



# COMUNE DI GUSPINI

SETTORE URBANISTICA E PATRIMONIO  
SERVIZIO URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA ED ESPROPRIAZIONI

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

n° 10/2024

(ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001)

Prot. 3046 \*\*\*\*\* Data 26/01/2024

### IL RESPONSABILE DEL SETTORE

- Vista** l'istanza prot. 2722 del 23/01/2024 presentata dal Sig. **SORIANO DAVO FRANCISCO JOSE** (C.F. **SRNFNC66T22Z131Q**).
- Visto** il Regolamento Edilizio e il Piano Urbanistico Comunale approvati con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 15.02.2000 esecutiva nei termini di legge.
- Visto** il decreto del Presidente della Regione (Approvazione del Piano Paesaggistico Regionale - Primo Ambito Omogeneo – Deliberazione della Giunta Regionale n° 36/7 del 05.09.2006).
- Visto** il D.Lgs. n° 42 del 22.01.2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio – e s.m.i..
- Visto** il piano di assetto idrogeologico P.A.I. – legge 18.05.1989 – n. 183, art. 17 – comma 6 ter - D.L. 180/98 approvato con Delibera di G.R. n. 17/14 del 26.04.2006 e lo studio di dettaglio Località Seddas – Monte Candelazzu di variante - delibera del Comitato Istituzionale n. 4 del 21.05.2012 adottata in via definitiva – Decreto Presidente della Regione n. 97 del 16.07.2012.
- Vista** la delibera di C.C. n. 39 del 11.07.2016, relativa all'adeguamento del piano urbanistico comunale al piano di assetto idrogeologico – studio di compatibilità idraulica geologica e geotecnica ex art. 8 delle N T A del PAI.

### CERTIFICA

Che gli immobili siti in questo Comune e identificati:

- Al Foglio 201 n. 3, 4, 5, 6, 8, 9, 12, 22, 23, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 47, 52, 53
- Al Foglio 202 n. 1, 3, 4, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 46, 49, 53, 54, 55, 59, 60, 67, 68, 69, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 81, 87
- Foglio 203 n. 4, 5, 10, 13, 16, 17, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 35, 40, 41, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 72, 76, 86, 96, 98, 100, 121
- Foglio 206 n. 1, 2, 3, 6, 8, 9, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 34, 35, 40, 43, 44, 46, 47, 74, 75, 145, 146, 147, 150, 152, 153, 162, 165, 167, 169, 170, 172, 177
- Foglio 207 n. 35, 113
- Foglio 212 n. 17, 22, 23, 43, 47, 50, 51, 52, 53, 59, 60, 96, 97, 103, 115, 123, 124, 125, 127, 141, 142, 143, 144, 145, 148, 170, 173, 174, 177, 178

Ricadono nella zona urbanistica **E2 - Zona Agricola con aree di primaria importanza** del vigente Piano Urbanistico Comunale.

Gli immobili in oggetto non sono interessati da ordinanze emesse ai sensi dell'art. 30, 7° comma del D.P.R. nr. 380 del 06.06.2001.

#### Norme Tecniche di Attuazione

E2 - Zona Agricola con aree di primaria importanza - **E270 Foglio 201 n. 3, 4, 5, 6, 8, 9, 12, 22, 23, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 47, 52, 53**

E2 - Zona Agricola con aree di primaria importanza - **Foglio 202 n. 1, 3, 4, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 46, 49, 53, 54, 55, 59, 60, 67, 68, 69, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 81, 87**

E2 - Zona Agricola con aree di primaria importanza - **Foglio 203 n. 4, 5, 10, 13, 16, 17, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 35, 40, 41, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 72, 76, 86, 96, 98, 100, 121**

E2 - Zona Agricola con aree di primaria importanza - **Foglio 206 n. 1, 2, 3, 6, 8, 9, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 34, 35, 40, 43, 44, 46, 47, 74, 75, 145, 146, 147, 150, 152, 153, 162, 165, 167, 169, 170, 172, 177**

E2 - Zona Agricola con aree di primaria importanza - **Foglio 207 n. 35, 113**

E2 - Zona Agricola con aree di primaria importanza - **Foglio 212 n. 17, 22, 23, 43, 47, 50, 51, 52, 53, 59, 60, 96, 97, 103, 115, 123, 124, 125, 127, 141, 142, 143, 144, 145, 148, 170, 173, 174, 177, 178**

#### ZONA E - SOTTOZONA E2

**Aree di primaria importanza già adibite a coltura estensiva con presenza elevata di pascolo, a coltura semintensiva con indirizzo ovino e bovino con produzione cerealicole e foraggiere talvolta alternate al pascolo, coltivazioni intensive in asciutto e irriguo con piante erbacee foraggiere.**

- Già zona ER del vigente strumento urbanistico
- Sono consentiti interventi e trasformazioni agrarie sulle culture attualmente praticate o similari, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente acclivi, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali la sistemazione del suolo con specifiche modalità; è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale a quella agricola o zootecnica.

