



Comune di Alghero



Comune di Sassari

PIANO DI RISCHIO AEROPORTUALE AEROPORTO DI ALGHERO-FERTILIA “Riviera del Corallo”

Ai sensi Codice della Navigazione art. 707

PROGETTISTA:

Arch. Elena Carta

Comune di Alghero

DIRIGENTE :

Arch. Giuliano Cosseddu

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Ing. Elisabetta Spiga

Comune di Sassari

DIRIGENTE :

Ing. Giovanni Agatau

RESPONSABILE DI SERVIZIO:

Arch. Amelia Careddu

SOMMARIO

1	PREMESSA.....	3
2	INTRODUZIONE.....	4
2.1	Scopo del documento	4
2.2	Riferimenti normativi.....	4
2.3	Schema di lavoro.....	4
3	INFRASTRUTTURA AEROPORTUALE	5
3.1	Descrizione dell'aeroporto	5
3.2	Contesto ambientale e PAI (Piano di Assetto idrogeologico)	5
3.3	3.3 Piano di sviluppo dell'Aeroporto di Alghero	7
4	LA DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE DELLE ZONE DI COMPETENZA DEL COMUNE DI ALGHERO	9
5	LA DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE DELLE ZONE DI COMPETENZA DEL COMUNE DI SASSARI	14
6	CARATTERISTICHE DELLE ZONE DI TUTELA.....	22
7	ELEMENTI STORICO CULTURALI.....	26
8	STIMA CARICO ANTROPICO ESISTENTE.....	27
9	STIMA CARICO ANTROPICO FUTURO.....	28
10	VALUTAZIONE DI COERENZA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI ed ENAC e STIMA CARICO ANTROPICO ESISTENTE E PREVISTO DELLE ZONE DI TUTELA.....	30
10.1	Valutazioni relative alla ZONA DI TUTELA “A” e stima carico antropico.....	31
10.2	Valutazioni relative alla ZONA DI TUTELA B” e stima carico antropico futuro.....	33
10.3	Valutazioni relative alla ZONA DI TUTELA “C” e stima carico antropico.....	35
10.4	Valutazioni relative alla Zona di Tutela “D” e stima carico antropico.....	39
11	CONCLUSIONI	43
	Attività non ammesse per zona di tutela.....	44

1 PREMESSA

Il **piano di rischio aeroportuale (PRA)** è uno strumento urbanistico finalizzato alla tutela delle aree prossime agli aeroporti interessate dalle traiettorie dei velivoli in fase di decollo e di atterraggio.

Le fasi di decollo e atterraggio sono statisticamente maggiormente a rischio di incidente aereo e i danni che ne derivano possono interessare aree antropizzate vicine all'aeroporto, specialmente nei casi di prossimità ai centri abitati.

I contenuti e le caratteristiche del Piano di Rischio Aeroportuale sono indicati nel nuovo *Regolamento ENAC “Tutela del territorio dal rischio generato dalle attività aeronautiche (ex artt. 707 e 715 del Codice della Navigazione)”* edizione n.1 del **24/03/2025**. Tale regolamento consente di disciplinare in maniera organica il regime della tutela del territorio dal rischio generato dalle attività aeronautiche.

Il Decreto legislativo n. 96 del 9 maggio 2005, come corretto ed integrato con il Decreto Legislativo 15 marzo 2006 n°151, ha modificato la parte aeronautica del *Codice della Navigazione Aerea* (C.N.A), introducendo la valutazione del rischio derivante dalle attività aeronautiche (art. 715).

Con questi decreti sono state introdotte nuove previsioni normative in materia di vincoli alla proprietà privata da apporre sui terreni limitrofi agli aeroporti. In particolare, al quinto comma *dell'articolo 707*, il Legislatore ha introdotto una previsione normativa completamente nuova costituita dai piani di rischio, strumenti urbanistici finalizzati alla tutela del territorio dal rischio derivante dall'attività aeronautica.

Il Piano di rischio aeroportuale (PRA) costituisce il primo tentativo di adozione di uno strumento atto a coordinare le indicazioni e prescrizioni ENAC con le previsioni urbanistiche.

Obiettivo del Piano di Rischio è rafforzare i livelli di tutela delle attività aeroportuali nelle aree limitrofe agli aeroporti, nonché salvaguardare l'incolinità pubblica contenendo il rischio di danni alle persone e alle cose in caso di incidente.

Il PRA indica, nell'ambito delle aree ad esso assoggettate, la disciplina di insediamento e ammissibilità delle nuove funzioni territoriali con particolare riguardo alle attività che comportano elevata permanenza di persone ed a quelle non compatibili in quanto potenzialmente amplificatorie delle conseguenze di incidenti e possibile causa di incendio, esplosione e danno ambientale.

Perciò l'art. 707, co. 5 del Codice della Navigazione prevede la determinazione di vincoli per le zone soggette a limitazioni, quali quelle nelle direzioni di decollo e di atterraggio, al fine di mitigare le eventuali conseguenze di un incidente aereo.

La mitigazione delle conseguenze si attua attraverso la limitazione di presenza umana (carico antropico) e l'individuazione di attività non compatibili che se coinvolte in un incidente aereo possono potenzialmente amplificare le conseguenze dello stesso.

2 INTRODUZIONE

2.1 Scopo del documento

Il presente documento, corredata delle tavole P01, P01.1 e P02, si propone quale Piano di rischio per l'Aeroporto di Alghero-Fertilia, le cui zone di tutela indicate nel Regolamento ENAC- "Tutela del territorio dal rischio generato dalle attività aeronautiche (ex artt. 707 e 715 del Codice della Navigazione)" - obbligatorio riferimento normativo, ricadono all'interno del Comune di Alghero ed un'esigua estensione all'interno del Comune di Sassari.

In particolare, solo una porzione della "Zona di rischio C- Nord" ricade all'interno del territorio di Sassari.

Il Piano di rischio è un documento contenente le indicazioni e le prescrizioni da recepire negli strumenti urbanistici dei comuni territorialmente interessati, definisce le zone da sottoporre a tutela, in ragione del tipo di aeroporto, e fornisce elementi per l'ottimale gestione del territorio interessato.

