



# REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Comune di Aglientu

Piano Urbanistico Comunale

Relazione illustrativa

PROGETTO  
Nova Urbs

Indice	
<b>Premessa .....</b>	<b>4</b>
<b>Abbreviazioni.....</b>	<b>7</b>
<b>Sommario.....</b>	<b>9</b>
<b>Pianificazione per zone territoriali omogenee.....</b>	<b>12</b>
AREE PER LA FUNZIONE RESIDENZIALE PERMANENTE.....	12
AREE PER LA FUNZIONE ARTIGIANALE .....	14
AREE PER GLI USI AGRICOLI .....	15
AREE PER GLI INSEDIAMENTI TURISTICI .....	16
AREE PER SERVIZI GENERALI.....	21
AREE DI SALVAGUARDIA.....	21
TABELLA RIASSUNTIVA DELLA AREE PIANIFICATE.....	22
<b>pSIC di Monte Russu.....</b>	<b>27</b>
<b>Studio di compatibilità paesistico ambientale .....</b>	<b>29</b>
PREMESSA.....	29
ELABORATI DI ANALISI DELLO SCPA E DI RIFERIMENTO PER LA FASE ATTUATIVA.....	29
AREE OGGETTO DELLO STUDIO.....	30
AMBITI D'AREA DELLO SCPA E SOGLIE DI ACCETTABILITÀ .....	31
INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE IN FASE ATTUATIVA .....	32
<b>Elenco degli elaborati del PUC .....</b>	<b>34</b>
DOCUMENTI ILLUSTRATIVI .....	34
DOCUMENTI DI ANALISI URBANISTICA E PAESAGGISTICA .....	34
DOCUMENTI DI RIFERIMENTO PER LA FASE ATTUATIVA.....	34
<b>Appendice 1 – Dimostrazione del rapporto volume/ospite per la tipologia alberghiera .....</b>	<b>35</b>
<b>Appendice 2 - Relazione illustrativa delle carte tematiche e relazione geotecnica .....</b>	<b>35</b>
AMBIENTE E PAESAGGIO .....	35

VEGETAZIONE .....	35
INQUADRAMENTO GEOLOGICO GENERALE .....	35
GEOLOGIA.....	35
GEOMORFOLOGIA.....	35
CARATTERIZZAZIONE GEOTECNICA .....	35
CONCLUSIONI.....	35

## Premessa

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Aglientu illustrato nella presente relazione è il frutto di una complessa procedura amministrativa iniziata con una prima adozione del PUC, in adeguamento al Piano Territoriale Paesistico (PTP), da parte del Consiglio Comunale nella seduta del 27 febbraio 2002.

Tale versione del PUC veniva inviata al Comitato Regionale di Controllo (CORECO) che, nella seduta del 17 aprile 2002, annullava la delibera comunale di approvazione per violazioni della vigente normativa.

Con l'art. 31 della Legge Regionale 22 aprile 2002, n. 7 (LR 7/02), il controllo preventivo sugli atti degli enti locali è stato successivamente soppresso, sostituendolo, per quanto riguarda gli atti di programmazione urbanistica, con la verifica di coerenza con gli strumenti urbanistici sovra ordinati di governo del territorio e con le direttive regionali in materia urbanistica.

In esecuzione di quanto previsto dalla LR 7/02, la Giunta Regionale, con deliberazione del 14 maggio 2002, ha approvato gli indirizzi politico-amministrativi per l'effettuazione della verifica di coerenza, prevedendo anche una verifica preliminare del PUC adottato che costituisce parte integrante dell'istruttoria da compiersi nella successiva fase di verifica di coerenza della deliberazione di adozione definitiva del PUC.

Nella seduta del 10 gennaio 2003, il Consiglio Comunale adottava un nuovo PUC in adeguamento al PTP, rivisto anche alla luce delle osservazioni mosse dal CORECO nella sua delibera del 17 aprile 2002.

Il nuovo PUC, oltre ad essere pubblicato secondo quanto disposto dalla legge, veniva inviato all'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica per la verifica preliminare di coerenza suddetta.

La verifica preliminare ha evidenziato la coerenza del PUC con gli strumenti sovra ordinati e con le direttive regionali. Le osservazioni formulate dall'ufficio regionale preposto, la Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica e Territoriale, hanno portato peraltro all'integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUC con alcune norme regionali che prima erano richiamate nel testo delle NTA ma non riportate nelle NTA stesse, nonché all'integrazione dello Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale (SCPA), previsto dal decaduto PTP, con due elaborati grafici esplicativi di questo studio.

La verifica preliminare si è sviluppata attraverso una serie di incontri con i funzionari regionali e due revisioni del PUC di cui si riportano gli estremi: lettera del Comune alla Regione n°413 del 20/01/03; lettera della Regione al Comune n°26/D.G. del 18/03/03; prima revisione del PUC del 30/04/03; lettera del Comune alla Regione n°3661 del 19/05/03; seconda revisione del PUC del 31/07/03. Un ultimo incontro è avvenuto nella Casa Comune il 14 ottobre 2003.

Nel frattempo il Tribunale Amministrativo per la Sardegna (TAR), nella seduta del 25 giugno 2003, deliberava di annullare il PTP. La relativa sentenza (1203/2003) è stata depositata il 6 ottobre 2003.

Alla luce della disposizione del TAR, si è reso necessario rimuovere dalla normativa di attuazione del PUC i riferimenti al PTP decaduto ed in particolare gli obblighi derivanti da detta disposizione in sede di attuazione delle previsioni del PUC. La pianificazione del PUC resta comunque invariata, e cioè quella già adottata dal Consiglio Comunale, e quindi coerente con il PTP decaduto. Tutto ciò ritenendo la pianificazione del PUC adottato idonea ad assicurare il rispetto degli aspetti paesaggistici ed ambientali del territorio comunale<sup>1</sup>. Al riguardo occorre aggiungere che l'intero territorio comunale è sottoposto, per effetto del DM 29/10/64, al regime di tutela previsto dalla Legge 29 giugno 1939, n. 1497, ora DLgs 490/1999. Tale regime di tutela, prima parte integrante del regime previsto dal PTP, è ora esplicitamente richiamato nelle NTA.

Da ultimo in seguito all'entrata in vigore del Decreto del Presidente della Repubblica n° 120 del 12 marzo 2003, si è reso necessario avviare la valutazione di incidenza di cui all'art. 5, comma 3, del Decreto del Presidente della Repubblica n° 357 dell'8 settembre 1997, come modificato dal predetto Decreto. Tale necessità è stata peraltro notificata al Comune anche dall'Assessorato della Difesa dell'Ambiente della Regione con lettera del 14 novembre 2003, prot. 41369. A tal fine è stata predisposta la relazione prevista all'art. 5, comma 3, del citato Decreto del 1997, come modificato dal successivo Decreto del 2003; relazione, con relativa cartografia, che fa parte integrante degli elaborati del PUC con il titolo "Studio di incidenza sul pSIC di Monte Russu".

---

<sup>1</sup> Si fa presente che sono stati corretti alcuni refusi, che non incidono sull'assetto della pianificazione.

## Abbreviazioni

- DPGR 226/1993  
Decreto del Presidente della Giunta Regionale 6 agosto 1993, n. 226, "Decretazione di esecutività del Piano Territoriale Paesistico della Gallura, ivi compreso il completamento della fascia costiera di Trinità d'Agultu, dal confine di Badesi al confine di Aglientu (PTP n. 1)". Annullato, nella seduta del 25 giugno 2003, dal Tribunale Amministrativo per la Sardegna con sentenza 1203/2003 depositata il 6 ottobre 2003.
- LR 45/1989  
Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45, "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale", e successive modifiche ed integrazioni
- DA 2266/U/83  
Decreto dell'Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica del 18 settembre 1983, n. 2266/U, "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna" - (Decreto Floris)
- DPGR 228/94  
Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le Zone Agricole"
- DGR 55/108/2000  
Delibera della Giunta Regionale 29 dicembre 2000, "Adozione degli atti di cui agli articoli 4, 5, comma 1, 11, 12, 13 e 14, D.P.C.M. 6 ottobre 2000 - Intervento sostitutivo nei confronti della Regione Sardegna per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, art. 31, comma 1. Indirizzi provvisori ai Comuni in materia di vendite di fine stagione (art. 15, commi 3 e 6, D.Lgs. 31 marzo 1998, n.114)."
- pSIC di Monte Russu  
Sito di Importanza Comunitaria di Monte Russu proposto con Decreto Ministeriale 3 aprile 2000 ai sensi della Direttiva 92/43/CEE – codice sito Natura 2000: ITB010006

- PUC  
Piano Urbanistico Comunale
- NTA  
Norme Tecniche di Attuazione
- SCPA  
Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale
- PdF  
Piano di Fabbricazione del Comune di Aglientu adottato con delibera del Consiglio comunale n° 11 del 6 marzo 1981 ed approvato dall'Assessorato Regionale agli EE. LL. Finanze ed Urbanistica con decreto n° 1845/U del 23 dicembre 1981, così come modificato dalla Variante adottata con delibera del Consiglio comunale n° 7 del 23 marzo 1982 ed approvata dallo Assessorato Regionale agli EE. LL. Finanze ed Urbanistica con decreto n° 985/U del 5 luglio 1982
- Carta IGM  
Carta Topografica d'Italia dell'Istituto Geografico Militare
- DLgs 490/1999  
Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della L. 8 ottobre 1997, n. 352"
- DM 29/10/64  
decreto ministeriale 29 ottobre 1964, Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio comunale di S. Francesco d'Aglientu (Sassari), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n° 35 del 10 febbraio 1965



## Sommario

La pianificazione del territorio comunale di Aglientu è articolata nelle zone omogenee previste dall'art. 3 del DA 2266/U/83<sup>1</sup> ed in particolare le zone agricole sono articolate nelle sottozone previste dal comma 1 dell'art. 8 del DPGR 228/94<sup>2</sup>. La disciplina connessa con questa classica zonizzazione è integrata dal regime di tutela dell'intero territorio comunale, sotto il profilo paesaggistico e ambientale, di cui all'articolo 151<sup>3</sup> del Titolo II del DLgs 490/99, in forza del DM 29/10/64; regime ulteriormente rafforzato da ulteriori specifiche norme stabilite dal PUC.

In effetti la pianificazione dell'intero territorio scaturisce dall'integrazione di quella classica per zone omogenee con quella specificatamente finalizzata alla tutela del paesaggio e dell'ambiente, anche se la presente relazione illustra nel seguito in modo sequenziale prima l'una e poi l'altra.

I nuovi insediamenti pianificati sono prevalentemente di tipo turistico e, nel quadro di tutela paesaggistico e ambientale prima detto, coerente peraltro con il decaduto PTP, sono stati localizzati dalla Amministrazione comunale con il fine di massimizzarne la fattibilità complessiva, onde evitare che il PUC resti una mera ipotesi di pianificazione e che costituisca viceversa un efficace strumento di sviluppo economico del territorio comunale.

La verifica della sostenibilità paesaggistica ed ambientale dei nuovi insediamenti pianificati è stata valutata attraverso uno Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale (SCPA) elaborato in base ai criteri più avanti descritti in questa stessa relazione. Le aree oggetto di trasformazione edilizia ricadono comunque in ambiti già ritenuti compatibili dal decaduto PTP ed in particolare in quelli classificati di trasformazione (ambito di tutela di grado "2") o in ambiti nei quali si ipotizzava di procedere, oltre che al recupero ambientale, anche alla riqualificazione urbanistica del territorio attraverso un equilibrato inserimento di nuove volumetrie (ambito di tutela di grado "3b").

Quasi tutti i nuovi insediamenti pianificati sono a carattere turistico e prevedono nel loro complesso un insediamento di bagnanti entro i limiti stabiliti dal DA 2266/U/83 per l'ottimale fruibilità del litoraneo. La volumetria per questi insediamenti localizzata entro i 2 km dal mare rispetta in particolare l'indicazione del decaduto PTP di non eccedere la metà della massima volumetria ammessa dal DA 2266/U/83. La restante volumetria pianificata per la funzione turistica è localizzata oltre i 2 km dal mare. Nel loro complesso i volumi degli insediamenti turistici sostanzialmente si dividono in pari misura tra quelli residenziali e quelli alberghieri, anche se quelli di nuova pianificazione sono prevalentemente di tipo alberghiero.