#### Sono ammessi:

- a) i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) i fabbricati per agriturismo;
- c) i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- e) punti di ristoro dotati di non più di venti posti letto, purché siano ubicati ad una distanza non inferiore a 500 m dal perimetro urbano;
- f) per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento; eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

#### L'indice fondiario massimo è stabilito in:

- a.1) 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, e comunque per i fabbricati di cui alla lettera a);
- a.2) 0,03 mc/mq per le residenze;
- a.3) 0,50 mc/mq per le serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata;
- b) 50 mc per posto letto con un massimo di tre posti letto/Ha, aggiuntivi rispetto alle volumetrie residenziali ammissibili per la stessa azienda di superficie comunque non inferiore a 3 Ha;
- c) 0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati di cui alla lettera c);
- d) 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati di cui alla lettera d);
- e) 0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ;

Con deliberazione del C.C. l'indice fondiario di cui ai punti precedenti possono essere elevati fino a:

- 0,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> al punto a.1) in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 500 m, quali interventi di adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico imposto da norme di settore, ed a interventi di innovazione tecnologica e/o produttiva;
- 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> al punto c);

- 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> al punto e) ovvero per punti di ristoro, attrezzature e impianti di carattere particolare che per loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali di telefonia, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili;

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 m<sup>3</sup>, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Superfici minime di intervento:

- Ha 0,50 per impianti sericoli, vivaistici e agricoltura specializzata;
- Ha 3,00 per strutture agrituristiche;
- Ha 3,00 per punti di ristoro, comunque aggiuntivi alla superficie minima o impegnata per scopi edilizi relativa alla conduzione agricola;
- Ha 1,00 in tutti gli altri casi;
- E' data possibilità di utilizzare più corpi aziendali distaccati per la determinazione della superficie minima indicata, purché tra loro interdipendenti e funzionali ad una unica attività aziendale.

Rapporti di copertura:

- 0,50 per serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata;
- 1/30 per punti di ristoro;
- 1/20 in tutti gli altri casi;

Altezze:

- L'altezza fuori terra (all'imposta delle falde di copertura), è fissata in mt 2,80 per deposito attrezzi e rifugio temporaneo, mt 3,80 per ricovero mezzi agricoli, mt 3,60 per le residenze, mt 5,50 per i punti di ristoro e mt 6,00 per le costruzioni connesse all'attività agro-zootecnica del fondo;

Distanze:

- la distanza minima dai confini di proprietà è in via generale di m 6,00 fermo restando il diritto di costruzione in aderenza;
- i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno m 50,00 dai confini di proprietà; detti fabbricati debbono distare altresì 1000 m, se trattasi di allevamento per suini, 500 m per avicunicoli e 300 m per bovini, ovicapri e equini, dal limite delle zone territoriali A,B,C,F,G;

Tipologie costruttive:

- le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto.

Per le zone agricole comprese nella perimetrazione complessiva del PTP n° 10, ma esterne all'ambito vincolante, situate nelle aree pedemontane o nelle immediate pendici, valgono le norme della zona E2 se non in contrasto con le norme di tutela previste per tale ambito (1 - 2a), allegate alla presente.

Attività e interventi compatibili (previsti dal PTP n° 10):

Ambito 1

- A - conservazione della risorsa (tutte);
- B - di carattere ricreativo e culturale (tutte);
- C - di carattere silvo-forestale (solo Ca,Cb,Cf);
- D - di carattere tecnologico (solo Da, Dd,De);
- E - di carattere agricolo (solo Ea);
- F - di carattere pascolativo e zootecnico(solo Fa,Fb);
- L - di carattere insediativo (solo La).

Ambito 2a

- A - conservazione della risorsa (tutte);
- B - di carattere ricreativo e culturale (tutte);
- C - di carattere silvo-forestale (escluso Cc);
- D - di carattere tecnologico (escluso Db,Dc);
- E - di carattere agricolo (escluso Eb);
- F - di carattere pascolativo e zootecnico (escluso Fc);
- G -di carattere estrattivo (Escluso Gc);
- H - di carattere turistico (escluso Hd, Hf, Hg);
- L - di carattere insediativo (compreso solo La).

Le recinzioni saranno a giorno in rete metallica non spinata o staccionata in essenze legnose; nelle aree acclivi possono essere usati i muretti a secco tradizionali.

**Sulle suddette previsioni del Piano Urbanistico Comunale, prevalgono le disposizioni della Regione Autonoma della Sardegna, stabilite dall'art. 83 del piano paesaggistico regionale - L.R. n. 8 del 25.11.2004 - approvato con delibera G.R. n. 36/7 del 05.09.2006, come di seguito riportate:**

*1. I Comuni fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si conformano alle seguenti prescrizioni:*

