoriali omogenee

1. Le zone territoriali omogenee costituiscono suddivisioni del territorio comunale i cui limiti non coincidono necessariamente con quelli di proprietà. Esse sono differenziate secondo la rispettiva funzione prevalente e le caratteristiche dell'edificato ed in riferimento ad esse il PUC detta le norme sull'utilizzo e la trasformazione dei suoli.
2. Ai sensi dell'art. 3 del Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica n. 2266/U dei 20/12/1983 e delle NTA del PPR le zone territoriali omogenee nel PUC di Arbus, sono così individuate:
    a) ZONA A "CENTRO STORICO": comprende parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o tradizionale, in sé o in cui sono rintracciabili le matrici dei centri di prima e antica formazione, oppure da porzioni di essi, comprese le aree circostanti (o funzionalmente connesse) che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi. Nel Comune di Arbus la zona A è per lo più inclusa nei centri di prima e antica formazione, così come definito dal PPR (art. 51 NTA del PPR), di cui all'art. 43 delle presenti norme e riguarda: i nuclei di primo impianto, i villaggi minerari le parti storiche di insediamento sulla costa.
    b) ZONA B "COMPLETAMENTO RESIDENZIALE": comprende le parti del territorio urbano totalmente o parzialmente edificate, realizzate in addizione ai centri di prima e antica formazione, che hanno conservato i caratteri di città compatta, realizzate sino agli anni cinquanta e quelle recenti avvenute dopo 1950, derivanti da interventi singoli e discontinui di attuazione urbanistica. Include le espansioni recenti e parte delle aree di espansione sino agli anni cinquanta individuate dal PPR (art. 67 e art. 70 NTA del PPR).
    c) ZONA C "ESPANSIONE RESIDENZIALE": comprende quell'insieme di isolati interessati da espansione pianificata attuata o in fase di completamento, le aree antropizzate ai limiti dell'edificato urbano che necessitano di piani attuativi di iniziativa privata e/o pubblica per essere regolamentate e inglobate nel tessuto urbano, le aree di nuova espansione e di espansione polifunzionale. Definisce le espansioni in programma di cui all'art. 73 delle NTA del PPR.
    d) ZONA D "INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE": comprende le grandi aree industriali, gli insediamenti produttivi, i centri commerciali e varie attività commerciali, industriali e artigianali esistenti o in programma. In essa sono incluse le aree degli insediamenti produttivi, definite dall'art. 91 delle NTA del PPR.
    e) ZONA E "AGRICOLA": comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno. Nelle zone agricole sono ricomprese le aree riferite alle componenti di paesaggio con valenza ambientale incluso l'edificato diffuso in zona agricola, di cui rispettivamente all'art. 21 e all'art. 79 delle NTA del PPR.
    f) ZONA F "ZONA TURISTICA": comprende le parti del territorio, esistenti o in previsione, in cui sono presenti gli insediamenti di residenzialità temporanea, per lo più individuabili oggi tra i villaggi e le borgate marine, con presenza di seconde case, strutture ricettive alberghiere, extra-alberghiere e strutture ricettive all'aria aperta (così come definite dall'art. 16 della L.R. 16/2017). In queste sono compresi gli insediamenti turistici di cui all'art. 88 delle NTA del PPR.
    g) ZONA G "ZONA PER SERVIZI GENERALI": comprende le aree pubbliche o private (edifici, attrezzature ed impianti), con presenza o destinate a servizi di interesse collettivo e rivolti ad un bacino più vasto di quello di quartiere. In esse si localizzano attrezzature di servizio

(sanità e istruzione secondaria), strutture di interesse culturale (teatri, cinema, biblioteche…), strutture per lo sport e il tempo libero (impianti sportivi e grandi parchi urbani), aree militari e infrastrutture tecnologiche (acqua, energia, telecomunicazioni). Rientrano in questa zona le aree speciali di cui all'art. 99 delle NTA del PPR.

h) ZONA H "SALVAGUARDIA": comprende le aree più sensibili del territorio per le quali è necessario definire specifiche norme di salvaguardia non contemplabili nelle altre zone o nella norma generale. Sono suddivise in: *zone di salvaguardia archeologica* riferita ad aree di rilevanza strategica nel progetto di valorizzazione storico-culturale del territorio, incluse tra i beni paesaggistici individuati, sottoposte alla tutela di cui agli artt. 47, 48 e 49 delle presenti norme; *zone di pregio paesaggistico* riconosciute tra i beni paesaggistici nella tavola Ba.12 nelle quali l'intervento è orientato principalmente alla conservazione del bene; *zone di salvaguardia ambientale* riferite ad aree in cui è necessaria la definizione di norme specifiche ai fini di un progetto orientato al recupero ambientale o alla limitazione delle trasformazioni; in queste rientrano aree di interesse minerario ed ambiti sottoposti a tutela dal PAI.

i) ZONA S "SERVIZI PUBBLICI": comprende le parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione di servizi e di spazi pubblici, riservati ad uso ed attività collettive, gli spazi aperti pubblici in da destinare a spazi ricreativi all'aria aperta o a parcheggi. Nel loro insieme costituiscono gli "standard urbanistici" che dovranno essere assicurati per ogni abitante insediato o da insediare, inclusi per alcuni gli abitanti temporanei.

3. Le zone territoriali omogenee sono a loro volta suddivise in sottozone corrispondenti alla zona elementare, cui è riferito un disposto normativo specifico per l'utilizzazione dei suoli.
4. Entro ciascuna zona e sottozona sono individuate le destinazioni escluse. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie della zona o comunque destinazioni compatibili con esse.

Art. 60 Categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso è definita come l'insieme delle funzioni a cui ogni unità immobiliare o una porzione di fabbricato a questa assimilabile è legittimamente adibita.
2. La destinazione d'uso in atto nell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia o dalla autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti la destinazione può essere assunta quella risultante da altri documenti probanti, in particolare dalla classificazione catastale (risalente al 28/04/75 o epoca di costruzione dell'immobile).
3. Il PUC conformemente all'art. 11 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii. e alla Direttiva di cui alla Del. G.R. n. 52/22 del 22/11/2017, coordinata con leggi di settore quali la LR 16/2017 e ss.mm.ii., adotta la seguente classificazione delle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e le proprie destinazioni d'uso:

a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza

- RES_01 Abitazioni;
- RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & Breakfast, Residence, Boat & Breakfast, Domos, Case e appartamenti per le vacanze (CAV));
- RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;

b) turistico-ricettiva

- TR_01 Strutture ricettive alberghiere;
- TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, Ostelli per la gioventù);
- TR_03 Fabbricati per punti di ristoro;
- TR_04 strutture ricettive all'aria aperta;

c) artigianale e industriale

- AI_01 Attività produttive di beni;
- AI_02 Industria;
- AI_03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso;

d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria

- DIR_01 Uffici in genere;
- DIR_02 Attività produttive di servizi;
- DIR_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;
- DIR_04 Strutture militari e penitenziarie;
- DIR_05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura;
- DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;
- DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc.;
- DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc.;
- DIR_09 Attrezzature e strutture per la mobilità;
- COMM_01 Medie strutture di Vendita;
- COMM_02 Grandi strutture di Vendita;
- COMM_03 Centri commerciali;
- COMM_04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro;
- SS_01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc.);
- SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;
- SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;

e) agricolo-zootecnica

- AZ_01 Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola/zootecnica/ silvicoltura/acquacoltura/itticoltura;
- AZ_02 Strutture e impianti produttivi agro-alimentari;
- AZ_03 Strutture agrituristiche.

Titolo XIII Zone A

Art. 61 Zone A - Disciplina generale

1. Il PUC riconosce nella Zona A le seguenti sottozone:

a) *Zona A1* – nucleo storico del centro principale coincidente con il perimetro del centro di prima e antica formazione;

b) *Zona A2* – comprende il nucleo storico della frazione di Sant'Antonio Santadi, esterno al centro di prima e antica formazione perimetrato e il nucleo storico della Tonnara nella località di Porto Palma;

c) *Zona A3* – nucleo storico del villaggio minerario di Ingurtosu. Comprende l'intera estensione del centro di prima e antica formazione, oltre le parti esterne risalenti all'impianto originario e una porzione di edificato separata dal villaggio ma ~~funzionalmente collegata~~ parte integrante del nucleo originario, definita quale Zona A "correlata" ~~funzionale~~ e corrispondente al centro di prima e antica formazione di

Gennamari, riconosciuto dal PPR ~~all'espansione sono agli anni cinquanta riconosciuta nel PPR, nella Colonia Marina di Funtanazza o Colonia Sartori.~~

2. In tutte le Zone A, in assenza di piano particolareggiato adeguato al PPR, gli interventi sono limitati alla manutenzione ordinaria, alla manutenzione straordinaria, al restauro e risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia interna, anche mediante la demolizione di parti strutturali precarie, oltreché alla ristrutturazione edilizia di tipo conservativo. Nelle zone A ricadenti nella fascia dei 300 metri dal mare e separata dei centri principali si applica l'art. 10bis della L.R. 45/1989.
3. Entro la zona A, in attuazione della L.R. 5/2006, sono ammesse esclusivamente le attività commerciali proprie degli esercizi di vicinato e superficie di vendita inferiore a 150 mq.
4. Per tutti gli esercizi commerciali nella zona omogenea A devono essere rispettate le normative relative alla tutela del patrimonio storico e ambientale in essa presenti.
5. In tutte le Zone A sono sempre esclusi i seguenti usi:
    a) nella categoria funzionale artigianale e industriale: AI_02 Industria; AI_03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso;
    b) nella categoria funzionale direzionale, commerciale e socio-: COMM_01 Medie strutture di Vendita; COMM_02 Grandi strutture di Vendita; COMM_03 Centri commerciali; SS_01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc.);
    c) tutti gli usi della categoria funzionale agricolo-zootecnica.

Art. 62 Zona A1 - Centri di antica e prima formazione dell'abitato di Arbus

1. La zona A1 è disciplinata dal Piano Particolareggiato del Centro di prima e antica formazione, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 07/06/2017 e conforme agli artt. 51, 52 e 53 delle NTA del PPR, come da Determinazione n. 970 del 06/06/2018 della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia Servizio tutela del paesaggio e vigilanza province Oristano – Medio Campidano.

Art. 63 Zona A2 – Centro storico S. Antonio di Santadi e Porto Palma

1. La zona A2 individua le parti storiche degli insediamenti urbani in prossimità della costa e situati a nord del territorio suddivisi in:
    e) Zona *A2.1 Centro storico di S. Antonio di Santadi*
    f) Zona *A2.2 Nucleo storico della Tonnara di Porto Palma.*
2. Nella zona A2.1 S. Antonio di Santadi gli interventi sono attuati in coerenza con Piano Particolareggiato del Centro di prima e antica formazione di cui all'art. 43, approvato Del. C.C. n. 7 del 19 marzo 2018 (pubblicazione sul *BURAS n°32 del 05/07/2018*) e conforme agli artt. 51, 52 e 53 delle NTA del PPR, come da Determinazione n. 970 del 06/06/2018 della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia Servizio tutela del paesaggio e vigilanza province Oristano – Medio Campidano.
3. La Zona A2.2 Nucleo storico della Tonnara di Porto Palma è individuata sulla porzione del territorio riconosciuta dal PPR come insediamento sino agli anni cinquanta e dove dichiarata la tutela integrale del complesso della Tonnara tutelato dal capo II del D.lgs. 42/2004, così come rappresentate nelle tavole dell'Assetto storico-culturale.
4. Nella zona A2.2 è sottoposta a Piano Particolareggiato che dovrà fornire precise indicazioni sul trattamento degli spazi aperti, oltreché sul trattamento degli edifici. Per quanto non individuato come Centro di prima e antica formazione, il piano attuativo e gli interventi in esso inclusi dovranno svilupparsi in coerenza con le prescrizioni del dell'art. 43 delle presenti norme e dell'art. 52 delle NTA del PPR.

5. Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 57 comma 1 ad esclusione delle lettere e), f) e h) se non diversamente specificato nel piano particolareggiato.

Art. 64 Zona A3 – Villaggio minerario di Ingurtosu e nucleo di Gennamari ~~Colonia Marina Sartori~~

1. Nelle zone A3, relative ai centri della frazione di Ingurtosu e della Zona A3 funzionale del nucleo di Gennamari ~~della Colonia Marina Sartori,~~ sono consentiti, sino all'approvazione dello specifico Piano Particolareggiato, finalizzato al recupero e riqualificazione, i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
2. Entro la Zona *A3.1 Ingurtosu* il Piano Particolareggiato ~~è redatto in accordo con il Parco Geominerario e~~ dovrà includere oltre la zona A anche le aree ad essa collegate di servizi generali (zone G) e spazi pubblici (standard S).
3. Nella Zona *A3.2 – Gennamari,* coincidente con il perimetro del centro di prima e antica formazione, è ammessa la categoria funzionale turistico ricettiva con destinazione d'uso TR_01, TR_02 e TR_03 oltreché quella residenziale.
4. Il Piano attuativo deve documentare le volumetrie esistenti e quelle di recupero dei ruderi, verificare la relazione con la presenza delle aree di rischio geomorfologico **ed includere tutte le aree collegate di servizi generali (zone G) e spazi pubblici (standard S)**

   ~~Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere:~~

   ~~d) la demolizione di eventuali volumetrie incongrue o di elevato impatto paesaggistico con:~~

   - ~~recupero entro la zona, in attuazione dell'art. 39 della L.R. 8/2015 entro la sagoma dell'edificio principale;~~
   - ~~trasferimento delle volumetrie in zona edificabile contigua oppure in altra zona anche quando appartenente ad altra classificazione di zona omogenea; qualora le volumetrie vengano trasferite in zone F, dovranno essere compatibili con il dimensionamento della capacità insediativa turistica teorica di riferimento dell'Ambito Locale di Paesaggio in cui la zona ricade;~~
   - ~~demolizione senza trasferimento con inserimento delle volumetrie nel *Registro dei Crediti Edificatori* di cui all'art. 58 delle presenti norme;~~

   ~~e) il recupero dell'edificio della Colonia nel rispetto filologico dell'architettura con l'attuazione di soluzioni architettoniche ad elevata sostenibilità ambientale ed efficienza energetica;~~

   ~~f) l'attuazione di sistemi di recupero delle acque e di soluzione tecnico-progettuali che garantiscano l'innalzamento e il potenziamento di equilibri ecosistemici (impianti di fitodepurazione, tetti-giardino…);~~

   ~~g) il recupero degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio (spazio piscina, giardini) nel rispetto dell'architettura originaria;~~

   ~~h) l'organizzazione di tutti gli spazi esterni con soluzioni che riducano le superfici impermeabili e incrementino la dotazione arborea, eliminando specie aliene o ornamentali non proprie del contesto paesaggistico di riferimento;~~

   ~~i) la definizione di spazi a libera fruizione e accessibilità della costa, prevedendo misure di abbattimento delle barriere architettoniche e misure di protezione delle aree a maggiore sensibilità.~~
5. Tutte le aree di parcheggio dovranno essere dotate di alberature o in alternativa di pensiline ombreggianti solo se funzionali ad ospitare impianti di produzione di energia o se trattate come tetti verdi estensivi.
6. Tutti i volumi fuori terra, anche tecnologici, dovranno avere copertura piana trattata con tetti-giardino estensivi.

Titolo XIV Zone B

Art. 65 Zone B - Disciplina generale

1. Il PUC riconosce nella Zona B le seguenti sottozone:
   a) Zona B1 - comprende ambiti della "prima cintura" al contorno del centro di antica formazione e parti realizzate a sino agli anni '50 del secolo scorso; è una zona consolidata e satura, nella quale sono compresenti abitazioni, uffici, laboratori e attività commerciali e pertanto con carattere di zona mista;
   b) Zona B2 – comprende le aree caratterizzate da un'edificazione discontinua e da struttura viaria incompleta o insufficiente, nella quale è necessario attuare azioni di riqualificazione o prevedere completamenti puntuali.
2. Nei tessuti incompleti gli interventi edilizi sono orientati a ricucire gli isolati mantenendo l'impostazione del tessuto esistente, assicurando soluzioni coordinate rispetto all'assetto urbanistico circostante, anche attraverso tipologie coerenti con il disegno urbano circostante. Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito è pertanto fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti.
3. Nelle zone B si applicano i seguenti parametri urbanistico-edilizi per gli interventi:
   - indice di edificabilità fondiaria massimo 3 mc/mq
   - rapporto di copertura massimo 100% per lotti di superficie uguale o inferiore ai 100mq, dell'80% per lotti di superficie compresa tra i 100,00 mq e i 300,00 mq, del 50% per lotti di superficie maggiore ai 300,00 mq.
   - altezza massima 11,50 ml, numero massimo di piani fuori terra 3
   - distacco tra gli edifici: minimo 10,00 m tra pareti di cui almeno una finestrata, minimo 5,00 m tra pareti cieche
   - distacco dai confini: minimo 5,00 m
4. Quando per l'attuazione della zona B si preveda la realizzazione di un piano particolareggiato e l'intervento si riferisca ad intervento coordinato di riqualificazione di un intero isolato, in relazione alle tipologie edilizie plurifamiliari, può essere elevato secondo parametri stabiliti nella pianificazione attuativa stessa e comunque contenuto entro i 5mq/mc
5. Sono consentite costruzioni accessorie, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di edificabilità, aventi altezza massima in gronda di 2,80 ml salvo esigenze documentate e comunque entro 3 ml.
6. Ai fini della riduzione della densità edilizia territoriale e di un miglioramento della qualità ambientale, è vietata l'edificazione interna agli isolati su ~~lotti~~ aree libere inferiori a 2.500 mq. e sempreché non siano esito di accorpamento ~~frazionamento~~ successivo all'adozione del PUC.
7. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 24,00 ml., nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzabilità dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, fermo restando il rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
8. ~~Deve essere sempre garantita idonea area per parcheggio privato secondo i parametri previsti dalla LR 23/1985 e ss.mm.ii pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione in progetto~~
9. ~~Nel caso di interventi di ristrutturazione o cambi di destinazione d'uso non è mai ammessa la monetizzazione delle aree a parcheggio qualora garantite con la precedente concessione.~~
10. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

11. Negli edifici a filo sulla pubblica via è ammessa la realizzazione di balconi di profondità non superiore a 50 cm e chiusi con parapetti a giorno.
12. Negli edifici della Zona B in cui è riconoscibile la tipologia di valore storico afferente a quelle interne al Centro di Prima e Antica formazione è prescritta la conservazione di tutti gli elementi architettonici caratterizzanti inclusi muri di recinzione e portali.
13. Nel caso di interventi mediante Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione convenzionata si prescrivono i seguenti parametri:
    - ambito d'intervento esteso ad almeno un isolato o superficie minima di 2.500 mq;
    - indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 4,00 mc/mq, di cui non più di 3.00 mc/mq destinati alla residenza e 1.00 mc/mq per gli altri usi consentiti;
    - indice di fabbricabilità fondiaria su singolo lotto fondiario non superiore a 5 mc/mq;
    - lotto minimo pari a mq 500 per fabbricati isolati, mq 300 per fabbricati in linea o a schiera;
    - standard per servizi pubblici 18 mq/abitante, assumendo il parametro di 100 mc/abitante;

    Negli elaborati di Piano dovranno essere definiti le tipologie formali, i fronti lungo strade pubbliche, le piazze o le aree di verde pubblico e i parcheggi, i materiali da costruzione ed i livelli di finitura compresi i cromatismi da osservarsi.
14. L'edificazione potrà avvenire in aderenza con i lotti confinanti; in tal caso dovrà dimostrarsi, mediante adeguati elaborati grafici e fotografici, il rispetto delle sequenze architettoniche tradizionali e la compatibilità compositivo-formale rispetto al contesto.
15. Nelle Zone B sono sempre esclusi i seguenti usi:
    a) nella categoria funzionale artigianale e industriale: AI_02 Industria; AI_03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso;
    b) nella categoria funzionale direzionale, commerciale e socio-sanitaria: COMM_02 Grandi strutture di Vendita; COMM_03 Centri commerciali; SS_01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc.);
    c) tutti gli usi della categoria funzionale agricolo-zootecnica.

Art. 66 Zona B1 - Aree di completamento residenziale di prima cintura da completare e/o riqualificare

1. Nelle zone B1, a cintura della zona A, ossia nelle aree ed edifici che fronteggiano la zona A, ai fini della congruenza con la morfologia della struttura urbana, gli interventi su tutte le parti prospicienti il centro storico, devono essere attuati in coerenza con le Norme del Piano Particolareggiato.
2. Nei casi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione deve essere mantenuta l'edificazione a filo strada ovvero in allineamento con l'edificazione esistente. Quando è privilegiata la costruzione a distanza dalla strada, i limiti del lotto sul fronte strada devono essere definiti mediante recinzioni a muro pieno con altezza non inferiore a 1,50 ml.
3. Entro la zona B1, in attuazione della L.R. 5/2006, sono ammesse le attività commerciali proprie degli esercizi di vicinato con superfici di vendita fino a 150 mq per esercizi singoli esclusivamente alimentari e superfici fino a 250 mq per quelli misti e non alimentari.