Oltre ai predetti insediamenti turistici, si prevede:

- una modesta estensione delle aree destinate ad edilizia residenziale in zona C, in relazione alla necessità di cucire alcuni piccoli strappi urbanistici;
- un modesto ampliamento delle aree destinate alla funzione produttiva di tipo artigianale.

Le previsioni in termini di abitanti insediati relative alle aree già classificate in zona B dal PdF (si veda l'Elaborato III) restano inalterate. Parte di queste aree sono state riclassificate in zona A, in relazione alla loro specificità. Anche le previsioni relative alle zone C restano sostanzialmente inalterate rispetto al PdF.

Complessivamente il rapporto abitanti insediati / volumetria di tipo turistico rimane allo stesso livello dell'attuale consolidato rapporto tra residenti effettivi e volumetria turistica esistente, cioè l'incremento di residenti pianificato è commisurato al pianificato incremento delle attività turistiche.

Le infrastrutture esistenti, ed in particolare le strade, sono state valutate essenzialmente adeguate alle esigenze del territorio e pertanto sono state pianificate solo alcune integrazioni di non grande rilievo.

Sotto il profilo dell'intervento pubblico, si è ritenuto importante prevedere la parziale acquisizione delle aree che ricadono all'interno del perimetro pSIC di Monte Russu. A tal fine, nelle NTA del PUC (Elaborato VII) è stata introdotta una specifica norma, che stabilisce che, per le nuove lottizzazioni turistiche in zona territoriale omogenea F che comprendono aree all'interno del perimetro del pSIC di Monte Russu, la cessione degli spazi pubblici debba interessare innanzitutto aree del pSIC stesso.

In aggiunta è prevista la costituzione di un consorzio di gestione tra i proprietari degli immobili all'interno del pSIC, con la finalità di sostenere gli obiettivi che la Direttiva 92/43/CEE fissa per le aree già riconosciute dalla Commissione europea come Siti di Interesse Comunitario.

Per le aree intorno ai manufatti e complessi di importanza storica, artistica ed archeologica è prevista una specifica disciplina urbanistica, così come stabilito dalla LR 45/1989.

Sotto il profilo della raccolta delle informazioni e della loro sistemazione su carte, di particolare utilità è stata la carta tecnica regionale, fornita dagli Uffici della Regione in formato elettronico. Questa carta e la IGM sono le carte tematiche alla base degli studi elaborati. Quasi tutte le tavole del PUC sono state redatte sulla base della carta tecnica regionale.

Il PUC include anche una nuova versione del Regolamento edilizio (Elaborato VIII) redatto conformemente a quanto stabilito dalla normativa vigente.

I documenti che illustrano le principali ipotesi alla base del PUC sono descritte nel presente Elaborato I e nell'Elaborato II ove si riepiloga il nuovo assetto del territorio conseguente alla realizzazione degli insediamenti pianificati.

## Pianificazione per zone territoriali omogenee

### Aree per la funzione residenziale permanente

Trattasi delle aree che accolgono l'edilizia per gli abitanti che risiedono in modo permanente nel Comune e che in base al DA/2266/U/83 sono classificate zone omogenee di tipo A, B o C.

Relativamente alle zone A e B, il PUC conferma integralmente le aree già destinate dal PdF (si veda l'Elaborato III) a tale funzione nonché la relativa normativa. Fanno eccezione alcune aree già in zona B che sono riclassificate in zona A (Elaborato IX), in quanto interessate da quella parte dell'agglomerato urbano di Aglientu che riveste un particolare valore tradizionale. Per tali aree, riclassificate in zona A ai fini di una loro migliore tutela, la previgente normativa è confermata per quanto non in contrasto con quella specifica della zona A, nelle more della redazione di un apposito piano particolareggiato.

Anche per le zone omogenee C, il PUC conferma integralmente le aree già destinate dal PdF (si veda l'Elaborato III) a tale funzione nonché la relativa normativa, aggiungendo alcune piccole aree finalizzate alla ricucitura di modesti strappi urbanistici. Le zone C comprendono un'area di edilizia economica e popolare, individuata nell'Elaborato IX – Quadro A con la sigla C8, attuata con le seguenti delibere:

- Piano di Zona, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 170 del 16/12/1980 ed approvato dall'Assessorato Regionale all'Urbanistica con Decreto n° 1702/U del 2/12/1981
- variante n° 1 al Piano di Zona, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n° 94 del 10/12/1982 e approvata dall'Assessorato Regionale all'Urbanistica con Decreto n° 935/U del 17/5/1983
- variante n° 2 al Piano di Zona, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n° 87 del 15/11/1983
- variante n° 3 alle Norme del Piano di Zona, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n° 108 del 28/11/1984.

La determinazione della quantità minima di spazi pubblici a servizio degli insediamenti residenziali in zona A e B di cui all'art. 6 del DA 2266/U/83<sup>4</sup> è illustrata nella tabella seguente. La dotazione minima stabilita dalle norme in vigore è ottenuta utilizzando il parametro di 12 mq/abitante prescritto dal DA 2266/U/83. Il numero di abitanti è calcolato sulla base del parametro di 100mc/abitante sempre prescritto dal DA 2266/U/83.

<b>Determinazione minima di spazi pubblici per zone A e B</b>				
Volume (mc)	(mc/ab)	Abitanti (n°)	(mq/ab)	Spazi (mq)
334.410	100	3.344	12	40.129

La dotazione effettiva, pari a 59.121 mq di spazi pubblici, eccede quella minima complessivamente prescritta e corrisponde a circa 18 mq/ab, come dettagliato nella seguente tabella, ove è anche evidenziata la ripartizione secondo la classifica prevista dal già citato art. 6 del DA 2266/U/83<sup>4</sup>, ripartizione che si è venuta consolidando in base alle effettive esigenze del centro urbano.

<b>Dotazione effettiva di spazi pubblici per le zone A e B</b>			
Tipo	Sigla	Destinazione	Superficie (mq)
S1	S1.1	Scuola materna	1.896
S1	S1.2	Scuola elementare e media	1.439
S2	S2.1	Depositi	6.465
S2	S2.2	Casa comunale	1.795
S2	S2.3	Centro sociale e ufficio postale	4.322
S2	S2.4	Ambulatorio medico	301
S2	S2.5	Ex cimitero	284
S2	S2.6	Deposito idrico	709
S2	S2.7	Chiesa parrocchiale	1.619
S2	S2.8	Depuratore	1.630
S2	S2.9	Fonte idrica	281
S2	S2.10	Distributore di carburante	406
S3	S3.1	Attrezzature per lo svago	5.963
S3	S3.2	Centro polisportivo	31.145
S4	S4.1	Parcheggi pubblici	612
S4	S4.2	Parcheggi pubblici	254
<b>Totale</b>			<b>59.121</b>

Gli abitanti complessivamente insediati, sommando le zone A e B (3.344 ab) e C (845 ab) risultano pari a 4.189, con un incremento, rispetto alla popolazione residente attuale (1.100 abitanti circa), pari a 3.089 abitanti.

Fermo restando il criterio prima illustrato di pianificazione nel rispetto della situazione di fatto che vede la maggiore parte degli abitanti insediata nelle zone A e B, in zone cioè dove il tessuto urbanistico è largamente consolidato, l'incremento di popolazione residente pianificato rispetto all'attuale situazione sopra richiamata è sostanzialmente commisurato all'incremento della funzione turistica prevista dal PUC.

In effetti, stimando che gli insediamenti turistici alberghieri inducano un numero di residenti pari al doppio di quelli turistici residenziali, il rapporto previsto dal PUC tra residenti insediati e volumetria rimane pressoché eguale al consolidato rapporto tra gli attuali residenti e la volumetria turistica ad oggi realizzata.

Una conferma ulteriore dell'ipotesi di incremento della popolazione residente in conseguenza dell'incremento della funzione turistica è derivabile dal rapporto tra gli addetti al turismo e servizi ed i posti letto che, in base a dati aggiornati al 2001 della Confcommercio della Provincia di Sassari, è stimabile in 2/1. Moltiplicando tale rapporto per l'incremento del numero di bagnanti insediati è possibile stimare il nuovo numero di addetti ai servizi di cui una significativa parte è ipotizzabile che scelga di risiedere nel comune di lavoro.

### Aree per la funzione artigianale

Si conferma l'unica area destinata a tale funzione dal PdF (si veda l'Elaborato III) e se ne aggiunge una ulteriore di contenuta estensione (Elaborato IX), con la finalità di sostenere nel tempo una sia pur minima presenza di attività artigianali sul territorio comunale.

La disciplina urbanistica per queste aree è quella stabilita dal DA 2266/U/83 per le zone omogenee D.

### Aree per gli usi agricoli

La disciplina per queste aree è quella stabilita dal DPGR 228/94 ed in particolare tutte le aree per gli usi agricoli sono classificate nella sottozona E2 ai sensi del comma 1 dell'art. 8 del DPGR 228/94<sup>2</sup>, ad eccezione delle aree destinate all'organizzazione di centri rurali classificate nella sottozona E4.

Nelle NTA del PUC sono state individuate le norme di cui al comma 5 dell'art. 3 del DPGR 228/94<sup>5</sup>, finalizzate ad evitare l'ulteriore edificazione di aree già a tal fine utilizzate, nonché le norme per l'accorpamento a fini edificatori di aree anche non contigue.

In particolare, qualora le predette costruzioni siano localizzate nei centri rurali (sottozona E4 individuate nell'Elaborato IX), per le abitazioni rurali è prevista la possibilità di accorpare suoli non contigui per raggiungere la soglia minima prevista per l'area complessiva di intervento. In tal caso, ai fini della acquisizione di superfici da destinare a spazi pubblici per la sosta dei veicoli nei pressi del centro rurale stesso, è prevista la cessione al Comune di aree nella misura di 0,17 mq/mc.

Per la sottozona E4, l'attuazione delle relative previsioni è subordinata alla redazione di un piano particolareggiato finalizzato all'organizzazione di dettaglio di ogni singolo centro rurale ai sensi del comma 3 dell'art. 8 del DPGR 228/94<sup>6</sup>.

Nelle NTA del PUC è fissato l'indice fondiario per i punti di ristoro di cui all'art. 10 del DPGR 228/94<sup>7</sup> in funzione della loro localizzazione: più basso se entro i 3 km dalla costa e più elevato nell'altro caso.

Da ultimo, per l'edificazione di abitazioni rurali localizzate entro i 3 km dal mare è previsto un regime più restrittivo rispetto a quello per l'edificazione di abitazioni rurali localizzate oltre tale limite.

### Aree per gli insediamenti turistici

Utilizzando i parametri riportati nell'art. 4 del DA 2266/U/83<sup>8</sup>, in base ad un recente rilievo fotogrammetrico della costa ed alle informazioni contenute nella Carta IGM, è stato determinato il numero massimo di bagnanti insediabili in zona F nel Comune di Aglientu come dettagliato nell'Elaborato IV.

Per trasformare questo limite in uno di tipo volumetrico, occorre stimare il numero di bagnanti insediati in funzione dei volumi pianificati.

Tale stima è di norma fatta in base a parametri come quelli forniti nell'art. 4 del DA 2266/U/83<sup>8</sup> che per le residenze è pari a 1 bagnante ogni 50 mc. Per questo tipo di insediamenti, nel seguito si farà quindi riferimento a questo parametro, assumendo che in tale stima rientrino anche i servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria, non espressamente considerati per le zone F nel DA 2266/U/83.

Per gli alberghi, l'art. 4 del DA 2266/U/83<sup>8</sup> non fornisce alcuna indicazione e quindi, come previsto nel medesimo articolo, si è proceduto ad elaborare una dimostrazione dei bagnanti presumibilmente insediabili. Il risultato di questa dimostrazione porta al parametro di 1 bagnante ogni 100 mc (si veda l'Appendice 1) utilizzato nel seguito.