*a) per gli imprenditori agricoli e le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola è consentita per le opere indispensabili alla conduzione del fondo ed alle attrezzature necessarie per le attività aziendali secondo le prescrizioni contenute nelle Direttive di cui al D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228, previa attenta verifica della stretta connessione tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo. Per gli edifici ad uso abitativo connessi a tali interventi il lotto minimo richiesto per unità abitativa è pari a tre ettari per gli imprenditori agricoli e le aziende che esercitano attività aziendali a carattere intensivo; per l'esercizio di attività a carattere estensivo il lotto minimo è pari a cinque ettari. Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera, salvo venga dimostrata l'indispensabile esigenza della residenza per la conduzione dell'attività agricola esercitata; in tal caso anche in relazione alla valutazione della configurazione architettonica e dimensionale degli edifici, si applicano le procedure di cui all'art. 15, comma 4, attraverso lo strumento dell'intesa previsto dall'articolo 11, punto c);*

*b) per tutti i rimanenti casi è consentita l'edificazione di strutture di appoggio non residenziali per una superficie coperta non superiore ai 30 mq., per fondi da 3 fino a 10 ettari, raddoppiabili fino a 60 mq per superfici superiori a 10 ettari, comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a 90 e 180 mc;*

*c) il dimensionamento degli edifici deve essere effettuato sulla base della superficie del fondo interessato dal piano aziendale, fermo restando che non è possibile utilizzare corpi aziendali separati per raggiungere la superficie minima prescritta né edificare in colline o alture del fondo, evitando comunque, per quanto possibile, qualsiasi sbancamento.*

*I progetti di intervento devono definire gli usi e le sistemazioni degli edifici esistenti e previsti e delle aree libere di pertinenza, le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le piantumazioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno;*

*d) i materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.*

*2. Per gli edifici esistenti che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti sono consentite soltanto operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume e di unità abitative, ed interventi orientati all'adeguamento tipologico secondo le disposizioni di cui ai precedenti punti c) e d).*

*3. Per gli interventi di cui al comma 1, lett a), all'atto del rilascio della concessione il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore agricolo richiedente.*

*4. La destinazione d'uso degli eventuali edifici residenziali è da considerarsi strettamente correlata con le attività effettive e prevalenti di carattere agricolo e zootecnico, cessate le quali il soggetto titolare è tenuto a corrispondere per intero i contributi degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi al volume residenziale.*

*5. Per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agricola del fondo il piano urbanistico può consentire la modifica di destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico - ambientali dei luoghi, orientata alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli articoli 8, 9 e 10 della L.R. 12 agosto 1998, n. 27.*

*6. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti devono essere recepite negli strumenti urbanistici.*

*7. Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e succ. mod. e integr., in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni del presente articolo.*

## **ZONE E - AGRICOLE - DISPOSIZIONI GENERALI**

Le aree con vocazione d'uso agricolo sono denominate Zona E, e si identificano le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

Le recinzioni in zona agricola saranno a giorno con rete metallica non spinata ancorata a paletti, metallici, lignei o di calcestruzzo, affogati in colpetto di calcestruzzo completamente interrato, con un'altezza massima di mt 1,80; In alternativa, con le stesse modalità costruttive, possono essere realizzate delle staccionate in essenze legnose; E' ammessa la parte inferiore cieca di H max cm 60, se realizzata con pietre a vista, con le facce esterne a secco anche se internamente legate con malta, fatta salva l'altezza complessiva max di mt 1,80;

Non è consentita la rimozione dei muri di recinzione esistenti a secco. E' viceversa consentito affiancare a dette murature siepi o nuove recinzioni in rete metallica, purchè il basamento venga realizzato all'interno del lotto interessato dalle nuove recinzioni ed abbia un'altezza max di mt 0,40;

Sono ammessi altresì nuovi muri di recinzione simili a quelli tradizionali, ovvero realizzati con le facce esterne a secco anche se internamente legati con malta;

Sono vietati i muri di recinzione in conglomerato cementizio ed in blocchetti di calcestruzzo vibrato anche se intonacati;

Ove si presenti la necessità di realizzare murature di sostegno, perimetrali ed interne, è fatto divieto di superare in un unico paramento l'altezza media max di mt 1,50, prevedendo il gradonamento del terrapieno;

La muratura di sostegno potrà essere realizzata in calcestruzzo armato per la parte a contatto con il terreno e il paramento esterno costituito da pietrame, da realizzare unitariamente al getto di calcestruzzo.

Tutti gli edifici rurali dovranno essere intonacati e tinteggiati con colori compresi nella gamma cromatica delle terre.

Nel rispetto delle finalità produttive e di utilizzo di ogni singola sottozona E più avanti indicate, gli interventi e le attività dovranno rafforzare gli elementi e condizioni che abbiano un impatto positivo sull'ambiente, tra i quali un ruolo importante è ricoperto dalle siepi in essenze vegetali della macchia mediterranea evoluta. Infatti dalla constatazione che l'avvento della meccanizzazione e il venir meno di strade, scoline e zone di vegetazione nei campi nonché delle monocolture produttive, e in estrema sintesi una pericolosa semplificazione del paesaggio agrario, sta creando sempre più spesso dei grossi problemi di erosione, di dilavamento e di alluvioni.