Art. 67 Zona B2 – Aree di completamento residenziale da completare e/o riqualificare in tessuti urbani consolidati

1. La zona B2, parzialmente edificata e urbanizzata, deve essere sistemata in modo da definire un disegno urbano coerente con i volumi già esistenti o che ne migliori la qualità, riducendo gli elementi di incongruità presenti nel tessuto urbano.
2. ~~Per le nuove edificazioni è necessario reperire gli standard minimi di 9 mq/ab, corrispondendo per la quota residua (rispetto a 18 mq/ab) il corrispettivo relativo al valore venale delle aree non cedute. Il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 dovrà essere valutato dal Comune in relazione agli effettivi oneri di urbanizzazione delle aree.~~
3. Nel caso di dimostrabili carenze in merito alla viabilità di accesso ai lotti e alle opere di urbanizzazione primaria, i proponenti interessati procedono, con specifico impegno, all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso, a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione.
4. ~~Nelle zone di completamento, salvo diverse soluzioni tramite eventuali piani particolareggiati, i proprietari prima di ogni intervento edificatorio dovranno cedere al Comune una fascia di terreno della profondità di 3,00 ml. antistante la strada. Tale area sarà adibita a parcheggio pubblico.~~
5. Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare licenza edilizia e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità, sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione è da considerarsi a tutti gli effetti come nuova costruzione e dovrà essere assoggettata al rispetto delle distanze tra fabbricati e tra pareti finestrate.
6. Entro la zona B2, in attuazione della L.R. 5/2006, sono ammesse le attività commerciali proprie degli esercizi di vicinato e medie strutture con superficie di vendita sino a sino a 1.200 mq per gli esercizi misti o non alimentari.
7. ~~In tutti gli edifici esistenti nella Zona B2 della Frazione di S. Antonio di Santadi si applicano le norme di attuazione del Piano Particolareggiato di cui all'art. 63.~~

Titolo XV Zone C

Art. 68 Zone C - disciplina generale

1. Gli insediamenti dell'espansione recente, spesso coincidenti con la periferia dell'aggregato urbano, destinata alla residenza e alle funzioni ad essa connesse, sono soggetti a pianificazione attuativa convenzionata.
2. Tutti gli interventi urbanistici riguardanti le zone C devono avere per oggetto la sistemazione di superfici continue di almeno 3.000 mq, salvo comparti unitari di dimensione inferiore individuati dalla cartografia di piano, e devono riguardare l'intero comparto.
3. Il Piano di Lottizzazione deve riguardare aree che non presentino soluzioni di continuità o esclusione di aree entro il perimetro della superficie da lottizzare. Lo stesso dovrà prevedere la suddivisione della superficie interessata in modo da soddisfare le prescrizioni di cui all'art. 6 del Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 20 dicembre 1983, n° 2266/U in rapporto alla popolazione da insediare.
8. Parametri urbanistico-edilizi da applicare nelle zone C sono
    - indice di edificabilità territoriale inferiore 1,50 mc/mq nelle zone C in completamento (zone C1) e massimo 1 mc/mq in tutte le nuove zone C (zone C3), salvo specifiche per le sottozone, con volumetria ripartita al 70% per residenze, 10% per servizi pubblici, 20% per servizi connessi con la residenza;
    - cessione aree a standard minimo 18 mq/abitante;
    - rapporto di copertura massimo 40%;

- altezza massima 10,50 ml o 11,50 ml qualora il piano terra abbia destinazione d'uso differente da quella abitativa;
- numero massimo di piani fuori terra 3;
- distacco tra gli edifici: minimo 10,00 ml tra pareti di cui almeno una finestrata, minimo 5,00 ml tra pareti cieche
- distacco dai confini: minimo 5,00 ml

4. Il Piano deve inoltre sempre orientare le scelte verso la conservazione di corridoi ambientali e organizzare gli spazi aperti con funzioni sociali e ricreative differenziate.
5. In tutte le Zone C sono sempre esclusi i seguenti usi:
   a) nella categoria funzionale artigianale e industriale: AI_02 Industria; AI_03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso;
   b) nella categoria funzionale direzionale, commerciale e socio-sanitaria: COMM_02 Grandi strutture di Vendita; COMM_03 Centri commerciali; SS_01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc.);
   c) tutti gli usi della categoria funzionale agricolo-zootecnica.

Art. 69 Zona C1 - Zone di espansione pianificate con piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione

1. Le zone C1 sono costituite dalle parti del territorio trasformate a seguito di piani di lottizzazione e corrispondono alle "Espansioni Recenti" perimetrate nel PPR.
2. Le zone i cui piani siano interamente attuati (zone C1.1) sono soggette alla presente disciplina. Le zone i cui piani sono in corso di attuazione (zone C1.2) sono soggette alla normativa dei piani attuativi approvati. In particolare la zona C1.2 denominata *Tellas sud* è soggetta al Piano di Lottizzazione Convenzionata Del. C.C. n. 46 del 11 maggio 2011 "Loc. Rio Sanna" (pubblicazione sul *BURAS n°17 del 16/06/2011*).
3. ~~Gli spazi di cessione destinati a standard (spazi verdi, parcheggi…) qualora esito di un progetto compiuto sono computati nel bilancio complessivo della dotazione dello spazio aperto pubblico comunale.~~
4. Ai fini dell'innalzamento della qualità delle aree di espansione e di riqualificazione dei margini urbani, l'incremento volumetrico previsto per queste aree in attuazione della L.R. 8/2015, benché attuato sui singoli edifici, deve riguardare un progetto complessivo della zona o del comparto stabilito dal Piano di Lottizzazione che riguardi anche il completamento e/o la riqualificazione degli spazi aperti di cessione.
5. Negli spazi aperti pubblici di cessione incompiuti delle zone C1.2, per favorire l'equipaggiamento paesistico dei margini, ad ogni 10 mc di incremento volumetrico dovrà corrispondere la piantumazione di almeno un albero.
6. Negli spazi aperti privati di pertinenza è consentita la realizzazione di locali accessori di modesta dimensione (massimo 15,00 mq di superficie per 3,00 ml di altezza) a patto che questi stessi volumi siano integrati almeno per un lato all'edificio esistente.

Art. 70 Zona C3 - Zone di espansione residenziale programmate e non ancora realizzate

1. Le zone C3 sono le aree destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i parametri volumetrici minimi per le zone B, localizzate ai margini o entro il tessuto qualora si renda necessaria una nuova configurazione della porzione di struttura urbana interessata.
2. Sono individuate le seguenti sottozone:
   - *C3.1 Lottizzazione margine ovest (centro abitato di Arbus)*

- *C3.2 Lottizzazione Tellas 2 (centro abitato di Arbus)*
- *C3.3 Ex-Mattatoio*

3. Parametri urbanistico-edilizi:
   - indice di edificabilità territoriale massimo1 mc/mq, salvo specifiche per le sottozone, con volumetria ripartita al 70% per residenze, 10% per servizi pubblici, 20% per servizi connessi con la residenza;
   - cessione aree a standard minimo 18 mq/abitante;
   - rapporto di copertura massimo 40%;
   - altezza massima 10,50 ml o 11,50 ml qualora il piano terra abbia destinazione d'uso differente da quella abitativa;
   - numero massimo di piani fuori terra 3;
   - distanze come da minimi di legge e individuate nel Regolamento Edilizio.
4. È prevista la possibilità di incrementare l'indice di edificabilità territoriale fino al massimo di 1,5 mc/mq qualora i lottizzanti si impegnino all'atto della convenzione ad attuare politiche di "housing sociale", da definirsi in accordo con l'Amministrazione comunale, e convenientemente ordinate da apposite linee guida approvate dal Consiglio Comunale. In tale evenienza il plusvalore di mercato generato dall'incremento volumetrico dovrà essere egualmente ripartito tra i proponenti e le attività di *housing sociale* da attuarsi.
5. Gli interventi sono attuati mediante la redazione di Piani di Lottizzazione, che lottizzazione devono essere convenzionati entro cinque anni dalla data di approvazione definitiva del presente PUC, o permesso convenzionato di cui all'art. 21 LR 45/1989

   Trascorso tale termine l'Amministrazione Comunale procederà ad una revisione generale dei comparti edificabili, al fine di attuare politiche di perequazione urbanistica.
6. I Piani di Lottizzazione dovranno prevedere, oltre gli elementi minimi obbligatori, il piano del colore definito per gli edifici, che avrà validità anche alla scadenza naturale del piano attuativo, e la dotazione minima di alberi da mettere a dimora, in considerazione del rapporto di 1/3 delle superfici a verde alberate.
7. I piani di lottizzazione devono essere riferiti all'intera zona individuata nel PUC, al fine di avere una pianificazione coordinata di insieme, ma possono essere attuati per parti ed in questo caso anche le opere di urbanizzazione primaria possono essere attuate per parti.
8. La cessione degli standard è da considerarsi inclusiva dell'esecuzione di tutte le opere ad essi riferita. Pertanto i Piani di Lottizzazione si considerano compiuti anche in relazione alla completa esecuzione degli spazi aperti.
9. I Piani di Lottizzazione devono prevedere adeguate misure per la riduzione della frammentazione e il mantenimento della continuità ecologica e ambientale tra l'ambito urbano e quello rurale di margine.

   Il progetto dello spazio aperto pubblico deve prevedere adeguate superfici per la realizzazione di aree ad orto e frutteto in continuità con i margini rurali.
10. C3.1 Lottizzazione margine sud – situata al margine sud ovest del centro urbano, ha una superficie di 8.523 mq, e una disponibilità volumetrica si 8.523 mc, per una insediabilità di circa 35 abitanti, deve essere sviluppata in continuità con il tessuto urbano esistente, privilegiando tipologie a schiera. Nel piano di lottizzazione deve essere contemplato il completamento della via Vico I Sa Tella di collegamento con la strada provinciale e tutte le opere necessarie a regolare gli accessi alla via e alla lottizzazione.
11. C3.2 Lottizzazione Tellas 2 – individua un'area di circa 6.000 mq interclusa tra la zona B2 e la zona C1.2 non dotata di opere di urbanizzazione primaria e parte di una previgente zona di espansione non attuata. In continuità con le altre aree di espansione la zona deve contemplare tipologie edilizie unifamiliari o a schiera escludendo la tipologia a palazzina.

C3.3 Ex_Mattatoio – individua il comprato dell'area comunale dell'ex-Mattatoio, ricompreso nell'ambito urbano consolidato dell'isolato di via Rinasciata, caratterizzato da differenti funzioni. L'area è destinata ad interventi di recupero delle volumetrie dell'impianto con finalità di edilizia residenziale sociale, con una volumetria massima di 7500 mc. Gli edifici devono svilupparsi su due livelli privilegiando le tipologie a schiera.

Gli interventi sono attuabili mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 21 comma 2-quinques della LR 45/199.

12. C3/E Aree di espansione condizionata – individua le zone del margine periurbano già previste nella precedente pianificazione come zone di espansione o comunque edificabili, non attuate. Le previsioni in tali aree potranno essere realizzate:

    a) solo dopo il completamento delle zone C3.1 e C3.2 e comunque sino al soddisfacimento dei fabbisogni abitativi;

    b) in attuazione di perequazioni edificatorie o di crediti edificatori~~;~~

    Fino all'attuazione degli interventi le aree mantengono le funzioni e le destinazioni d'uso dell'attuale zona e nel rispettano la disciplina con esclusione di interventi di nuova edificazione. Il valore da attribuire alle aree per la corresponsione dei tributi è stabilito con specifico Deliberazione di Consiglio.

Titolo XVI Zone D

Art. 71 Zone D - Disciplina generale

1. Per i caratteri territoriali ed economici del Comune di Arbus il PUC riconosce e identifica tra le zone destinate agli insediamenti produttivi esclusivamente quelli a carattere artigianale e commerciale, identificati con la sigla D2.
2. Nelle zone D ~~esistenti e in previsione nel~~ del Comune di Arbus sono ammesse tutte le destinazioni d'uso ad eccezione di quelle proprie della categoria funzionale agricolo-zootecnica.
3. La destinazione residenziale è ammessa quando strettamente collegata all'attività economica insediata nella zona.

Art. 72 Zona D2 – insediamenti a carattere artigianale e commerciale

1. Sono le zone caratterizzate da attività per lo più artigianali. Il PUC riconosce:

    a) D2.1 Area artigianale "Murtamari": localizzata a sud dell'insediamento urbano per la quale è stato redatto il Piano di Insediamento Produttivo (Del. C.C. n. 81/1991). L'area risulta solo in parte edificata.

    Il PUC recepisce i parametri urbanistici della pianificazione attuativa e ne ridefinisce la superficie complessiva in funzione del nuovo contesto economico, del disposto dell'art. 93 delle NTA del PPR e della presenza di vincoli conformativi del PAI.

    Per tutto quanto non attuato dovrà essere predisposto un nuovo Piano per gli Insediamenti Produttivi, qualora le aree inedificate non siano dotate delle idonee opere di urbanizzazione.

    a.1) Parametri urbanistici:

    - Indice di edificabilità territoriale 0,6 mc/mq;
    - Indice di edificabilità fondiaria 3 mc/mq;
    - rapporto di copertura massimo 50%;
    - distacco minimo dalla strada provinciale 20,00 ml (come da norma nazionale), non inferiore alla metà dell'altezza dei fabbricati, con un minimo di 6,00 ml, dalle

altre strade interne, dai confini e dagli altri fabbricati della stessa unità d'intervento e dalle pareti non finestrate; 12,00 ml dalle pareti finestrate dei fabbricati adiacenti; sono comunque ammesse costruzioni in aderenza;

- altezza massima a prescindere dal numero dei piani, è pari a 9,50 ml.

a.2) L'accesso ai lotti deve avvenire unicamente dalle strade interne o dalle strade comunali, non sono ammessi accessi diretti dalla strada provinciale.

a.3) I parcheggi, pubblici o privati ad uso pubblico devono essere alberati, realizzati con superfici drenanti e dotati di sistemi di recupero delle acque.

a.4) Le recinzioni verso le aree pubbliche devono essere in muratura piena, intonacati, con aperture a giorno. Le recinzioni su uno stesso fronte devono preferibilmente essere uniformate.

a.5) Deve essere privilegiata la copertura piana al fine di ospitare impianti di produzione di energia e/o consentire la realizzazione di tetti-verdi della tipologia estensiva.

a.6) Il Comune, nel rispetto delle linee guida di cui alla Del. G.R. n. 4/2 del 25/01/2013, promuove la conversione del PIP di Murtamari in Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA).

b) D2.2 Area commerciale margine ovest: In tale area l'indice di edificabilità è di 2 mc/mq e comunque con un rapporto di superficie coperta non superiore al 50%. Entro la zona devono essere garantiti i parcheggi in rapporto alla superficie di vendita.

c) D2.3 Peschiera – in località Sant'Antonio di Santadi, individua l'area della peschiera in prossimità del ponte di Marceddì. Non sono ammesse nuove volumetrie

2. In attuazione della L.R. 8/2015 è ammesso un incremento volumetrico del 20% del volume esistente esclusivamente sugli edifici strettamente connessi alla destinazione di zona e comunque sino ad un massimo di 400 mc. Sono pertanto esclusi da incremento gli edifici a destinazione abitativa, residenziale o commerciale.

Titolo XVII Zone E

Art. 73 Zone E - Disciplina generale

1. In tutto il territorio aperto caratterizzato dagli ambiti rurali, in coerenza con gli obiettivi del PPR, il PUC agisce per:

a) preservare i suoli ad elevata vocazione agricola; ne consente il consumo solo quando non presenti alternative e in tali casi sono previsti interventi di compensazione ecologico-ambientale.

b) promuovere lo sviluppo di agricoltura e zootecnia sostenibili, multifunzionali e di presidio del territorio, anche riconoscendo le aree E*, di cui al successivo art. 85;

c) conservare i paesaggi rurali e promuoverne la rigenerazione, in particolare nelle aree sottoposte a servitù e in generale disciplinando la costruzione delle strutture e delle attrezzature per la produzione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, e, per gli edifici sorti in aree agricole e adibiti ad usi non agricoli, dettando le disposizioni per il miglioramento igienico-sanitario e funzionale;

d) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente, con riferimento al sistema degli ovili dell'ambito locale di paesaggio A9;

e) limitare la frammentazione del territorio rurale ad opera di interventi non connessi all'attività agricola, conservare o ripristinare un elevato grado di biodiversità della flora e della fauna anche oltre i perimetri dei siti di Rete Natura 2000.

2. Il PUC, in attuazione della *Direttiva per le zone agricole* (D.P.G.R n.228/1994) articola il territorio agricolo nelle seguenti sottozone:

- *Zona E2* - comprende le aree di primaria importanza per la funzione agricolo–produttiva e a bassa marginalità;
- *Zona E3* - comprende le aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per la residenza sparsa;
- *Zona E5* - comprende le aree marginali per l'attività agricola dove si ravvisa l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

3. L'articolazione delle zone e sottozone è definita sulla base della classificazione della capacità d'uso dei suoli (Tavola Ba.10) e sulla loro suscettività d'uso (Tavola C.3 e C.4) e delle conseguenti attività colturali ottimali.
4. Le norme disciplinano l'uso e l'edificazione del territorio agricolo, entro il quale sono ammesse le destinazioni d'uso proprie della categoria funzionale agricolo-zootecnica, oltre quelle relative alla categoria residenziale e alla categoria turistico-ricettiva, con specifiche limitazioni.
5. Non sono ammesse le funzioni dell'industria e tutte le funzioni del commercio alla grande scala e delle grandi strutture sanitarie. Sono ammessi i centri riabilitativi e assistenziali propri dell'*agricoltura sociale*.

Art. 74 Interventi in zona agricola

1. Negli edifici esistenti nella Zona E sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
   a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
   b) restauro e risanamento conservativo nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;
   c) ristrutturazione edilizia;
   d) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
   e) interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica e della resilienza;
   f) ripristino delle condizioni rurali dei luoghi, anche mediante demolizione dell'edificato esistente.
2. In attuazione della L.R. 8/2015 nei casi e nei termini temporali concessi è ammesso l'incremento volumetrico degli edifici esistenti localizzati oltre la fascia di 1.000 metri dalla linea di battigia marina per i soli edifici a destinazione abitativa o produttiva, nella misura massima pari al 30% del volume urbanistico esistente, sino ad un massimo di 120 mc.
3. Per gli edifici esistenti ad uso abitativo che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, interventi orientati all'adeguamento tipologico e interventi volti al miglioramento dell'efficienza energetica nonché all'adeguamento degli impianti tecnologici.
4. In caso di il frazionamento delle abitazioni esistenti non è consentita la formazione di unità immobiliari con superficie media inferiore a 80 mq.
5. Previa presentazione di un progetto di miglioramento agricolo-ambientale (PMAA) sono consentiti:
   a) interventi di ampliamento di fabbricati esistenti, di demolizione e ricostruzione di fabbricati realizzati dopo il 1950 e non soggetti a vincolo ai sensi del Codice dei Beni culturali o individuati nelle ricognizioni di cui all'Assetto storico culturale ovvero censiti;
   b) la costruzione di nuovi edifici e impianti connessi alla conduzione del fondo.
6. In tutte le zone E sono ammissibili interventi di viabilità rurale, con la previsione di "stradelli" in terra battuta o in terra battuta stabilizzata, che devono essere realizzati in modo da garantire la

stabilità dell'eventuale versante in cui sono realizzate, anche attraverso la realizzazione di muri di sostegno, preferibilmente a secco, e interventi di sistemazione e ingegneria naturalistica, che permettano il drenaggio delle acque meteoriche e la stabilizzazione del terreno e della vegetazione circostanti.

7. Sono altresì ammissibili tutti gli interventi finalizzati alla stabilizzazione dei versanti, alla tutela del suolo e dell'assetto idrogeologico del territorio.
8. Tutte le pavimentazioni esterne, anche carrabili, devono garantire la permeabilità di oltre il 50% della superficie, fatti salvi casi limitati di specifica e provata necessità.

   È ammessa la realizzazione di superfici impermeabili nella misura di non superiore al 30% dell'intera superficie coperta, includendo in questa tettoie e verande.
9. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio ai valori paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.
10. I progetti di intervento devono definire gli usi e le sistemazioni degli edifici esistenti e previsti e delle aree libere di pertinenza, le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le piantumazioni.
11. È ammessa la realizzazione di piscine e biopiscine, legate alle attività di residenza o di accoglienza delle strutture agrituristiche o ricettive in agro, sempre che siano dotate di impianti di recupero e riciclo delle acque e comunque garantiscano un equilibrato bilancio nei consumi idrici. La superficie della piscina rientra nel bilancio delle superfici impermeabili massime realizzabili. Anche se fuori terra e facilmente amovibile l'intervento è da sottoporre ad autorizzazione e permesso di costruire.
12. Tutti gli interventi devono essere improntati alla semplicità tipologica e materica. I materiali e i caratteri costruttivi devono essere in sintonia con le preesistenze tradizionali, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

    Le superfici intonacate devono essere finite con colori scelti nella gamma desumibile dai colori prevalenti nel paesaggio arburese: colori della terra, della vegetazione, delle rocce. Non sono ammesse tonalità accese e sgargianti.

    Non sono altresì ammesse finiture con intonaci spruzzati, con risalti variamente modellati o finiture che mettano a vista la muratura portante.
13. La destinazione d'uso degli eventuali edifici abitativi è da considerarsi strettamente correlata con le attività effettive e prevalenti di carattere agricolo e zootecnico, cessate le quali il soggetto titolare è tenuto a corrispondere per intero i contributi degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi al volume residenziale.
14. Per i manufatti preesistenti, legittimamente realizzati ma aventi una destinazione d'uso diversa da quella agricola, sono consentite:
    a) la prosecuzione dell'attività nell'ambito della originaria destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi;
    b) la modifica della destinazione d'uso, per gli usi compatibili con la zona agricola, ovvero orientata alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli artt. 8, 9 e 10 della L.R. 12 agosto 1998, n. 27.
15. Per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agricola del fondo è consentita la modifica di destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi, orientata alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli artt. 8, 9 e 10 della L.R. 12 agosto 1998, n. 27.
16. In tutte le zone agricole è fatto divieto di installazione di case mobili anche se per periodi limitati di tempo, ad eccezione delle aree individuate con richiesta di autorizzazione edilizia

quali strutture ricettive all'area aperta, nell'ambito di progetti di sviluppo della multifunzionalità in agricoltura.