Al fine di determinare il volume massimo realizzabile, occorre infine ripartire la volumetria pianificata tra l'una e l'altra tipologia.

Allo stato le lottizzazioni concesse sono prevalentemente per residenze. Con l'aggiornamento della pianificazione, si vuole invece dare un maggiore impulso alla ricettività alberghiera al fine di ottenere uno sviluppo del settore turistico che di conseguenza produca un incremento economico del comune di Aglientu.

Il criterio di pianificazione è quello quindi di prendere in conto la volumetria per residenze regolarmente realizzata, quella relativa alle lottizzazioni a suo tempo



fatte salve ai sensi dell'articolo 3 della normativa di attuazione del PTP<sup>9</sup> ora decaduto e quella finalizzata a completare quelle lottizzazioni, che ancorché decadute o meno, hanno compromesso le aree ove sono state localizzate. Tali situazioni, tutte localizzate entro i 2 km dal mare, sono riepilogate nella tabella seguente, che evidenzia: per gli insediamenti compatibili con la normativa di PTP decaduto, la nuova volumetria pianificata coerentemente con le previsioni preesistenti; per gli insediamenti completati prima dell'entrata in vigore del PTP decaduto, la volumetria esistente; per gli insediamenti a suo tempo fatti salvi dalla normativa di PTP decaduto, quella prevista dai relativi strumenti attuativi.

<b>Dettaglio insediamenti riferibili a situazioni pregresse</b>							
<b>Insedimento</b>		<b>Residenze e servizi connessi</b>	<b>Alberghi e servizi connessi</b>	<b>Totale</b>	<b>Stato di realizzazione volumi</b>	<b>Condizioni a fronte PTP decaduto</b>	<b>Data stipula convenzione lottizzazione</b>
Denominazione	Sigla	Volumi in mc					
Portobello	F1	166.415	0	166.415	parziale	fatto salvo (art. 3 NA PTP)	9 dicembre 1967
Borgo di Vignola	F4	12.947	5.548	18.495	completato	antecedente PTP	n/a
Campeggi	F5.1	0	3.000	3.000	completato	antecedente PTP	n/a
Campeggi	F5.5	0	2.500	2.500	completato	antecedente PTP	n/a
Baja Vignola	F6.1	27.550	3.117	30.667	parziale	compatibile	4 marzo 1985
Lu Lamoni	F7.2	46.000	11.500	57.500	parziale	compatibile	15 gennaio 1986
Marina delle Rose	F9	0	3.500	3.500	completato	antecedente PTP	15 gennaio 1986
Lido dei Coralli	F16.1; F16.2	0	125.000	125.000	parziale	compatibile	11 dicembre 1989
Punta dell'Acula	F17.4	13.320	0	13.320	parziale	compatibile	6 marzo 1978
Rena Majore	F18	250.000	0	250.000	parziale	compatibile	28 agosto 1973
<b>Totale</b>		<b>516.232</b>	<b>154.165</b>	<b>670.397</b>			

In aggiunta alla predetta volumetria, si è proceduto alla pianificazione di un incremento non rilevante di volumi per residenze a completamento della struttura insediativa di questo tipo.

In base alle considerazioni sopra esposte, si arriva alla volumetria per residenze riportata in tabella.

Volumetria per residenze e servizi connessi entro i 2 km dal mare	
Riferibile a situazioni pregresse	<b>516.232</b>
Di completamento	<b>75.000</b>
<b>Totale volumetria per residenze entro i 2 km dal mare</b>	<b>591.232</b>

A partire da questo dato, la massima volumetria per alberghi potenzialmente allocabile in zona F costiera secondo il DA 2266/U/83 è quella determinata nella tabella seguente.

<b>Insedimenti turistici allocabili in zona F costiera</b>	mc	mc/bagnanti	bagnanti
<i>Residenze e servizi connessi</i>	591.232	50	11.825
<i>Alberghi e servizi connessi</i>	1.356.036	100	13.560
<b>Totale</b>	<b>1.947.268</b>		25.385

La volumetria pianificata entro i 2 km dal mare, riportata nella tabella seguente, è pari alla metà di quella predetta, coerentemente con l'indicazione formulata all'art. 32 della normativa di attuazione del decaduto PTP<sup>10</sup>.

<b>Insedimenti complessivi pianificati entro i 2 km dal mare (mc)</b>	Situazioni pregresse	Nuovi insediamenti	Totale
<i>Residenze e servizi connessi</i>	516.232	75.000	591.232
<i>Alberghi e servizi connessi</i>	154.165	217.339	371.504
<b>Totale</b>	<b>670.397</b>	<b>292.339</b>	<b>962.736</b>

Per gli insediamenti turistici oltre i 2 km dal mare sono previsti essenzialmente alberghi, tranne che per quelli localizzati in alcune aree contermini al centro urbano di Aglientu, per i quali sono previste residenze più consone all'assetto territoriale a cui devono integrarsi. Il numero di bagnanti complessivamente così insediati è inferiore al limite massimo stabilito dalle norme, come dimostrato da una delle tabelle più avanti riportate.

<b>Insedimenti pianificati dal PUC oltre i 2 km dal mare</b>	mc
<i>Residenze e servizi connessi</i>	96.960
<i>Alberghi e servizi connessi</i>	356.000
<b>Totale</b>	<b>452.960</b>

I volumi per insediamenti turistici complessivamente pianificati dal PUC sono ripilogati nella tabella seguente.

<b>Volumi per insediamenti turistici pianificati dal PUC (mc)</b>			
<b>Tipologia</b>	<b>Entro i 2 km</b>	<b>Oltre i 2 km</b>	<b>Totale</b>
Residenze e servizi connessi	591.232	96.960	688.192
Alberghi e servizi connessi	371.504	356.000	727.504
<b>Totale</b>	<b>962.736</b>	<b>452.960</b>	<b>1.415.696</b>

Il numero di bagnanti insediati è complessivamente inferiore a quello massimo determinato in base ai parametri del DA 2266/U/83.

<b>Bagnanti insediati dal PUC</b>	mc	mc/bagnanti	bagnanti
<i>Residenze e servizi connessi</i>	688.192	50	13.764
<i>Alberghi e servizi connessi</i>	727.504	100	7.275
<b>Totale</b>	<b>1.415.696</b>		<b>21.039</b>
Numero massimo di bagnanti insediabili			25.385

La disciplina delle zone turistiche è quella prevista dal DA/2266/U/83 per le zone omogenee di tipo F. La volumetria per servizi pubblici prevista è quella stabilita dal DA 2266/U/83: 10 mc/bagnante. Tenuto conto dei rapporti volume/bagnante prima introdotti, la volumetria massima per servizi pubblici è quindi pari al 20% di quella residenziale ed al 10% di quella alberghiera. Tale limite massimo è dimezzato per quelle aree che sono interamente o in parte localizzate entro i 2 km dal mare.

Le zone destinate agli insediamenti turistici sono articolate in aree assoggettate a pianificazione attuativa unitaria (punto f del comma 1 dell'art. 19 della LR 45/1989<sup>11</sup>) individuate nell'Elaborato IX. Per ciascuna di queste aree è fissata la massima volumetria realizzabile suddivisa tra le seguenti tre destinazioni d'uso: residenziale (abitazioni mono e pluri familiari), alberghiero (esercizi pubblici che offrono ospitalità al pubblico) e servizi come sopra già introdotti. Per alcune di queste aree a cavallo della linea dei 2 km dal mare, la localizzazione della volumetria è prescritta oltre i 2 km dal mare. La compatibilità di questi insediamenti sotto il profilo paesaggistico è stata verificata nello SCPA dove sono individuate le parti potenzialmente edificabili, con l'indicazione della volumetria massima realizzabile in ciascuna parte. Delle indicazioni scaturite dallo SCPA si dovrà tenere conto nella fase di attuazione delle previsioni del PUC. Da tali indicazioni si potrà e dovrà derogare sulla base delle risultanze di uno studio di compatibilità paesistica ed ambientale di maggior dettaglio da redigere sempre in fase attuativa.

Le aree in zona F sono raggruppate in ambiti funzionali. In ciascuno di questi ambiti funzionali, è possibile dispiegare la piena potenzialità edificatoria pianificata attraverso la presentazione di piani di lottizzazione estesi a più di una area assoggettata a pianificazione attuativa unitaria, favorendo in tal modo la realizzazione di sistemi del verde, della viabilità e delle opere di urbanizzazione a rete quanto più organici possibili ed indirizzando le cessioni delle aree per servizi pubblici verso le aree del pSIC a maggiore valenza ambientale.

### Aree per servizi generali

Le aree pianificate per servizi generali di cui all'art. 3 del DA 2266/U/83 sono individuate nell'Elaborato IX e sono riepilogate nella tabella seguente.

<b>Dotazione di aree per servizi pubblici vari</b>		
<b>Sigla</b>	<b>Località</b>	<b>Destinazione</b>
G1	Foce del Vignola	Fruizione del litoraneo
G2	Foce del Vignola	Depuratore
G3	Foce del Vignola	Servizi generali
G4	Foce del Vignola	Approdo turistico
G5	Borgo Vignola	Mercato e uffici comunali
G6	Borgo Vignola	Parcheggi
G7	Borgo Vignola	Servizi generali
G8	Borgo Vignola	Servizi generali
G9	Li Tilaggi	Distributore di carburante
G10	Lu Fossu	Depuratore
G11	Chiscinagghiu	Fruizione del litoraneo
G12	Naracu Nieddu	Fruizione del litoraneo
G13	Monte Russu	Fruizione del litoraneo
G14	Rena Maggiore	Fruizione del litoraneo
G15	Centro urbano di Aglientu	Cimitero

In queste aree si applicano le norme stabilite dal DA 2266/U/83 per le zone G.

Le attrezzature ubicate nell'area G4 sono a servizio dell'approdo turistico di Vignola di cui alla Delibera della Giunta Regionale 35/24/1983.

### Aree di salvaguardia

In via preliminare occorre osservare che la specifica disciplina di tutela paesaggistica e ambientale prevista dal PUC, che si interseca con quella relativa alle zone omogenee, consente di salvaguardare l'intero territorio comunale sotto questo profilo. Non si rende pertanto necessario classificare alcuna area come zona omogenea H<sup>1</sup> di salvaguardia ai fini ambientali e paesaggistico. E' da sottolineare da ultimo al riguardo che tale approccio meglio consente di raggiungere le finalità proprie del PUC quale strumento di governo della trasformazione del territorio.

Tanto premesso, in zona H di salvaguardia ai sensi del DA 2266/U/83 sono state classificate esclusivamente la fascia di rispetto cimiteriale e le aree di rispetto dei manufatti e complessi storici, artistici ed archeologici.

Nella fascia di rispetto cimiteriale, individuata nell'Elaborato IX, si applicano le specifiche disposizioni di legge previste per le aree contermini ai cimiteri. L'estensione di questa fascia è stata ridotta ai minimi di legge con apposito decreto del Medico Provinciale di Sassari, Prot. N° 1 749/MP, del 13 giugno 1973, a seguito della Delibera del Consiglio Comunale del 15 marzo 1973.

Le aree di rispetto assoluto dei singoli beni e monumenti storici, artistici ed archeologici, individuati d'intesa con le competenti Soprintendenze in rapporto alle esigenze di tutela e di fruizione e valorizzazione dei beni medesimi ed in parte vincolati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, sono parimenti evidenziate nell'Elaborato IX.