E' vietato estirpare le siepi in essenze vegetali sul fronte strada e lungo i confini di proprietà;

E' vietato l'impianto di specie arboree non autoctone (eucaliptus, acacia etc), con esclusione dei fruttiferi nelle zone agricole E1r – E5r – E3r – H, (aree caratterizzate da una produzione tipica specializzata e di rispetto in prossimità dell'abitato).

Un riequilibrio degli elementi naturali, oltre che con l'aumento delle specie vegetali e animali utilizzate, può essere praticato col reimpianto o conservazione delle siepi in essenze naturali lungo i confini di proprietà e anche internamente a seconda del processo di utilizzo dei suoli. Le principali funzioni di tali siepi sono: arricchire la diversità biologica di ogni ambiente naturale, favorire il mantenimento delle comunità animali e vegetali, controllare gli insetti dannosi, incrementare il patrimonio forestale, funzione protettiva ed estetica, ed infine ed in particolare riduzione dei fenomeni di erosione e dilavamento.

Risulterebbe quindi opportuno che:

1) nella viabilità extraurbana, fatte salve le altre disposizioni e norme di legge, gli interventi di manutenzione e/o rifacimento prevedessero la realizzazione di siepi laterali con essenze arbustive ed arboree tipiche della macchia mediterranea evoluta;

2) le delimitazioni poderali venissero realizzate con l'impianto o la conservazione delle essenze tipiche della macchia mediterranea evoluta disposte in modo da costituire una siepe, fermo restando la possibilità di realizzare al loro fianco anche una recinzione in muretto a secco o rete metallica.

Tali indicazioni risultano prescrittive nelle sub-zone interne alla delimitazione del PTP N° 10, e all'interno delle sub-zone E5r/E5i/E5p/E2p/E1p/Hm.

La distanza minima dai confini è di metri 6,00 salvo la possibilità di costruire in aderenza; la distanza dalle strade extraurbane secondo codice della strada vigente.

Sono consentite costruzioni a falde secondo schemi tradizionali con sporti di gronda non maggiori di 30 cm, e manto di copertura in tegole curve di laterizio con esclusione dei fabbricati di stretta pertinenza aziendale (sale mungitura fienili etc) per i quali è ammesso l'utilizzo delle lastre di fibrocemento o simile di colore rosso laterizio; Per le altezze massime fuori terra si rimanda alla singola sub zona. In ogni caso non è ammessa per i vani appoggio (nelle zone E1/E3/E5) un'altezza media di falda superiore a 3.00 metri.

E' fatto divieto di edificazione nei terreni con pendenza maggiore del 35%, con riferimento alla pendenza naturale originaria.

Per le aree ricadenti all'interno degli ambiti vincolanti del PTP n° 10, si è recepito le previsioni del PTP stesso, conservando comunque la denominazione di sub-zona agricola.

Per le aree di indirizzo, interne alla perimetrazione complessiva ma esterne a quelle vincolanti, la disciplina cautelare prevista è stata tendenzialmente recepita, in riferimento a quei contesti ambientali in cui è stata effettivamente riscontrata la necessità e l'opportunità di tutela indicata, come meglio specificato nella descrizione delle singole sub-zone.

Quindi per le aree comprese nella fascia del PTP n° 10, valgono le norme delle rispettive sottozone di cui ai seguenti articoli, se non in contrasto con:

- le norme di tutela previste per tale ambito (1 – 2a) vincolanti o comunque recepite;
- le indicazioni di cautela indicate dalla carta sulla suscettività d'uso dei suoli tramite le "classi di capacità d'uso dei suoli" (classi I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII), e le limitazioni imposte dalle caratteristiche ambientali (limitazione lieve, moderata, severa);
- le indicazioni di intervento colturali formulate nella relazione agronomica e nella tavola sull'uso agricolo del territorio (T11);
- le prescrizioni di legge assoggettate alle norme di vincolo boschivo o estrattivo, come riportato nella tavola sui vincoli di legge (TAV. T15).

Per le aree esterne alla fascia del PTP n° 10 valgono le norme delle rispettive sottozone di cui ai seguenti articoli se non in contrasto con:

- le indicazioni di cautela indicate dalla carta sulla suscettività d'uso dei suoli tramite le "classi di capacità d'uso dei suoli" (classi I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII), e le limitazioni imposte dalle caratteristiche ambientali (limitazione lieve, moderata, severa);
- le indicazioni di intervento colturali formulate nella relazione agronomica e nella tavola sull'uso agricolo del territorio (T11);
- le prescrizioni di legge assoggettate alle norme di vincolo boschivo o estrattivo, come riportato nella

tavola sui vincoli di legge (TAV. T15).

Per le varie parti in cui si può distinguere, sono ulteriormente precisate (ai sensi del DPGR del 03.08.1994, n°228 - "Direttive per le zone agricole " di cui all'art.8 della L.R. 22.12.1989, n° 45) le destinazioni e norme edilizie e di attuazione in relazione alla loro natura e all'organizzazione generale del territorio comunale in riferimento alle ulteriori sub-zone più avanti elencate.