Art. 75 Disposizioni e criteri per l'edificazione nelle zone agricole

1. Negli ambiti rurali la nuova edificazione è regolata in attuazione della LR 21/2011 e dei suoi indirizzi applicativi di cui alla Del.GR n.20/29 del 15/05/2012 ed è ammessa esclusivamente agli imprenditori agricoli professionali, ossia ai soggetti di cui all'art. 1 del D.lgs. n. 99 marzo 2004 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, comma 2, lettere d), f), g), l), e), della L. 7 marzo 2003, n. 38.) e ss.mm.ii. La condizione di IAP e/o CD deve essere comprovata dall'iscrizione nei ruoli previdenziali INPS per le attività agricole.
2. Il rilascio di nuove concessioni è subordinato alla predisposizione di un PMAA che giustifichi le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista e le eventuali esigenze di residenzialità nel fondo connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente. In ogni caso, prioritariamente, devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente.
3. ~~Ai fini edificatori la superficie minima di intervento (*lotto minimo*) è stabilita in relazione alla tipologia colturale come specificato nei commi seguenti relativamente alle specifiche colturali.~~

   La superficie minima di intervento è conseguibile, in coerenza con quanto disposto dall'art. 20 comma 3 della LR 11/2017, con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui. ~~sino al raggiungimento di almeno un ettaro~~, ~~mentre per la realizzazione di edifici con altra destinazione d'uso le superfici minime di intervento possono essere costituite da più corpi aziendali purché non distanti più di 1.000 ml dal corpo principale~~.

   Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.

   Qualora un singolo lotto o i diversi lotti di cui al comma precedente ricadano in zone agricole omogenee diverse:

   a) i volumi verranno calcolati tenendo conto degli indici edificatori delle diverse sottozone riferiti a ciascuna particella;
   b) la superficie minima di intervento verrà calcolata attraverso la media ponderata delle superfici minime di intervento riferite a ciascuna particella;
   c) la localizzazione dovrà essere effettuata nel corpo che produca la quota maggiore di volume o nel corpo in cui sia già presente un nucleo aziendale consolidato.
4. I volumi di progetto saranno computati detraendo i volumi eventualmente già presenti sulle particelle, che devono essere prioritariamente interessati a qualunque intervento.
5. I *lotti minimi* per tutte le sottozone, salvo diverse specifiche, e per le strutture indicate sono stabiliti come segue:

   a) Residenza connessa alla conduzione del fondo 3 Ha, sino ad un massimo di 525 mc, esclusi gli usi turistico di cui all'art. 80.

   ~~b) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali:~~

   - ~~colture orticole in pieno campo, impianti serricoli, impianti vivaistici, piante aromatiche: 0,5 ettari~~
   - ~~vigneti: 2 ettari~~
   - ~~oliveti e frutteti: 13 ettari riducibile sino a 5 ettari su dimostrazione del Piano Aziendale~~

~~attività zootecniche estensive prati pascolo, foraggere avvicendate, erbai e altre colture: 30 Ha riducibile sino a 15 ettari su dimostrazione del Piano Aziendale~~

c) Strutture per il recupero terapeutico 1 Ha

d) Fabbricati per agriturismo e turismo rurale 3 Ha.

6. Gli indici di edificabilità fondiaria sono definiti in relazione alla tipologia di intervento, come segue, salvo specifiche per la sottozona:

   a) Impianti serricoli temporanei, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici If 0,20 mc/mq

   b) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali If 0,20 mc/mq

   c) Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva) If 0,01 mc/mq

   d) Residenza connessa alla conduzione del fondo If 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50% per il secondo e del 75% per i successivi ettari

   e) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili If 0,10 mc/mq

   f) Fabbricati per agriturismo e turismo rurale (art. 80).

7. L'altezza massima è di ml 7,00, esclusi i sili, essiccatoi e fabbricati strumentali che impongono altezze maggiori.

8. La distanza minima dai confini prescritta per i fabbricati non destinati all'allevamento zootecnico intensivo è di 6,00 ml, fatte salve le eventuali ulteriori prescrizioni stabilite per singole sottozone.

9. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi debbono, invece, distare almeno 50,00 ml dai confini di proprietà: devono distare altresì 500,00 mt se trattasi di allevamento suino, 300,00 ml per avicunicoli, 100,00 ml per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B,C,F,G.

10. Il distacco minimo dalla strada provinciale 20,00 ml (come da norma nazionale), non inferiore alla metà dell'altezza dei fabbricati, con un minimo di 6,00 ml, dalle altre strade interne, dai confini e dagli altri fabbricati della stessa unità d'intervento e dalle pareti non finestrate; 12,00 ml dalle pareti finestrate dei fabbricati adiacenti; sono comunque ammesse costruzioni in aderenza;

11. Ai fini di un corretto inserimento paesaggistico dei fabbricati nelle zone agricole non è consentito edificare sulla sommità delle alture; ove dimostrata l'impossibilità di una localizzazione alternativa dovranno essere applicate specifiche misure di mitigazione dell'impatto visivo.

12. Per evitare che le superfici asservite possano essere utilizzate più di una volta ai fini edificatori, è istituito il *Registro delle superfici impegnate e asservite alla edificazione negli ambiti rurali*. Modalità di tenuta e specifici contenuti del Registro saranno definiti attraverso specifico Regolamento emanato dal Comune.

13. Ai fini dell'esenzione degli oneri di cui all'art. 17 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, la definizione di agricoltore a titolo principale è da intendersi equivalente a quella di imprenditore agricolo professionale, ai sensi della normativa vigente in materia. Tale requisito va dimostrato dal soggetto proponente l'istanza di titolo abilitativo per le trasformazioni edilizie in zona agricola.

Art. 76 Annessi rustici, allevamenti zootecnico-industriali e insediamenti produttivi agricoli

1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici di tipo intensivo debbono distare almeno ~~20~~ 50 ml dai confini di proprietà.

Detti fabbricati debbono distare altresì dal limite delle zone territoriali A, B, C, F e G almeno 500 ml se trattasi di allevamento intensivo per suini, almeno 300 ml per avicunicoli e almeno 100 ml per bovini, ovicaprini ed equini.

2. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere rapporto di copertura non superiore al 50%.

Art. 77 Impianti di acquacoltura e itticoltura

1. Agli impianti, a terra e a mare, di acquacoltura e itticoltura ai fabbricati di loro pertinenza non si applicano le distanze di cui al precedente art. 75.
2. Gli impianti di acquacoltura sono ammessi, a terra, nei limiti di un rapporto di copertura del 50%, con indice di edificabilità di 0,20 mc/mq e con superfici complessive (anche di più corpi di fabbrica) non superiori a 1.500 mq. Il riferimento per l'edificazione degli impianti a mare, lo specchio acqueo minimo è di 50 ettari.
3. Ai fini di un adeguato inserimento degli impianti a terra nel paesaggio rurale, le vasche devono essere realizzate al di sotto del piano di campagna mediante scavi o comunque mediante interventi di mitigazione delle stesse.
4. Gli spazi aperti circostanti le vasche devono essere trattati ai fini di una riqualificazione paesaggistica, prevedere adeguate piantumazioni, anche con vegetazione propria degli ambienti umidi, e sistemi di recupero delle acque e ridurre al minimo il consumo di suolo.

Art. 78 Serre intensive

1. Sono serre intensive i fabbricati rurali destinati alla realizzazione di un ambiente artificiale per la produzione intensiva ortoflorofrutticola e/o la moltiplicazione di piante. Possono essere fisse, se permanentemente ancorate al suolo con o senza strutture murarie, o mobili-stagionali.
2. Le serre fisse sono considerate a tutti gli effetti strutture e sottoposte al rispetto delle distanze minime dai confini di cui all'art. 75.

   La realizzazione di serre fisse è subordinata ad un piano di miglioramento fondiario con annesso piano di sviluppo aziendale, nel rispetto dei seguenti parametri:

   - Superficie territoriale d'intervento non inferiore a 0,5 ettari
   - Rapporto di copertura massimo 0,50 mq/mq.

   Ogni serra, purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia o altri provvedimenti analoghi, fermo restando nelle zone vincolate l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.
3. Le serre mobili-stagionali, tipo tunnel od altri impianti analoghi privi di strutture di fondazione, se ed in quanto destinati al semplice riparo o all'intensificazione di colture agrarie praticate direttamente e continuativamente sulla superficie agraria coperta da tali strutture, non hanno alcun limite di superficie coperta, sono eseguite senza alcun titolo abilitativo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.
4. Nelle nuove serre non è ammessa l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica.

Art. 79 Strutture d'appoggio non residenziali per il ricovero attrezzi agricoli

1. Sono edifici la cui tipologia è improntata alla massima semplicità con superfici non superiori a 30 mq ed aventi altezza in gronda non superiore a 3,00 ml e volume massimo di 90 mc, oltre l'installazione di pergole e ombreggi della superficie massima di ~~15 mq~~ 8 mq, realizzate nelle rispetto delle distanze dai confini.

2. Ai fini della loro edificazione il lotto minimo è 1 ha, ridotto a 0,5 ha nel caso di colture serricole, orticole in pieno campo e vivaistiche e senza lotto minimo in relazione alla realizzazione di volumi accessori non residenziali di modeste dimensioni (massimo 15,00 mq di superficie per massimo 3,00 ml di altezza) e comunque a patto che siano localizzati oltre la fascia dei 4km dalla linea di costa. Per il raggiungimento del lotto minimo dovrà essere applicata la disciplina prevista dal DPGR 228/1994, articolo 3 "Criteri per l'edificazione nelle zone agricole".

3. Nel rispetto della conservazione del mosaico agrario, delle zone E3 a corona dell'area urbana, qualora la forma del fondo impedisca il rispetto delle distanze minime dai confini e la dimensione del lotto non garantisca il raggiungimento del lotto minimo, è possibile la realizzazione delle strutture d'appoggio presentando richiesta congiunta di un intervento unitario tra soggetti confinanti. In tali casi la struttura d'appoggio sarà realizzata sul confine con una superficie proporzionale all'estensione delle particelle interessate, come da Regolamento Edilizio e comunque mai oltre i 30mq.

   Nel rispetto della conservazione del mosaico agrario e dei limiti dimensionali del comma 1, qualora forma e dimensione del lotto impediscano la realizzazione di strutture di appoggio, queste possono essere realizzate in associazione tra più soggetti aventi titolo, per i quali la proprietà resterà comunque distinta. In tal caso l'intervento sarà posto a confine delle particelle catastali interessante. Per il raggiungimento del lotto minimo dovrà essere applicata la disciplina prevista dal DPGR 228/1989, articolo 3 "Criteri per l'edificazione nelle zone agricole"

Art. 80 Usi turistici, ricreativi e sociali in zona agricola

1. Sono considerati usi turistici in area agricola, in attuazione della L.R. 16/2017 e della L.R. 11/2015, e assimilati ai fini edificatori alla residenza:
   - l'agriturismo
   - i punti di ristoro
   - l'agricampeggio
   - l'albergo rurale
   - la fattoria didattica e la fattoria sociale
   - l'Ittioturismo.

2. *Agriturismo*: L'esercizio dell'agriturismo è consentito in qualsiasi zona agricola, nel rispetto della dimensione minima del lotto per singola zona o sottozona e delle disposizioni generali per gli interventi. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica o turistico agraria dei posti letto per un periodo non inferiore a 5 anni e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale. Qualora venga richiesta la concessione per la costruzione di nuove strutture aziendali comprendenti attività agrituristica sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto viene computato un volume massimo di 50 mc, sino ad un massimo di 30 posti letto. Le volumetrie per i posti letto sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita attività agrituristica.

3. *Punti di ristoro*: I punti di ristoro, così come definiti dall'art. 4 del D. Ass. EE.LL. Fin. Urb. n. 2266/83, sono realizzabili in tutte le zone agricole, anche se indipendenti dall'azienda agricola, esclusivamente dal recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono volumi edilizi indipendenti rispetto a quelli dell'azienda agricola. In particolare è destinato a "punto di ristoro" tutto il sistema degli ovili abbandonati che ricadono nell'ambito di paesaggio A9. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

   a) devono collocarsi a distanza non inferiore a 1.000 ml dal centro urbano e dalle aree urbanizzate, inclusi gli insediamenti turistici;

   b) sono dotati di non più di 20 posti letto;

   c) hanno indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con deliberazione del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq;

d) se in relazione con l'azienda agricola, la volumetria del punto ristoro entra nel bilancio complessivo delle volumetrie riferite all'azienda.

4. *Agricampeggio:* identifica la forma di ospitalità svolta negli spazi aperti dell'azienda agricola, che può ospitare al massimo 30 campeggiatori ed avere un numero massimo di 10 piazzole. Non include volumi edificati specifici, che si riferiscono al nucleo aziendale, e può essere svolta con tende, roulotte, caravan, autocaravan o camper. Non è ammessa l'installazione di case mobili o di tende fisse.

5. *Albergo rurale*: identica le strutture ricettive alberghiere ubicate in fabbricati rurali o complessi immobiliari rurali con i caratteri di cui alla L.R. 16/2017 e ss.mm.ii. Sono sottoposti alla disciplina urbanistica della zona nella quale ricadono. Si differenziano dai punti di ristoro per il tipo di servizio offerto. Per il loro carattere di tradizionalità sono realizzati principalmente in edifici rurali con carattere storico-identitario.

6. *Fattoria didattica e Fattoria sociale*: identifica l'attività integrativa svolta dagli imprenditori agricoli. A fini urbanistici le strutture a servizio sono considerate alla stregua degli interventi in zona agricola e rispettano tutti i parametri edificatori della zona in cui si svolge l'attività. Per l'esercizio della fattoria didattica o sociale è ammessa la realizzazione di strutture facilmente amovibili quali pergole/tettoie, da dedicare ad "aula verde", di superficie sino a 100 mq.

7. *Ittioturismo*: ai fini urbanistici l'ittioturismo è regolato dalla stessa disciplina dell'agriturismo.

Art. 81 Impianti e strutture di interesse pubblico in zona agricola

1. I fabbricati ed impianti funzionali all'erogazione di pubblici servizi, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e similari, possono essere edificate in zona agricola con indice fondiario pari a 0,03 mc/mq elevabile fino a 1,00 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale.

2. Le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale sono ammesse anche in zona agricola. L'indice di edificabilità è in tal caso stabilito in 0,10 mc/mq. A tal fine è da prediligere il recupero dei fabbricati rurali esistenti sui quali è ammesso un incremento volumetrico pari al 20% in tutto il territorio rurale. La destinazione d'uso delle strutture, in caso di incremento volumetrico, non può essere mutata prima di 10 anni.

Art. 82 Zona E2 - Aree agricole di primaria importanza

1. La zona E2 è caratterizzata dalla primaria importanza per la funzione agricolo–produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

   Sono aree a bassa marginalità occupate da colture foraggere e seminativi anche arborati, funzionali alle aziende zootecniche che insistono sul territorio comunale.

2. Nelle zone E2 sono consentiti tutti gli interventi relativi agli usi propri della categoria funzionale agricolo-zootecnica, alla residenza, all'agricoltura sociale oltre la realizzazione di strutture per l'agriturismo e il turismo rurale, come disciplinati all'art. ~~81~~ 80.

Art. 83 Zona E3 - Aree del mosaico agricolo frazionato

1. La zona E3 caratterizza specialmente l'ambito rurale periurbano del nucleo principale di Arbus ed è suddivisa nelle due sottozone:

   a) *Sottozona E3a*: aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali; sono situate in ambiti periurbani, incolte o utilizzate per scopi agricoli aventi interesse sociale ma con scarsa valenza economica;

   b) *Sottozona E3b*: aree caratterizzate da elevato frazionamento fondiario utilizzate per scopi agricolo produttivi e localizzate in ambiti diversi da quello periurbano.

2. Al fine di conservare i caratteri del mosaico agricolo in tutte le zone E3 è fatto divieto di accorpare i corpi aziendali per il raggiungimento del lotto minimo.
3. Per garantire il presidio del territorio e la manutenzione del paesaggio è consentita per fondi inferiori a 5.000 mq e sino a 500 mq l'edificazione di strutture di appoggio non residenziali in legno amovibili, prive di struttura muraria con superficie massima di 15 mq e altezza massima di 3,00 ml e l'istallazione di pergole e ombreggi della superficie massima di 15 mq.
4. La realizzazione delle strutture d'appoggio in aderenza e al confine è consentita solo qualora per forma e dimensione non siano rispettati i requisiti minimi, nelle modalità di cui all'art. 79.

Art. 84 Zona E5 - Aree marginali per l'attività agricola

1. La zona E5 interessa una estesa superficie del territorio di Arbus, caratterizzata da minimi livelli di trasformazione antropica ed è suddivisa nelle seguenti sottozone:
   a) *Sottozona E5a*: aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale; sono aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali;
   b) *Sottozona E5c*: aree marginali per l'attività agricola nelle quali vi è l'esigenza di garantire adeguate condizioni di stabilità ambientale; aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione; si tratta di territori boscati e/o con forti pendenze, a rischio di erosione, non arabili e prevalentemente appartenenti alla classe VII e VIII di capacità d'uso, adatti quasi esclusivamente alla conservazione naturale del bosco e della macchia mediterranea e, solo in poche aree, all'uso pascolativo-zootecnico.
2. In attuazione dell'art. 26 delle NTA del PPR nelle zone E5, comprese nelle aree naturali e subnaturali e nelle aree boschive, sono vietati i nuovi interventi edilizi o comunque qualunque uso o attività che possa pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica.
3. Ai fini edificatori sono stabiliti i seguenti parametri:
   a) Il lotto minimo per i fabbricati funzionali alla conduzione del fondo è stabilito in 3 ettari, ridotto a 1,5 ettari qualora il proponente dimostri l'impossibilità di accorpare altri fondi e di condurre realmente il fondo sul quale richiede i titoli abilitativi; per l'edificazione a titolo di residenza connessa alla conduzione del fondo il lotto minimo è stabilito in 3 ettari.
   b) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali If 0,20
   c) Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva) If 0,01
   d) Residenza connessa alla conduzione del fondo If 0,01
   e) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili If 0,10
   f) Fabbricati per agriturismo e turismo rurale (art. 80).
3. Per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è stabilito un indice fondiario di 0,01 mc/mq.

Art. 85 Aree E* - Aree agricole caratterizzate da usi diversificati

1. Nell'ambito rurale il PUC riconosce le aree che hanno subito trasformazioni d'uso legate a passaggi di proprietà per vendita o per eredità, con la perdita dell'uso principale agricolo, con significativa presenza di seconde case per vacanze o per ricettività e strutture turistiche extralberghiere (di cui all'art. 60) legate alla vicinanza alla costa.
2. In tali aree, sviluppate nel rispetto degli indirizzi per gli interventi in zona agricola, e quindi nella legittimità degli atti, sono presenti attività ricettive differenti da quelle proprie delle aree rurali e

connesse alla conduzione dell'azienda, ove spesso la titolarità è di soggetti differenti dagli imprenditori agricoli.

3. In tali aree, al fine di un equilibrato governo del territorio e di un innalzamento della qualità dell'offerta dei servizi ricettivi e con l'obiettivo di ridurre la pressione degli insediamenti turistici sulla costa, **è sempre ammessa la realizzazione degli alberghi rurali in attuazione dell'art. 14 comma 3 lett. c) della LR. 16/2017. Al contempo il PUC promuove la costituzione di nuove forme di ricettività che definisce *"Albergo Rurale Diffuso"*.**

4. **Sulla base della tipologia degli alberghi rurali e degli alberghi diffusi di cui alla L.R. 16/2017 e ss.mm.ii., l'*Albergo Rurale Diffuso* è definito dall'insieme di più strutture, ubicate in fabbricati rurali o complessi immobiliari rurali esclusivamente esistenti, consorziate tra loro o comunque facenti capo ad un soggetto unico, caratterizzate dalla centralizzazione in un unico stabile dell'ufficio ricevimento, delle sale di uso comune e dell'eventuale ristorante e annessa cucina e dalla dislocazione delle unità abitative in uno o più stabili separati e dislocati tra loro in un raggio di non oltre 500 metri. I parametri urbanistici sono quelli della sotto zona in cui ricadono gli immobili.**

5. In queste aree la zona urbanistica di riferimento è la Zona E con le sue specificità e gli interventi devono essere riferiti alle relative sotto-zone.

~~6. Il Comune in accordo con il Parco Geominerario e gli Uffici Regionali competenti approva specifico Regolamento per definire:~~

~~- modalità di attuazione dell'Albergo Diffuso Rurale;~~

~~- parametri urbanistici specifici in relazione alla zona omogenea prevalente;~~

~~- incentivi alla formazione dell'Albergo Diffuso Rurale.~~

~~7. Sino all'approvazione del Regolamento e alla formazione dei soggetti giuridici aventi titolarità sono applicati i disposti normativi della singola zona omogenea alla quale si sovrappone l'individuazione delle zone E*.~~

Art. 86 Aree rurali potenziali per le trasformazioni urbanistiche

1. Al fine di limitare l'imposizione di trasformazioni dei margini periurbani e per orientare la potenziale espansione urbana secondo direttrici coerenti con il progetto del Centro Urbano, il PUC individua delle aree di potenziale trasformazione C3/E di cui all'articolo 70.