2.2 Riferimenti normativi

I principali riferimenti per il processo di valutazione sono:

1. Codice della Navigazione art. 707, 715;
2. Regolamento ENAC "Tutela del territorio dal rischio generato dalle attività aeronautiche (ex artt. 707 e 715 del Codice della Navigazione)";
3. Piano Regolatore Generale del Comune di Alghero, approvato con D.A. RAS n. 1427/U del 05.12.1984;
4. Piano di Valorizzazione e Conservazione delle Bonifiche approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 26.02.2020, e integrato dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 30.07.2020;
5. Piano Urbanistico Comunale di Sassari entrato in vigore 11 dicembre 2014 (BURAS n° 58 Parte III) che cessa la validità del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n°1064/U del 17.10.1986.
6. Piano di sviluppo Aeroporto di Alghero redatto dalla Sogeaal (Società di gestione Aeroporto di Alghero).

2.3 Schema di lavoro

Per la redazione del Piano si è tenuto conto delle prescrizioni ENAC ed in particolare alla necessità di limitare nuove opere e attività da insediare nel territorio circostante l'aeroporto, nelle cosiddette zone di tutela, e di verificare le previsioni di tali zone contenute negli strumenti urbanistici.

Al fine di una migliore previsione si è quindi proceduto a:

- rilevare sia l'edificato esistente che la consistenza volumetrica presente nella zona di tutela di competenza del Comune, tenendo presente anche la situazione all'intorno, mediante l'incrocio di dati provenienti dal Sistema Informativo Territoriale (SIT) e verifiche condotte sul posto, in modo da valutare il carico antropico presente;
- individuare gli interventi urbanistici già autorizzati e prendere atto delle previsioni urbanistiche, come risultanti dagli strumenti urbanistici vigenti e generali;
- segnalare la presenza di carico antropico conseguente alle edificazioni presenti e ad altre situazioni (strade ad alta concentrazione di traffico, aree parcheggio, terreni agricoli, ecc.) stante la connessione con i rischi che derivano da qualunque attività o utilizzazione del territorio.

3 INFRASTRUTTURA AEROPORTUALE

3.1 Descrizione dell'aeroporto

L'Aeroporto di Alghero-Fertilia "Riviera del Corallo" identificata con codice IATA: AHO e codice ICAO: LIEA, è un'infrastruttura della Sardegna situata nelle vicinanze di Fertilia, a nord di Alghero. Si tratta di una struttura aperta al traffico di linea nazionale e internazionale ed è dotata di un osservatorio meteorologico.

Lo scalo è raggiungibile dalla città attraverso la Strada provinciale 42 dei Due Mari Alghero-Porto Torres e la diramazione Lu Fangal-Aeroporto (Nuova strada Anas 85 - del Calich), e dal resto della Sardegna lasciando la Strada statale 131 Carlo Felice e seguendo la Strada statale 291 della Nurra Sassari-Alghero. Le Coordinate geografiche sono 40°37'52" Nord e 08°17'19" Est.

L'aeroporto è dotato di una pista di volo con lunghezza di 3.000 metri e larghezza di 45m, orientata correttamente (02/20) nella direzione dei venti dominanti, provvista di sistemi luminosi e radioelettrici di aiuto alla navigazione aerea, adeguati alle necessità espresse dal traffico e pienamente efficienti.

- **Pista attiva: RWY 02/20**
- **Orientamento magnetico:** 024° / 204°
- **Lunghezza:** 3.000 metri
- **Larghezza:** 45 metri
- **Codice 02/20 :** significa che la pista è orientata approssimativamente a:
 - **02** → 020° (nord-nord-est)
 - **20** → 200° (sud-sud-ovest)



Fig. 1 Foto dell'Aeroporto di Alghero-Fertilia

3.2 Contesto ambientale e PAI (Piano di Assetto idrogeologico)

Il sedime aeroportuale di Alghero Fertilia copre una superficie complessiva di circa 246 ettari ed è composto da una zona centrale occupata dalle infrastrutture di volo, da un'ampia zona ad ovest di competenza militare e da una più limitata zona ad est della pista destinata alle attività dell'aviazione civile affiancata della Strada provinciale 44.

Gli insediamenti di interesse attorno sono costituiti da un'edificazione diffusa di tipo residenziale- agricola, da un'area artigianale- industriale per quanto riguarda le zone di competenza del Comune di Alghero.

Al Comune di Sassari spetta il controllo di una porzione della zona C in cui è presente un'edificazione diffusa di tipo residenziale- agricola.

Alcune porzioni delle zone di tutela sono classificate dal PAI (Piano di Assetto idrogeologico) come aree a pericolosità idraulica molto elevata e pericolosità idraulica moderata - classificate come PERICOLO IDRAULICO Hi4 e Hi1 (vedi fig2 sottostante).

Il **PAI** della Regione Sardegna è uno strumento di pianificazione territoriale e di protezione civile volto a prevenire il rischio idrogeologico. Esso identifica le aree del territorio regionale più vulnerabili a frane, alluvioni e altri fenomeni naturali connessi all'acqua, e stabilisce le misure per tutelare la sicurezza dei cittadini, delle abitazioni e delle infrastrutture.