#### Vincoli

ACUSTICA - Classificazione ai sensi della legge 447 del 26.10.1995 - **E270 Foglio 201 n. 3, 4, 5, 6, 8, 9, 12, 22, 23, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 47, 52, 53**

ACUSTICA - Classificazione ai sensi della legge 447 del 26.10.1995 - **Foglio 207 n. 35, 113**

ACUSTICA - Classificazione ai sensi della legge 447 del 26.10.1995 - **Foglio 202 n. 1, 3, 4, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 46, 49, 53, 54, 55, 59, 60, 67, 68, 69, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 81, 87**

ACUSTICA - Classificazione ai sensi della legge 447 del 26.10.1995 - **Foglio 203 n. 4, 5, 10, 13, 16, 17, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 35, 40, 41, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 72, 76, 86, 96, 98, 100, 121**

ACUSTICA - Classificazione ai sensi della legge 447 del 26.10.1995 - **Foglio 206 n. 1, 2, 3, 6, 8, 9, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 34, 35, 40, 43, 44, 46, 47, 74, 75, 145, 146, 147, 150, 152, 153, 162, 165, 167, 169, 170, 172, 177**

ACUSTICA - Classificazione ai sensi della legge 447 del 26.10.1995 - **Foglio 212 n. 17, 22, 23, 43, 47, 50, 51, 52, 53, 59, 60, 96, 97, 103, 115, 123, 124, 125, 127, 141, 142, 143, 144, 145, 148, 170, 173, 174, 177, 178**

Gli immobili ricadono all'interno della Classe I del piano di classificazione acustica del territorio comunale di cui alla legge 447 del 26.10.1995 – approvato con deliberazione di C.C. n. 8 del 08/04/2010.

ACQUE PUBBLICHE - Art.17 comma 3 lett. h delle N.T.A. del PPR (D.lgs 42 del 22.01.2004 ex legge 431/85 del 08.08.1985) - **E270 Foglio 201 n. 4 (6% della superficie), 8 (36% della superficie), 12 (45% della superficie), 22 (21% della superficie), 47 (7% della superficie)**

ACQUE PUBBLICHE - Art.17 comma 3 lett. h delle N.T.A. del PPR (D.lgs 42 del 22.01.2004 ex legge 431/85 del 08.08.1985) - **Foglio 202 n. 1 (61% della superficie), 18 (70% della superficie), 19 (23% della superficie), 30 (11% della superficie), 37 (38% della superficie), 38 (7% della superficie), 46 (29% della superficie), 49 (31% della superficie), 53, 54, 55, 59 (34% della superficie)**

ACQUE PUBBLICHE - Art.17 comma 3 lett. h delle N.T.A. del PPR (D.lgs 42 del 22.01.2004 ex legge 431/85 del 08.08.1985) - **Foglio 203 n. 4 (59% della superficie)**

ACQUE PUBBLICHE - Art.17 comma 3 lett. h delle N.T.A. del PPR (D.lgs 42 del 22.01.2004 ex legge 431/85 del 08.08.1985) - **Foglio 206 n. 47 (43% della superficie), 74, 75,**

ACQUE PUBBLICHE - Art.17 comma 3 lett. h delle N.T.A. del PPR (D.lgs 42 del 22.01.2004 ex legge 431/85 del 08.08.1985) - **Foglio 212 n. 17 (67% della superficie), 22 (21% della superficie), 23 (87% della superficie), 96 (35% della superficie), 103 (19% della superficie), 125 (72% della superficie), 127 (73% della superficie)**

Gli immobili ricadono nell'area di rispetto di 150 m sulle acque pubbliche individuata dal Piano Paesaggistico Regionale.

Gli interventi sugli immobili sono subordinati per l'edificazione a preventivo parere da parte degli organi periferici del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali così come disposto dal D.Lgs. n. 490 del 29/10/1999, in quanto nell'elenco di beni e luoghi individuati dalla Legge 08/08/1985 n. 431 e all'interno dell'area acque pubbliche individuata dal Piano Paesaggistico Regionale.

ADEGUAMENTO PUC/PAI - Studio di compatibilità idraulica geologica e geotecnica ex art. 8 NTA del PAI - **Foglio 202 n. 53, 54, 55**

Gli immobili ricadono all'interno del perimetro di aree di pericolosità idraulica **Hi1**, così come individuate dalla cartografia allegata alla Delibera di C.C. n. 39 del 11/07/2016 relativa all'adeguamento del PUC al PAI, approvata con deliberazione n. 16 del 30.07.2020 della autorità di bacino – Regione Autonoma della Sardegna.

ADEGUAMENTO PUC/PAI - Studio di compatibilità idraulica geologica e geotecnica ex art. 8 NTA del PAI - **Foglio 206 n. 74, 75**

ADEGUAMENTO PUC/PAI - Studio di compatibilità idraulica geologica e geotecnica ex art. 8 NTA del PAI - **Foglio 212 n. 17, 22, 23, 60, 103**

Gli immobili ricadono all'interno del perimetro di aree di pericolosità idraulica **Hi2**, così come individuate dalla

cartografia allegata alla Delibera di C.C. n. 39 del 11/07/2016 relativa all'adeguamento del PUC al PAI, approvata con deliberazione n. 16 del 30.07.2020 della autorità di bacino – Regione Autonoma della Sardegna.