#### Tabella riassuntiva della aree pianificate

La tabella riportata nelle pagine seguenti, elenca tutte le aree pianificate dal presente PUC e ne indica in quanto applicabile:

- a) la sigla
- b) l'indice territoriale (It) o l'indice fondiario (If) massimo di cui al DA 2266/U/83
- c) il volume massimo pianificato distinto tra residenziale e alberghiero
- d) l'estensione della superficie graficamente stimata
- e) il rapporto tra il volume massimo pianificato (somma di quello residenziale e di quello alberghiero) e l'estensione della superficie
- f) gli abitanti o i bagnanti di cui al DA 2266/U/83
- g) note

<b>Tabella riassuntiva delle aree pianificate</b>									
<b>Area</b>	<b>I t</b>	<b>I f</b>	<b>Vol. Res</b>	<b>Vol. Alb</b>	<b>Superficie</b>	<b>Vol/Sup</b>	<b>abitanti</b>	<b>bagnanti</b>	<b>Note</b>
Sigla	mc/mq	mc/mq	mc	mc	mq	mc/mq	n°	n°	
A+B	-	5,00	234.087	-	79.587	-	3344	-	(a)
C1	1,00	-	-	-	10.355	-	104	-	-
C2	1,00	-	-	-	22.471	-	225	-	-
C3	1,00	-	-	-	7.849	-	78	-	-
C4	1,00	-	-	-	4.228	-	42	-	-
C5	1,00	-	-	-	13.072	-	131	-	-
C6	1,00	-	-	-	2.411	-	24	-	-
C7	1,00	-	-	-	8.146	-	81	-	-
C8	1,00	-	-	-	16.877	-	169	-	-
D1	-	-	-	-	180.462	-	-	-	(b)
D2	-	-	-	-	72.378	-	-	-	(b)
E2	-	0,03	-	-	126.465.240	-	-	-	(c)
E4.1	-	0,50	-	-	158.798	-	-	-	-
E4.2	-	0,50	-	-	112.584	-	-	-	-
E4.3	-	0,50	-	-	341.786	-	-	-	-
E4.4	-	0,50	-	-	222.415	-	-	-	-
E4.5	-	0,50	-	-	296.058	-	-	-	-
E4.6	-	0,50	-	-	392.628	-	-	-	-
F1	-	0,75	166.415	0	811.618	0,21	-	3328	(I)
F2.1	-	0,75	18.000	0	239.739	0,08	-	360	-
F2.2	-	0,75	0	8.000	19.687	0,41	-	80	-
F2.3	-	0,75	0	1.500	5.581	0,27	-	15	-
F3.1	-	0,75	6.000	30.000	574.125	0,06	-	420	-
F3.2	-	0,75	0	6.000	26.337	0,23	-	60	-
F3.3	-	0,75	4.000	0	114.160	0,04	-	80	-
F3.4	-	0,75	13.000	15.000	174.594	0,16	-	410	-
F3.5	-	0,75	0	15.000	130.670	0,11	-	150	-
F4	-	0,75	12.947	5.548	14.440	1,28	-	314	(II)
F5.1	-	0,75	0	3.000	151.931	0,02	-	30	(III)
F5.2	-	0,75	0	5.000	21.819	0,23	-	50	-
F5.3	-	0,75	0	3.839	5.204	0,74	-	38	-
F5.4	-	0,75	0	1.000	5.143	0,19	-	10	-
F5.5	-	0,75	0	2.500	82.448	0,03	-	25	(i) (IV)
F6.1	-	0,75	27.550	3.117	103.216	0,30	-	582	(V)
F6.2	-	0,75	0	5.000	81.648	0,06	-	50	-
F7.1	-	0,75	3.000	3.000	27.625	0,22	-	90	-
F7.2	-	0,75	46.000	11.500	221.187	0,26	-	1035	(VI)
F7.3	-	0,75	3.000	10.000	98.291	0,13	-	160	-
F7.4	-	0,75	0	3.000	105.745	0,03	-	30	-
F7.5	-	0,75	10.000	0	210.624	0,05	-	200	-
F7.6	-	0,75	10.000	0	284.830	0,04	-	200	-

Area	I t	I f	Vol. Res	Vol. Alb	Superficie	Vol/Sup	abitanti	bagnanti	Note
Sigla	mc/mq	mc/mq	mc	mc	mq	mc/mq	n°	n°	
F8.1	-	0,75	0	10.000	300.839	0,03	-	100	-
F8.2	-	0,75	0	5.000	148.048	0,03	-	50	-
F8.3	-	0,75	0	4.000	43.644	0,09	-	40	-
F9	-	0,75	0	3.500	144.760	0,02	-	35	(i) (VII)
F10.1	-	0,75	0	9.000	109.718	0,08	-	90	-
F10.2	-	0,75	0	28.000	115.558	0,24	-	280	-
F10.3	-	0,75	0	9.000	139.395	0,06	-	90	-
F11	-	0,75	0	25.000	217.251	0,12	-	250	-
F12.1	-	0,75	0	3.000	53.772	0,06	-	30	(ii)
F12.2	-	0,75	8.000	60.000	448.385	0,15	-	760	(ii)
F12.3	-	0,75	0	35.000	212.572	0,16	-	350	(ii)
F12.4	-	0,75	0	28.000	197.676	0,14	-	280	(ii)
F13	-	0,75	0	25.000	198.890	0,13	-	250	-
F14	-	0,75	0	16.000	107.713	0,15	-	160	-
F15	-	0,75	10.000	15.000	53.995	0,46	-	350	(iii)
F16.1; F16.2	-	0,75	0	125.000	1.157.035	0,11	-	1250	(VIII)
F16.3	-	0,75	0	35.000	434.660	0,08	-	350	-
F17.1	-	0,75	0	14.000	171.854	0,08	-	140	-
F17.2	-	0,75	5.000	0	93.806	0,05	-	100	-
F17.3	-	0,75	0	22.000	760.503	0,03	-	220	-
F17.4	-	0,75	13.320	0	33.868	0,39	-	266	(IX)
F17.5	-	0,75	3.000	10.000	197.562	0,07	-	160	-
F18	-	0,75	250.000	0	1.232.709	0,20	-	5000	(X)
F19.1	-	0,75	0	4.000	109.524	0,04	-	40	-
F19.2	-	0,75	0	18.000	318.512	0,06	-	180	-
F20.1	-	0,75	0	26.000	278.942	0,09	-	260	-
F20.2	-	0,75	0	26.000	638.090	0,04	-	260	-
F21	-	0,75	0	20.000	154.919	0,13	-	200	-
F22	-	0,75	0	15.000	160.231	0,09	-	150	-
F23	-	0,75	0	5.000	9.277	0,54	-	50	-
F24.1	-	0,75	10.390	-	27.704	0,37	-	208	-
F24.2	-	0,75	14.140	-	37.713	0,37	-	283	-
F24.3	-	0,75	8.020	-	21.395	0,37	-	160	-
F24.4	-	0,75	16.110	-	42.962	0,37	-	322	-
F24.5	-	0,75	2.960	-	7.881	0,37	-	59	-
F24.6	-	0,75	5.380	-	14.357	0,37	-	108	-
F24.7	-	0,75	9.080	-	24.216	0,37	-	182	-
F24.8	-	0,75	3.460	-	9.219	0,37	-	69	-
F24.9	-	0,75	5.640	-	12.340	0,45	-	113	-
F24.10	-	0,75	3.780	-	10.071	0,37	-	76	-
G1	0,01	-	-	-	1.098.273	-	-	-	-
G2	0,01	-	-	-	4.775	-	-	-	-
G3	0,01	-	-	-	410.615	-	-	-	-
G4	0,01	-	-	-	7.769	-	-	-	-
G5	0,01	-	-	-	15.716	-	-	-	-
G6	0,01	-	-	-	6.510	-	-	-	-
G7	0,01	-	-	-	8.254	-	-	-	-
G8	0,01	-	-	-	25.854	-	-	-	-



<b>Area</b>	<b>I t</b>	<b>I f</b>	<b>Vol. Res</b>	<b>Vol. Alb</b>	<b>Superficie</b>	<b>Vol/Sup</b>	<b>abitanti</b>	<b>bagnanti</b>	<b>Note</b>
Sigla	mc/mq	mc/mq	mc	mc	mq	mc/mq	n°	n°	
G9	0,01	-	-	-	2.060	-	-	-	-
G10	0,01	-	-	-	19.996	-	-	-	-
G11	0,01	-	-	-	484.182	-	-	-	-
G12	0,01	-	-	-	57.355	-	-	-	-
G13	0,01	-	-	-	2.843.500	-	-	-	-
G14	0,01	-	-	-	547.196	-	-	-	-
G15	0,01	-	-	-	3.522	-	-	-	-
H	0,001	-			108.416		-	-	

Note

a) La dotazione effettiva di spazi pubblici per le zone A e B è la seguente:

<b>S1</b>	<b>S2</b>	<b>S3</b>	<b>S4</b>	<b>S totale</b>
mq	mq	mq	mq	mq
3.335	17.812	37.108	866	59.121

b) Le norme tecniche di attuazione fissano un indice di fabbricabilità fondiario massimo pari a 1 mc/mq.

c) Le norme tecniche di attuazione fissano per l'area E2 un indice fondiario pari a 0,01 mc/mq per costruzioni entro i 3 km dalla costa e 0,03 mc/mq oltre i 3 km.

(I) Stato di realizzazione dei volumi nell'area F1: parziale

(II) Stato di realizzazione dei volumi nell'area F4: completato

(III) Stato di realizzazione dei volumi nell'area F5.1: completato

(IV) Stato di realizzazione dei volumi nell'area F5.5: completato

(V) Stato di realizzazione dei volumi nell'area F6.1: parziale

(VI) Stato di realizzazione dei volumi nell'area F7.2: parziale

(VII) Stato di realizzazione dei volumi nell'area F9: completato

(VIII) Stato di realizzazione dei volumi nell'area F16.1; F16.2: parziale

(IX) Stato di realizzazione dei volumi nell'area F17.4: parziale

(X) Stato di realizzazione dei volumi nell'area F18: parziale

(i) Sono ammesse esclusivamente strutture al servizio del campeggio.

(ii) Tutti i volumi in tabella devono essere localizzati a distanza maggiore di 2000 m dalla costa.

(iii) Le aree denominate F16.1 ed F16.2 sono assoggettate, nel loro insieme, a pianificazione attuativa unitaria

## pSIC di Monte Russu

Trattasi delle aree di Monte Russu che, con decreto ministeriale 3 aprile 2000, sono state proposte per l'inserimento nell'elenco dei siti di interesse comunitario di cui alla direttiva 92/43/CEE.

Per queste aree il presente PUC prevede prevalentemente zone G ed F. In particolare, le aree in zona F comprendono, sia insediamenti turistici pregressi nei pressi della foce del Vignola e nei pressi di Monte Russu, sia nuovi interventi turistici. Per le zone F, le NTA del PUC impongono che le cessioni di spazi pubblici previste dal DA 2266/U/83 siano preferenzialmente localizzate su suoli all'interno del perimetro del pSIC di Monte Russu.

Le aree pianificate in zona G all'interno del perimetro del pSIC di Monte Russu sono quasi integralmente da acquisire al patrimonio del Comune.

Ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, "Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche" e successive modificazioni e integrazioni (Decreto del Presidente della Repubblica 12 marzo 2003, n. 120), per il pSIC di Monte Russu è stato elaborato il prescritto studio di incidenza (Elaborati XI e XII) di quanto pianificato dal PUC.

Tale studio, elaborato coerentemente a quanto stabilito dal citato DPR, evidenzia come l'incidenza di quanto pianificato interessa soltanto marginalmente gli habitat del pSIC di Monte Russu. In particolare, tenuto conto che la "sottrazione di suolo" è modesta e che non risulta interessata nessuna delle specie vegetali e/o animali fra quelle considerate endemiche o specifiche del sito di Monte Russu, l'attività di sviluppo prevista nell'ambito del pSIC Monte Russu non avrà conseguenze negative sull'integrità del sito e sul suo potenziale di soddisfacimento degli obiettivi di conservazione fissati nella citata direttiva europea.

Sempre nelle NTA del PUC è precisato che si dovrà elaborare uno studio dell'incidenza degli interventi che si intendono realizzare. Tale studio dovrà essere elaborato tenuto conto degli obiettivi di conservazione stabiliti per il pSIC di Monte Russu nel relativo formulario standard "Natura 2000". Sono state inoltre definite alcune norme tese a favorire la costituzione di un consorzio di gestione finalizzato al raggiungimento degli scopi e degli obiettivi fissati dalla Direttiva 92/43/CEE.