2. Le trasformazioni in tali aree sono soggette a variante sostanziale e attuabili solo quando la disponibilità volumetrica delle zone edificabili sia completamente attuata.

~~3. Sono queste le aree in cui, ad eventuale completamento delle previsioni di espansione dell'area urbana e di crescita della popolazione, la pianificazione attraverso lo strumento delle varianti o con l'aggiornamento della pianificazione stessa, individua le nuove zone da destinare ad espansione urbana (zone C3).~~

~~4. Sino all'effettiva necessità di trasformazione le aree mantengono le funzioni e le destinazioni d'uso dell'attuale zona e ne rispettano la disciplina con esclusione di interventi di nuova edificazione.~~

Titolo XVIII Zone F

Art. 87 Zone F - Disciplina generale

1. Il PUC riconosce e programma nel territorio del Comune di Arbus le seguenti aree di insediamento turistico:

   - Zone F1 Insediamenti turistici pianificati;
   - Zone F2 Insediamenti turistici spontanei;
   - Zone F3 Insediamenti turistici all'aria aperta;
   - Zone F4 Aree potenziali per i nuovi insediamenti turistici.

2. Salvo quanto stabilito nelle prescrizioni per le singole sottozone nei successivi articoli, le trasformazioni sono subordinate all'adozione di strumenti di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica, privata e/o in compartecipazione pubblico-privata. Tali strumenti sono:

    a) Piano di Lottizzazione convenzionata e loro varianti

    b) Programmi Integrati di Riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale

    c) Piani Particolareggiati ~~Piano di Riconversione turistica delle aree minerarie~~

3. I piani devono essere convenzionati entro cinque anni dalla data di approvazione definitiva del del Piano di Lottizzazione stesso, ~~ad eccezione dei Piani della zona F4 Aree potenziali per gli insediamenti turistici di cui al successivo art. 92.~~

    Trascorso tale termine, l'Amministrazione Comunale procederà ad una revisione generale dei comparti edificabili, al fine di attuare politiche di perequazione urbanistica e stimolare l'attivazione delle previsioni, partecipando direttamente alla fase di pianificazione attuativa o con funzione di coordinamento.

4. Fatte salve le norme particolari per singola sottozona di cui agli articoli successivi, sono definiti i seguenti parametri ed indirizzi urbanistico-edilizi da assumere per la pianificazione attuativa:

    - capacità turistica, ovvero il numero di abitanti-turisti teorici insediabili, pari a 60 mc/abitante;
    - cessione aree a standard (servizi, impianti ed attrezzature, verde attrezzato, parchi, viabilità e parcheggi) minimo 50% della superficie territoriale; minimo 4 mq/abitante per parcheggi pubblici;
    - volumi per servizi pubblici minimo 10 mc/abitante, adeguatamente distribuite e dotate di connessioni infrastrutturali al contesto ed alle reti esistenti;
    - distanza dei fabbricati dai confini del lotto ovvero della sottozona non inferiore a 5,00 ml e se sul confine stradale nel rispetto delle relative fasce di tutela stradali di cui all'art. 14;
    - distanza tra pareti finestrate di fabbricati antistanti non inferiore a 10,00 ml.; distanza tra pareti non finestrate di fabbricati distinti non inferiore a 5,00 ml.
    - porticati, loggiati, patii, passi carrabili coperti e spazi analoghi costituiscono elementi architettonici consigliati e si considerano atti a configurare la continuità dei corpi di fabbrica in aggregazione agli effetti dell'aderenza ai confini, pertanto, per le pareti prospicienti tali elementi sono ammesse distanze inferiori a quelle sopraindicate nel rispetto del Codice Civile;
    - rapporto di copertura massimo 50% per alberghi e strutture ricettive assimilabili, 40% per le residenze turistiche, ove ammesse, e i servizi;
    - altezza massima 7,50 ml, salvo diverse prescrizioni della sottozona, misurata a valle, e sollevamento dal piano di campagna di m. 0,5.

5. La volumetria ammissibile in ogni zona è definita in riferimento al volume teorico calcolato per l'ambito locale di paesaggio nel quale ricade la zona, secondo quanto previsto dall'art. 36.

6. Gli interventi sono sempre regolati dalla disciplina generale definita nel Regolamento Edilizio salvo specifiche prescrizioni definite per singola area.

~~7. Sono esclusi dal computo dei volumi i maggiori spessori finalizzati alla riqualificazione energetica e paesaggistica fino ad un massimo di 5 cm.~~

8. Sono vietati i volumi interrati. I volumi seminterrati sono ammessi solo al fine di meglio inserire la volumetria nella morfologia di versante, ridurre gli sbancamenti e preservare la struttura del suolo e del sottosuolo.

9. La localizzazione delle volumetrie dovrà essere definita in relazione alle risultanze dello Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale allegato al Piano Attuativo. Eventuali discostamenti dovranno risultare esaurientemente giustificati e documentati e dovranno essere comunque finalizzati al massimo livello di compatibilità rispetto alle risorse paesistico-ambientali e tali da

scongiurare eventuali rischi per lo stato di conservazione delle risorse ritenute meritevoli di tutela e valorizzazione.

10. Le scelte tipologiche dovranno essere finalizzate ad una progettazione d'insieme che tenga conto dei caratteri delle borgate esistenti, delle esigenze di mitigazione degli impatti paesaggistici, della tutela dei luoghi e delle tipologie storiche se presenti; si dovrà comunque evitare la mera riproposizione di tipologie rurali, di stili e di materiali che non trovi giustificazione in un percorso di valorizzazione nel contesto del paesaggio contemporaneo delle borgate.
11. Sono ammesse ~~in edilizia libera pergole~~, verande, tettoie e gazebi come individuate nel regolamento edilizio, ~~tutte le altre sono soggette ad autorizzazione~~
12. Gli spazi aperti di pertinenza degli edifici e comunque tutti gli spazi aperti pubblici o privati, sono realizzati nel rispetto del Titolo III.
13. Non è ammessa l'introduzione di specie aliene invasive o comunque dominanti sugli habitat presenti; devono essere privilegiate specie appartenenti alla flora locale, così come censita entro i Piani di Gestione della Rete Natura 2000.
14. Nella realizzazione delle superfici pavimentate esterne devono sempre attuate soluzioni che garantiscano la permeabilità, un corretto drenaggio e il recupero delle acque.

    Sono realizzabili superfici impermeabili di estensione inferiore al 50% della superficie coperta complessiva, includendo in queste anche eventuali tettoie e verande, e comunque per una superficie non superiore al 30% della superficie fondiaria.
15. È ammessa la realizzazione di piscine e biopiscine in coerenza con l'art. 74 comma 12. Tali interventi devono essere localizzati esternamente alla linea dei 300 metri dalla costa ed essere adeguatamente inserite nel contesto anche in relazione alla scelta dei materiali e dei colori.
16. Per favorire un elevato livello di qualità progettuale degli interventi si potrà fare ricorso a concorsi di progettazione e/o procedure aperte. In tale caso l'Amministrazione Comunale potrà consentire un bonus volumetrico del 10% rispetto a quanto previsto nella specifica zona, ma sempre entro il limite della capacità volumetrica dell'ambito locale di paesaggio in cui ricade l'area.
17. Al fine di stabilire regole coordinate nella definizione dei piani attuativi, quando di iniziativa privata, l'Amministrazione Comunale redige entro tre anni dall'approvazione definitiva del PUC le *Linee guida per la qualità paesistica delle aree costiere*.

Art. 88 Destinazioni d'uso e tipologie di funzioni

1. In tutte le Zone F sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, orientate al soddisfacimento dell'domanda e dell'offerta turistica:

    a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza

    - RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & Breakfast, Residence, Domos, Case e appartamenti per le vacanze);
    - RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;

    b) turistico-ricettiva;

    - TR_01 Strutture ricettive alberghiere (alberghi, alberghi residenziali, condhotel, villaggi albergo, alberghi diffusi e alberghi rurali);
    - TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, Ostelli per la gioventù);
    - TR_04 strutture ricettive all'aria aperta (campeggi, villaggi turistici, marina resort);

    c) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;

    - DIR_01 Uffici in genere;
    - DIR_02 Attività produttive di servizi;

- DIR_05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura;
- DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;
- DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc.;
- DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc.;
- DIR_09 Attrezzature e strutture per la mobilità;
- COMM_01 Medie strutture di Vendita;
- COMM_04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro;
- SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;

2. In accordo con l'art. 13 della L.R. 16/2017 e ss.mm.ii, sono riconosciute le seguenti tipologie di strutture organizzate per l'esercizio dell'attività ricettiva, riferite alla categoria funzionale del tipo a) e b) di cui al precedente comma:
   - strutture ricettive alberghiere: alberghi, alberghi residenziali, condhotel, villaggi albergo, alberghi diffusi e alberghi rurali;
   - strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, villaggi turistici, marina resort;
   - strutture ricettive extra-alberghiere: bed&breakfast, domos, boat&breakfast, residence, case per ferie, case e appartamenti vacanza, ostelli per la gioventù.
3. Sono funzioni correlate ai servizi turistici:
   - attività commerciali (esercizi di vicinato o medie strutture di vendita) anche nella forma di piccoli centri commerciali;
   - attività artigianali non moleste;
   - pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, caffè e bar…, punti di informazione turistica eccetera);
   - uffici e servizi pubblici (Ufficio postale, guardia medica turistica…)
   - servizi tecnici urbani.
4. Sono spazi aperti nelle Zone F che concorrono all'adeguamento normativo dello standard:
   - parcheggi ad uso pubblico, da dimensionare anche in funzione delle presenze turistiche giornaliere;
   - spazi aperti per la ricreazione e il gioco (verde attrezzato);
   - piazze;
   - spazi per il tempo libero, la cultura e lo sport;
   - corridoi verdi, fasce tampone e altri spazi per il potenziale ecologico.

Art. 89 Dimensionamento delle zone F

1. Il dimensionamento delle zone F è definito:
   a) in attuazione della D.A. 2266/U del 22/12/1983 e ss.mm.ii. e in coerenza con le NTA del PPR;
   b) in funzione dello sviluppo costiero misurato entro ogni Ambito Locale di Paesaggio, così come derivato all'effettiva misura della lunghezza della costa, rilevata dal dato cartografico vettoriale regionale.
2. La valutazione teorica delle volumetrie massime ammissibili, definita "capacità d'Ambito", per ogni Ambito Locale di Paesaggio (ALP) costiero è descritta nell'elaborato "C.0 L'interpretazione: il metodo per Arbus". La capacità d'ambito definisce la volumetria massima potenziale, che la pianificazione non deve eccedere. Per ogni singola sottozona è stabilità la

volumetria massima realizzabile che non incide sulla disapplicazione di atti precedentemente approvati:

a) Ambito A1 mc 162.600
b) Ambito A2 nessuna
c) Ambito A3 mc 167.518
d) Ambito A4 mc 39.300
e) Ambito A5 mc 256.262

3. La volumetria esistente è riferita ai volumi realizzati in attuazione di piani di lottizzazione o piani attuativi degli insediamenti turistici costieri, oltre i volumi destinati ad attività ricettive extra-alberghiere o di residenze turistiche così come rilevata da indagine diretta, a prescindere dalla zona omogenea nella quale esse ricadono ma entro la fascia costiera del PPR.
4. Al fine di attuare gli indirizzi del Piano Paesaggistico in materia di insediamenti turistici di cui agli artt. 89 e 90 delle NTA, la capacità turistica definita in relazione allo sviluppo costiero è valida per tutte le zone F comunque localizzate nel territorio comunale.
5. Sulla base del dimensionamento massimo, in relazione alla strategia di sviluppo economico del territorio e in attuazione del principio generale di limitazione del consumo di suolo e in funzione delle limitazioni d'uso del territorio, il PUC individua la capacità turistica:
   - residua ammissibile, entro gli insediamenti turistici pianificati (Zone F1), con pianificazione approvata e concessionata anche se decaduta;
   - residua, qualora esistenti, o ammissibile, qualora di nuova previsione, entro gli insediamenti turistici all'aria aperta (Zone F3);
   - ammissibile nelle nuove aree turistiche (Zone F4).
6. Nelle Zone F ricadenti negli Ambiti Locali di Paesaggio per i quali è stato determinato il superamento della capacità insediativa sono ammesse nuove volumetrie in presenza di uno dei due seguenti casi:
   a) ammissibili entro la capacità insediativa dell'Ambito, definita in attuazione della normativa vigente di livello regionale;
   b) sottoposte a verifica di Coerenza ai sensi dell'art. 13 comma 1 della L.R. 4/2009 con procedura conclusa ed esito positivo.
7. Tutte le nuove volumetrie ammesse a completamento delle previsioni delle Zone F1 pianificate e programmate, anche quando con esito positivo della Verifica di Coerenza, sono regolate nel rispetto della L.R. 8/2015, pertanto nessuna nuova volumetria può essere realizzata entro la fascia compresa entro i 300 ml. dalla linea di battigia.

Art. 90 Zona F1 – Insediamenti turistici pianificati

1. Sono le zone edificate attraverso specifici piani di Lottizzazione e gli interventi sono attuati on coerenza con le previsioni dei Piani stessi.
2. Qualora la vigenza dei Piani sia venuta meno si applicano le norme specifiche stabilite per sottozona.
3. Si attuano mediante accesso diretto a permesso di costruire o segnalazione di inizio attività tutti gli interventi ricadenti in lotti singoli e/o interclusi, anche quando eccedenti la capacità edificatoria dell'ambito di paesaggio locale nel quale ricadono;
4. Ai fini dell'applicabilità del precedente comma si intende per lotto intercluso quello costituito da una superficie, non superiore ai 2.000 mq, in una zona integralmente interessata da costruzioni e dotata di tutte le opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, circoscritta da aree edificate, o facenti parte anche di altra zona omogenea, o destinate a viabilità, purché non contigua con altra area inedificata appartenente alla stessa zona omogenea.

5. Si attuano attraverso Variante del Piano di Lottizzazione (vPdL): la modifica del perimetro precedentemente approvato, gli interventi che prevedono la sistemazione di aree di vaste dimensioni che necessitano della realizzazione di strade, ancorché private, sottoservizi o altri impianti assimilabili ad opere di urbanizzazione primario. Tali piani devo essere tesi a:
   - migliorare la qualità urbana degli insediamenti esistenti;
   - incrementare la ricettività alberghiera nelle località turistiche.
6. ~~I Piani attuativi o *Programmi di Riordino*~~ Le varianti ai Piani di Lottizzazione *sono*:
   a) attuate entro 5 anni dall'approvazione del PUC;
   b) in forma privato-pubblico; il privato è soggetto unico o consorziato;
7. Con le Varianti dei PdL, redatti nel rispetto della disciplina generale di cui all'art. 87, si provvederà a:
   - localizzare le volumetrie residue;
   - verificare i requisiti di zona F;
   - definire le destinazioni d'uso ammissibili;
   - disciplinare i bonus volumetrici nel caso di riconversione alberghiera degli edifici esistenti e per altre tipologie di adeguamenti edilizi indicate dal piano;
   - individuare le aree per servizi pubblici e parcheggi e i criteri per la progettazione dello spazio pubblico, qualora non attuati nel Piano di Lottizzazione originario ovvero sottoposti a processi di degrado;
   - disciplinare le tipologie edilizie ancora insediabili, i colori ammissibili per tutti gli edifici, gli elementi di arredo e completamento degli spazi aperti privati (recinzioni, pergole…), i rapporti fra aree private e spazio pubblico.
8. Per le volumetrie destinate alla realizzazione di strutture alberghiere o al loro potenziamento il PUC definisce la volumetria massima ammissibile, fermo restando il non superamento della capacità insediativa nell'intero territorio comunale.

   ~~Sino all'approvazione dei *Programmi di Riqualificazione degli insediamenti turistici* entro le zone turistiche F1:~~

9. In tutte le zone F1 sono ammessi:
   a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro o risanamento conservativo ed in generale tutti gli interventi di edilizia libera, se non diversamente regolamentati dalle presenti norme;
   b) gli interventi di demolizione e ricostruzione anche in attuazione dell'art. 39 comma 15 della LR 8/2015
   c) gli interventi legati a necessità di tipo strutturale entro le zone di pericolosità di frana;
   d) sino all'approvazione di specifici piani di colore, redatti anche nell'ambito delle varianti di cui al 5, negli interventi di tinteggiatura esterna delle facciate sono ammessi colori dal bianco alla gamma delle terre e sono esclusi tutti i colori pastello;
   e) è ammessa l'installazione di strutture d'ombreggio leggere e rimovibili quali pergole e gazebo, ~~temporanee~~, con ingombro pari a massimo 15,00 mq di superficie nel rispetto del Regolamento Edilizio;
   f) è consentita la realizzazione di verande coperte di modeste dimensioni (massimo 15,00 mq di superficie).
   ~~g) è ammessa, sino all'approvazione del Piano di Utilizzo dei Litorali, nei lotti liberi o nelle aree pubbliche, anche entro il limite dei 300 metri dalla linea di battigia, l'installazione di chioschi temporanei, precari e stagionali, destinati ad attività imprenditoriali, sociali, culturali e sanitarie destinate a migliorare i servizi e la ricettività turistica;~~

~~a)~~ sono ammessi gli interventi di demolizione senza ricostruzione, con la possibilità di inserire la volumetria demolita nel *Registro dei Crediti Edificatori* di cui all'art. 58, ~~anche con atterraggio in altra zona F in cui sia concedibile l'edificazione;~~

b) sono vietati altri interventi, anche se previsti e ammessi dalla normativa sovraordinata di settore;

c) è vietata l'installazione di case mobili;

d) è sempre ammesso il cambio di destinazione da qualsiasi destinazione a turistico-ricettivo o per servizi connessi con la residenza.

10. Gli interventi all'interno della sottozona F1 dovranno essere prioritariamente finalizzati al "*riuso e trasformazione a scopo turistico ricettivo di edifici esistenti*" così come disciplinato dall'art. 20 punto 2 lettere a) e b) delle NTA del PPR, con la possibilità di un incremento di cubatura fino al 25% dell'esistente "in presenza di interventi di particolare qualità urbanistica e architettonica, e nei casi di significativa compensazione paesaggistica o di razionalizzazione delle volumetrie disperse" così come consentito dall'applicazione dell'art. 90 delle NTA del PPR, ed in coerenza con le prescrizioni del D.lgs. n. 157 del 24 marzo 2006.

    L'incremento di cubatura concorre al dimensionamento massimo corrispondente alla volumetria d'ambito ammissibile per legge, senza l'applicazione dei moltiplicatori. Oltre tale valore nessuna volumetria è concedibile.

11. Decorso il termine di 5 anni, l'Amministrazione Comunale redige in proprio i ~~Programmi di Riqualificazione~~ le varianti della pianificazione attuativa in precedenza approvata o nuova piani attutivi, entro i quali non sarà concesso alcun aumento di volumetria eventualmente previsto dal PUC o concedibile in relazione alla normativa regionale sovraordinata.

12. In tutte le aree F1, nelle superfici destinate a spazio aperto pubblico, ~~attraverso i piani attuativi sono individuate le~~ **e qualora non in contrasto con i parametri minimi delle aree in cessione e destinate a verde pubblico, potranno essere individuate attraverso opportune varianti agli stessi piani attuativi, delle** "aree di sosta temporanea a fini turistici" ai sensi dell'art. 21 della L.R. 16/2017, e si identificano le aree di sosta di autocaravan e di caravan destinate esclusivamente al parcheggio degli stessi mezzi per un periodo massimo di 48 ore consecutive. Le aree possono essere a fruizione libera o soggette a concessione. Le aree attrezzate per la sosta sono fornite delle seguenti dotazioni minime:

    a) pozzetto di scarico autopulente;

    b) erogatore di acqua potabile;

    c) adeguato sistema di illuminazione;

    d) contenitori per le raccolte differenziate dei rifiuti effettuate nel territorio comunale;

    e) toponomastica della località marina o della frazione, contenente le informazioni turistiche aggiornate redatte nelle lingue locali e in altre lingue.

13. Il PUC riconosce tra gli insediamenti turistici pianificati, per cui detta specifica normativa, le seguenti sottozone:

    a) Sottozona F1.1 – S'Enna e S'Arca (località Pistis)

    b) Sottozona F1.2 – Pistis

    c) Sottozona F1.3 – Torre dei Corsari

    d) Sottozona F1.4 - Porto Palma

    e) Sottozona F1.5 – Gutturu e' Flumini

    f) Sottozona F1.6 – Portu Maga

    g) Sottozona F1.7 – Sa Perda Marcada

    h) Sottozona F1.8 – Passo Genna e Frongia.