**ADEGUAMENTO PUC/PAI - Studio di compatibilità idraulica geologica e geotecnica ex art. 8 NTA del PAI - Foglio 212 n. 125, 127**

Gli immobili ricadono all'interno del perimetro di aree di pericolosità idraulica **Hi3**, così come individuate dalla cartografia allegata alla Delibera di C.C. n. 39 del 11/07/2016 relativa all'adeguamento del PUC al PAI, approvata con deliberazione n. 16 del 30.07.2020 della autorità di bacino – Regione Autonoma della Sardegna.

**ADEGUAMENTO PUC/PAI - Studio di compatibilità idraulica geologica e geotecnica ex art. 8 NTA del PAI - Foglio 201 n. 8, 12**

**ADEGUAMENTO PUC/PAI - Studio di compatibilità idraulica geologica e geotecnica ex art. 8 NTA del PAI - Foglio 202 n. 24, 25, 26, 30, 37, 38, 46, 53, 54, 55, 59, 67, 68**

**ADEGUAMENTO PUC/PAI - Studio di compatibilità idraulica geologica e geotecnica ex art. 8 NTA del PAI - Foglio 206 n. 8, 43, 44, 47, 147, 165, 172**

**ADEGUAMENTO PUC/PAI - Studio di compatibilità idraulica geologica e geotecnica ex art. 8 NTA del PAI - Foglio 212 n. 125**

Gli immobili ricadono all'interno del perimetro di aree di pericolosità idraulica **Hi4**, così come individuate dalla cartografia allegata alla Delibera di C.C. n. 39 del 11/07/2016 relativa all'adeguamento del PUC al PAI, approvata con deliberazione n. 16 del 30.07.2020 della autorità di bacino – Regione Autonoma della Sardegna

**SIC Buffer - Zona SIC ITB040031 – Monte Arcuentu Rio Piscinas 92/43 CEE - Foglio 201 n. 3, 4, 5, 6, 8, 9, 12, 22, 23, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 47, 52, 53,**

**SIC Buffer - Zona SIC ITB040031 – Monte Arcuentu Rio Piscinas 92/43 CEE - Foglio 202 n. 3, 4 (20% della superficie), 8, 9, 11 (99% della superficie), 13, 14, 15 (75% della superficie), 16 (3% della superficie), 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32 (61% della superficie), 34 (32% della superficie), 35 (43% della superficie), 37, 38, 46, 49 (65% della superficie), 53, 54, 55, 59, 67, 68, 71, 73, 75, 81, 87**

**SIC Buffer - Zona SIC ITB040031 – Monte Arcuentu Rio Piscinas 92/43 CEE - Foglio 206 n. 3, 4, 5, 6, 8, 9, 12, 22, 23, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 47, 52, 53**

**SIC Buffer - Zona SIC ITB040031 – Monte Arcuentu Rio Piscinas 92/43 CEE - Foglio 212 n. 17, 22, 23, 43, 47, 50, 51, 52, 53, 59, 60, 96, 97, 103, 115, 123, 124, 15, 127, 141, 142, 143, 144, 145, 148**

Gli immobili ricadono all'interno delle aree di rispetto di 1 km al perimetro del SIC – ITB0300031, sito di importanza comunitaria, ai sensi della direttiva comunitaria 43 del 21.05.1992 (92/43 CEE).

**ZPS Buffer - Zona a protezione speciale - Campidano centrale - ITB043054 - Foglio 207 n. 35, 113**

**ZPS Buffer - Zona a protezione speciale - Campidano centrale - ITB043054 - Foglio 203 n. 5, 10, 29 (36% della superficie), 30, 32, 50, 51, 55 (8% della superficie), 57 (46% della superficie), 62 (, 63, 64, 65, 67, 68, 72, 76, 98 (34% della superficie), 100, 121**

**ZPS Buffer - Zona a protezione speciale - Campidano centrale - ITB043054- Foglio 206 n. 6, 8 (46% della superficie), 9, 19, 20, 43, 44, 145, 146, 147, 153, 162, 165, 167, 172, 177**

Gli immobili ricadono all'interno delle aree di rispetto di 2 Km al perimetro della Zona a Protezione Speciale , ai sensi della direttiva comunitaria 43 del 21.05.1992 (92/43 CEE).