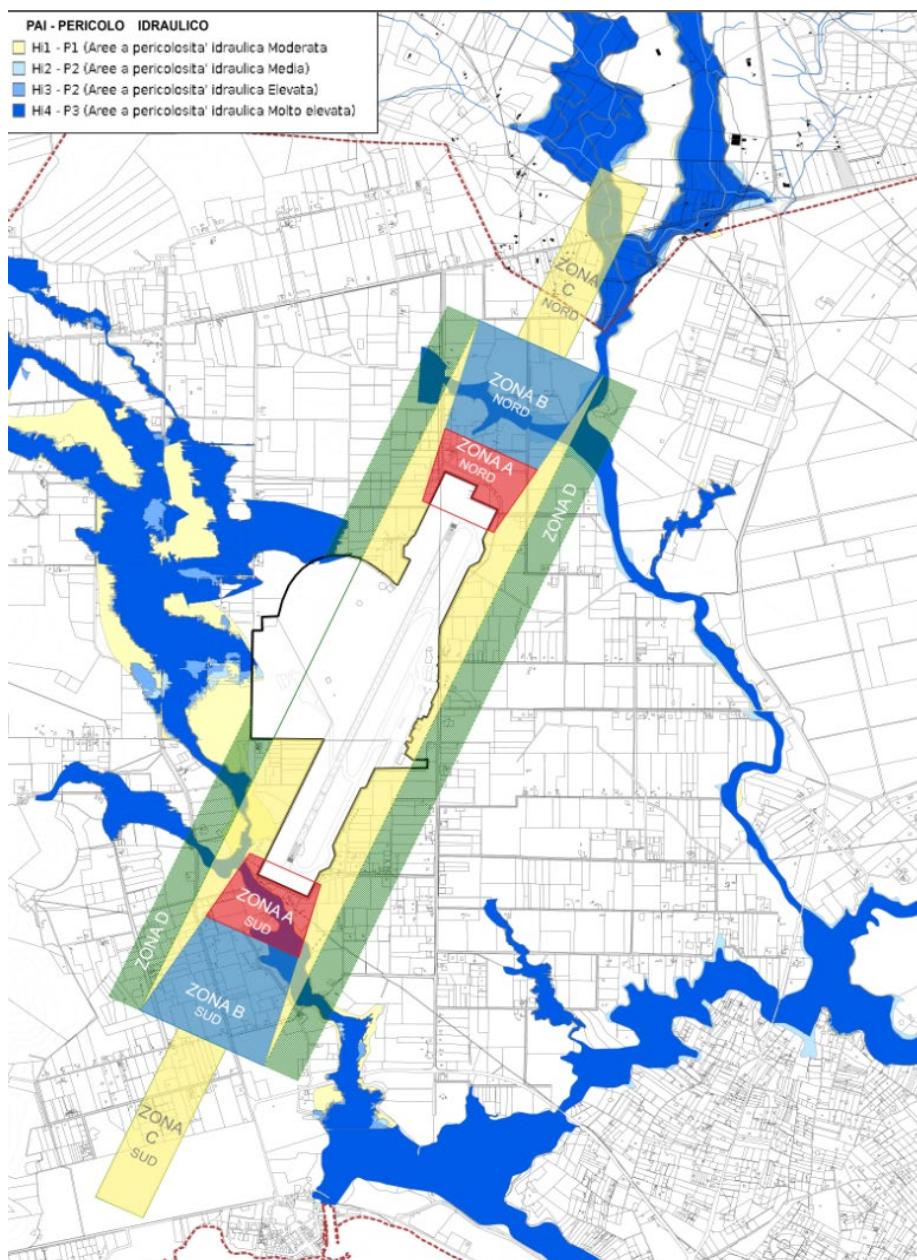


Fig.2 Zone di tutela e PAI

3.3 Piano di sviluppo dell'Aeroporto di Alghero

L'Aeroporto di Alghero è dotato di Piano di Sviluppo Aeroportuale (PSA) redatto nel 2017 dalla società SOGEAL Spa ed approvato da ENAC PROT- 17.11.2017-0116964-P. Il documento, che ha come orizzonte temporale l'anno 2030, è stato redatto secondo le direttive vigenti in materia di pianificazione aeroportuale. Contestualmente, sono già in corso le attività per la predisposizione di una nuova versione del Piano, con estensione dell'orizzonte temporale al 2049, in linea con le esigenze di sviluppo infrastrutturale e strategico a lungo termine.

L'ipotesi di sviluppo dell'aeroporto si configura in una serie di precisi interventi rivolti ad una riqualificazione urbanistico-architettonico-ambientale di aree ed edifici attualmente marginali o in parziale disuso. Si specifica che non si prevedono interventi di ampliamento delle consistenze attuali delle infrastrutture di volo; sono comunque previsti degli interventi di adeguamento normativo e in particolare per la pista di volo, di manutenzione straordinaria.

Ipotesi di sviluppo: breve termine (0-5 anni): l'adeguamento di quelle componenti infrastrutturali, quali l'aerostazione e i suoi sottosistemi e i parcheggi per autovetture private. Inoltre, sono previsti interventi di manutenzione straordinaria di alcune infrastrutture *airside* quali pista di volo, strip e piazzali e la ristrutturazione e adeguamento di alcuni edifici esistenti.

Ipotesi di sviluppo: medio termine (5-10 anni): Nel medio termine sono previsti una serie di interventi, in accordo agli interventi eseguiti negli anni precedenti, necessari in considerazione dell'aumento dei volumi di traffico previsto.

Più in particolare si tratta di :

- Adeguamento capacità BHS
- Adeguamento impianto trattamento acque reflue
- Riqualifica accessibilità veicolare aree doganali

Ipotesi di sviluppo: lungo termine (10-15 anni):

Nell'arco temporale compreso tra il 2026 e il 2030 si andranno ad eseguire i seguenti interventi:

- Strada perimetrale attraversamento raccordo Echo
- Demolizione casa colonica ed inceneritore
- Ampliamento RESA (runway end safety area)
- Stazione di servizio/autolavaggio

Ipotesi di sviluppo: lungo termine (10-15 anni):

Sono state formulate quattro ipotesi per lo sviluppo dell'aeroporto da attuarsi su un arco temporale superiore a 15 anni.

Le prime due ipotesi prevedono l'ampliamento mantenendo l'assetto attuale del Land Side (espansione verso i lati sud e nord) attestandosi su ampliamenti intorno ai 2.000 pax/ora punta, mentre le seconde si attuano per fasi e possono arrivare a uno sviluppo intorno ai 3.500/4.000 pax/ora punta proponendo di spostare parte dei servizi sul lato ovest della pista di volo, andando a occupare un'area prospiciente a quella militare.

Tale piano di rischio è redatto sulla base della configurazione esistente, con l'obbligo per i comuni territorialmente competenti, anche in accordo ai principi di leale collaborazione tra le Amministrazioni Pubbliche, nonché dei principi eurounitari di stabilità e certezza dei rapporti giuridici e di tutela del legittimo affidamento, di adottare adeguate misure di salvaguardia che, sulla scorta della configurazione dell'aeroporto, all'orizzonte temporale del piano di sviluppo, siano idonee ad impedire la realizzazione di opere in contrasto con i principi contenuti nel presente Regolamento.

Nelle more dell'adeguamento del Piano di Rischio al Piano di sviluppo aeroportuale, sono comunque consentiti gli interventi che rispettano la zona di tutela maggiormente cautelativa tra quella riferita alla configurazione dell'aeroporto vigente e quella riferita all'orizzonte temporale del Piano di sviluppo aeroportuale.