14. Sottozona F1.1 – S'Enna e s'Arca corrisponde all'insediamento turistico definito dal Piano di Lottizzazione D.A 542/U del 03/12/1975 (rinnovo ultima Convenzione 19/07/1990), localizzata sulla costa entro l'Ambito di Paesaggio Locale A1 e ricadente per una superficie pari al 50% entro la linea dei 300 metri.

    a) Nella zona è ammessa una volumetria massima di 16.500: di cui 4.034 mc per servizi pubblici.

    b) Parametri dimensionali:

        - Superficie Territoriale complessiva mq. 283.414
        - Indice di fabbricabilità 0,4 mc/mq

    c) Gli interventi di nuova edificazione sono attuabili con provvedimento diretto esclusivamente nei lotti interclusi nei quali è ammessa la realizzazione di volumetrie residenziali.

    d) In tutte le altre aree gli interventi di nuova edificazione sono sottoposti ad approvazione di una variante del Piano di Lottizzazione che deve:

        - prevedere esclusivamente volumetrie per strutture ricettive alberghiere e extra-alberghiere,
        - Ridefinire la localizzazione delle aree pubbliche da destinare alla realizzazione degli spazi aperti pubblici a servizio dell'insediamento (aree attrezzate, aree sportive, spazi a giardino, parcheggi…) e prevedere la loro realizzazione a carico dei lottizzanti nell'ambito della compensazione;
        - coordinare le previsioni di servizi e funzioni pubbliche anche in accordo con la variante del Piano della sottozona F1.2;
        - completare le opere di urbanizzazione non ancora compiute e ridefinire gli accessi, i percorsi pedonali e il sistema di accessibilità al mare.

15. Sottozona F1.2 – Pistis individua l'insediamento turistico situato sulla costa, entro l'Ambito Locale di paesaggio A2, in località Pistis, regolato dal Piano Particolareggiato Sub Zone Costiere 2B D.A. 1908/U del 31/12/1985. L'area si sviluppa prevalentemente entro la linea dei 300 metri dalla costa.

    a) Non sono ammesse nuove volumetrie

    b) Gli interventi di cui al comma 9 si attuano con provvedimento diretto dei titoli abilitativi.

    c) Al fine della riqualificazione dell'insediamento il Comune promuove la redazione del Programma di Riordino urbano che deve:

        - censire le volumetrie pubbliche realizzate, riconoscere le funzioni e bilanciare i servizi pubblici presenti;
        - prevedere specifiche misure di riqualificazione dell'area in termini di spazio pubblico;
        - definire regole sul piano del colore
        - coordinare le scelte in relazione alle previsioni del Piano di Utilizzo dei Litorali e in relazione a servizi e funzioni della sottozona F1.1;

    d) Il PUC per quanto non specificatamente individuato nelle tavole di progetto della sezione D propone la realizzazione di un nuovo asse stradale sul tracciato della strada vicinale Su Pauli per accedere agli insediamenti turistici di S'Enna e S'Arca e Pistis, da attuare nella programmazione in essi prevista di cui all'art. 90, al fine di intervenire sulla strada lungomare con specifico progetto di riqualificazione paesaggistica.

16. Sottozona F1.3 – Torre dei Corsari; identifica l'insediamento turistico di Torre dei Corsari, situato sulla costa, in località Flumentorigu, regolato dal Piano di Lottizzazione D.A. 516/u del 18/07/1974 (ultima convenzione del 18/06/1986), sottoposto a verifica di Coerenza ai sensi

dell'art. 13 L.R. 4/2009 con esito positivo come da Atto sottoscritto in data 08/10/2014. La sottozona ricade nell'Ambito Locale di paesaggio A2.

a) Parametri urbanistici assegnati all'area sono:
   - Indice di fabbricabilità 0,25 mc/mq
   - Lotti liberi edificabili mq 4.600 con volumetrie pari a 1.150 mc
   - Aree liberi edificabili mq 74.000 (da sottoporre a pianificazione)
   - Volumetria massima dell'area ammessa nelle aree non edificate 24.500 mc

b) Gli interventi di cui al comma 9 si attuano con provvedimento diretto dei titoli abilitativi che devono favorire cambi di destinazione d'uso da residenziale-turistico a ricettivo, definendo ove necessario specifici bonus.

c) Gli interventi diretti di nuova edificazione sono ammessi solo nei lotti liberi e interclusi, nei quali sia legittima l'edificazione e in aree non superiori a 2000 mq

d) L'edificazione in tutte le altre è assoggettata alla redazione della variante Piano di Lottizzazione che deve:
   - definire, in relazione al nuovo perimetro, la ridistribuzione e localizzazione delle aree da destinare a spazi pubblici all'aperto, anche mediante i dispositivi della perequazione e compensazione;
   - verificare l'attuazione dei servizi pubblici minimi previsti in 10 mc/abitante (turista) e promuovere la perequazione con volumi entro la linea dei 300 metri;
   - valutare la localizzazione delle strutture ricettive alberghiere;
   - prevedere specifiche misure di riqualificazione dell'area in termini di spazio pubblico;
   - promuovere cambi di destinazione d'uso da residenziale-turistico a ricettivo, definendo ove necessario specifici bonus.

Sottozona F1.4 – Porto Palma individua l'insediamento turistico sviluppato a partire dagli anni sessanta del secolo scorso in prossimità della Tonnara di Flumentorgiu, regolato dal Piano particolareggiato D.A. 1908/U del 31/12/1985. La sottozona è compresa nell'Ambito Locale di paesaggio A2 e ricade interamente entro la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia.

a) Non sono ammesse nuove volumetrie

b) Gli interventi ammessi di cui al comma 9, si attuano con provvedimento diretto dei titoli abilitativi.

c) Al fine della riqualificazione dell'insediamento il Comune promuove la redazione del Programma di Riordino urbano che deve:
   - censire le volumetrie pubbliche realizzate, riconoscere le funzioni e bilanciare i servizi pubblici presenti;
   - prevedere specifiche misure di riqualificazione dell'area in termini di spazio pubblico;
   - definire regole sul piano del colore
   - coordinare le scelte in relazione alle previsioni del Piano di Utilizzo dei Litorali

~~a) Il la variante del piano attuativo della sottozona F1.4, oltre quanto previsto al precedente, deve:~~
   - ~~essere sviluppato contestualmente al Piano Particolareggiato della zona A2.2;~~
   - ~~definire spazi pubblici adeguati in funzione della previsione G4.4;~~
   - ~~avviare studi preliminari per la realizzazione del potenziale approdo/porticciolo.~~

17. Sottozona F1.5 – Gutturu e' Flumini, individua la borgata marina di Gutturu e' Flumini, indicata nella toponomastica anche Marina di Arbus, sviluppata a partire dalla fine degli anni sessanta

e regolata con Piano Particolareggiato D.A. 1908/U del 31/12/1985. La sottozona è compresa nell'Ambito Locale di paesaggio A4 e ricade interamente entro la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia.

a) Non sono ammesse nuove volumetrie

b) Gli interventi ammessi di cui al comma 9, si attuano con provvedimento diretto dei titoli abilitativi.

c) Al fine della riqualificazione dell'insediamento il Comune promuove la redazione del Programma di Riordino urbano che deve:

- censire le volumetrie pubbliche realizzate, riconoscere le funzioni e bilanciare i servizi pubblici presenti;
- prevedere specifiche misure di riqualificazione dell'area in termini di spazio pubblico;
- definire regole sul piano del colore;
- reperire tra le aree non edificate entro la superficie di zona adeguati spazi pubblici anche da destinare a servizi per la balneazione;
- individuare le aree non edificate sulla prima linea di costa nelle quali possano essere installate strutture temporanee amovibili.
- coordinare le scelte in relazione alle previsioni del Piano di Utilizzo dei Litorali

18. Sottozona F1.6 – Portu Maga, identifica l'insediamento turistico realizzato in attuazione del Piano di Lottizzazione denominato "Costa Verde" di cui al D.A. 866/U del 3/8/1978, per il quale il PUC prevede la riprogrammazione di cui alla zona F4c.2 – Costa Verde / forestazione.

    Entro il perimetro dell'area edificata sono ammessi gli interventi di cui al comma 9 che si attuano con provvedimento diretto dei titoli abilitativi, a prescindere dall'attuazione del Piano di Lottizzazione della nuova zona F4c.2

~~19. individua la superficie dell'insediamento turistico del comparto 2B del Piano di Lottizzazione denominato "Costa Verde" di cui al D.A. 866/U del 3/8/1978, con ultimo rinnovo di Concessione del 17/01/1990 rilasciata sull'intera zona interessata da pianificazione attuativa, come individuata nel PRG allora vigente. La zona F1.6 è compresa nell'Ambito Locale di paesaggio A4.~~

~~a) La capacità volumetria residua dell'ambito di paesaggio locale nel quale ricade l'area è di 33.480 mc.~~

~~b) La variante del *piano attuativo* della sottozona F1.6, deve:~~

~~- reperire tra le aree non edificate entro la superficie di zona adeguati spazi pubblici anche da destinare a servizi per la balneazione;~~
~~- individuare le aree non edificate sulla prima linea di costa nelle quali possano essere installate strutture temporanee amovibili.~~
~~- Individuare le aree prive di habitat dove localizzare le nuove volumetrie;~~
~~- definire le regole per il recupero dell'insediamento esistente~~

20. Sottozona F1.7 – Sa Perda Marcada, individua una struttura ricettiva di proprietà comunale, denominata Villaggio l'Oasi, realizzata in agro in località Sa Perda Marcada su progetto finanziato con L.R. 28/1984, all'interno dell'Ambito di Paesaggio Locale A6.

    a) Parametri dimensionali:

    - Superficie Territoriale mq. 9.545
    - Volumetrie realizzate al 2017 mc 4.590
    - ~~Capacità turistica sviluppata al 2017 n. 20 abitanti-turisti.~~

Non sono ammesse volumetrie in aumento, salvo previsioni di incrementi volumetrici in attuazione della L.R. 8/2015 art. 31.

b) Gli interventi nella sottozona non sono soggetti a Programma di Riqualificazione e possono essere attuati con intervento diretto.

21. Sottozona F1.8 – Passo Genna e' Frongia, identifica la zona di interesse turistico posta al margine periurbano est in prossimità del Passo di Genna e' Frongia, entro l'ambito locale di paesaggio A6, su cui sorge la struttura ricettiva denominata Hotel Soffio di Vento, realizzata a seguito di intervento diretto.

a) Parametri dimensionali:

- Superficie Territoriale mq. 59.000
- Indice di fabbricabilità fondiaria If 0,3 mc/mq
- Volumetria massima complessiva mc 12.390, di cui volumetrie realizzate o concesse al 2017 mc 3.940 ~~e volumetrie realizzabili mc 6.010~~

~~Volumetria pubblica di zona (realizzata o da realizzare) mc 1.658~~

~~Capacità turistica massima di zona n. 165 abitanti-turisti; capacità insediativa ancora attuabile: n. 135 abitanti-turisti.~~

b) ~~Nella sottozona F1.8 il *Programma di Riqualificazione* può individuare la destinazione d'uso a campeggio in sostituzione di altre strutture ricettive. In tale caso lo stesso sarà sottoposto alla disciplina generale delle zone F3.~~

c) La volumetria residua, pubblica e privata, può essere realizzata solo previa predisposizione di specifico piano attuativo.

Art. 90bis Zona F2 - Insediamenti turistici spontanei

1. Individua gli insediamenti turistici spontanei realizzati antecedentemente la L. 765/1967.
2. E' zona F2 l'insediamento turistico-ricettivo della colonia marina denomicata "Casa al Mare Francesco Sartori" in località Funtanazza definito dall'area di inviluppo dell'edificato presente in coerenza con il perimetro riconosciuto nell'assetto insediativo del PPR.
3. La zona ha una superficie di 96.686mq e la volumetria esistente è pari di 37.930mc.
4. È ammessa la categoria funzionale turistico ricettiva con destinazione d'uso TR_01 e TR_02;
5. Qualsiasi intervento potrà essere attuato esclusivamente attraverso la redazione di un Piano di Lottizzazione unitario tra la zona F2 e la zona F4c.1 e attuabile per stralci funzionali di cui all'art. 3 LR 20/1991.
6. Il Piano di Lottizzazione unitario per la zona F2 deve prevedere:

- la quantificazione e localizzazione delle aree di cessione, reperibili anche solo nella zona F4c.1;

- la definizione di spazi a libera fruizione e accessibilità della costa, prevedendo misure di abbattimento delle barriere architettoniche e misure di protezione delle aree a maggiore sensibilità;

- l'organizzazione dell'accesso libero alla spiaggia e la programmazione di adeguati spazi di sosta e di filtro con la struttura ricettiva;

- la documentazione delle volumetrie esistenti;

- gli indirizzi per la riqualificazione dell'insediamento esistente, perseguibile con:

a) la conservazione delle caratteristiche dell'impianto originario, in attuazione dell'art. 58 delle NTA del PPR;

b) la razionalizzazione delle volumetrie esistenti nel rispetto dell'art.10bis della LR 45/1989 e in modo tale da non compromettere la qualità paesaggistica del sito;

c) la demolizione delle volumetrie di elevato impatto paesaggistico con recupero entro la zona F4c.1;

d) la demolizione senza ricostruzione dei volumi e delle opere presenti sull'arenile;

e) il recupero dell'edificio principale nel rispetto filologico dell'architettura; la conservazione della sagoma volumetrica, con particolare riferimento alla geometria del prospetto laterale con una falda inclinata e la scritta sul prospetto; il rispetto del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche;

f) la documentazione delle criticità strutturali e le azioni risolutive;

g) l'attuazione di soluzioni architettoniche ad elevata sostenibilità ambientale ed efficienza energetica;

h) il recupero degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio (spazio piscina, giardini) nel rispetto dell'architettura originaria;l

i) l'attuazione di sistemi di recupero delle acque e di soluzione tecnico-progettuali che garantiscano l'innalzamento e il potenziamento di equilibri ecosistemici (impianti di fitodepurazione, tetti-giardino…);

j) l'organizzazione di tutti gli spazi esterni con soluzioni che riducano le superfici impermeabili e incrementino la dotazione arborea, eliminando specie aliene o ornamentali non proprie del contesto paesaggistico di riferimento;

Art. 91 Zona F3 - Insediamenti turistici all'aria aperta

1. Individua le zone turistiche a prevalente destinazione di strutture ricettive e servizi all'aria aperta (campeggi, villaggi turistici), come definite dalla L.R. 16/2017, artt. 13 e 15, già interessate dalla presenza di un campeggio.
2. Il PUC favorisce operazioni di riqualificazione urbanistica e di miglioramento della qualità architettonica e paesaggistica degli interventi esistenti;
3. Gli indici e i parametri di riferimento sono:
   a) Indice territoriale It 0,020 mc/mq;
   b) Distacco dai confini non inferiore a 5,00 ml;
   c) Distacco dalle strade non inferiore a 5,00 ml;
   d) Distacco tra edifici non inferiore a 10,00 ml;
   e) Cessioni come da art. 87 comma 4.
4. Tutti gli interventi devono essere improntati alla sostenibilità ambientale e devono essere previsti idonei sistemi di recupero delle acque.

   Tutte le strutture, qualora di nuova realizzazione, devono essere facilmente removibili ed avere impatti reversibili.

   Deve essere garantita la massima permeabilità dei suoli è pertanto fatto divieto di realizzare superfici pavimentate impermeabili nelle piazzole e lungo i percorsi.
5. L'installazione di case mobili è sottoposta dal PUC a concessione qualora siano adagiate, ormeggiate od incorporate nel terreno in modo fisso, siano collegate ad un pubblico servizio o usino servizi autonomi, quali pozzo nero e/o generatore elettrico, abbiano carattere d'insediamento continuo o stagionale, siano utilizzate come abitazione, ambiente di lavoro o destinate a funzioni complementari, come depositi magazzini, box, eccetera.
6. Entro le aree a campeggio e in tutta la zona è fatto divieto di ancorare al terreno in modo fisso e collegare a pubblici servizi qualsiasi mezzo destinato al pernottamento temporaneo (caravan, autocaravan, mobil-home, maxicaravan …).

7. Ai fini della qualità del servizio ricettivo sono previste le seguenti dimensioni minime:
   - piazzola standard con parcheggio 50 mq
   - piazzola senza parcheggio 40 mq
   - mini piazzole 15 mq
   - camper stop 24 mq.
8. In tutti i campeggi deve essere prevista una dotazione di posti auto, oltre quelli delle piazzole, pari al 50% della superficie complessiva delle piazzole.
9. Qualora non già presente deve essere garantita una adeguata superficie ombreggiata attraverso la piantumazione di alberi pari al 10% della superficie del campeggio stesso.
10. Nel territorio del Comune di Arbus sono presenti i seguenti insediamenti all'aria aperta:
    a) Sottozona F3.1 - Campeggio Costa Verde - Camping pubblico-privato;
    b) Sottozona F3.2 - Area attrezzata Scioppadroxiu - Camping Comunale.
11. Sottozona F3.1 - Campeggio Costa Verde o Camping Gutturu e Flumini realizzato in attuazione del PdL di cui al D.A. 990/U del 06.07.1982. L'area del campeggio ricade entro l'ambito locale di paesaggio A4 ed entro il perimetro del SIC di Monte Arcuentu e Rio Piscinas. Il PUC in attuazione del PPR prevede una riduzione della precedente area destinata a campeggio. Ai fini della riqualificazione dell'area è necessario:
    a) prevedere la realizzazione di idonei servizi igienici e di adeguati impianti di recupero, anche attraverso la demolizione e ricostruzione della struttura esistente ed eventualmente prevedendone una differente collazione;
    b) ripristinare la viabilità interna sia carrabile che pedonale, garantendo la permeabilità dei suoli;
    c) prevedere coperture piane e dotate di tetto-giardino estensivo nella riqualificazione delle volumetrie;
    d) Non sono ammesse nuove volumetrie ad eccezione di quelle strettamente necessarie al rispetto delle norme vigenti in materia.

12. Sottozona F3.2 - Campeggio Sciopadroxiu; individua l'area nella omonima località che si estende per una superficie di 260.000 mq interamente di proprietà comunale.

    Il progetto di completamento e riqualificazione del campeggio deve essere condotto attraverso un *masterplan* che interessi l'intera area e individui gli spazi da destinare ai servizi, alle piazzole e alle aree di spazio aperto e eventuali attrezzature per la fruizione all'area aperta (piscina). Gli interventi nell'area sono attuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

    a) Parametri dimensionali:
       - Volumetria massima complessiva mc 5.200, volumetria realizzabile 1.210mc
       - ~~Capacità turistica massima di zona n. 60 abitanti-turisti.~~

Art. 92 Zona F4 – Aree potenziali per nuovi insediamenti turistici

1. Sono le zone potenzialmente trasformabili per la realizzazione di insediamenti turistici da destinare alla ricettività turistico-alberghiera limitatamente alle tipologie di:
   - strutture ricettive alberghiere o extra-alberghiere (come definite dalla L.R. 16/2017);
   - servizi strettamente connessi alla funzione economica gestionale delle strutture ricettive;
   - strutture di servizio, commerciali, ristoro, soggiorno e ritrovo;
   - attrezzature per il tempo libero e la pratica sportiva.
2. Le Zone F4 sono individuate con l'obiettivo di:

- incrementare l'offerta turistico-ricettiva nell'intero territorio comunale;
- incidere sulla riqualificazione degli insediamenti turistici esistenti, le aree urbane marginali, le aree edificate dismesse e abbandonate;
- promuovere azioni di perequazione ai fini della riqualificazione delle aree sottoposte a degrado paesaggistico o trasformazione antropica ricadenti entro le zone di salvaguardia paesaggistica di cui all'art. 100.
- equilibrare gli insediamenti esistenti con cui si pongono in relazione attraverso la realizzazione di una volumetria che non sia mai superiore a quella esistente e nel rispetto dei parametri specifici di zona.

3. L'effettiva realizzazione delle nuove zone turistiche costiere è condizionata all'attuazione dei ~~Programmi di Riqualificazione~~ della pianificazione attuativa previsti per gli insediamenti turistici contermini (zone F1 o zone F3) o dei Piani Particolareggiati dei nuclei di interesse storico come specificato nei commi successivi.
4. Le zone F4 si suddividono in relazione alla loro localizzazione:
   a) Zone Turistiche periurbane, denominate F4u;
   b) Zone Turistiche costiere, denominate F4c;
   c) Zone turistiche minerarie, denominate F4m.
5. In tutte le zone F4, ad eccezione delle zone F4m, di cui al comma 9, e della zona F4c.3, di cui al comma 8 lettera b), non è ammessa:
   - la destinazione d'uso di strutture ricettive extralberghiere proprie della categoria funzionale residenziale (RES_02) quali: Bed & Breakfast, Residence, Domos, Case e appartamenti per le vacanze;
   - la destinazione d'uso delle strutture ricettive alberghiere quali: condhotel.

   a) I Piani di Lottizzazione convenzionata dovranno: concentrare la volumetria in un ambito contenuto, al fine di limitare il consumo di suolo determinato dalle opere di urbanizzazione; definire tipologie edilizie in coerenza con il contesto che si inseriscano armonicamente nel paesaggio; prevedere il mantenimento di connessioni verdi; prevedere l'utilizzo di materiali in coerenza con i Criteri Ambientali Minimi; attuare i principi dell'invarianza idraulica; prevedere ogni opera necessaria ai fini della messa in sicurezza del territorio.
   b) L'altezza dei nuovi fabbricati non deve superare il valore massimo di 7,00 ml. misurato alla linea di gronda, salvo diverse indicazioni.
   c) La nuova viabilità interna di lottizzazione avrà sezione minima di 9,00 ml. di cui almeno 6,00 ml. carrabili e con marciapiedi di misura non inferiore a 1,50 ml. Le strade principali entro il lotto dovranno essere dimensionate al fine di poter essere alberate o dotate di bordure di siepi. Eventuali riduzioni di carreggiata devono essere giustificate in considerazione del corretto inserimento paesistico.
   d) Tutte le aree di sosta a parcheggio devono essere realizzate con superfici drenanti o prevedere idonei sistemi di recupero delle acque ed essere dotati di alberature.
6. La realizzazione dei nuovi insediamenti a destinazione turistica è soggetta a Pianificazione Attuativa come di seguito specificato:
   a) Piano di Lottizzazione Convenzionata nelle zone turistiche costiere (F4c) e periurbane (F4u);
   b) Piano di riconversione turistica delle aree minerarie (F4m).