**Aree vincolate - presenza di specie animali tutelate da convenzioni internazionali - E270 Foglio 207 n. 35, 113**

**Aree vincolate - presenza di specie animali tutelate da convenzioni internazionali - E270 Foglio 201 n. 3, 4, 5, 6, 8, 9, 12, 22, 23, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 47, 52, 53**

**Aree vincolate - presenza di specie animali tutelate da convenzioni internazionali - E270 Foglio 202 n. 1, 3, 4, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 46, 49, 53, 54, 55, 59, 60, 67, 68, 69, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 81, 87**

**Aree vincolate - presenza di specie animali tutelate da convenzioni internazionali - E270 Foglio 203 n. 4, 5, 10, 13, 16, 17, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 35, 40, 41, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 72, 76, 86, 96, 98, 100, 121**

Aree vincolate - presenza di specie animali tutelate da convenzioni internazionali - **E270 Foglio 206 n. 1, 2, 3, 6, 8, 9, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 34, 35, 40, 43, 44, 46, 47, 74, 75, 145, 146, 147, 150, 152, 153, 162, 165, 167, 169, 170, 172, 177**

Gli immobili ricadono all'interno di aree vincolate relative alla presenza di specie animali tutelate da convenzioni internazionali; aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n. 40/11 del 07.08.2015

PARCO GEOMINERARIO - STORICO AMBIENTALE SARDEGNA - Area 8 - Guspinese - Arburese - **E270 Foglio 201 n. 3, 4, 5, 6, 8, 9 (63% della superficie), 12, 22, 23, 27 (96% della superficie), 28, 29 (25% della superficie), 31 (3% della superficie), 33, 34, 35, 36, 37 (4% della superficie), 45 (55% della superficie), 46 (73% della superficie), 47 (91% della superficie), 52, 53**

PARCO GEOMINERARIO - STORICO AMBIENTALE SARDEGNA - Area 8 - Guspinese - Arburese - **Foglio 212 n. 43 (27% della superficie), 47(4% della superficie), 97 (8% della superficie), 142 (15% della superficie), 143 (10% della superficie), 144 (30% della superficie).**

Gli immobili insistono all'interno del perimetro del Parco Geominerario Storico Ambientale della Sardegna – Decreto 16 ottobre 2001

PPR - AMBITO PAES. 9 - Golfo di Oristano - L.R. n. 8 del 25.11.2004, approvato con delibera G.R. n. 36/7 del 05.09.2006 - **E270 Foglio 201 n. 3, 4, 5, 6, 8, 9, 12, 22, 23, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 47, 52, 53**

PPR - AMBITO PAES. 9 - Golfo di Oristano - L.R. n. 8 del 25.11.2004, approvato con delibera G.R. n. 36/7 del 05.09.2006 - **Foglio 202 n. 1, 3, 4, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 46, 49, 53, 54, 55, 59, 60, 67, 68, 69, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 81, 87**

PPR - AMBITO PAES. 9 - Golfo di Oristano - L.R. n. 8 del 25.11.2004, approvato con delibera G.R. n. 36/7 del 05.09.2006 - **Foglio 203 n. 4, 5, 10, 13, 16, 17, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 35, 40, 41, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 72, 76, 86, 96, 98, 100, 121**

PPR - AMBITO PAES. 9 - Golfo di Oristano - L.R. n. 8 del 25.11.2004, approvato con delibera G.R. n. 36/7 del 05.09.2006 - **Foglio 206 n. 1, 2, 3, 6, 8, 9, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 34, 35, 40, 43, 44, 46, 47, 74, 75, 145, 146, 147, 150, 152, 153, 162, 165, 167, 169, 170, 172, 177**

PPR - AMBITO PAES. 9 - Golfo di Oristano - L.R. n. 8 del 25.11.2004, approvato con delibera G.R. n. 36/7 del 05.09.2006 - **Foglio 207 n. 35, 113**

PPR - AMBITO PAES. 9 - Golfo di Oristano - L.R. n. 8 del 25.11.2004, approvato con delibera G.R. n. 36/7 del 05.09.2006 - **Foglio 212 n. 17, 22, 23, 43, 47, 50, 51, 52, 53, 59, 60, 96, 97, 103, 115, 123, 124, 125, 127, 141, 142, 143, 144, 145, 148, 170, 173, 174, 177, 178**

Gli immobili ricadono all'interno del perimetro del Piano Paesaggistico Regionale approvato con Delibera GR n. 36/7 del 05/09/2006 – Ambito Paesaggistico 9 – Golfo di Oristano.

RISPETTO DEI BENI AMBIENTALI E CULTURALI – art. 63.3 delle NTA del P.U.C. - **E270 Foglio 212 n. 115**

Sull'immobile insiste un elemento storico - culturale (tombe dei giganti), sui quali ai fini del rispetto dei beni ambientali e culturali è fatto divieto di costruzione:

Dai 120 metri dal contorno individuato dei complessi archeologici (villaggio nuragico, complesso nuragico, centri fenicio-punici, romani, medioevali) (compresi negli elenchi pubblici o individuati nella tavola T14 : Carta dei beni culturali e del paesaggio, e nella TAV SM: elenco e schede dei monumenti presenti nel territorio).

Dai 60 metri dal contorno dei singoli monumenti o reperti, ritrovamenti fossiliferi, monumenti naturali (compresi negli elenchi pubblici o individuati nella tavola T14: Carta dei beni culturali e del paesaggio, e nella TAV SM: elenco e schede dei monumenti presenti nel territorio).