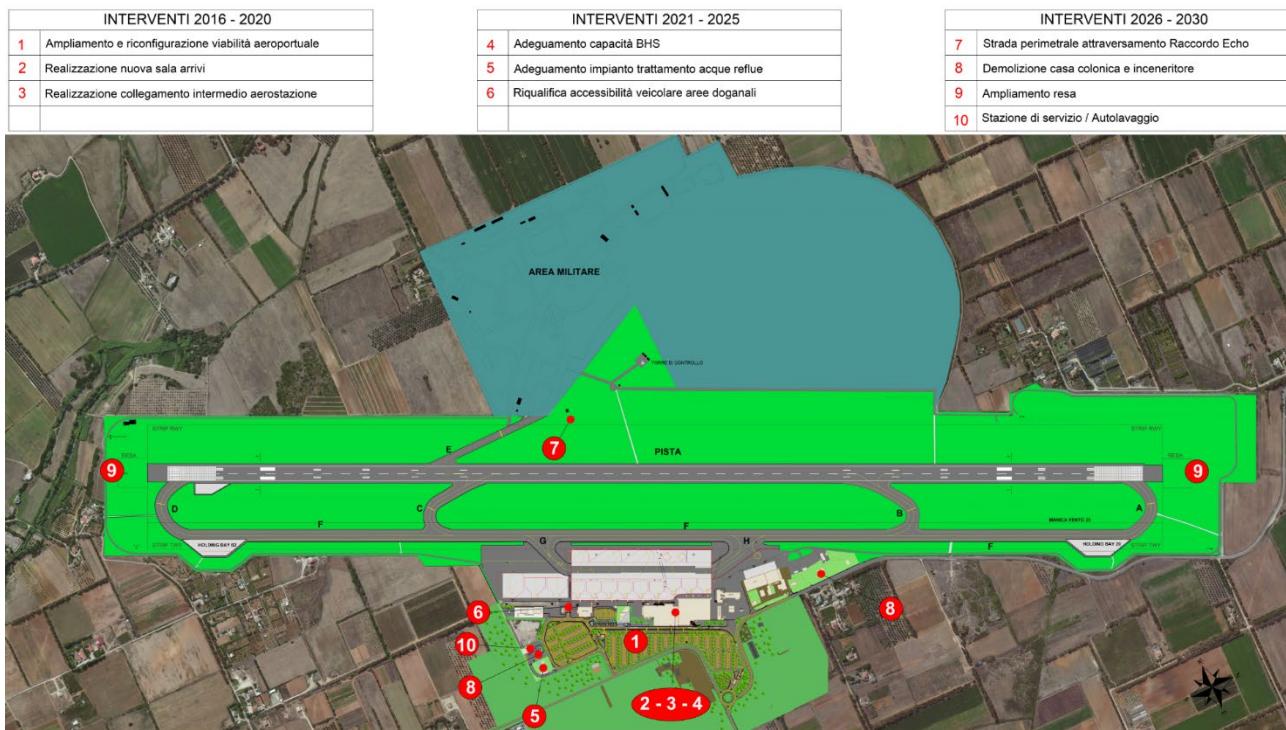


Fig. 2 bis Piano di sviluppo aeroportuale -fonte SOGEAAL

4 LA DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE DELLE ZONE DI COMPETENZA DEL COMUNE DI ALGHERO

4.1 P.R.G. E ZONE URBANISTICHE OMOGENEE INTERESSATE DALLE FASCE DI TUTELA DEL PIANO DI RISCHIO

Il Comune di Alghero è dotato del Piano Regolatore Generale che definisce l'assetto territoriale ed urbano; fissa le norme di attuazione degli interventi e propone l'articolazione delle fasi operative.

Il P.R.G. si attua nel rispetto della legge urbanistica generale n° 1150 del 17.8.1942 e delle successive integrazioni e modifiche nonché delle leggi n° 765 del 6.8.1967 e n° 1187 del 19.11.1968, ampliate dal decreto interministeriale n° 1404 dell'1.4.1968, della legge n° 10 in data 28.1.1977 e della L.R. n° 10 del 9.3.1976 e dal decreto P.C.R.S. numero 9743-271 dell'1.8.1977.

Ai sensi del D.M. 4 luglio 1966 l'intero territorio comunale di Alghero è vincolato dalla legge n° 1497 del 29.6.1939 e successive integrazioni e modifiche.

Nell'ambito del P.R.G. sono applicabili le legislazioni speciali in materia di opere pubbliche, di edilizia scolastica e commerciale, di edilizia ospedaliera, di edilizia economica e popolare, nonché in materia di agricoltura, industria e turismo, rispettivamente per i settori di competenza, purchè gli interventi di attuazione siano coordinati ed autorizzati dal Comune di Alghero nelle forme di legge.

Le sottozone urbanistiche del PRG all'interno delle zone di tutela sono le seguenti:

SOTTOZONA D1: INDUSTRIALE DI SAN MARCO

ART. 21 NORME DI ATTUAZIONE DEL PRG

Il P.R.G. individua per le industrie principali aree già destinate in Comune di Alghero per le attività industriali dal Piano Regolatore territoriale del Consorzio per l'area di sviluppo industriale Sassari-Porto Torres-Alghero.

Ai sensi della legislazione vigente il P.R.G. recepisce e fa proprie le localizzazioni e le norme di attuazione previste dal predetto piano territoriale.

SOTTOZONA E1: APPODERATA

ART. 23 NORME DI ATTUAZIONE P.R.G.

La sottozona interessa le parti del territorio nelle quali il tipo di terreno e le colture possono richiedere una edificazione di tipo poderale, nel rispetto dell'art. 12 della L. R. n° 10/1976.

*In essa sono perciò consentite costruzioni e impianti di interesse agricolo e piccoli fabbricati per l'abitazione del personale di azienda. Per l'edificazione di qualunque fabbricato è tuttavia necessario disporre di una **superficie ponderale minima di mq. 40.000** e dimostrare la possibilità di accesso al lotto mediante una strada collegata con la viabilità pubblica del territorio.*

In particolare, l'indice fondiario max è, a norma dell'art. 4 del D.P.G.R. 1.08.1977, così stabilito:

- a) 0.03 mc/mq per le residenze;
- b) 0.10 mc/mq per i punti di ristoro, insediamenti a carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzate in altre zone omogenee;
- c) 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e simili;
- d) un'altezza non superiore a m. 7;
- e) la distanza dei confini del lotto non inferiore a m. 10, e dal filo delle strade pubbliche del territorio non inferiore a m. 15 e nel caso di strada di interesse comunale, provinciale, statale o nel caso di superstrada è obbligatorio il rispetto delle distanze minime a cui il D.M. 1.4.1968;

f) una distanza tra l'edificio per abitazione e quelli speciali per l'agricoltura non inferiore a metri 8.