   Nella predisposizione dei piani attuativi dovranno essere adottate tutte le misure orientate alla salvaguardia dei caratteri paesaggistici e naturalistici di cui agli artt. 37 e 38 delle presenti norme.
7. Sottozona F4u – Area Turistica di S'Antonio di Santadi; la sottozona, individuata entro l'Ambito Locale di paesaggio A1, è suddivisa in due aree distinte:

a) F4u.1 comparto nord-ovest

- Superficie Territoriale mq 71.453
- Indice di fabbricabilità fondiaria 0,4mc/mq
- Volumetria massima complessiva mc 28.617
- ~~Capacità turistica massima del comparto n. 238 abitanti-turisti~~
- Superficie per servizi e spazi comuni pari al 50% oltre le aree di cessione aree a standard e servizi pubblici

b) F4u.2 comparto sud-est

- Superficie Territoriale mq. 53.783
- Indice di fabbricabilità fondiaria 0,4mc/mq
- Volumetria massima complessiva mc 21.513
- ~~Capacità turistica massima del comparto n. 179 abitanti-turisti~~
- Superficie per servizi e spazi comuni pari al 50% oltre le aree di cessione aree a standard e servizi pubblici

c) Le destinazioni d'uso ammissibili per i nuovi edifici sono prioritariamente:

- residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza (RES_02 Strutture ricettive extralberghiere; RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza)
- turistico-ricettiva (TR_01 Strutture ricettive alberghiere; TR_02 Strutture ricettive extralberghiere)
- direzionale, commerciale e socio-sanitaria (DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo; DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport; DIR_09 Attrezzature e strutture per la mobilità).

Ogni altra destinazione ammessa di cui all'art. 88, a supporto e servizio dell'insediamento turistico, deve essere localizzata entro il perimetro urbano della frazione di Sant'Antonio di Santadi e solo in assenza di spazi idonei entro le zone F.

d) I Piani di Lottizzazione dovranno recepire i seguenti indirizzi:

- definire tipologie edilizie in coerenza con le tipologie rintracciabili nella centro urbano consolidato della frazione;
- definire il sistema di reti paesaggistiche e corridoi ecologici in connessione con il Rio Mannu e gli ambienti umidi di Ingroni Sant'Antonio entro l'area SIC di Corru S'ittiri e il corso d'acqua a cintura dell'abitato.

8. La Sottozona F4c identifica le potenziali zone turistiche localizzate in relazione con la costa e con insediamenti turistici esistenti.

a) La zona F4c.1 Insediamento "Villaggio Funtanazza": ricade entro l'Ambito Locale di Paesaggio A3 e si sviluppa in continuità con la matrice insediativa della zona F2 Colonia Marina Sartori con la quale definisce un comparto di attuazione unitario assoggettato a Piano di Lottizzazione e attuabile per stralci per stralci di cui all'art. 3 LR 20/1991

L'attuazione della zona F4c.1 è condizionata al recupero del comparto F2 ed è definita dai seguenti parametri urbanistici:

- Superficie Territoriale mq 230.000;
- Volumetria massima complessiva mc 34.500
- Superficie per servizi e spazi comuni pari al 50% oltre le aree di cessione aree a standard e servizi pubblici

Gli edifici devono avere un solo piano fuori terra e altezza massima di ml 5,00. Sono ammessi due piani fuori terra solo nei casi di morfologia di versante in cui uno dei due è seminterrato con altezza massima a valle di ml 7,50.

La destinazione d'uso ammessa è esclusivamente quella turistico-ricettiva: TR_01 Strutture ricettive alberghiere (alberghi, alberghi residenziali, villaggi albergo), oltre i servizi ad esse collegati da prevedersi nell'ambito dell'attuazione dell'intervento (aree per lo sport, per le attività all'area aperta, per lo spettacolo ed eventi culturali…).

Le nuove volumetrie sono destinate a integrare quelle esistenti della Colonia Marina Sartori.

Il Piano attuativo dovrà prevedere una corretta e motivata organizzazione della zona in termini paesaggistici, localizzando le aree funzionali e le nuove volumetrie nelle radure e comunque salvaguardando le aree boscate e coperte da macchia mediterranea, prevedendo interventi capaci di salvaguardare o ristabilire gli equilibri ecosistemici, anche in termini di biomassa vegetale e di superfici di habitat.

A tal fine tutti gli interventi dovranno contemplare una sistemazione dei margini e degli spazi aperti per integrarsi perfettamente con il contesto paesaggistico garantendo: la continuità nelle connessioni ecologiche; il ripristino e l'integrazione delle masse vegetali; il ripristino dei suoli e la salvaguardia della loro permeabilità.

Tutti gli interventi dovranno inoltre essere improntati alla ricerca del minimo impatto percettivo.

Le nuove architetture dovranno rispettare nei materiali e nell'organizzazione distributiva, nella distribuzione volumetrica, nella semplicità compositiva, sia in forma singola che aggregata, le tipologie insediative dei villaggi minerari a carattere rurale, in prevalenza di modeste dimensioni, con la previsione di aree destinate a servizi comuni, nonché l'organizzazione di spazi aperti di condivisione e socializzazione, anche nei percorsi di collegamento fra un insediamento e l'altro.

Le nuove architetture, come quelle eventualmente esistenti, possono prevedere soluzioni progettuali che contemplino i tetti giardino o tetti verdi per migliorare il microclima interno e per la continuità ecologica con il contesto.

Deve essere garantito il ciclo dell'acqua attraverso sistemi di recupero delle acque reflue e meteoriche, anche mediante opportuni sistemi di fitodepurazione, atti a creare anche nuovi ambienti del tipo umido e al contempo bacini di accumulo delle acque finalizzati alla prevenzione incendi.

Gli interventi dovranno essere improntanti alla sostenibilità ambientale ed energetica, essere dotati di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili e avere i requisiti di edifici nZEB (ad energia quasi zero).

Il Piano di Lottizzazione unitario della zona F4c.1 e F2, dovrà garantire la fruizione pubblica della costa e della spiaggia e prevedere tra gli spazi e servizi a destinazione pubblica idonee strutture per i servizi turistici destinati a fruitori esterni.

Non è ammesso nessun intervento nella zona F4c.1 se non successivamente all'attuazione della zona F2.

b) Zona F4c.2 (F1.6) – Costa verde / forestazione identifica la nuova area turistica di riprogrammazione del Piano di Lottizzazione denominato "Costa Verde" di cui al D.A. 866/U del 3/8/1978, del quale riprende il perimetro ad esclusione delle aree lungo la prima linea di costa disciplinate con la zona H2.

La zona F4c.2 è attuabile previa approvazione di Piano di lottizzazione che preveda:

- il reperimento delle aree di cessione
- l'organizzazione delle aree edificabili esclusivamente nelle superfici prive di habitat;
- gli idirizzi per il progetto degli spazi aperti in aderenza con i Piani di Gestione di Rete Natura2000

- la definizione delle regole e indirizzi per il recupero dell'insediamento esistente di Portu Maga

I parametri urbanistici assegnati alla zona sono:

- Superficie territoriale è di 3.087.855 mc

- L'indice di fabbricabilità fondiaria, applicato sulla sola area potenzialmente edificabile perché priva di habitat è di 0,4 mc/mq

- La volumetria ammessa nella zona è di 39.300 mc

~~Zona F4c.2 Area per la perequazione degli ambiti sottoposti a degrado paesaggistico; è un'area di proprietà pubblica, individuata entro il limite della superficie destinata a Campeggio dal precedente strumento di pianificazione, entro la quale è necessario avviare un processo di riqualificazione urbanistica e paesaggistica. È destinata ad ospitare le volumetrie in atterraggio dalle aree riconosciute nella Tavola C.11 quali detrattori areali ad impatto elevato o medio e individuate nel progetto del Piano come H2*.~~

~~Superficie Territoriale mq. 32.778~~

~~Volumetria massima complessiva mc 5.527 di cui pubblica mc 921,00~~

~~Capacità turistica massima del comparto n. 55 abitanti-turisti.~~

~~Il Piano Attuativo è di iniziativa pubblica e definisce le aree e le superfici da destinare all'atterraggio delle volumetrie, l'organizzazione degli spazi per la mobilità e percorribilità interna.~~
~~Essendo un'area destinata ad accogliere le volumetrie localizzate in qualsiasi Ambito Locale di Paesaggio la sua capacità volumetrica è detratta dalla quantità complessiva di volumetrie disponibili a prescindere da quelle dell'ambito in cui si localizza.~~
~~Gli spazi pubblici sono organizzati in coordinamento con la definizione del Piano Attuativo del Campeggio di cui all'art. 91 comma 14.~~

~~Zona F4c.3 Croccoriga, è la zona, all'interno dell'Ambito Locale di Paesaggio A4, ridefinita sulla sub-zona 2A del Piano di Lottizzazione Costa Verde di cui al D.A. 866/U del 3/8/1978, con opere di urbanizzazione avviate ma non completate e notifica di concessione scaduta al 30/05/2018. Il Piano di Lottizzazione della zona F4c.3 è attuabile solo a seguito e congiuntamente al Piano di Riqualificazione di Portu Maga (zona F1.6) di cui all'art 90 comma 18.~~

~~Superficie Territoriale mq. 212.865~~

~~Volumetria massima complessiva mc 42.570, di cui pubblica mc 7.095~~

~~Capacità turistica massima del comparto n. 700 abitanti-turisti~~

~~Superficie per servizi e spazi comuni pari al 50% (mq 106.432) e per cessione aree a standard e servizi pubblici mq 63.860.~~

~~Gli edifici devono avere un solo piano fuori terra e altezza massima di ml 5,00. Sono ammessi due piani fuori terra solo nei casi di morfologia di versante in cui uno dei due è seminterrato con altezza massima a valle di ml 7,50.~~

~~La destinazione d'uso ammessa è esclusivamente quella turistico-ricettiva: TR_01 Strutture ricettive alberghiere (alberghi, alberghi residenziali, villaggi albergo); TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, Ostelli per la gioventù), oltre i servizi ad esse collegati da prevedersi nell'ambito dell'attuazione dell'intervento (aree per lo sport, per le attività all'area aperta, per lo spettacolo ed eventi culturali…).~~

~~Il Piano di Lottizzazione dovrà prevedere l'organizzazione funzionale dell'area localizzando le nuove volumetrie in ambiti posti trasversalmente alla costa, non generando fronti continui lungo la costa stessa e comunque salvaguardando la quinta percettiva dal mare e non definendo mai relazioni dirette con la strada costiera. Devono essere concentrate in corrispondenza della viabilità già in parte definita con le preliminari opere di urbanizzazione attuate.~~

~~Gli edifici devono essere localizzati in aree in cui sia ridotta l'alterazione della morfologia dei luoghi e mai in aree dominanti ad elevata interazione visiva.~~
~~L'inserimento deve essere opportunamente studiato e definito in equilibrio con il contesto, prevedendo sempre tra gli edifici elementi di continuità paesaggistica ed ecologica e riducendo gli elementi di frammentazione.~~

~~Gli interventi dovranno essere improntanti alla sostenibilità ambientale ed energetica, essere dotati di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili e avere i requisiti di edifici nZEB (ad energia quasi zero).~~

~~Le nuove architetture, come quelle eventualmente esistenti, possono prevedere soluzioni progettuali che contemplino i tetti giardino o tetti verdi per migliorare il microclima interno e per la continuità ecologica con il contesto di riferimento.~~

~~Deve essere garantito il ciclo dell'acqua attraverso sistemi di recupero delle acque reflue e meteoriche, anche mediante opportuni sistemi di fitodepurazione, atti a creare anche nuovi ambienti del tipo umido e al contempo bacini di accumulo delle acque finalizzati alla prevenzione incendi.~~

~~La dotazione degli standard e dei servizi deve essere bilanciata anche in relazione all'insediamento presente di Portu Maga.~~

~~Devono essere salvaguardate tutte le aree ad elevata naturalità e quelle non interessate da precedenti interventi; tali aree assolveranno il ruolo di spazi aperti per attività ricreative a basso impatto, anche funzionali all'accoglienza dei fruitori occasionali e giornalieri.~~

~~Nella realizzazione di qualsiasi intervento deve essere sempre garantito l'equilibrio della copertura di biomassa vegetale, provvedendo ad un incremento delle superfici degli habitat e limitandone in ogni caso la riduzione.~~

9. Le sottozone F4m sono individuate nell'Ambito locale di Paesaggio A7 ove presenti gli insediamenti minerari dismessi (villaggi o agglomerati). In tali zone sono previsti il recupero e la riconversione con finalità turistico-ricettive degli edifici esistenti e l'edificazione di nuove volumetrie finalizzate allo sviluppo turistico dell'asse Ingurtosu-Piscinas.

   Le trasformazioni edilizie, compresa l'edificazione di nuove volumetrie, non dovranno essere in contrasto con quanto disciplinato dagli artt. 32 e 33 delle NA del PAI.

   L'edificazione in tali aree è subordinata all'approvazione degli strumenti di pianificazione attuativa ~~Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale o~~ "~~Piano di riconversione turistica delle aree minerarie~~" di iniziativa pubblica o pubblico-privata, con le seguenti finalità:

   - recupero degli edifici esistenti
   - valorizzazione delle tipologie edilizie esistenti
   - conservazione della memoria dei luoghi
   - valorizzazione dell'asse viario Ingurtosu Mare
   - dotazione di servizi turistici diffusi
   - miglioramento della fruizione dell'area.

   I Piani attuativi dovranno essere estesi a tutto il comparto indicato nella cartografia del PUC, relativamente alle aree individuate nei successivi punti, e contenere:

   - rilievo e valutazione delle volumetrie esistenti o inizialmente esistenti quando in presenza di ruderi;
   - indicazioni sul carattere degli insediamenti;
   - indicazioni per il recupero delle architetture minerarie;
   - la localizzazione e le dotazioni minime dei servizi pubblici.

Nella definizione dei parametri dimensionali delle singole zone si applica l'indice di edificabilità (It) in relazione alla natura dell'insediamento e al grado di trasformazione urbana, valutato in relazione alla volumetrie esistente, nel rispetto di una percentuale massima, secondo il seguente criterio:

- villaggi minerari con trasformazioni urbane evidenti - It 0,30 o volume pari al 40% di quello esistente
- villaggi o agglomerati con trasformazioni urbane parzialmente conservate – It 0,20 o volume pari al 35% di quello esistente;
- agglomerati con trasformazione urbana ridotta – It 0,10 o volume pari al 20% di quello esistente;

La nuova volumetria è destinata alla realizzazione dei servizi a supporto della fruizione turistica.

All'atto della redazione del piano attuativo essa dovrà comunque essere rivalutata in funzione delle prescrizioni imposte dal Parco geominerario e degli studi relativi alla capacità di carico in funzione della presenza di aree di potenziale instabilità e sprofondamenti di cui all'art. 53 comma 5 delle presenti norme. In ogni caso la nuova volumetria non potrà essere superiore al 70% della volumetria esistente o originariamente esistente.

Sono esclusi aumenti volumetrici nelle aree di massima tutela e conservazione, individuate in accordo con il Parco Geominerario della Sardegna.

~~Prima dell'avvio delle procedure per la redazione della pianificazione attuativa delle singole zone, Comune e Parco Geominerario, congiuntamente ad IGEA, sulla base di studi specifici, definiscono "Indirizzi funzionali" da assegnare alle differenti aree.~~

La previsione di zona turistica è attuata mediante concessione delle aree e degli immobili di proprietà pubblica o loro eventuale alienazione, secondo quanto definito attraverso gli "Indirizzi funzionali" sopra richiamati.

a) Sottozona F4m.1 – Tellas
   - Superficie Territoriale mq. 36.000
   - Volumetria esiste mc 8.274,
   - Non sono ammesse nuove volumetrie
   - Capacità turistica massima del comparto n. 138 abitanti-turisti
   - Superficie per servizi e spazi comuni pari al 50% (mq 18.015) e per cessione aree a standard e servizi pubblici mq 10.800
   - Altezza degli edifici massima pari alla maggiore degli edifici esistenti residenziali o direzionali, esclusi impianti speciali (pozzi, torri…).

b) Sottozona F4m.2 – Pitzinurri
   - Superficie Territoriale mq. 257.470
   - Volumetria esistente 10.336 mc
   - Volumetria nuova 3.702 mc
   - Superficie per servizi e spazi comuni pari al 50% (mq 107.803,75) e per cessione aree a standard e servizi pubblici mq 64.682
   - Altezza degli edifici massima pari alla maggiore degli edifici esistenti, esclusi impianti speciali (pozzi, ciminiere…).

c) Sottozona F4m.3 – Naracauli
   - Superficie Territoriale mq. 85.480
   - Volumetria esistente 10.440 mc
   - Non sono ammesse nuove volumetrie

- Superficie per servizi e spazi comuni pari al 50% (mq 42.735) e per cessione aree a standard e servizi pubblici mq 25.640
- Altezza degli edifici massima pari alla maggiore degli edifici esistenti, esclusi impianti speciali (pozzi, ciminiere…).

d) Sottozona F4m.4 – Bidderdi

- Superficie Territoriale mq. 77.130
- Volumetria esistente 6.800 mc
- Volumetrie nuove 2.856 mc
- Superficie per servizi e spazi comuni pari al 50% (mq 38.565) e per cessione aree a standard e servizi pubblici mq 23.140
- Altezza degli edifici massima pari alla maggiore degli edifici esistenti, esclusi impianti speciali (pozzi, ciminiere…).

e) Sottozona F4m.5 – Gennamari

- Superficie Territoriale mq. 97.000
- Volumetria esistente 6.012 mc
- Volumetrie nuove 2.885 mc
- Superficie per servizi e spazi comuni pari al 50% (mq 55.358,50) e per cessione aree a standard e servizi pubblici mq 33.220
- Altezza degli edifici massima pari alla maggiore degli edifici esistenti, esclusi impianti speciali (pozzi, ciminiere…).

Titolo XIX Zone G

Art. 93 Zone G - Disciplina generale

1. Gli interventi nelle zone G si attuano con strumenti di pianificazione attuativa se di nuova previsione e ove si prevedano pluralità di funzioni - estesi ad un'area di almeno 1,00 ha, salvo comparti unitari di dimensione inferiore individuati dalla cartografia di piano - oppure attraverso progettazione concertata nel caso di interventi unitari per singole funzioni.

   Per gli interventi edilizi in zona G ricadenti nel tessuto urbano consolidato non è prevista una superficie minima d'intervento.

2. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro e ristrutturazione senza aumento di volume, ad eccezione delle strutture pubbliche purché nel rispetto di massimi stabiliti all'art. 30 della L.R. 8/2015.

3. In ambiti completamente urbanizzati, nei comparti in zona G già edificati ai fini pubblici, è inoltre possibile ampliare, modificare, riqualificare ed integrare gli edifici esistenti senza l'obbligo di piano attuativo, nel rispetto dei parametri urbanistici-edilizi riportati per ciascuna sottozona.

4. La variazione della destinazione d'uso e/o il cambio di utilizzo sono ammessi previo studio di comparto ai sensi dell'art. 27 della L.R. 45/89.

5. Ai fini del perseguimento di criteri di sostenibilità ambientale nei piani attuativi dovranno essere inserite misure per il risparmio idrico ed energetico. In attuazione dell'art. 11 del D.lgs. 28/2011 i nuovi edifici o quelli sottoposti a ristrutturazione integrale devono essere dotati di impianti di produzione di energia rinnovabile oltre il 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento, incrementato del 10% per gli edifici pubblici.