NTA PUC - Fasce di rispetto in genere art. 63 delle N.T.A. del P.U.C. Del. C.C. n. 4 del 15.02.2000 - **E270 Foglio 201 n. 3, 4, 5, 6, 8, 9, 12, 22, 23, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 47, 52, 53**

NTA PUC - Fasce di rispetto in genere art. 63 delle N.T.A. del P.U.C. Del. C.C. n. 4 del 15.02.2000 - **Foglio 202 n. 1, 3, 4, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 46, 49, 53, 54, 55, 59, 60, 67, 68, 69, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 81, 87**

NTA PUC - Fasce di rispetto in genere art. 63 delle N.T.A. del P.U.C. Del. C.C. n. 4 del 15.02.2000 - **Foglio 203 n. 4, 5, 10, 13, 16, 17, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 35, 40, 41, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 72, 76, 86, 96, 98, 100, 121**



NTA PUC - Fasce di rispetto in genere art. 63 delle N.T.A. del P.U.C. Del. C.C. n. 4 del 15.02.2000 - **Foglio 206 n. 1, 2, 3, 6, 8, 9, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 34, 35, 40, 43, 44, 46, 47, 74, 75, 145, 146, 147, 150, 152, 153, 162, 165, 167, 169, 170, 172, 177**

NTA PUC - Fasce di rispetto in genere art. 63 delle N.T.A. del P.U.C. Del. C.C. n. 4 del 15.02.2000 - **Foglio 207 n. 35, 113**

NTA PUC - Fasce di rispetto in genere art. 63 delle N.T.A. del P.U.C. Del. C.C. n. 4 del 15.02.2000 - **Foglio 212 n. 17, 22, 23, 43, 47, 50, 51, 52, 53, 59, 60, 96, 97, 103, 115, 123, 124, 125, 127, 141, 142, 143, 144, 145, 148, 170, 173, 174, 177, 178**

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

#### RISPETTO STRADALE

*Divieto di costruzione –*

##### a) Strade extraurbane

- 30 metri dalle strade extraurbane secondarie di tipo C
- 20 metri dalle strade di tipo F
- 10 metri per le strade vicinali di tipo E

##### b) - Strade urbane fuori dal centro abitato.

- 30 metri dalle S.S. nelle zone C, D;
- 20 metri dalle S.P. nelle zone C, D, F, G;
- 10 metri dalla principale viabilità interna a traffico pesante nelle zone D;
- 6 metri dalla principale viabilità di collegamento nelle zone C.

#### RISPETTO IGIENICO SANITARIO

*Divieto di costruzione:*

- a) - Acque pubbliche (vedere elenco compreso nel piano acque della Sardegna) - 50 metri;
- b) - Elettrodotti (DPCM 23/4/92 e DPCM 28/9/95)

#### RISPETTO DEI BENI AMBIENTALI E CULTURALI

*Divieto di costruzione:*

- 120 metri dal contorno individuato dei complessi archeologici (villaggio nuragico, complesso nuragico, centri fenicio-punici, romani, medioevali) (compresi negli elenchi pubblici o individuati nella tavola T14 : Carta dei beni culturali e del paesaggio, e nella TAV SM : elenco e schede dei monumenti presenti nel territorio).
- 60 metri dal contorno dei singoli monumenti o reperti, ritrovamenti fossiliferi, monumenti naturali (compresi negli elenchi pubblici o individuati nella tavola T14 : Carta dei beni culturali e del paesaggio, e nella TAV SM : elenco e schede dei monumenti presenti nel territorio).

#### OBBLIGO DI NULLA OSTA PREVENTIVO

- 150 metri dalla riva delle acque pubbliche
- 300 metri dallo stagno di S. Giovanni
- fascia 60-120 metri da ritrovamenti fossiliferi, monumenti o reperti archeologici e da monumenti naturali.

Si rilascia su richiesta del Sig. **SORIANO DAVO FRANCISCO JOSE (C.F. SRNFNC66T22Z131Q)** residente a VALENCIA (SPAGNA), in carta resa legale per gli usi consentiti ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del DPR n.380 del 06/06/2001 e s.m.i.

Guspini, li **26/01/2024**

Il Responsabile del Settore  
**Ing. Roberta Sedda**

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - ai sensi dell'art. 15 della legge 183 del 12.11.2011.

**Imposta di bollo assolta in modo virtuale**

**Art. 3 – D.M. 10.11.2011**

**Valore marca da bollo: €. 16,00**

**Id. n. 01220751017433 del 23.01.2024**

COMUNU DE GUSPINI  
PROVINTZIA DE SUD  
SARDIGNA



COMUNE DI GUSPINI  
PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA  
Via Don Minzoni, 10  
09036 GUSPINI (SU)  
Centralino: 070 9760  
www.comune.guspini.su.it

Settore Urbanistica e Patrimonio  
Servizio Urbanistica Edilizia Privata  
Espropriazioni  
Tel. 070/976016191 6193  
urbanistica@comune.guspini.su.it

Resp.le del Settore  
Ing. Roberta Sedda  
Resp.le del procedimento  
Ing. Roberta Sedda  
Istruttore Tecnico  
Geom. Marino Garau

INVIATO TRAMITE:  
 Posta ordinaria  
 Raccomandata  
 Fax  
 E-mail  
 Consegna a mano