Per l'edificazione dei fabbricati e degli impianti speciali per l'agricoltura, la cui destinazione è da vincolare attraverso convenzioni con il Comune di Alghero, si prescrivono le seguenti norme:

- 1) un rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto non superiore a 1/4, ed una cubatura totale, compresa quella utilizzata per fabbricati di abitazione, non superiore l'indice territoriale dello 0,03 mc/mq;
- 2) una altezza libera compatibilmente con le tipologie speciali per l'agricoltura, che tuttavia, non costituisca disturbo per l'ambiente;
- 3) la distanza dei fabbricati dal confine del lotto non inferiore a m. 10 e dal filo delle strade pubbliche del territorio non inferiore a m. 15. Si devono comunque rispettare i distacchi minimi previsti dal D. M. 1.4.1968;
- 4) per i poderi con una superficie inferiore a mq. 40.000 è ammessa esclusivamente la realizzazione di piccole costruzioni agricole ad un solo piano con superficie coperta non superiore a mq. 50.

SOTTOZONA G1-G2: PARCHI URBANI E COMPRENSORIALI

ART. 31 NORME DI ATTUAZIONE DEL PRG

Il P.R.G. definisce l'estensione e il perimetro dei parchi urbani e comprensoriali. In essi qualsiasi intervento, inteso a modificare lo stato dei luoghi, deve essere previsto nell'ambito di un piano particolareggiato da predisporre in accordo con gli organi compartimentali delle foreste e la Soprintendenza ai monumenti. Gli edifici esistenti nelle sottozone devono mantenere inalterato il volume complessivo; è consentito tuttavia intervenire con opere di restauro ordinario e straordinario per l'abitabilità dell'immobile.

SOTTOZONA G8: AEROPORTUALE

ART. 37 NORME DI ATTUAZIONE DEL PRG

Nella zona G sono consentite soltanto opere e attrezzature connesse con le esigenze funzionali dell'aeroporto, le quali possono essere realizzate in conformità alle leggi e regolamenti speciali per le zone aeroportuali. Nella zona devono essere destinate idonee aree per parcheggio temporaneo e prolungato, dimensionate sulla scala del movimento dei passeggeri.

SOTTOZONA H1: VERDE FILTRO DI RISPETTO ASSOLUTO

ART. 38 NORME DI ATTUAZIONE DEL PRG

Il P.R.G. prescrive la continuità del verde lungo le infrastrutture viarie del territorio. Nelle fasce la cui profondità risulta dall'applicazione del D.M. 1404 del 01/04/1968 o dalla cartografia del P.R.G. è vietato qualunque intervento edificatorio, anche limitato alle sole opere di recinzione. Analoga prescrizione è rivolta alle fasce che costituiscono sponda dei corsi d'acqua e del bacino del Kalich soggette a progettazione idrogeologica.

Le aree inedificabili, ai sensi del presente articolo, sono computabili ai fini dell'indice volumetrico per le aree prospicienti, classificate "E", con indice di fabbricabilità fondiario di 0.03 mc/mq.

SOTTOZONA H3: SALVAGUARDIA ASSOUTA ED ECOLOGICA

ART. 40 NORME DI ATTUAZIONE DEL PRG

La zona è soggetta vincolo protettivo ambientale di rispetto assoluto con i seguenti indici: 0,001 mc/mq ai sensi dell'art. 4 del D.P.G.R. 1.8.1977, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della legge 06.08.1967, n. 765 per edifici, attrezzature ed impianti pubblici. In essa è vietata ogni modifica dello stato dei luoghi ed in particolare qualunque tipo di costruzione,

anche a titolo precario, per particolari esigenze di una valorizzazione a scopi culturali naturalistici potranno essere studiati piani particolareggiati che consentono:

- a) la realizzazione di strade e parcheggi, a condizione però che i manufatti siano organicamente inseriti nell'ambiente naturale preesistente;*
- b) punti di ristoro.*

4.2 VARIANTE SOTTOZONA G- AEROPORTUALE

Nel 2011 con la deliberazione di Consiglio Comunale n.42 del 20/09/2011 vi è stata l'approvazione definitiva della variante al PRG da sottozona G (aeroportuale) a sottozona E (agricola appoderata) integrata con il piano di rischio dell'aeroporto- modifica delibera C.C. n. 16 del 22.04.2009 in conformità alle prescrizioni della R.A.S. con conseguente integrazione dell'art. 23 delle N.T.A del P.R.G. così come di seguito riportata:

“Nelle zone in prossimità dell'aeroporto si prescrivono le seguenti norme:

*- nelle direzioni di atterraggio e decollo (PIANO DI RISCHIO) per i **nuovi insediamenti**, fermo restando il mantenimento delle edificazioni e delle attività esistenti sul territorio:*

*- **Zona di tutela A:** non possono essere previste nuove edificazioni residenziali. Possono essere previste attività non residenziali, con indici di edificabilità bassi, che comportano la permanenza discontinua di un numero limitato di persone (previo parere ENAC)*

*- **Zona di tutela B:** possono essere previsti modeste funzione residenziale, con indici di edificabilità medi, che comportano la permanenza di un numero limitato di persone (previo parere ENAC)*

*-**Zona di tutela C:** possono essere previsti un ragionevole incremento delle funzioni residenziali, con indici di edificabilità medi, e nuove attività non residenziali (previo parere ENAC) nelle tre zone vanno evitate:*

- Insediamenti ad elevato affollamento*
- Costruzione di scuole, ospedale, in generale, obiettivi sensibili*
- Attività che possono creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale*

2 . nelle aree in prossimità dell'aeroporto

Zona di rispetto 1: (limitazioni relative agli ostacoli per la navigazione aerea) ogni trasformazione di carattere edilizio, agrario e tecnologico è subordinata alle prescrizioni stabilite dal Regolamento ENAC.

4.3 VARIANTE PRG: Programma di Conservazione e Valorizzazione dei Beni Paesaggistici della Bonifica di Alghero (PCVB)

Come variante al PRG è stato approvato, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 26.02.2020, e integrato dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 30.07.2020, il **PROGRAMMA DI CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI DELLA BONIFICA DI ALGHERO** (PCVB) redatto ai sensi della L.R. 45/89 e ss.mm.ii., in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 5 settembre 2006, ed in riferimento alla Deliberazione Regionale 14/46 del 23-03-2016 “Direttive per l’attuazione degli articoli 57, 58 e 59 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale –Primo ambito omogeneo nelle aree di bonifica”.