Art. 94 Zona G1 – Attrezzature di servizio

1. Comprendono le strutture per l'istruzione superiore, per la ricerca e la sanità, per la cultura, direzionali, ricreative e ricettive in ambito urbano o periurbano, pubbliche o private, ma comunque di interesse ed uso pubblico.
2. Il PUC individua per le zone G1 sottozone distinte in relazione alla funzione prevalente:
   - G1.1 aree cimiteriali
   - G1.2 aree e strutture per l'istruzione secondaria di secondo grado (scuole superiori)
   - G1.3 servizi di interesse comune a carattere prevalentemente culturale nelle aree urbane
   - G1.4 servizi a carattere prevalentemente culturale nelle aree minerarie
   - G1.5 servizi per la tutela animale.
3. In tutte le sottozone G1 deve essere reperita nell'ambito della pianificazione attuativa una superficie pari al 10% della superficie territoriale da destinare a spazi aperti (verde attrezzato S3) e aree di sosta (parcheggi S4). Qualora la sottozona G sia di proprietà privata tali aree ricadranno tra quelle in cessione.
3. La sottozona G1.1 corrisponde alle aree di sedime delle strutture cimiteriali, escluse le zone di rispetto di cui all'art. 12 delle presenti norme stabilito in attuazione dell'art. 338 L. 1265/1934 e ss.mm.ii. In particolare il PUC individua:
   a) *G1.1a Cimitero vecchio di San Paolo*: nella zona sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo nel rispetto del valore storico-identitario del bene paesaggistico; sono ammessi gli interventi di ampliamento sino ad esaurimento della superficie destinata a tale funzione attuabili mediante intervento edilizio diretto;
   b) *G1.1b Cimitero nuovo* (parco cimiteriale): identifica la nuova area cimiteriale posta in continuità funzionale con il cimitero vecchio dal quale è separato dalla via Fratellanza Operaia. La superficie destinata al Cimitero, alle attrezzature e agli spazi annessi si estende per 5.325 mq. Il progetto del cimitero sarà attuato mediante la definizione di un piano attuativo (Piano Cimiteriale) in cui dovrà essere individuata la superficie destinata alle sepolture, le aree d'accesso, gli spazi potenziali per la collocazione del commercio ambulante o temporanee (fiorai ecc.), le aree a giardino non trasformabili e tutti i parametri urbanistici ed edilizi necessari alla definizione dell'opera. La redazione del progetto del Cimitero, ai fini di un innalzamento della qualità architettonica, potrà essere oggetto di Concorso di idee o progettazione.
   c) *G1.1c Cimitero di S'Antonio di Santadi* (nuovo cimitero): il PUC individua nel margine periurbano della frazione di Sant'Antonio di Santadi l'area da destinare ai servizi cimiteriali, in particolare con funzione funeraria crematoria. **L'attuazione di tale area è subordinata alla predisposizione di un Piano Attuativo, anche come stralcio/variante del Piano Cimiteriale Comunale, che preveda soluzioni architettoniche e planimetriche di minimo impatto ambientale e paesaggistico.**
4. La sottozona G1.2 identifica le aree delle strutture destinate all'istruzione superiore e le relative pertinenze. Nella zona il PUC è attuato mediante intervento edilizio diretto. In particolare il PUC individua gli istituti superiori esistenti:
   - *G1.2a Scuola superiore Istituto Professionale*
   - *G1.2b Scuola superiore IPSAR A. Volta.*

   a) l'indice di edificabilità (If) è di 3 mc/mq con eventuali incrementi in attuazione dell'art. 30 comma 6 della L.R. 8/2015.
   b) Nella realizzazione dei nuovi volumi o negli interventi di riqualificazione dei complessi esistenti gli edifici possono essere realizzati a filo strada, fermo restando il divieto di aprire su tale prospetto l'accesso principale all'edificio, che deve essere sempre preceduto da adeguato spazio di sosta.

c) Tutti i parcheggi entro l'area di pertinenza della scuola devono essere realizzati con materiali drenanti e dotati di adeguate alberature e biomassa vegetale nella misura di 1 albero ogni 20 mc di costruzione, anche con funzione ombreggiante delle aree a parcheggio. Possono essere previste le pergole fotovoltaiche ma non a discapito della parte vegetale.

d) Negli interventi di riqualificazione delle coperture, qualora a tipologia piana, queste devono essere dotate di tetti verdi estensivi, oltreché prevedere l'installazione di impianti di produzione di energia alternativa.

5. La sottozona G1.3 corrisponde alle strutture destinate ai servizi generali per attrezzature di interesse comune a carattere prevalentemente culturale e nello specifico museale. Fanno parte della sottozona:

   - Musei e aree di interesse museale nell'area mineraria: Pozzo Amsicora; Pozzo Gal; Pozzo Fais
   - Musei e spazi culturali in centro urbano: Museo del Coltello e Ex-Cinema.

   a) Sono ammessi:

      - gli interventi di recupero, tramite restauro e risanamento conservativo degli edifici;
      - la demolizione di volumi incongrui con eventuale recupero della volumetria;
      - interventi per la riqualificazione degli spazi aperti pertinenziali;
      - la realizzazione di nuove volumetrie solo quando sia rispettato il rapporto di copertura massimo del 60% della superficie fondiaria.

   b) Ove ammesse le nuove volumetrie dovranno rispettare i seguenti parametri:

      - indice di edificabilità territoriale massimo 4 mc/mq;
      - altezza non superiore al 25% dell'edificio più alto entro la zona, salvo dimostrazione di congruità dell'altezza e comunque non oltre i 20,00 ml.;
      - distanza tra le pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di 10,00 ml;
      - su pareti cieche è ammessa l'edificazione in adiacenza (addizione di volumetrie) al fine di ampliare eventuali spazi interni;
      - distanza minima dal confine con la viabilità pubblica e dai confini laterali pari a 5,00 ml.

   c) Nelle aree minerarie è sempre vietato, ove ammessa nuova volumetria nel rispetto delle aree di massima tutela e conservazione individuate in accordo con il Parco geominerario della Sardegna, superare con la nuova edificazione l'altezza degli edifici riconosciuti tra quelli dell'archeologia industriale mineraria (pozzi, camini ecc.) e identificati nella tavola Bb.12 Carta dell'organizzazione mineraria.

6. La sottozona G1.4 corrisponde alle attrezzature a carattere direzionale e ricettivo nelle aree minerarie. ~~Aree ed edifici saranno sottoposti a disciplina specifica da parte del Parco Geominerario.~~ In queste aree sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

7. La sottozona G1.5 identifica i servizi per la tutela animale (canili sanitari, canili rifugio, gattili e strutture analoghe) ed è situata in zona Congius Strigas. ~~Entro l'area si applicano indirizzi e prescrizioni per le zone E3 di cui all'art. 83 oltre tutte le normative di settore, alle quali si rimanda.~~ **Sui manufatti esistenti non sono consentiti aumenti di volume, se non previa predisposizione di apposito piano attuativo. I parametri urbanistici ed edilizi, che dovranno in ogni caso rispettare la normativa di settore, sono i seguenti:**

   - **indice territoriale = 0,01 mc/mq, incrementabile a seguito della predisposizione di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata;**
   - **Indice fondiario massimo = 0,20 mc/mq.**

Art. 95 Zona G2 – Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero

1. Rientrano in questa zona tutte le aree per lo sport e il tempo libero, all'aperto o al coperto. Sono impianti dal potenziale interesse sovralocale e con standard regolamentari per attività agonistiche di livello regionale.
2. In particolare, il PUC individua:

   a) *G2.1.1 Stadio – Arbus*: è lo spazio destinato all'attività sportiva del calcio e dell'atletica leggera, è corredato di tribune e servizi. Sono ammessi tutti gli interventi, inclusa la realizzazione di eventuali volumetrie, con altezza non superiore a quelle esistenti e nel rispetto dell'indice territoriale (It) 0,01 mc/mq con eventuali incrementi in attuazione dell'art. 30 comma 6 della L.R. 8/2015 da sottoporre a piano attuativo di iniziativa pubblica.
   Gli interventi di riqualificazione dell'impianto sportivo dovranno riguardare anche il miglioramento paesaggistico delle aree a parcheggio in attuazione degli indirizzi di cui all'art. 106.

   b) *G2.1.2 Area Tennis – Arbus*: è lo spazio destinato all'attività sportiva del Tennis, del Padel, del Beach Tennis e del Tennis Tavolo, è corredato di tribune e servizi. Sono ammessi tutti gli interventi, inclusa la realizzazione di eventuali volumetrie, con altezza non superiore a quelle riportate nell'abaco tipologico e nel rispetto dell'indice territoriale (It) di 2.54 mc/mq con eventuali incrementi in attuazione dell'art. 30 comma 6 della L.R. 8/2015 da sottoporre ad altro piano attuativo di iniziativa pubblica. Sono fatte salve le volumetrie pubbliche per edifici a uso sportivo previste da progetti approvati precedentemente all'approvazione definitiva del P.U.C., ancorché nella fase di fattibilità tecnico/economica. Tali volumi dovranno rispettare tuttavia le previsioni del progetto esecutivo ancorché variate.
   La zona G2.1.2 è disciplinata dal Piano Particolareggiato, P.P.S.S.T. Piano Particolareggiato Santa Sofia Tennis, vigente per gli effetti di quanto disposto dall'Art. 38, comma 10 del D. lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e del verbale conclusivo della Conferenza di Servizi redatto il 21 maggio 2026 relativa al Progetto dell'Unione dei Comuni del Terralbese denominato "Dal mare verso l'interno: itinerari del terralbese e Linas": Tennis – Impianto Sportivo Santa Sofia, Comune di Arbus (SU). È obbligatorio e vincolante, per l'attuazione del P.P. il rigoroso rispetto delle previsioni normative e dell'Abaco Tipologico del Piano Particolareggiato Santa Sofia Tennis.

   c) *G2.2 Palazzetto dello Sport:* individua il Palazzetto dello Sport e le aree di pertinenza. Sono ammessi tutti gli interventi, inclusa la realizzazione di nuove volumetrie nel rispetto dell'indice territoriale (It) 0,01 mc/mq con eventuali incrementi in attuazione dell'art. 30 comma 6 della L.R. 8/2015. Gli interventi si attuano con progettazione diretta senza piano attuativo e devono interessare l'intera area e le superfici a parcheggio ad essa contigue.

   d) *G2.3 Aree sportive - Parco Urbano*: identifica le nuove aree destinate alla realizzazione di impianti sportivi, all'aperto o al coperto, di iniziativa pubblica e/o privata, previste entro l'ambito di intervento di cui all'art. 7 nei Programmi di Riqualificazione Urbana sottoposta a pianificazione attuativa:

      - Superficie territoriale complessiva di mq 6.240
      - indice territoriale (It) ~~1,5~~ 0,01 mc/mq, incrementabile previa predisposizione di piano attuativo di iniziativa pubblica (ai sensi dell'art.4 del D.A. 2266/U/1983)
      - distanza minima dai confini pari all'altezza massima degli edifici e comunque non inferiore a ml 8,00.

   Le volumetrie devono essere localizzate nelle parti marginali rispetto ai limiti delle aree di pericolosità idraulica Hi4.
   Gli impianti sportivi all'aperto devono essere dotati di opportune soluzioni di fasce tampone in relazione alle aree residenziali contermini.

In tutta l'area deve essere garantita la massima permeabilità dei suoli e il rispetto del principio di invarianza idraulica anche in coordinamento con il contiguo parco urbano.

e) *G2.4 Campo di tiro:* è la zona destinata alla realizzazione di un campo di tiro, nell'area dell'ex-discarica di rifiuti solidi urbani di Gibas Alta, a sud del centro urbano, da sottoporre a riqualificazione ambientale, da attuare con pianificazione di iniziativa privata:

- Superficie territoriale complessiva di mq 11.000.
- indice territoriale (It) 0,01 mc/mq.

Il piano deve destinare adeguate superfici alla realizzazione degli spazi di parcheggio, in ragione del 50% del numero massimo di fruitori previsti nell'area e in attuazione degli indirizzi di cui all'art. 106.
Nella pianificazione è inclusa, anche se esterna al perimetro di zona, la sistemazione della viabilità di accesso.
Gli interventi devono prevedere la creazione di superfici alberate minime pari al 10% dell'intera superficie.

f) *G2.5 Strutture sportive:* identifica l'area dell'EX-Municipio da sottoporre a pianificazione attuativa per l'attuazione degli interventi di cui alla Del. CC. 23 del 10/06/2019. Il piano attuativo deve definire la sistemazione di tutte le aree esterne per la migliore organizzazione della sosta.

Art. 96 Zona G3 - Aree soggette a servitù militari e carcerarie

1. Identifica le aree in cui sono localizzate le strutture (edifici e spazi aperti) a servizio delle funzioni pubbliche statali (militari e carcerarie) entro i perimetri delle servitù di cui all'art. 11.
2. Nella zona G3 devono preferibilmente essere localizzati tutti i nuovi interventi edificatori e di trasformazione di carattere generale e quelli di interesse per la difesa nazionale, qualora le aree risultino coerenti con le necessità localizzative delle stesse.
3. In attuazione del D.lgs. 28/2011 gli edifici devono essere dotati di impianti per la produzione di energia rinnovabile oltre il 60% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.
4. In tutta la zona G3 si applicano i parametri propri della zona agricola:
   - indice fondiario (If) 0,03 mc/mq per le residenze e 0,2 mc/mq per le opere connesse all'attività, salvo interessi di difesa nazionale;
   - altezza degli edifici destinati a residenza non superiore a quelli esistenti e ml 6,00 per gli edifici connessi alle attività di servizio, salvo diverse specifiche esigenze.
5. Sottozona G3.1 – ambito urbanizzato nel Poligono Capo Frasca – localizzata entro il perimetro del Sito di Interesse Comunitario SIC ITB030032 "Corru S'ittiri", include tutti gli edifici destinati alle attività di servizio, direzionali e alla residenza entro il Poligono, inclusi gli spazi aperti e il porticciolo, in proprietà del Ministero della Difesa. Gli interventi entro l'area sono attuati con permesso a costruire e denuncia di inizio attività, qualora non ricadenti nell'edilizia libera, o attraverso un programma di riqualificazione complessivo di iniziativa privata, per una Superficie territoriale complessiva di mq 487.460.

   Gli interventi sugli spazi esterni devono garantire un equilibrato rapporto nella permeabilità dei suoli, prevedendo il recupero delle acque.

   Deve essere garantita la conservazione di corridoi ecologici e il mantenimento degli equilibri delle superfici degli habitat di interesse comunitario. È sempre vietata la piantumazione di specie aliene invasive ed è ammessa la realizzazione di orti a servizio delle residenze.
6. La sottozona G3.2 – ambito urbanizzati della Colonia Penale di Is Arenas – localizzata entro il perimetro del Sito di Interesse Comunitario SIC ITB040071"Da Piscinas a Riu Scivu", include tutti gli edifici destinati alla detenzione, ai servizi direzionali, alla residenza, ai servizi connessi alla

residenza e in generale all'attività detentiva, in proprietà del Ministero di Grazia e Giustizia. Gli interventi entro l'area sono attuati con permesso a costruire e denuncia di inizio attività, qualora non ricadenti nell'edilizia libera, o attraverso un programma di riqualificazione complessivo di iniziativa privata.

Nella sottozona rientrano aree distinte in relazione alla funzione prevalente:

a) *G3.2a Diramazione Conca Verde*, include le strutture e i volumi di accesso e un braccio detentivo, per una Superficie territoriale complessiva di mq 71.325;

b) *G3.2b Diramazione Centrale*, include il nucleo residenziale vero e proprio della colonia penale e gli edifici direzionali e commerciali; si struttura come un vero nucleo urbano essendo dotato di tutti i servizi, inclusi quelli sanitari, per l'istruzione e culturali, per una Superficie territoriale complessiva di mq 543.300;

c) G3.2c Diramazione Conca d'Oro, include il braccio detentivo, per una Superficie territoriale complessiva di mq 37.820;

d) *G3.2d Ex edifici minerari*, include alcuni edifici ex-minerari localizzati entro il perimetro della Colonia; sono strutture destinate a funzioni educative e ricreative dei detenuti; su questi edifici sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria e il restauro e risanamento conservativo, in coerenza con il valore storico. La Superficie territoriale complessiva è di mq 18.485.

Art. 97 Zona G4 - Infrastrutture a livello di area vasta

1. Include tutte le aree destinate ad impianti tecnologici, infrastrutture a servizio dei trasporti e infrastrutture areali per la mobilità e l'accessibilità.
2. In tutte le zone G4 si applica l'indice territoriale (It) di 0,01 mc/mq, salvo diverse specifiche per le sottozone.
3. L'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intera zona ovvero ad un comparto funzionale.
4. In funzione dei servizi e delle funzioni sono individuate le seguenti sottozone:
   a) *sottozona G4.1* - aree destinate agli impianti tecnologici per il funzionamento degli agglomerati urbani – è destinata ad impianti tecnici relativi alle reti tecnologiche urbane:

      ~~G4.1a Deposito idrico interrato Genna e Frongia - Arbus~~
      ~~G4.1b Deposito idrico interrato Gedili - Arbus~~
      ~~G4.1c Deposito idrico interrato Conca e Mallu - Arbus~~
      ~~G4.1d Impianto potabilizzazione~~
      ~~G4.1d Depuratore Gibas Alta~~
      ~~G4.1e Deposito idrico interrato S. Antonio di Santadi~~
      ~~G4.1f S. Antonio di Santadi~~
      ~~G4.1g Depuratore Torre dei Corsari~~
      ~~G4.1h nuovo impianto depurazione Torre dei Corsari~~
      ~~G4.1i impianto sollevamento Torre dei Corsari.~~

   b) *sottozona G4.2 – infrastrutture per le telecomunicazioni* - è destinata alle strutture e agli impianti per le comunicazioni e l'energia; in particolare il PUC individua:

      ~~G4.2a Stazione Telecom~~
      ~~G4.2b Cabina Enel~~
      ~~G4.2c Antenna ripetitore nel centro urbano~~
      ~~G4.2d Radar Capo Frasca.~~

   c) *sottozona G4.3 – impianti per la gestione dei rifiuti* – è destinata alle strutture e agli impianti per il trattamento e la gestione dei rifiuti; in particolare il PUC individua:

      ~~G4.3a Ecocentro~~
      ~~G4.3b Impianto trattamento inerti.~~

d) *sottozona G4.4 – infrastrutture portuali* – è destinata alle strutture e ai a servizi generali per la portualità turistica.

La zona si estende interamente entro la linea dei 300 metri dalla battigia, pertanto qualsiasi nuova volumetria è realizzabile solo se di tipo amovibile, con strutture in legno o tensostrutture.

Le volumetrie realizzate sono scorporate dal bilancio totale delle volumetrie ammesse per il dimensionamento delle zone F dell'intero territorio comunale di cui all'art. 89.

L'indice di edificabilità fondiaria è di 3 mc/mq; gli edifici non possono avere altezza superiore a 4,00 ml se destinati ad uso direzionale e non superiore a 7,00 ml se destinati a capannoni e rimesse nautiche.

Entro le aree accessibili con i mezzi deve essere prevista la cessione minima a parcheggi del 30% della superficie territoriale o comunque nella proporzione di 1 posto auto ogni posto barca. L'irreperibilità degli spazi è soggetta ad accordi specifici definiti entro la pianificazione attuativa.

~~In particolare il PUC individua:~~

- ~~G4.4a Porticciolo Porto Palma: l'area, con superficie territoriale di mq 4.938, definisce lo spazio a terra a supporto dell'infrastruttura di ormeggio. Gli interventi sono sottoposti a pianificazione attuativa coordinata con la zona G4.4b e solo a seguito di idonei studi specifici meteo-marini.~~
  ~~Nell'area sono ammesse esclusivamente le strutture strettamente connesse all'attività nautica: attrezzature speciali per la gestione portuale, sedi dei circoli nautici, Yacht club, diving center ecc., edifici istituzionali per Capitaneria di Porto e Guardia di Finanza.~~

- ~~G4.4b Spazi funzionali al porto: è un'area, con superficie territoriale di mq 10.350, destinata alle funzioni collegate al porto quali rimessaggio, cantieristica ecc. Le strutture devono essere amovibili, preferibilmente pensiline e tettoie. Il trattamento delle superfici deve essere del tipo permeabile o con potere drenante. Le superfici impermeabili devono essere inferiori al 50% della superficie coperta ammissibile.~~
  ~~Gli interventi nell'area sono correlati alla realizzazione del Porticciolo (G4.4a) e inseriti nella medesima pianificazione attuativa.~~

- ~~G4.4c Darsena Porto Palma: individua l'area attualmente interessata da approdo di piccoli natanti alla foce del Riu Tunnaria, con una superficie territoriale di mq 2.900. Sono ammessi i soli interventi in coerenza con la pericolosità idraulica Hi4, di cui all'art. 52 e l'installazione di piccole strutture temporanee e stagionali (quali tettoie e gazebo).~~

e) *sottozona G4.5 – infrastrutture dei trasporti* – è destinata alle strutture e agli impianti per la mobilità; in particolare il PUC individua:

- ~~G4.5a Distributore carburante / Arbus sud~~
- ~~G4.5b Distributore carburante / Arbus centro~~
- ~~G4.5c Area servizio / distributore S.Antonio di Santadi~~
- ~~G4.5d Area servizio / distributore Gutturu e' Flumini.~~

Gli interventi sono realizzati con intervento diretto. L'indice fondiario nelle nuove aree di servizio è stabilito in 0,03 mc/mq. Nelle aree di servizio G4.5c e G4.5d i manufatti (ad eccezione delle pensiline) devono essere realizzati con strutture in legno. Nell'area è ammessa la realizzazione di sole strutture destinate al rifornimento, connesse al primo soccorso meccanico o lavaggio dei mezzi.

Titolo XX Zone H

Art. 98 Zona H1 – Zona di salvaguardia archeologica

1. Sono individuate sulla base della ricognizione dei beni paesaggistici e identitari (Tavola Bb.2 > Bb.11) e dell'organizzazione mineraria (Tavola Bb.12).
2. Sono aree già sottoposte a tutela e che entro il sistema del patrimonio culturale rivestono importanza per rilevanza visuale (Torri Costiere) o per riconoscimento identitario della storia recente (Edifici minerari).
3. Gli interventi sono regolati dal Capo VI del Titolo I.

Art. 99 Zona H2 – Zona di salvaguardia paesaggistica

1. Sono aree il cui valore è considerato rilevante nelle relazioni strutturali del paesaggio arburese; sono individuate sulla base della ricognizione dei beni paesaggistici di natura ambientale (Tavola Ba.12) e riferite a:
   - aree entro i 300 metri dalla linea di battigia;
   - grandi complessi dunali;
   - aree a bassa antropizzazione escluse degli usi agricoli;
   - aree boscate tampone escluse da usi selvicolturali.
2. In tutte le aree, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono concedibili gli interventi nella misura in cui ammessi dai vincoli di tutela sovraordinati.
3. In tutte le aree sono sempre ammesse le attività di pascolo, agricole e selvicolturali.
4. Sono sempre vietati gli interventi, gli usi e le attività suscettibili di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica e la fruibilità paesaggistica.
5. Nei complessi dunali è vietato l'accesso veicolare e pedonale se non nei sentieri e/o percorsi segnati esistenti. Sino all'approvazione del Piano di Utilizzo dei Litorali sono ammessi i soli interventi temporanei, precari e stagionali, per il miglioramento della fruizione del litorale.
6. Nelle aree umide, anche temporanee, sono vietati gli interventi che, direttamente o indirettamente, possono comprometterne la stabilità ambientale.
7. Nelle aree boscate sono vietati gli interventi di modificazione del suolo che possano compromettere la stabilità dei versanti o delle popolazioni vegetali. È ammessa la realizzazione di sentieri e aree di sosta e spazi idonei alla fruizione e ricreazione all'aria aperta, inclusa l'installazione di piccole strutture facilmente amovibili.
8. Negli edifici esistenti sono sempre ammessi, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, nonché la ristrutturazione edilizia interna. Ove non esclusa dalla norma generale, è ammessa l'edificazione con indice di edificabilità 0,001mc/mq e se in mabito rurale nel rispetto del lotto minimo di tre ettari.
9. Tutti gli interventi nelle aree H2 nelle quali siano presenti beni paesaggistici sono sottoposti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004 e D.P.R. 31/2017.