## Studio di compatibilità paesistico ambientale

### Premessa

Il presente SCPA è stato inizialmente elaborato in quanto previsto dall'art. 10, comma 3, della normativa di attuazione del decaduto PTP.

A seguito dell'annullamento del PTP, intervenuto come detto in Premessa dopo l'adozione del PUC e prima della sua approvazione definitiva, tale studio non è più obbligatorio ai sensi di norme sovra ordinate e pertanto si configura come un autonomo strumento di pianificazione dell'amministrazione comunale.

Le analisi sviluppate interessano parte del territorio comunale e riguardano la valutazione dei nuovi insediamenti pianificati che sono prevalentemente turistici. Lo studio ha lo scopo di guida alla pianificazione, di verifica della compatibilità paesaggistica e ambientale delle trasformazioni edilizie pianificate e di formulazione di indicazioni per la fase attuativa.

Queste ultime indicazioni e la previsione di redazione di uno studio di compatibilità paesaggistica e ambientale di maggiore dettaglio in sede di redazione degli strumenti attuativi del PUC rafforzano il regime di tutela di cui all'articolo 151<sup>3</sup> del Titolo II del DLgs 490/1999, imposto sull'intero territorio comunale dal DM 29/10/64.

### Elaborati di analisi dello SCPA e di riferimento per la fase attuativa

□ *Elaborato V – Carta geologica – Carta della copertura vegetale– Carta di sintesi dei fattori naturali – Carta di sintesi dei fattori antropici (1: 50.000)*

Riporta le carte tematiche relative all'intero territoriale comunale, dettagliatamente commentate nell'Appendice 2.

□ *Elaborato VI – Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale*

E' un elaborato di analisi articolato in due tavole che, in scala 1:25.000, inquadrano l'intero territoriale comunale individuando rispettivamente:

➤ Tavola A

- a) le aree selezionate per lo studio
- b) i fattori naturali ed altri
- c) la definizione degli ambiti d'area
- d) la localizzazione di massima delle aree per nuovi insediamenti

e) la definizione della soglia massima di accettabilità in termini volumetrici

➤ Tavola B

Nell'ambito delle aree assoggettate a pianificazione attuativa unitaria ove sono individuati nuovi insediamenti

- a) la localizzazione di massima delle aree pubbliche
- b) la localizzazione di massima delle aree per nuovi insediamenti
- c) la localizzazione di massima delle aree di verde privato.

A tali elaborati se ne aggiunge un ulteriore che costituisce riferimento per la fase di attuazione delle previsioni del PUC.

□ *Elaborato X – Indicazioni per la verifica di compatibilità paesistico ambientale*  
E' composto da un fascicolo che, per ciascuna zona interessata da nuovi insediamenti, riporta in scala 1:10.000:

- Stralci dell'Elaborato IX - Zonizzazione
- Stralci dell'Elaborato VI Tavola B - Aree per nuovi insediamenti
- Le fotografie aeree con l'indicazione delle aree per nuovi insediamenti

La cartografia di base sulla quale sono stati elaborati i tematismi di riferimento sono la Carta Tecnica Regionale e la Carta IGM. In particolare, l'individuazione fisico-descrittiva ed analitica degli ambiti di intervento e dei luoghi di più vasta area ad essi circostanti è quella della Carta Tecnica Regionale.

### Aree oggetto dello studio

Lo SCPA ha interessato alcune porzioni del territorio comunale di Aglientu selezionate come segue (criteri di inclusione)

- a) le aree comprese entro i 500 m dalle strade di collegamento dei principali insediamenti esistenti nel territorio del comune di Aglientu e nei comuni adiacenti;
- b) l'area compresa entro i 500 m dalle zone omogenee A, B e C del presente PUC;
- c) le aree comprese entro i 500 m dalle zone omogenee E4 del presente PUC (aree agricole di consolidamento dei centri rurali esistenti), localizzate entro i 4 km dal mare;
- d) l'area compresa nella fascia di 500 m oltre la linea di distanza di 2 km dal mare;

e) l'area, a valle della strada provinciale Castelsardo - S. Teresa, compresa tra il confine con il comune di S. Teresa ed il fiume Vignola.

Dalle porzioni di territorio selezionate in base ai criteri sopraddetti, sono state poi escluse dallo SCPA le seguenti aree (criteri di esclusione):

- Aree di pregio in relazione a fattori naturali
  - a) Aree boschive
  - b) Aree comprese entro i 150 m dai corsi d'acqua principali
  - c) Aree comprese entro i 50 m dai fossi
  - d) Aree comprese entro i 25 m dagli impluvi
  - e) Aree con pendenze superiori al 30%
  - f) Aree in posizione di crinale
  - g) Aree con presenza di rocce affioranti
- Aree comprese in ambito 1 del decaduto PTP<sup>2</sup>
- Aree comprese nel perimetro di habitat prioritari ai sensi della Direttiva Habitat 92/43/CEE (Natura 2000) presenti nell'area del pSIC
- Aree con destinazione urbanistica definita da altri fattori
  - a) Aree comprese nelle zone omogenee B, C, D ed F, coincidenti con situazioni pregresse, confermate dal presente PUC
  - b) aree comprese nelle zone omogenee A, E4, G ed H, definite dal presente PUC
- Aree con presenza di infrastrutture
  - a) Aree interessate dalla viabilità pubblica e relative pertinenze del centro urbano di Aglientu ed extraurbana principale
  - b) Aree comprese entro i 100 m dall'elettrodotto principale
  - c) Aree comprese entro i 10 m dagli acquedotti

#### Ambiti d'area dello SCPA e soglie di accettabilità

Atteso che gli interventi pianificati sono quasi esclusivamente turistici, la vulnerabilità dell'ambiente è essenzialmente di tipo paesaggistico. Tenuto conto degli aspetti percettivi caratteristici del territorio, le aree individuate in base ai criteri

---

<sup>2</sup> Tali aree coincidono in larga parte con le zone H del PdF (vedi Elaborato III).

descritti nel precedente paragrafo sono state quindi raggruppate in due “ambiti d’area”:

- Ambito del territorio costiero: aree ricadenti nella fascia compresa tra la linea di battigia e la linea dei 3 km dal mare
- Ambito del territorio interno: aree ricadenti nella fascia oltre la linea dei 3 km dal mare.

Per l’ambito del territorio costiero, le aree maggiormente vulnerabili sono quelle visibili dal mare o dalla strada costiera. Per queste aree lo studio ipotizza insediamenti diffusi, schermati dai rilievi esistenti e da integrazione di verde. Per gli insediamenti localizzati sui pendii prospicienti il mare, ipotizza inoltre una disposizione lungo linee di livello e comunque sufficientemente distanti dai crinali. Per valutare la soglia massima di accettabilità in termini volumetrici di ciascuna area di intervento, oltre ai predetti criteri, si è tenuto conto delle tipologie insediative e degli indici di fabbricabilità fondiaria previsti dalle NTA del PUC.

Per l’ambito del territorio interno, non si individuano al momento punti visivi frequentati come la strada costiera ed il mare. Pertanto per ogni specifica area di intervento, di volta in volta si è valutata la presenza di punti visivi potenzialmente interessanti e rispetto a tali punti sono stati adottati criteri di disposizione degli insediamenti analoghi a quelli descritti per le aree dell’ambito territoriale costiero. Anche in questo caso, per valutare la soglia massima di accettabilità in termini volumetrici di ciascuna area di intervento, oltre ai predetti criteri, si è tenuto conto delle tipologie insediative e degli indici di fabbricabilità fondiaria previsti dalle NTA del PUC.

### **Indirizzi per la pianificazione e progettazione in fase attuativa**

Lo SCPA è completato con gli indirizzi di pianificazione e progettazione delle opere di trasformazione del territorio a cui attenersi in sede di elaborazione degli strumenti urbanistici di attuazione delle previsioni del PUC. Tali indirizzi sono parte integrante delle NTA del PUC e dovranno essere verificati alla luce dello studio di maggior dettaglio previsto dalle stesse NTA del PUC. In particolare costituiscono riferimento per la fase di attuazione le indicazioni di cui all’Elaborato X. Gli indirizzi formulati sono volti sia alla tutela degli aspetti ambientali, attraverso la verifica di dettaglio dell’uso del territorio con particolare riferimento ad



alcuni suoi elementi caratteristici, che degli aspetti paesaggistici, con l'indicazione degli elementi percettivi da preservare.

## Elenco degli elaborati del PUC

### Documenti illustrativi

- Elaborato I – Relazione illustrativa – aggiornamento n°4 del 21/04/04
- Elaborato II – Nuovi insediamenti pianificati (Intero territorio in scala 1:25.000) - aggiornamento n°1 del 26/01/04

### Documenti di analisi urbanistica e paesaggistica

- Elaborato III – Piano di Fabbricazione del 1981 e Variante del 1982  
Intero territorio (scala 1:25.000) e Centro urbano di Aglientu (scala 1:4.000) -  
aggiornamento n°3 del 21/04/04
- Elaborato IV – Analisi della fruibilità ottimale della costa (scala 1:10.000)
  - Quadro 1 – Tratto costiero est - aggiornamento n° 1 del 26/01/04
  - Quadro 2 – Tratto costiero ovest - aggiornamento n°1 del 26/01/04
- Elaborato V – Carta geologica – Carta della copertura vegetale – Carta di sintesi dei fattori naturali – Carta di sintesi dei fattori antropici (scala 1: 50.000) -  
aggiornamento n°1 del 26/01/04
- Elaborato VI – Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale
  - Tavola A – Selezione delle aree di studio – Definizione degli ambiti d'area –  
Localizzazione dei nuovi insediamenti – (Intero territorio in scala 1:25.000) -  
aggiornamento n°3 del 21/04/04
  - Tavola B – Nuovi insediamenti: aree assoggettate a pianificazione attuativa unitaria in zone omogenee F e D – (Intero territorio in scala 1:25.000) -  
aggiornamento n°3 del 21/04/04

### Documenti di riferimento per la fase attuativa

- Elaborato VII – Norme tecniche di attuazione - aggiornamento n°4 del 21/04/04
- Elaborato VIII – Regolamento edilizio - aggiornamento n°2 del 26/01/04
- Elaborato IX – Zonizzazione
  - Quadro A – Centro urbano di Aglientu (scala 1:2.000) - aggiornamento n° 3 del 21/04/04
  - Quadro B – Territorio di Nord-Ovest (scala 1:10.000) - aggiornamento n° 2 del 21/04/04

- Quadro C – Territorio di Nord-Est (scala 1:10.000) - aggiornamento n°1 del 26/01/04
- Quadro D – Territorio di Sud-Ovest (scala 1:10.000) - aggiornamento n°1 del 26/01/04
- Quadro E – Territorio di Sud-Est (scala 1:10.000) - aggiornamento n°3 del 21/04/04
- Elaborato X – Indicazioni per la verifica di compatibilità paesistico ambientale (scala 1:10.000) - aggiornamento n°4 del 21/04/04
- Elaborato XI – Studio d’incidenza sul pSIC di Monte Russu – Relazione - aggiornamento n°2 del 21/04/04
- Elaborato XII – Studio d’incidenza sul pSIC di Monte Russu – Cartografia - aggiornamento n°2 del 21/04/04