Il PCVB:

- recepisce le prescrizioni e gli indirizzi del PPR;*
- recepisce i vincoli, le prescrizioni e i piani di gestione dei siti interessati da habitat naturali (Parco Regionale di Porto Conte, Area Marina protetta di Capo Caccia e SIC);*

- verifica e integra alla scala locale i dati e gli studi del territorio, al fine di riordinare ed aggiornare il quadro delle conoscenze relativamente agli assetti ambientale, storico–culturale, insediativo, incoerenza con le specifiche del Sistema Informativo Territoriale Regionale (SITR);
- contiene l'identificazione, la perimetrazione e la catalogazione del sistema dei beni paesaggistici culturali, archeologici, storico architettonici e identitari;
- definisce il sistema delle norme e delle regole per la tutela e la nuova edificazione nell'ambito di bonifica;
- salvaguarda l'unità dell'intero fondo, a cui va restituita l'efficienza agricola, rivalutata e reindirizzata con la logica della multifunzionalità;
- individua le aree e i manufatti ricadenti anche solo in parte all'interno delle limitazioni del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) le quali sono disciplinate dalle disposizioni più restrittive anche nel caso di diversa indicazione della specifica norma urbanistica.

*La zona intorno all'aeroporto e quindi le aree all'interno delle zone di rischio sono classificate dal PCVB come **SOTTOZONE E2**. Queste sono le “Aree di insediamento produttivo di interesse storico culturale” ai sensi dell’ art. 57 delle NTA del PPR, da assoggettare alla disciplina degli articoli 58 e 59 delle stesse NTA, di primaria importanza per la funzione agricolo–produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (suoli della classe I-II-II). In generale, gli obiettivi della norma perseguono:*

- la salvaguardia del suolo e delle zone soggette a limiti di natura idrogeologica e pedologica;
- la salvaguardia e la riqualificazione degli elementi paesaggistici del tessuto agrario e del patrimonio edilizio storico;
- il mantenimento ed il potenziamento delle filiere produttive.

Le destinazioni d'uso principali sono le seguenti:

*r – destinazioni **residenziali** legate all'attività agricola;*

*p – destinazioni **produttive agricole**, secondo le seguenti tipologie:*

- strutture e manufatti per l'allevamento di animali o per la coltivazione, la protezione o la forzatura delle colture;
- strutture per il ricovero di macchine ed attrezzi agricoli, officine di manutenzione e magazzini utensili per lo svolgimento dell'attività agricola aziendale;
- manufatti ed impianti per il deposito e/o la conservazione delle materie prime (mangimi, lettini, foraggi, imballaggi, fertilizzanti, prodotti veterinari e fitosanitari, ecc.);
- manufatti ed impianti per la sosta, la prima lavorazione, la trasformazione, la conservazione o la valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali;
- strutture ed impianti aziendali per attività di ricezione con finalità ricreative, culturali e didattiche, comunque in rapporto di complementarietà rispetto alle attività aziendali inteso in termini di attività “connesse” con l'attività agricola e in ogni caso le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal DPGR 228/1994 e dall'art. 4 del DA 2266/U/1983;
- strutture ed impianti per l'esposizione, la promozione, la degustazione e la vendita dei prodotti aziendali, fermo restando che l'attività commerciale in zona agricola è esercitabile dall'imprenditore agricolo quale attività connessa a quella agricola se avviene nei termini stabiliti dall'art. 2135 del Codice Civile;
- locali da adibire ad uffici, mense, spogliatoi, servizi da utilizzarsi esclusivamente da parte di dipendenti dell'impresa agricola;
- opere ed impianti aziendali destinati all'approvvigionamento idrico ed energetico, alla regimazione delle acque, alla bonifica e alla viabilità;
- opere ed impianti destinati allo stoccaggio e/o trattamento delle deiezioni zootecniche e dei residui delle attività di trasformazione aziendali;

-punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale fino a 0,10mc/mq. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 4. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 4 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 4 relativa al fondo agricolo. Per quanto riguarda l'ubicazione di tali strutture si fa riferimento al DA 2266/U/1983 e sia la reciproca distanza tra un punto di ristoro e l'altro, sia la distanza minima dal perimetro dei centri urbani, sono fissate in 2000 metri.

È possibile, garantendo il rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi, la realizzazione di manufatti che combinino in un unico corpo di fabbrica locali destinati ad uso residenziale per l'imprenditore agricolo e locali a destinazione agricolo-produttiva;

i – **impianti e reti tecnologiche;**

t – **destinazioni ricettive per l'agriturismo e gli alberghi rurali;**

sg - **attrezzature socio-assistenziali.**

Parametri urbanistici ed edilizi generali

Gli interventi si attuano nel rispetto dei regolamenti e delle norme vigenti. In generale si osservano le seguenti prescrizioni:

1. Fabbricati produttivi

a. per **fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo**, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione, è previsto **un indice fondiario di 0,20 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 4 ha**; nel caso di strutture destinate a coltivazioni in serra, il rapporto di copertura massimo di tali strutture non deve superare il 40% dell'area di pertinenza;

b. l'altezza massima dei nuovi fabbricati produttivi è di **6,5 mt.**, salvo edifici con specifiche tecniche che impongano differenti altezze (silos, fienili, ecc.) che per la loro specifica esigenza produttiva necessitino di un'altezza maggiore e che dovranno essere giustificate in fase progettuale;

c. l'ubicazione dei fabbricati dovrà essere contenuta in una fascia compresa tra i 20 ml. e 80 ml. Dal filo strada (art. 19; tavoletta 5.3) per quanto riguarda le volumetrie edificabili residenziali, rurali, produttive o ricettive; in una seconda fascia più interna di 60 ml. per i fabbricati ad uso produttivo con caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali non coerenti con i caratteri dell'edilizia storica;

d. sono ammessi interventi nei fondi che non affacciano sul reticolo delle strade poderali originarie solo sulla base di un progetto delle nuove infrastrutture viarie che, in ottemperanza all'art. 58 delle NTA del PPR, siano tracciate secondo un disegno che prosegue il reticolo esistente e la sua geometria, in coerenza con l'organizzazione territoriale originaria. In tal caso, si applicano le stesse modalità al punto c;

e. i **nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi** debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà e 10 mt. dai fabbricati residenziali, escludendo la possibilità di edificare in aderenza. Detti fabbricati debbono distare dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G: 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento;

f. nel caso di svolgimento di attività di produzione agricola o zootecnica destinata esclusivamente o prevalentemente ad uso personale, fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero dei volumi esistenti, può essere realizzato un fabbricato rurale non residenziale, definito **"struttura d'appoggio"**, destinato esclusivamente al ricovero degli animali, delle attrezzature, dei prodotti agricoli, nella misura di **25 mq per fondi da 4 a 10 ettari**, raddoppiabili per fondi superiori a 10 ettari, comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a 60 e 120 mc.