Art. 100 Zona H2* – Aree del restauro e ripristino paesaggistico

1. Sono aree di salvaguardia paesaggistica entro cui si riconoscono evidenti trasformazioni antropiche, esito di edificazione, antica e recente e sono suddivise in
   a) H2*.1 - Strutture turistico-ricettive: Hotel sabbie d'Oro; Il Corsaro Nero; Hotel le Dune
   b) H2*.2 - Altre strutture turistiche: Ristorante sul mare a Piscinas; Colonia di Gutturu e Flumini
   c) H2*.3 - Campu 'e Sali
2. **Previa dimostrazione della liceità dell'esistete**, sono ammesse esclusivamente le funzioni:
   a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza

b) turistico-ricettiva.

3. **Previa dimostrazione della liceità dell'esistete**, tutti gli interventi, esclusi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione interna, devono essere sottoposti a Programma di Riqualificazione o Accordi di programma di cui all'art. 6 comma 3.

   Previa dimostrazione della liceità dell'esistete, nei casi di ricostruzione le volumetrie realizzabili non posso eccedere quelle precedenti rilevate o desunte; l'impronta dell'edificio deve coincidere con quella esistente.

   Qualora la volumetria non sia documentabile l'indice territoriale è pari a 0,001mc/mq

   Previa dimostrazione della liceità dell'esistete, nei casi di demolizione senza ricostruzione è ammesso il trasferimento della volumetria nel regime dei Crediti Edificatori, di cui all'art. 58.

   Sono comunque sempre esclusi la nuova edificazione e l'addizione volumetrica, qualora non ammessa dalla norma generale.

4. I Programmi o i progetti degli Accordi di Programma sono finalizzati a ristabilire gli equilibri naturali ed ecosistemici e ad eliminare gli elementi incongrui che hanno alterato tali equilibri, ricorrendo ove necessario all'istituto della perequazione.

5. Negli interventi di sistemazione degli spazi esterni è sempre esclusa la realizzazione di superfici impermeabili se eccedenti il 50% della superficie coperta o comunque se in misura superiore al 20% della superficie fondiaria.

6. È sempre vietata la piantumazione con specie aliene ed invasive. Il Comune promuove inoltre, attraverso specifici provvedimenti, l'eliminazione di specie quali il *Carpobrotus N.E.*

7. Nell'area H2*.3 deve essere attuato un progetto di ripristino paesaggistico in relazione con le necessità della fruizione balneare. **Previa dimostrazione della liceità dell'esistente, tale progetto può essere attuato ricorrendo agli istituti di cui all'art. 6 comma 3, anche mediante accordi perequativi o permute privato-pubblico.**

Art. 101 Zona H3 – Zona di salvaguardia ambientale

1. Sono le aree sottoposte a bonifica ambientale di interesse minerario o interessate da elevata pericolosità idraulica negli ambiti urbani e periurbani.

2. Sono vietati tutti gli interventi, gli usi e le attività suscettibili di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica e la fruibilità paesaggistica.

3. Nelle zone H3 ad elevata pericolosità idraulica periurbane è ammessa la realizzazione di orti urbani e di spazi per la fruizione all'aperto.

4. Negli edifici esistenti sono sempre ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, nonché la ristrutturazione edilizia interna.

5. Ove ammissibile l'edificazione per norma sovraordinata l'indice di fabbricabilità è pari a ~~0,01mc/mq~~ **0,001mc/mq**

~~6. In tutta la zona H3 di interesse minerario si applica quanto disposto all'art. 39.~~

Titolo XXI Aree S

Art. 102 Aree S - Disciplina generale

1. Individuano le parti del territorio riservate alle attività e usi collettivi svolti anche nello spazio aperto delle aree urbane, ad esclusione delle sedi viarie.

2. Sono le aree per le quali è stabilita una dotazione minima al fine di soddisfare le esigenze e la qualità dell'abitare e che devono essere assicurate per ogni abitante insediato o da insediare, valutando anche le presenze temporanee connesse alla destinazione turistica.

3. In considerazione della classe I di appartenenza del Comune di Arbus, attuale e di previsione, il Piano assicura una dotazione minima complessiva di 12 mq/ab.

4. In tutti gli spazi pubblici sono ammessi gli interventi di cui all'art. 57 e in particolare negli spazi aperti è sempre fatto obbligo di:
   a) prevedere l'eliminazione di qualsiasi elemento che impedisca la circolazione continua delle persone e di qualsiasi tipo di barriera architettonica;
   b) per tutti gli edifici esistenti, salvo diversa specifica prescrizione, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia (art. 57). Gli edifici di interesse comune, riconosciuti quale bene paesaggistico o identitario, sono sottoposi alla disciplina del Capo VI del Titolo I.
   c) agli effetti dell'edificabilità gli interventi relativi a questa categoria di edifici sono condizionati solo al rispetto delle esigenze funzionali legate all'espletamento dell'attività di interesse sociale salvo comunque il rispetto dei valori storici ed ambientali dell'intorno.
   d) dotare gli spazi di una adeguata illuminazione notturna, nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi di cui al D.M. 27 settembre 2017 (Illuminazione pubblica) e se ricadenti entro aree di Rete Natura 2000 in coerenza con l'art. 41;
   e) prevedere adeguate sistemazioni dei sottoservizi urbani (raccolta e smaltimento delle acque, connessioni di energia, connessioni di telecomunicazioni ecc.), in modo che essi siano sempre facilmente individuabili e ispezionabili, per una efficiente manutenzione, e l'integrazione di tali elementi nel disegno complessivo di suolo;
   f) dotare gli spazi di servizi in coerenza con l'innovazione tecnologica delle città e di adeguati luoghi e sistemi per migliorare la raccolta dei rifiuti urbani;
   g) favorire l'incremento delle superfici verdi o comunque permeabili.
5. In tutti gli spazi aperti è ammessa la realizzazione di piccoli volumi a supporto dell'attività di fruizione, quali chioschi, con un indice di edificabilità territoriale di 0,05 mc/mq e altezza massima di 4,00 ml, nel rispetto dei regimi di tutela sovraordinata vigenti nelle aree.
6. Nelle aree di pertinenza degli edifici o negli spazi aperti è ammessa l'installazione di ombreggi e pensiline anche come supporto di impianti di energia solare o impianti di microeolico.
7. In tutte le aree di spazio pubblico gli interventi, sottoposti a progetto diretto, anche mediante concorso di progettazione, o entro Programmi di riqualificazione di cui all'art. 6 comma 3, sono sviluppati in coerenza con i Criteri Ambientali Minimi (CAM).

Art. 103 Area S1 – Aree per l'istruzione

1. Individua le aree destinate all'istruzione primaria: asilo nido, scuole dell'infanzia e scuole primaria e secondaria di primo grado.
2. In considerazione dell'analisi demografica e dei tassi di nascita previsti il Piano non prevede la realizzazione di nuove strutture scolastiche, confermando quelle esistenti e prevedendo la sola nuova destinazione ad "asilo nido", come di seguito elencate:
   a) *S1.1 nuovo asilo nido* (zona omogenea di riferimento urbanistico zona A) - ricade entro il centro di prima e antica formazione e si situa in un edificio di interesse storico;
   b) *S1.2 scuola dell'infanzia* (zona omogenea di riferimento urbanistico zona B1) - coincide con l'edificio esistente destinato alla medesima funzione; è da sottoporre a riqualificazione in attuazione delle nuove linee guida e di una migliore qualità degli spazi interni ed esterni;
   c) *S1.3 Scuola Elementare San Lussorio* (zona omogenea di riferimento urbanistico zona A) - ricade entro il centro di prima e antica formazione e si situa in un edificio di interesse storico nella piazza San Lussorio. La scuola è stata dismessa in favore del nuovo istituto comprensivo di S1.4 in cui gli spazi non sembrano più adeguati ad accogliere tutte le attività. Al fine di evitare nuovi volumi e nuovo consumo di suolo, si predilige la scelta di riportare la scuola nel vecchio edificio, recuperato recentemente.
   d) *S1.4 istituto Comprensivo* (zona omogenea di riferimento urbanistico zona B2) - coincide con l'edificio esistente destinato alla medesima funzione e accoglie la scuola primaria

e la scuola secondaria di primo grado, oltre agli spazi sportivi connessi (palestra e campetto); è da sottoporre a riqualificazione in attuazione delle nuove linee guida e di una migliore qualità degli spazi interni ed esterni;

e) *S1.5 scuola S.Antonio di Santadi* (zona omogenea di riferimento urbanistico zona B2) - è l'area della vecchia scuola da destinare a funzioni didattiche collegate alla sede principale quali laboratori di didattica ambientale, didattica dell'esperienza ecc.

3. Gli interventi sono attuati nel rispetto della normativa in materia di edilizia scolastica ed in particolare delle Linee Guida MIUR D.M. 11 aprile 2013, nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi per edifici pubblici D.M. 11 ottobre 2017, n. 259 e nel rispetto di ogni normativa in campo energetico e di sostenibilità dell'involucro edilizio.
4. Entro le aree di pertinenza degli edifici scolastici deve essere garantita la superficie minima a parcheggio di 1 mq ogni 20 mc di costruzione, tenendo conto degli indirizzi progettuali definiti al seguente art. 106.

Art. 104 Area S2 – Aree per attrezzature di interesse comune

1. Individua gli edifici e gli spazi pertinenza, destinati agli usi pubblici: edifici di culto e religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi e per altri pubblici servizi.
2. La loro dotazione minima è stabilità in 2 mq/ab. Il Piano recepisce la dotazione di attrezzature esistente e non prevede nuove aree a tali fini.
3. Nell'ambito di ciascuna area è sempre ammessa la presenza di altri servizi di uso pubblico purché compatibili con la destinazione prevalente.
4. Gli edifici di proprietà di Enti o Associazioni che svolgono attività di interesse sociale sono assimilati ad edifici di interesse pubblico.
5. Tutti gli edifici specialistici dovranno avere caratteristiche tipologiche riconoscibili e unitarie. Dovranno essere facilmente accessibili e dotati dei servizi necessari.
6. Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente devono essere orientati alla sostenibilità ambientale, al risparmio energetico e all'elevazione della qualità architettonica.
7. Gli interventi sono attuati per intervento diretto pubblico o privato convenzionato.
8. Per l'attuazione e la gestione delle attrezzature e degli impianti, l'Amministrazione Comunale potrà stipulare con i soggetti attuatori apposite convenzioni che dovranno garantire l'uso pubblico delle attrezzature, le modalità di manutenzione degli edifici e delle aree di pertinenza.
9. L'Amministrazione Comunale, senza procedere all'esproprio, potrà convenzionare con i proprietari l'uso pubblico degli edifici e delle aree e disciplinarne la gestione e la manutenzione.

Art. 105 Area S3 – Spazi aperti pubblici

1. Individua le aree del sistema degli spazi aperti pubblici destinati alla funzione di parco, aree gioco, aree sportive per la attività ricreative a fini non agonistici.
2. La loro dotazione minima è stabilita in 5 mq/ab.
3. Sulla base della struttura degli spazi aperti (Tavola Bc.4) e del loro incremento, il piano distingue gli spazi del progetto urbano, per i quali detta indirizzi specifici, da implementare attraverso Linee guida e regolamenti per gli spazi aperti, in:

a) *S3.1 piazze* - spazi aperti di pertinenza di edifici di interesse pubblico e destinati all'incontro e alla socializzazione ove svolgere anche attività culturali quali assemblee e piccoli spettacoli. Le loro superfici sono trattate in coerenza con il contesto nel quale si inseriscono ma sempre attraverso un progetto coerente di materiali e tessiture. In

coerenza con le funzioni sono dotate di superfici permeabili, componenti vegetali ed elementi di arredo.

b) *S3.2 Aree gioco* - aree da destinare al gioco in particolare dei bambini. Sono dotate di superfici permeabili o idonee alla sicurezza, di adeguata componente vegetale e di elementi di arredo, in coerenza con i Criteri Ambientali Minimi di cui al D.M. 13 dicembre 2013 (Verde Pubblico), al D.M. 5 febbraio 2015 (Arredo Urbano) e la Prassi di riferimento UNI/PdR 8:2014.

c) *S3.3 Aree sportive* - aree per il gioco sportivo all'aperto, prevalentemente di tipo non agonistico, entro l'area urbana. Le superfici sono prevalentemente permeabili o comunque dotate di adeguato potere drenante. Esse devono essere dotate di adeguati spazi per la sosta delle biciclette e dei motocicli.

d) *S3.4 Parchi urbani e di quartiere* - aree con funzione prevalente per l'attività libera - attività fisica, ricreativa e culturale -. Le superfici permeabili a verde devono interessare una superficie non inferiore al 80% del totale; la componente vegetale, in particolare quella arborea, si deve sviluppare su una superficie non inferiore al 40% del totale. Gli interventi sono attuati in coerenza con i Criteri Ambientali Minimi di cui al D.M. 13 dicembre 2013 (Verde Pubblico), al D.M. 5 febbraio 2015 (Arredo Urbano) e la Prassi di riferimento UNI/PdR 8:2014.

e) *S3.5 altri spazi puntuali o marginali* - aree minori dotate di elementi d'arredo destinate anche solo alla sosta, che contribuiscono alla qualificazione dello spazio aperto pubblico e all'innalzamento del potenziale ecologico della città.

4. Gli *spazi aperti residuali* individuati nelle tavole di progetto del Piano (alla scala urbana) non contribuiscono alla dotazione minima di cui al comma 2, ma sono considerati parte integrante del progetto di ecologia urbana in quanto elementi delle connessioni ecologiche urbane (Tavola C.7). Corrispondono ad aree verdi di pertinenza stradale in ambito urbano (aiuole, rotonde, bordi…) o altre aree marginali in cui non sono svolte attività specifiche. Queste aree devono essere sempre trattate con superfici permeabili e dotate di adeguata componente vegetale.
5. Al fine di indirizzare il progetto degli spazi aperti urbani, nell'ambito del recepimento della Legge 10/2013 e della Strategia Nazionale del Verde Urbano, in attuazione delle previsioni del PUC è promossa la redazione del *Piano del Verde*.

Art. 106 Area S4 – Aree per parcheggi pubblici

1. Individua le aree da destinare alla sosta dei veicoli nella dotazione minima di 1 mq/ab e sono suddivisi in:

   a) *S4.1 parcheggi esistenti* - aree già utilizzate per la sosta delle auto da sottoporre ad interventi di riorganizzazione e riqualificazione dello spazio pubblico;

   b) *S4.2 nuovi parcheggi* – attrezzature di previsione individuate in aree di proprietà del Comune o da acquisire, ai sensi dell'art. 8.

2. Sono sottoposti a progetti unitari, nel rispetto delle norme vigenti, nei quali dovranno essere definiti tutti gli elementi compositivi della sosta e di corredo. Possono riguardare anche la creazione di parcheggi interrati e/o multipiano.

   Nel caso di parcheggi di superficie maggiore di 100 mq, il progetto dovrà definire soluzioni che strutturino lo spazio per usi complementari ad integrazione degli spazi aperti di cui all'art. 105.

   La trasformazione effettiva delle aree S4, qualora ricadenti in aree a pericolosità idrogeologica tale da inibirne l'attuazione, dovrà essere preceduta dalla realizzazione di opere di mitigazione tali da ridurre la pericolosità esistente, fermo restando che ogni trasformazione dovrà essere compatibile con quanto dettato dalle Norme di attuazione del PAI.

3. In particolare:

a) nella zona A, in coerenza con il Piano Particolareggiato, i parcheggi devono avere superfici in pietra o altri materiali comunque consoni al ruolo identitario della zona, prevedendo inoltre opportuni sistemi di raccolta delle acque;

b) in tutte le altre zone devono essere realizzati con superfici permeabili o comunque con elevata capacità drenante prevedendo opportune soluzioni di raccolta, deflusso e assorbimento entro l'area del parcheggio; ove possibile, per dimensione della superficie, devono essere sempre dotati di alberature, scelte tra le specie idonee, nella misura almeno di una pianta ogni 30 mq.;

c) se interrati, dopo gli opportuni sondaggi archeologici, la copertura del parcheggio dovrà essere realizzata in modo da essere utilizzata a verde pubblico.

4. Nell'area dell'ex Municipio di Via XX Settembre il PUC prevede la realizzazione di una nuova area parcheggio secondo i seguenti indirizzi:

a) demolizione dell'edificio esistente;

b) destinazione a parcheggio coperto della nuova volumetria a valle;

c) destinazione a spazio multi-funzione parcheggio/belvedere nella parte superiore, a monte.

Titolo XXII Sistemi di mobilità e accessibilità

Art. 107 Indirizzi per il progetto delle infrastrutture viarie

1. In attuazione dell'art. 103 delle NTA del PPR il PUC individua il sistema delle infrastrutture viarie nel territorio comunale (tavola Bc.2) e in relazione alla loro classificazione stabilisce specifici indirizzi per il progetto al fine di migliorarne l'inserimento paesaggistico e ridurre il rischio di frammentazione.
2. Il PUC non individua nuove infrastrutture viarie e demanda ad eventuali piani di settore, piani attuativi o progetti specifici la loro localizzazione e realizzazione nel rispetto degli indirizzi di progetto, privilegiando in ogni caso il miglioramento della viabilità esistente in luogo della realizzazione di qualsiasi nuovo tracciato.
3. Nei progetti delle infrastrutture viarie entro il perimetro urbano quando la sezione stradale lo consente devono essere previsti:
   - la piantumazione di filari alberati o comunque la realizzazione di aiuole o spazi lineari di raccolta e drenaggio delle acque;
   - parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui all'art. 106;
   - spazi di sosta riservati ai mezzi di trasporto pubblico.
4. Nelle strade extra-urbane di livello superiore al locale, nel rispetto degli artt. 23, 42 e 54:
   - per gli spazi per la raccolta e scolo delle acque ai margini della carreggiata si devono adottare adeguate soluzioni di inserimento paesaggistico;
   - ove possibile deve essere prevista la piantumazione di filari alberati e/o arbustivi e la realizzazione di sistemi di continuità ecologica;
   - devono essere utilizzati sistemi di pavimentazione drenanti e fonoassorbenti.
5. Tutte le strade rurali devono essere realizzate in terra battuta, terra stabilizzata o asfalti drenanti del tipo asfalti-natura (asfalto ecologico) e delimitate da filari arborei e arbustivi.
6. Nei progetti riguardanti le infrastrutture viarie, anche se di riqualificazione, deve essere prevista la realizzazione in cavo interrato delle linee di media tensione (MT), salvo impedimenti di natura tecnica.

Art. 108 Itinerari turistici

1. Nella tavola Bc.2 sono individuati gli itinerari di fruizione turistica esistenti quali sentieri CAI e Cammino religioso di Santa Barbara.

2. Nell'ambito del progetto strategico e di indirizzo degli Ambiti Locali di Paesaggio, delineato nella tavola D.1, è promossa la realizzazione di un percorso di fruizione leggera, da individuarsi nell'ambito di un Protocollo di Intesa Ministero Grazia e Giustizia – Comune di Arbus – Parco Geominerario, al fine di ridurre la marginalità e la separazione territoriale determinata dall'estensione della proprietà carceraria, di cui all'art. 11.
3. Gli itinerari esistenti e gli ulteriori itinerari individuati attraverso progetti specifici o in attuazione dei Piani di Gestione delle aree Rete Natura 2000, qualora non di individuazione regionale, vengono trasmessi ai competenti uffici per l'inserimento della Rete Escursionistica Regionale di cui all'art. 28 della L.R. 16/2017.
4. Entro tutti i percorsi deve essere assicurato il maggior livello di fruizione autonoma o assistita per la disabilità fisica e sensoriale.
5. Al fine di ridurre l'impatto paesaggistico, determinato dalla sovrapposizione e/o interferenza di cartellonistica e segnaletica informativo-turistica, il PUC orienta i nuovi progetti lungo le strade e negli spazi pubblici al recepimento degli indirizzi di grafica e comunicazione redatti entro il progetto comunale "ArbusTurismo – sistema turistico del Comune di Arbus".

Art. 109 Rete ciclabile regionale

1. In attuazione del Piano della Rete Regionale degli Itinerari ciclabili (RCR – Rete Ciclabile Regionale) di cui alla Del. G.R. 6/22 del 31/01/2017 il PUC:
   a) recepisce i percorsi ciclabili R35, R36 e R41 individuati dal Piano al fine di favorire la sua attuazione entro altri progetti e programmi;
   b) indirizza ulteriori azioni di progetto alla costruzione di una rete ciclabile locale che colleghi trasversalmente l'itinerario della RCR con i luoghi di interesse del territorio comunale.