## Appendice 1 – Dimostrazione del rapporto volume/ospite per la tipologia alberghiera

### Dimostrazione del parametro mc/bagnante basata su valori medi (albergo per 100 ospiti)

<b>Nuclei funzionali</b>	superfici min/max	superficie media	altezza media	volume unitario		volume
		(mq)	(m)	(mc)	(n)	(mc)
<b>Zone comuni</b>	(mq/utente)				ospiti	
Ristoranti	1,70 ÷ 1,90	1.80	4.20	7.56	100	756.00
Sale bar	1,10 ÷ 1,40	1.25	4.20	5.25	100	525.00
Sale collettive	1,60 ÷ 2,20	1.90	4.50	8.55	100	855.00
Depositi	0,70 ÷ 0,90	0.80	3.20	2.56	100	256.00
Cucine ristorante	0,90 ÷ 10	0.95	3.20	3.04	100	304.00
Cucinette bar/ 1a colazione	0.60	0.60	3.20	1.92	100	192.00
Magazzino derrate	0,30 ÷ 0,50	0.40	3.20	1.28	100	128.00
Spogliatoi	0,20 ÷ 0,30	0.25	3.20	0.80	100	80.00
Spazi di circolazione	2,30 ÷ 2,80	2.55	3.20	8.16	100	816.00
Sale di attesa (Hall-Reception)	0,50 ÷ 1,40	0.95	4.50	4.28	100	427.50
<b>Zona notte</b>	(mq/camera)				camere	
Camere singole	8,00 ÷ 12,00	10.00	3.20	32.00	10	320.00
Camere doppie	14,00 ÷ 18,00	16.00	3.20	51.20	15	768.00
Camere matrimoniali	16,00 ÷ 20,00	18.00	3.20	57.60	25	1'440.00
Suite	32,00 ÷ 40,00	36.00	3.20	115.20	5	576.00
Bagni, ingressi, guardaroba, etc.	3,80 ÷ 4,20	4.75	3.20	15.20	55	836.00
Corridoi, scale, ascensori, etc.	7,80 ÷ 12,50	10.15	3.20	32.48	55	1'786.40
<b>Volume complessivo</b>						<b>10'065.90</b>
<b>Volume/bagnante</b>						<b>100.66</b>
Bibliografia di base: Manuale di progettazione edilizia, volume 1 - Tipologie e criteri di dimensionamento, Hoepli, Milano 1997						

## Appendice 2 - Relazione illustrativa delle carte tematiche e relazione geotecnica

### Ambiente e paesaggio

La costa di Aglientu si configura fisicamente come una articolata fascia che, prolungandosi tra Cala di Faa e la spiaggia di Rena Maggiore, presenta punti di grande interesse paesaggistico e ambientale nella rada di Portobello, nella Punta di li Francesi, nella spiaggia di Vignola, nel promontorio di Monte Russu e nella zona delle dune mobili di Rena Maggiore. Su gran parte di questa fascia si estende una pineta per più di 12 chilometri. Nel mezzo di questo tratto di pineta si alza nel mare il suggestivo promontorio di Monte Russu contornato da scogli affioranti dall'acqua e ricoperto sul fianco verso terra da residui lembi di macchia mediterranea ancora vitali e intatti, notevoli per la presenza di alberi e arbusti secolari. Sulle rupi che si tuffano nel mare vivono prospere colonie di cormorani e di gabbiani. Paesaggi simili si ritrovano sulla costa rocciosa di punta di li Francesi e di punta la Turritta. Da qualche decennio nell'immediato entroterra stanno sorgendo villaggi per vacanze e campeggi, come sulle colline di Rena Maggiore e di Punta dell'Acula, a ridosso della spiaggia di Vignola e a Portobello dove è molto curato l'inserimento delle costruzioni e la conservazione della fitta macchia di ginepri, mirti, corbezzoli, ecc. Nell'entroterra si ravvisano ancora ampi lembi di territorio praticamente intatto con i suoi straordinari paesaggi granitici, le estese foreste di sughere e di lecci, le vaste estensioni di macchia mediterranea che si inerpicano sulle aride colline rocciose, i piccoli appezzamenti di terreni coltivati a pascolo, ad orto o a vigneto nelle vicinanze degli stazzi, tipiche costruzioni rurali, ancora in gran parte abitati e le distese incolte ormai coperte di cisto che si stanno sempre più diffondendo a causa dei devastanti incendi estivi e del dilagante abbandono colturale. Nel territorio aglientese esistono alcune grandi conformazioni granitiche che rendono così suggestivo il paesaggio come la vicina *Serra di lu Tassu* o di *Pulchiana*. Tuttavia le grandi estensioni di macchia-foresta, di leccete e di sugherete sembrano ancora conservare l'antico sapore dell'ambiente gallurese, che doveva essere molto diffuso nei secoli passati.

I punti di maggior pregio della fascia costiera aglientese vanno individuati nel promontorio di *Monte Russu*, un alto monolite di granito rosso che si sporge sul mare, la *foce del Vignola*, contornata da una fitta vegetazione palustre e la falesia di *Punta di li Francesi*. In particolare il promontorio di Monte Russu é stato inserito nella lista dei monumenti naturali allegata alla L.R. dei parchi della Sardegna nonché è oggetto della proposta di Sito di Interesse Comunitario (pSIC) . Dal 1970 l'intera costa é percorsa dalla strada litoranea Castelsardo-Santa Teresa.

Il centro urbano di Aglientu è collegato verso la costa con Vignola Mare e con Rena Majore mentre verso l'interno con Luogosanto e Tempio Pausania.

La viabilità di penetrazione agraria è diffusa, anche se non sempre in buone condizioni di percorribilità.

### Vegetazione

Il territorio é coperto prevalentemente da formazioni naturali di macchia mediterranea con presenza diffusa di lecci e roverelle, talvolta formanti veri e propri boschi non ancora selezionati dall'uomo. Nelle zone piú alte e impervie dell'interno vi sono abbastanza diffusi boschi di sughere (*Quercus suber*) in popolazioni pure o miste con esemplari di leccio. Piú rari sono gli inserimenti di lecceta originaria pura, mentre, a causa degli incendi e dell'abbandono culturale, si va progressivamente diffondendo la macchia degradata a cisto e corbezzolo, soprattutto nelle zone basse e attorno all'abitato di Aglientu. Rari e molto dispersi sono anche i piccoli appezzamenti di terreno coltivato, sempre localizzati in vicinanza di sorgenti e corsi d'acqua. Un po' piú diffusi i pascoli nudi, cespugliati o arborati. Sulla fascia costiera, lo sviluppo della vegetazione é fortemente condizionato dall'orientamento dei versanti: la violenza del maestrale, non trovando ostacoli naturali, spazza per lunghi periodi dell'anno l'intero fronte costiero non consentendo la ricostruzione dell'originaria copertura a macchia-foresta, distrutta dai disboscamenti ottocenteschi, e spingendo verso l'interno le dune che si formano con la sabbia del mare. Per ostacolare questo fenomeno distruttivo delle spiagge e dei terreni interni, nei primi anni del dopoguerra é stata impiantata

tata una pineta che da Vignola arriva fino a Rena Majore a ridosso del litorale; purtroppo, non essendo stata accompagnata e seguita da impianti sostitutivi con specie più durature, si teme la sua distruzione al termine del suo ciclo vitale, calcolato in 30-35 anni, se non si interverrà nei modi opportuni. In tutta l'area costiera domina comunque la macchia degradata costituita essenzialmente da cisti marini, ginestre e ginestroni, fatti salvi brevi tratti dove, nei canali protetti dal vento, sopravvive una folta macchia di ginepri, lentischi, mirti e olivastri, talvolta anche con rigoglioso sviluppo arboreo. Nella piana di Vignola, protetta dalla scogliera litoranea, vi è una grande prevalenza di aree a pascolo nudo, utilizzate dai coltivatori per il pascolo di pochi capi di bestiame.

### Inquadramento geologico generale

Il territorio comunale di Aglientu, si colloca nella parte più a nord della regione, ed in particolare della Gallura, che può considerarsi un frammento di crosta continentale rimasto ai margini dell'orogenesi alpina. Tale frammento ha vissuto un'intensa storia geologica durante i cicli orogenici paleozoici, presenta, infatti, maggiori affinità geologiche con la Meseta spagnola e con la Provenza che con l'Italia.

Il Paleozoico rappresenta il periodo più importante per l'area oggetto di studio, infatti, è in questa Era che si verificarono due eventi orogenici molto importanti: l'orogenesi Ercinica e quella Caledoniana.

Durante l'Era Paleozoica si formarono numerose e diverse sequenze sedimentarie con spessori di migliaia di metri, si verificò un imponente processo magmatico ed infine si ebbero colate prevalentemente riolitiche e quarzolitiche.

Il territorio oggetto di studio rimane quindi sommerso per tutto il periodo compreso tra il Cambriano, l'Ordoviciano, il Siluriano ed il Devoniano, e fa parte del bacino interno del ciclo Caledoniano con litologie flyschoidi.

Durante tale ciclo si verificò una intensa deformazione dei sedimenti Cambriani e Siluriani. Esistono, infatti, alcune evidenze di episodi di distensione associati a vulcanesimo, di tipo continentale, a cui si debbono le rocce effusive, affioranti sottoforma di filoni in tutta la fascia orientale del territorio oggetto di studio, intercalate nelle serie sedimentarie – metamorfiche.

Nella zona di Aglientu si ebbero le maggiori deformazioni che in termini di metamorfismo si traducono in facies gneissiche e granitico anatectiche che hanno assimilato alcune migliaia di chilometri quadrati di sedimenti spessi alcune migliaia di metri.

Il ciclo Ercinico, sviluppatosi in un'area sicuramente cratonica, non ha determinato una vera e propria geosinclinale, ma una "fossa" intercratonica orientata in senso nordovest – sudest che vede la nostra area sul margine a nordest con la messa in posto dei graniti.

Dal Carbonifero superiore in poi, il territorio di Aglientu, resterà emerso, per cui, gli effetti tettonici connessi con le fasi orogenetiche compressive e la conseguente attività morfogenica contribuisce alla formazione di alcune depressioni tettoniche, colmate con i materiali rocciosi provenienti dallo smantellamento dei rilievi e dall'abbondante attività vulcanica permiana di tipo riolitico andesitico. Su tali depressioni tettoniche sono impostati, attualmente, i principali corsi fluviali e torrentizi del territorio.

Dal mesozoico in poi si assestano i movimenti isostatici e l'area, completamente emersa, assume caratteristiche cratoniche fino all'Eocene durante il quale il mare avanzò progressivamente verso oriente fino all'Aquitano durante il quale, grazie ad una progressiva subsidenza, il mare ricoprì tutta la Gallura per poi emergere nuovamente dopo un breve periodo.

## Geologia

Nel territorio in esame, che costituisce una porzione della zona "strutturale" nord orientale della Sardegna, la relativa omogeneità litologica, e la rigidità dei graniti ha probabilmente favorito lo sviluppo di associazioni di faglie e fratture non condizionate da discontinuità preesistenti.

In tutta questa area si possono individuare due "patterns" caratteristici che si sviluppano interamente dentro i graniti e si orientano da Nordest verso Sudovest con un modello di trascorrenza sinistra associato ad una fase compressiva che ha generato una serie di faglie inverse.

Nell'ambito del comune di Aglientu è possibile individuare tre fasce di territorio, orientate in senso Nordest – Sudovest, che corrispondono a tre diverse tipolo-



gie litologiche, due, simili, corrispondenti alla stessa epoca e con le medesime origini ed una intermedia di formazione continentale recente.

Tali fasce sono allineate ad un vasto sistema di fratture nelle quali si sono incuneati i filoni riolitico – dacitici e gli ammassi pegmatitici tutti orientati in senso Nordest – Sudovest.

La prima fascia, posta a nordovest del territorio comunale è costituita da graniti porfirici, la seconda, più ristretta da alluvioni recenti che colmano una vasta depressione di origine tettonica su cui è impostato il corso del fiume Vignola, ed una ampia fascia di graniti biotitici localmente granodioritici completamente attraversati da un sistema di filoni riolitici e dacitici.