Tali fabbricati devono essere costituiti da vano unico di forma regolare, con lato uguale a 5 m., altezza interna non superiore a 2,40 mt. e altezza esterna non superiore a 3,00 mt., copertura piana. Sono consentiti servizi igienici purché forniti di sistema di depurazione e smaltimento reflui senza scarico al suolo (tipo Imhoff, ecc.). Non sono consentite verande e pergolati e ogni altra sistemazione esterna che pregiudichi la permeabilità dei suoli;

2. Fabbricati residenziali

- h. per fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole e zootecniche la superficie minima del lotto è **di 4 ha e l'indice fondiario è di 0,01 mc/mq**;
- i. l'altezza massima dei nuovi fabbricati residenziali è **di 4,5 mt.**;
- j. è consentita la costruzione di locali interrati o seminterrati di superficie non superiore a quella del piano terra, nel rispetto della sagoma del fabbricato;
- k. l'ubicazione dei fabbricati residenziali dovrà essere in una fascia compresa tra i 20 mt. e 80 mt. dal filo strada (art. 19; tavo. 5.3);

3. Fabbricati storici

- m. i fabbricati storici della bonifica, così come individuati nelle tav. 3.3, 3.5 e tavo. 5.3, sono beni identitari sottoposti a tutela;
- n. è fatto divieto di alterare le caratteristiche originarie ed è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, finalizzati al ripristino dei caratteri tipologici e costruttivi originari. È ammessa la demolizione di parti incongrue. Per le modalità e caratteristiche degli interventi si rimanda alle Linee guida per la conservazione degli edifici storici (art. 15);
- o. per la gestione degli interventi edilizi relativi alle addizioni ai corpi di fabbrica storici si rimanda alle Linee guida per la nuova edificazione (art. 16) e alle tavole dei Progetti Guida (tavo. 5.3);
- p. sono previste misure di incentivazione al recupero e valorizzazione del patrimonio storico e identitario (art. 18).

Le altezze dei fabbricati indicate vanno determinate secondo il metodo di misura di cui al Regolamento Edilizio vigente.

Ai sensi dell'art. 4 del DA 2266/U/1983, a distanza inferiore a metri mille dal mare devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrate per almeno due lati, destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, di altezza inferiore a mt. 2,40.

Tutti gli indici di edificabilità e i volumi realizzabili dovranno tener conto dei volumi già realizzati; i volumi residenziali derivanti da cambi di destinazione d'uso.

5 LA DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE DELLE ZONE DI COMPETENZA DEL COMUNE DI SASSARI

5.1 PUC E ZONE URBANISTICHE OMOGENEE INTERESSATE DALLE FASCE DI TUTELA DEL PIANO DI RISCHIO

Il Comune di Sassari è dotato del Piano Urbanistico Comunale (PUC), uno strumento fondamentale di pianificazione territoriale che disciplina l'uso e la trasformazione del territorio comunale. Esso mira a garantire uno sviluppo sostenibile, preservando le risorse naturali e il patrimonio culturale, e promuovendo un'equilibrata crescita economica e sociale.

Il PUC di Sassari si inquadra nel rispetto della normativa regionale della Sardegna e delle direttive nazionali in materia urbanistica, come il **Piano Paesaggistico Regionale (PPR)**, che vincola e orienta le scelte di pianificazione per armonizzarle con la tutela del paesaggio.

La **zona di rischio C** ricade all'interno della SOTTOZONA DEL PUC "E2":

ART. 45 -SOTTOZONE E2 – AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO PRODUTTIVA

1. DEFINIZIONE

Sono sottozone caratterizzate da attività agricole e zootecniche che avvengono in suoli irrigui e non con medio/elevate capacità e suscettibilità agli usi agrozootecnici si estendono nei sistemi agricoli individuati nella Nurra e nella fascia esterna alla corona olivetata.

Le coltivazioni interessano:

- gli ortaggi, per i quali il territorio comunale vantava in epoche passate un'importante tradizione. Questi vengono coltivati in aree di piano (nel sistemi agricoli dei fondovalle e nella fascia esterna della corona olivetata spesso associati ad altre colture o in aziende che associano differenti tipi di coltivazioni, sono limitatissime le coltivazioni in coltura specializzata in serra;
- i vigneti, tradizionalmente coltivati in epoche passate in prossimità della città, sono rimaste marginali coltivazioni spesso in coltura promiscua nel sistema agricolo della corona olivetata in particolare in prossimità del comune di Sorso e la Nurra di Alghero;
- i seminativi e le foraggere spesso legate all'importante attività zootecnica che vede nel territorio allevamenti semintensivi e intensivi bovini della linea latte e ovicaprini, localizzati nel sistema agricolo della Nurra in gran parte dotato di reti consortili per la distribuzione dell'acqua;
- i vivai.

Il sistema che comprende queste sottozone è caratterizzato da una sufficiente sostenibilità del rapporto, tendenzialmente stabile, tra risorse primarie, assetti del suolo e sistemi insediativi, e comprende tre sottozone:

- **E2a) Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni irrigui (es. seminativi);**
- **E2b) Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto);**
- **E2c) Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggere, seminativi anche alberati, colture legnose non tipiche, non specializzate).** Sono zone caratterizzate da attività agricole e zootecniche che avvengono in suoli irrigui e non con medio/elevate capacità e suscettibilità agli usi agrozootecnici si estendono nei sistemi agricoli individuati nella Nurra e nella fascia esterna alla corona olivetata.

2. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI, MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONI D'USO, CATEGORIE D'INTERVENTO

Valgono i parametri urbanistici ed edilizi, le modalità di attuazione, le destinazioni d'uso ammesse e le categorie di intervento indicate per le zone E all'art. 43 delle presenti NTA.

ART. 43 SOTTOZONE E – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

Le zone agricole, secondo la normativa regionale, sono 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.