Nell'ambito del territorio comunale di Aglientu è stata rilevata la presenza delle seguenti litologie, a partire dalla più recente :

#### 1. Depositi continentali

- a. Alluvioni mobili ciottolose di litorale composte da sabbie e ghiaie quarzoso feldspatiche di colore biancastro o bianco ocraceo;
- b. Alluvioni mobili ciottolose dei letti fluviali, composti da ghiaie e ciottoli generalmente appiattiti e levigati in scarsa matrice sabbiosa;
- c. Dune e sabbie eoliche costiere non ancora stabilizzate;
- d. Dune e sabbie eoliche stabilizzate dalla vegetazione o artificialmente, spesso a stratificazione incrociata;
- e. Detriti di falda, conoidi di deiezione;
- f. Alluvioni attuali composte da sabbie e ghiaia con ciottoli e granuli spigolosi o poco levigati di origine detritica;
- g. Alluvioni terrazzate composte da sabbie e ghiaia con ciottoli e granuli spigolosi o poco levigati in variabile quantità di matrice limosa;

#### 2. Formazioni marine

- a. Sabbie quarzoso feldspatiche localmente debolmente cementate spesso fossilifere, con la presenza di livelli conglomeratici di base;
- b. Arenarie fossilifere quarzoso feldspatiche a cemento calcareo non sempre ben cementate;

### 3. Rocce magmatiche

- a. Filoni riolitici a struttura porfirica e a massa di fondo granulare o granofirica, talora a due miche e sovente a tendenza apolitica;
- b. Filoni di riodacite spesso anfibolica a struttura porfirica e a massa di fondo microgranulare talora a tendenza granofirica;
- c. Filoni a composizione da dacitica a basaltica;
- d. Filoni ed ammassi pegmatitici talora a due miche;
- e. Filoni di quarzo di origine idrotermale;
- f. Ignimbriti a composizione dacitica e quarzolatitica a tessitura pseudofluidale con frequenti inclusioni di rocce effusive e metamorfiche di frustoli carboniosi e residui vegetali;
- g. Migmatiti arteritiche e subordinatamente agmatiche;
- h. Graniti porfirici con massa di fondo a grana media o medio piccola sulla quale spiccano grossi cristalli di feldspato roseo o bianco talora isorientati localmente contenenti scie ricche in biotite chiazze e vene pegmatitiche;
- i. Graniti biotitici, localmente passanti a granodiotiti in genere in grana eterogenea con prevalenza di componenti a dimensioni da medio a grossolane, per lo più rosati e più raramente grigi talora contenenti scie di biotite;

### 4. Formazioni metamorfiche

- A. Gneiss occhialini, listati, zonati, a composizione granitica, granodioritica e quarzodioritica ad una o due miche.

## Geomorfologia

L'intero territorio comunale si estende verso Sud a partire da una costa eterogenea dove si alternano scogliere a spiagge limitate da piccoli promontori e rocce.

Si individuano tre tratti di costa separati, il primo, più ad Ovest, dove si colloca il centro abitato di porto Canneddi, esposto a Nord-ovest, particolarmente frastagliato e prominente verso il mare; il secondo, che va "da Punta de li Francesi" agli scogli di "Monte Russu", quasi completamente costeggiato dalla viabilità

costiera, caratterizzato da un settore di traversia con un angolo raccolto e dalla presenza di spiagge più estese a testimonianza di una fase deposizionale favorita dalla ridotta azione delle correnti; ed infine l'ultimo tratto che va dal batolite di Monte Russu fino alla "Cala Vall'Alta" con caratteristiche del tutto similari al tratto di costa precedente.

Morfologicamente, il territorio in esame, si può suddividere in tre parti:

**nord-ovest:** il territorio è limitato a sud dal versante in sponda destra del Rio Vignola e a nord fino alla costa. Tale area è caratterizzata da un andamento collinare dolce, che si accentua solo in prossimità delle forme erosive quali gli impluvi ed i ruscellamenti concentrati che se superano i consistenti spessori delle coltri detritico e/o d'alterazione, scavano nel basamento roccioso delle vere e proprie forre, come ad esempio quelle del Rio Vignola nel tratto più a monte.

In questa parte del territorio si localizzano gli ambiti funzionali **F2; F3; F5; F6; F7; F8; F10; F11.**

**F11:** l'area si colloca a circa 50-60m s.l.m. su una porzione di un vasto pianoro compresa tra la cresta rocciosa immediatamente ad Ovest di "Stazzu Cugara" ed un'ampia ansa del torrente Vignola che scorre a circa 200m più a sud est ad una quota di 25m s.l.m.

L'andamento del torrente, oltre ad i lineamenti morfologici indicano la presenza di un'antica discontinuità tettonica, posta a sud della strada, ad andamento est ovest che ha sollevato il pianoro posto a monte della strada Provinciale Santa Teresa.

Tale sollevamento ha intensificato l'azione erosiva degli agenti esogeni creando una morfologia tipica dell'area composta di pinnacoli e bastioni granitici e granodioritici, più resistenti all'erosione, che si ergono rispetto ad una morfologia dall'aspetto collinare dovuta alla presenza delle coltri detritiche composte da sabbioni granitici mediamente alterati.

L'area non presenta, comunque, particolari forme erosive che possano interferire con le opere in progetto anche perché sia gli impluvi che le scarpate in erosione sono state escluse dalla perimetrazione dell'area.

**F2:** quest'area si colloca sullo stesso blocco roccioso granitico granodioritico della precedente ma più spostata verso la costa. La presenza ridotta di bastioni e pinnacoli rocciosi suppone una fase evolutiva più avanzata con accumuli detritico e fasce d'alterazione più consistenti.

Anche quest'area non presenta particolari forme erosive che possano interferire con l'edificazione prevista tranne che per una individuazione degli spessori della coltre detritica e/o d'alterazione e delle sue caratteristiche geotecniche. Sia gli impluvi che le scarpate in erosione sono state escluse dalla perimetrazione dell'area.

**F3; F5; F6; F7:** queste aree si collocano in sponda destra del torrente vignola, non distante dalla costa che assume una conformazione a spiaggia con dune eoliche, tomboli e cunei deposizionali in una vasta zona pianeggiante composta dalle alluvioni recenti del torrente o comunque dalle alluvioni della fascia litoranea.

Tali depositi sono generalmente composti da sabbie e ghiaie a granuli spigolosi misti ad una variabile quantità frazione limosa mediamente alterata.

Lo spessore di tali depositi alluvionali è variabile e, comunque, poggia su un basamento roccioso granitico granodioritico.

**F8; F10:** le aree si estendono su zone pressoché pianeggianti e non sono interessate da particolari problematiche di tipo erosivo o altro che possano interferire con l'edificazione prevista.

**Sud,** il territorio è delimitato a Nord-ovest dal versante destro del Rio Vignola e a Nordest dalla foce di Riu de li Saldi seguendo il corso del torrente e proseguendolo idealmente fino alla vallata del Rio di Cuoni, è caratterizzato da pendenze più accentuate e dai numerosi affioramenti di pinnacoli e batoliti granitici che si ergono dai depositi detritici continentali e dalle coltri d'alterazione generalmente di esiguo spessore.

In quest'area si localizzano gli ambiti funzionali: **F12; F13; F14; F15; F22; F23; F24,** e l'area **D2.**

**F15; F23; F24:** l'area si estende sul bordo occidentale e sulla sommità di una cresta collinare, orientata in senso Nord Sud, sulla quale si colloca il centro abitato di Aglientu.

Le pendenze, dall'andamento omogeneo, vengono intercalate da una serie di piccole vette che si innalzano sul piccolo paese.

**F14:** l'area si estende su un versante ad andamento collinare con pendenze omogenee ma non elevate e non presenta particolari problematiche; nella parte a sud si riscontra la presenza di un pinnacolo granitico con cui confina.

**F12; F13:** man mano che ci spostiamo verso est e verso l'entroterra la morfologia assume un andamento collinare dalle pendenze più decise, che vengono esasperate nelle due aree più isolate a sud-est dove le pendenze aumentano e le erosioni dovute alla presenza di ruscellamenti concentrati evolvono rapidamente in veri e propri fossi, la distanza da questi fossi con ripe d'erosione assume una certa importanza come anche la stabilità del pendio.

Anche in questo caso le forme erosive vere e proprie che possono interferire con le opere in progetto, quali gli impluvi, i fossi e le ripe d'erosione attiva, sono state escluse dalla perimetrazione dell'area.

**F22:** l'area si colloca su un pianoro ai bordi di una ampia vallata simmetrica del torrente di Cuoni, posto probabilmente su una importante discontinuità tettonica orientata in senso Nord Sud.

L'area nel suo interno presenta un picco roccioso granitico caratteristico dell'area.

**D2:** l'area si colloca ad est della strada in uscita dal centro urbano di Aglientu verso Luogosanto ai piedi di un costone di roccia granitica che si erge sul lato opposto della strada.

L'area è circondata da altri affioramenti di rocce granitiche e si colloca a nord di un impluvio debolmente inciso. Non si riscontrano erosioni particolari che possono interferire con l'edificabilità del sito in oggetto ed inoltre, gli spessori detritici e/o di coltre di alterazione sono esigui.

**Nord-est:** il territorio del Rio di Cuoni che diventa più a valle Rio Sperandeu, e ingloba il centro abitato di Rena Maggiore si presenta invece come un versante monoclinale dalle pendenze più modeste con vasti pianori in quota.

In questa parte del territorio si localizzano l'area **F16.3** e gli ambiti funzionali **F17; F19; F20; F21.**

**F16.3:** l'area si estende su un versante omogeneo sia in sponda destra che in sponda sinistra di un fosso non particolarmente inciso che scorre verso Nord ma con una sezione a "V" abbastanza ampia, ciò sta ad indicare che la litologia presente è facilmente erodibile e di un certo spessore .

Non esistono altre forme erosive importanti sull'area individuata e nel suo immediato intorno che possano interferire con l'edificazione prevista.

**F17:** l'area si estende a cavallo della strada costiera su un versante orientato verso nord nord-ovest che degrada dolcemente verso una linea di costa dove si alternano scogliere basse a spiagge.

Le pendenze modeste non favoriscono erosioni particolari tranne che per un ruscellamento concentrato con ripe d'erosione attive posto al di fuori delle aree .

**F19:** a monte del centro abitato di Rena Maggiore la morfologia del terreno assume un aspetto tipico dell'area con pinnacoli e bastioni granitici e granodioritici, più resistenti all'erosione, che si ergono rispetto ad una morfologia dall'aspetto collinare dovuta alla presenza delle coltri detritiche composte da sabbioni granitici mediamente alterati.

Non sussistono forme erosive all'interno della delimitazione che possano interferire con l'edificazione prevista; si riscontra la presenza di pinnacoli rocciosi caratteristici dell'area.

**F20:** quest'area, abbastanza vasta, si colloca su un'alternanza di versanti dalle pendenze modeste talora quasi pianeggianti con scarpate rocciose granitiche ripide e sconnesse; nella parte nord ovest dell'area F20.2 si riscontra la presenza dei caratteristici pinnacoli.

**F21:** l'area si estende su un versante omogeneo quasi completamente in sponda destra di un fosso non particolarmente inciso che scorre verso Nord ma con una sezione a "V" abbastanza ampia, ciò sta ad indicare che la litologia presente è facilmente erodibile e di un certo spessore.

Non esistono altre forme erosive importanti sull'area individuata e nel suo immediato intorno che possano interferire con l'edificazione prevista.

## Caratterizzazione geotecnica

Nell'ambito della caratterizzazione geotecnica delle litologie presenti nel territorio di Aglientu individuiamo tre differenti litotipi che possono raggrupparsi nei seguenti *range* di valori:

- A. I depositi continentali recenti, comunque sciolti, poco costipati dalle caratteristiche fisico meccaniche mediocri, caratterizzate da una permeabilità media comunque variabile in funzione dalla frazione fine presente localmente.
- B. I depositi sedimentari marini più antichi poco o parzialmente cementati, ben costipati dalle caratteristiche fisico meccaniche medio buone dotati di una permeabilità primaria (dovuta alla porosità naturale) elevata.
- C. Gli ammassi granitici generalmente alterati e fratturati ma sempre di consistenza lapidea e quindi dalle caratteristiche fisico meccaniche molto buone dotati di una permeabilità secondaria (dovuta alla fratturazione) medio alta.

Per quanto riguarda le caratteristiche fisico meccaniche del Gruppo A si avranno i seguenti valori medi :

Peso dell'unità di volume	1.7÷1.9	g/cm <sup>3</sup>
Peso specifico del solido	2.00÷2.30	g/cm <sup>3</sup>
Peso secco dell'unità di volume	1.6÷1.7	g/cm <sup>3</sup>
Porosità	0.2÷0.3	%
Angolo d'attrito interno	27°÷32°	
Coesione	0÷0.10	g/cm <sup>2</sup>

Per quanto riguarda le caratteristiche fisico meccaniche del Gruppo B si avranno i seguenti valori medi:

Peso dell'unità di volume	1.6÷2.5	g/cm <sup>3</sup>
Peso specifico del solido	2.60÷2.70	g/cm <sup>3</sup>
Peso secco dell'unità di volume	1.5÷1.9	g/cm <sup>3</sup>
Porosità	0.25÷0.45	%
Angolo d'attrito interno	30°÷35°	
Coesione	0	g/cm <sup>2</sup>

Per quanto riguarda le caratteristiche fisico meccaniche del Gruppo C si avranno i seguenti valori medi :

Peso dell'unità di volume	2.3÷2.7	g/cm <sup>3</sup>
Peso specifico del solido	2.6÷2.8	g/cm <sup>3</sup>
Peso secco dell'unità di volume	2.1÷2.5	g/cm <sup>3</sup>
Porosità	0.25÷0.45	%
Angolo d'attrito interno	35°÷45°	
Coesione	0	g/cm <sup>2</sup>

## Conclusioni

Dagli studi effettuati, i siti prescelti per l'espansione urbanistica ricadono in aree che non presentano particolari problematiche legate all'assetto idrogeologico di ogni singola zona e più in generale non sussistono elementi sfavorevoli agli insediamenti previsti dal punto di vista geologico, geomorfologico ed idrogeologico.



## Norme richiamate nel testo

---

<sup>1</sup> DA 2266/U/83 – Art. 3. Zone territoriali omogenee

Sono considerate zone territoriali omogenee ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della l. 6 agosto 1967, n. 765:

ZONA A - Centro storico-artistico o di particolare pregio ambientale.

Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

ZONA B - Completamento residenziale.

Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile, nei Comuni di III e di IV classe, ed al 20% negli altri Comuni.

La verifica della sussistenza del suddetto rapporto deve essere attuata, di norma, per superfici non superiori a 5.000 mq.; tale superficie può essere elevata fino a 10.000 mq. in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards urbanistici.

ZONE C - Espansione residenziale.

Le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

ZONE D - Industriali, artigianali e commerciali.

Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

ZONE E - Agricole.

Le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

ZONE F - Turistiche.

Le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

ZONE G - Servizi Generali.

Le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

ZONE H - Salvaguardia.

Le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali.

<sup>2</sup> DPGR 228/94, art. 8, comma 1: "Nella formazione di nuovi piani urbanistici comunali di revisione di quelli vigenti o mediante apposite variante, i Comuni tutelano le parti del territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardano l'integrità dell'azienda agricola e rurale.

I comuni suddividono le zone agricole del proprio territorio nelle seguenti sottozone:

- E1) aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- E2) aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- E3) aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;
- E4) aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;
- E5) aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale."

<sup>3</sup> DLgs 490/99 – Articolo 151 – Alterazione dello stato dei luoghi - (Legge 29 giugno 1939, n. 1497, art. 7; decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, art. 82, commi 1 e 2 e comma 9, aggiunto dal decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito con modificazioni nella legge 8 agosto 1985, n. 431, art. 1).

1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di beni ambientali inclusi negli elenchi pubblicati a norma dell'articolo 140 o dell'articolo 144 o nelle categorie elencate all'articolo 146 non possono distruggerli né introdurvi modificazioni, che rechino pregiudizio a quel loro esteriore aspetto che è oggetto di protezione.

2. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati al comma 1, hanno l'obbligo di sottoporre alla Regione i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenerne la preventiva autorizzazione.

3. L'autorizzazione è rilasciata o negata entro il termine perentorio di sessanta giorni.

4. Le regioni danno immediata comunicazione delle autorizzazioni rilasciate alla competente soprintendenza, trasmettendo contestualmente la relativa documentazione. Il Ministero può in ogni caso annullare, con provvedimento motivato, l'autorizzazione regionale entro i sessanta giorni successivi alla ricezione della relativa comunicazione.

5. Decorso inutilmente il termine indicato al comma 3, nei successivi trenta giorni è data facoltà agli interessati di richiedere l'autorizzazione al Ministero che si pronuncia entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta. L'istanza, corredata da triplice copia del progetto di realizzazione dei lavori e da tutta la relativa documentazione, è presentata alla competente soprintendenza e ne è data comunicazione alla Regione.

<sup>4</sup> DA 2266/U/83, art. 6: (Rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio)

Salvo quanto stabilito dal successivo art. 7, dovrà essere assicurata per ogni abitante insediato o da insediare la seguente dotazione minima per spazi pubblici (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie:

- Comuni della I e II Classe: mq 18,00 per abitante;
- Comuni della III e IV Classe: mq 12,00 per abitante.

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

a) aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo;

- Comuni della I e II Classe: mq 4,50;
- Comuni della III e IV Classe: mq 4,00.

b) aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre:

- Comuni della I, II, III e IV Classe: mq 2,00.

c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (S3):

- Comuni della I e II Classe: mq 9,00;
- Comuni della III e IV Classe: mq 5,00;

d) aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della l. 765 (S4): tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli:

- Comuni della I e II Classe: mq 2,50;
- Comuni della III e IV Classe: mq 1,00.

Per i Comuni della Classe IV, previa dimostrazione della sufficienza dei servizi esistenti relativi all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici possono ridursi soltanto a quelli indicati alle lett. c) e d).

<sup>5</sup> DPGR 228/94, art. 3, comma 5: "I Comuni devono introdurre nel P.U.C. apposite norme finalizzate ad evitare l'ulteriore edificazione nelle aree già definite agricole nello strumento urbanistico comunale, già computate per precedenti edificazioni. Con lo stesso strumento potrà essere normata la possibilità di utilizzare più corpi aziendali al fine di raggiungere la superficie minima indicata."

<sup>6</sup> DPGR 228/94 – Art. 8, comma 3

All'interno delle zone E4) gli strumenti urbanistici provvedono a delimitare come zone territoriali omogenee diverse dalle zone E) le aree interessate all'organizzazione di centri rurali, con la previsione delle attività economiche e dei servizi connessi alla residenza, anche stagionale.

<sup>7</sup> DPGR 228/94, art. 10, comma 1: “Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posto letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabili con delibera del Consiglio comunale fino a 0,10 mc/mq.”

<sup>8</sup> DA 2266/U/83, art. 4: (Limiti di densità edilizia per le diverse zone).

La densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario che esprimono la misura del volume edificabile per ogni metro quadro di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo, salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico comunale, il parametro di 100 mc. ad abitante per zone A, B e C, dei quali:

- 70 mc. per la residenza;
- 20 mc. per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde;
- 10 mc. per servizi pubblici;

il parametro di 60 mc. ad abitante per le zone F dei quali:

- 50 mc. per residenza;
- 10 mc. per servizi pubblici.

Per le zone F costiere la capacità insediativa massima, salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico comunale, è calcolata sulla fruibilità ottimale del litorale determinata secondo i seguenti parametri:

- 2 posti-bagnante/ml per costa sabbiosa la cui fascia abbia una larghezza superiore a 50 mt.;
- 1,5 posti-bagnante/ml per costa sabbiosa la cui fascia abbia una larghezza compresa tra 50 e 30 mt.;
- 1 posto-bagnante/ml per costa sabbiosa la cui fascia abbia una larghezza inferiore a 30 mt.;
- 0,5 posti bagnante/ml per costa rocciosa.

..... omissis.....

<sup>9</sup> DPGR 226/1993, art. 3: Aree ed interventi fatti salvi dalla disciplina del Piano

1. Sono fatti salvi dalla disciplina del presente Piano Territoriale Paesistico:
  - a) le aree interessate da piani attuativi già convenzionati, purché non scaduti alla data del 17.11.1989 e che abbiano avviato la realizzazione delle opere di urbanizzazione alla stessa data;
  - b) i piani particolareggiati di iniziativa pubblica approvati alla data del 17.11.1989;
  - c) i lotti interclusi derivanti da frazionamenti regolarmente adottati dal Consiglio Comunale prima del 2.12.1966 ed autorizzati entro il 1.1.1970, riguardanti una singola unità abitativa e sempreché siano stati recepiti, ove ricadenti nella fascia dei 300 metri dal mare, dallo strumento urbanistico comunale;
  - d) gli interventi in attuazione dei piani di risanamento urbanistico di cui alla L.R.11.10.1985, n.23.
2. Ai fini del computo degli eventuali termini di vigenza delle convenzioni afferenti ai piani di cui al precedente comma, non operano i periodi di sospensione imposti dall'applicazione delle provvisorie misure di salvaguardia di cui all'art.1 ter della L.431/85 ed agli artt. 12 e 13 della L.R.45/89.
3. E' consentita l'eseguibilità delle azioni ed interventi riconducibili alle preesistenti previsioni di programmazione e connesse alla realizzazione di opere pubbliche e di preminente interesse pubblico quali:
  - opere stradali ed aeroportuali;
  - opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;
  - opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale; tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

<sup>10</sup> DPGR 226/1993, art. 32:

“1. Nell'ambito delle destinazioni d'uso indicate, i concreti interventi ammissibili vanno individuati e specificati tenendo debito e rigoroso conto della compresenza, all'interno di dette aree, di specifici beni e porzioni di aree che, per la peculiarità dei loro distintivi caratteri paesistico-

ambientali, sono suscettibili di superiori gradi di tutela paesistica ivi compresa quella di conservazione integrale di grado "1".

2. Il P.U.C. dovrà provvedere alla individuazione ed alla rideterminazione delle nuove volumetrie afferenti le zone urbanistiche comunali "F" sulla scorta di rigoroso studio di compatibilità paesistico-ambientale di cui al precedente art. 10, nelle quali potranno essere previsti gli interventi edificatori ai fini turistici.

3. Il dimensionamento delle volumetrie degli insediamenti turistici ammissibili nelle zone "F" sarà determinato in sede di adeguamento del P.U.C. in misura tale che le volumetrie realizzabili – ivi comprese quelle realizzate e quelle fatte salve ai sensi del precedente art.3 – non siano superiori al 50% di quelle consentite con l'applicazione dei parametri massimi stabiliti per le zone "F" dal D.A. n.2266/U/83.

4. Potrà essere previsto un ampliamento delle volumetrie normalmente prevedibili nei centri urbani, limitatamente alle zone urbanistiche "B" e "C" ed alle restanti zone ubicate oltre i due chilometri dal mare, pari alla differenza fra la volumetria teorica ottenuta con il computo ordinario per le zone "F" e quella effettivamente calcolata per le stesse in base all'abbattimento sopraddescritto.

5. Non è consentito l'intervento edificatorio nelle aree a forte rischio ambientale quali:

- a) aree a forte pendenza in relazione alla natura geologica, pedologica e morfologica dei terreni;
- b) aree inondabili di fondo valle;
- c) aree in erosione o a forte rischio di erosione; aree lungo le linee di cresta, falesie."

<sup>11</sup>LR 45/1989, art. 19: La pianificazione comunale

1. Il piano urbanistico comunale prevede:

- a) un'analisi della popolazione con l'indicazione delle possibili soluzioni assunte a base della pianificazione;
- b) le attività del fabbisogno abitativo;
- c) la prospettiva del fabbisogno abitativo;
- d) la rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) la normativa di uso del territorio per le diverse destinazioni di zona;
- f) l'individuazione delle unità territoriali minime da assoggettare unitamente alla pianificazione attuativa anche in accordo con il successivo punto i);
- g) l'individuazione delle porzioni di territorio comunale da sottoporre a speciali norme di tutela e di salvaguardia;
- h) l'individuazione degli ambienti territoriali ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, nonché dei manufatti e complessi di importanza storico-artistica ed ambientale anche non vincolati dalla legge 1 giugno 1939, n°1089, e dalla legge 29 giugno 1939, n°1497;
- i) le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale, ricadenti nel territorio comunale.

2. Il piano deve considerare l'intero territorio comunale, può prevedere vincoli su aree e beni determinati per la razionale e coordinata sistemazione di spazi destinati ad uso pubblico e per la realizzazione di opere, di impianti ed attrezzature di interesse pubblico.