Il paesaggio agricolo comunale è identificato e distinto attraverso tre sistemi fondamentali:

- il sistema agricolo dei fondovalle alluvionali prospicienti l'insediamento urbano, nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni di ortaggi, fruttiferi e agrumi in piano e sui terrazzamenti secondo un impianto geometrico che conserva ancora gli elementi costitutivi della tipologia del giardino mediterraneo;
- il sistema agricolo della corona olivetata nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni degli olivi in campi chiusi che si estendono intorno all'insediamento urbano di Sassari in continuità con gli oliveti dei centri di Sorso e Sennori, Tissi, Ossi, Usini, Ittiri;

- il sistema agricolo della Nurra nel quale il tessuto agrario è definito da una trama di appoderamento a campi aperti coltivati con seminativi e pascolo, legati ad attività zootecniche semiintensive ed intensive. Comprende inoltre i territori della riforma agraria in prossimità del lago di Baratz e quelli di Prato Comunale, nei quali l'estensione degli appezzamenti risulta inferiore a quella precedentemente descritta e le coltivazioni sono arboree.

La pianificazione comunale sulle zone E individua le seguenti sottozone:

SOTTOZONE E1B - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. medio/elevata tipicità e specializzazione della coltura agraria, in coerenza con la suscettibilità dei suoli e con rilevanza socio economica (colture legnose)

SOTTOZONE E2A - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni irrigui (es. seminativi)

SOTTOZONE E2B - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto)

SOTTOZONE E2C - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggiere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche, non specializzate)

SOTTOZONE E3A - Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti familiari, agricoltura part-time)

SOTTOZONE E4 - Aree caratterizzate da presenze insediative utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali

SOTTOZONE E5A - Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale,

aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali;

SOTTOZONE E5C - Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

2. INDIRIZZI NORMATIVI

Nel disciplinare il territorio agricolo il Comune di Sassari intende perseguire le seguenti finalità:

- valorizzare la vocazione produttiva nelle zone agricole del Comune di Sassari;
- salvaguardare e rafforzare l'azione svolta dallo spazio agricolo come connettivo ecologico diffuso;
- individuare e intervenire con attività atte a salvaguardare il suolo e le zone soggette a limiti (rischi) di natura idrogeologica e pedologica; migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola riducendo le emissioni dannose e la dipendenza energetica mitigando o rimuovendo i fattori di criticità e degrado;
- arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'ulteriore formazione di nuclei insediativi, **salvaguardando quindi la destinazione agricola dei fondi**;
- salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario (muri a secco, siepi, sistemi di canalizzazione...) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra gli insedimenti e il territorio;
- recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio extraurbano, riqualificandolo e favorendo il suo riutilizzo per le aziende agricole e a scopo abitativo;
- incentivare forme di conduzione agricola multifunzionale proprie dell'ambito periurbano, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricreativa sostenibile e didattico culturale e formativa proveniente dalla città e dalle attività presenti.
- favorire la tutela dell'ambiente agricolo in quelle porzioni di territorio che si interfacciano con le attività produttive ed estrattive nonché con le attività accessorie a queste ultime, anche attraverso la restituzione dei territori interessati dalle funzioni estrattive, alla loro funzione agricola originaria, a seguito della cessazione delle attività e dell'attuazione del recupero ambientale.

Ai sensi del DPGR 228/1994, il presente PUC:

- favorisce il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo (art. 1 c.1 lett.c);
- prevede norme finalizzate ad evitare l'ulteriore edificazione nelle aree già definite agricole, già computate per precedenti edificazioni (art. 3 c.5.)
- disciplina, compatibilmente con le norme di settore, le destinazioni d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo (art.4 c.2);

In tutte le zone E, per gli interventi di edificazione /trasformazione territoriale, devono essere osservate le disposizioni di cui al D.A. 2266/U/1983 anche se non esplicitamente riportate nelle presenti NTA e nel PUC.

3. PRESCRIZIONI PAI

Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA

RES01 - Residenziale abitativa

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES02.a - Bed & Breakfast

RES02.b - Residence

RES02.c - Boat & Breakfast

RES02.d - Domos

RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)

MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA

TR01 - Strutture ricettive alberghiere

TR01.e - Alberghi rurali

TR03 - Fabbricati per Punti di ristoro

MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA

SS - Socio- sanitaria

SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;

MACROCATEGORIA 5 - AGRICOLO-ZOOTECNICA

AZ01 - Strutture e impianti agricoli /zootecnici ecc

AZ01.a - Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola, zootecnica, acquacoltura, itticolatura, elicoltura, cunicolicoltura, allevamento di specie selvatiche autoctone e di altri allevamenti non convenzionali (specie non autoctone);

AZ01.b - Strutture, impianti e attrezzature per la silvicoltura;

AZ01.c - Canili e gattili rifugio e simili, pensioni per animali, strutture zoofile e simili, con annesse strutture di servizio;

AZ01.d - Maneggi con annesse strutture di servizio

AZ01.e - Fabbricati di appoggio non residenziali a servizio di fondi agricoli

AZ02 - Strutture e impianti produttivi agro-alimentari

AZ03 - Strutture agrituristiche

Ai sensi dell'art. 4 c 3 del DPGR 228/1994, l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Gli interventi edificatori si attuano mediante TITOLO ABILITATIVO DIRETTO con le limitazioni e qualifiche relative ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del programma di miglioramento fondiario aziendale.

6. SOGGETTI LEGITTIMATI

Il titolo abilitativo per gli edifici ad uso abitativo e per le strutture aziendali può essere rilasciata unicamente ad imprenditori agricoli singoli, o associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti; all'atto del rilascio del titolo abilitativo il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente.

Possono invece svolgere attività di turismo rurale (si richiamano le disposizioni in materia derivanti dall'abrogazione della L.R. 27/1998 ad opera dell'art. 49, commi 2, lettera b) e 3, lettera b), L.R. 28 luglio 2017, n. 16, come modificata dall'art. 6, comma 1, L.R. 14 settembre 2017, n. 21) e attività relativa ai punti di ristoro (art. 10 del DPGR 228/1994) i seguenti operatori:

□ gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli e associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;
□ gestori di servizi di organizzazione e supporto alle attività sportive all'aria aperta e del tempo libero, iscritti negli appositi albi professionali e negli specifici registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

Per il recupero del patrimonio edilizio esistente e per la realizzazione di strutture di appoggio non residenziali il titolo abilitativo può essere rilasciato al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederlo.

Per le attività di cava e miniera i titoli abilitativi potranno essere rilasciati ai concessionari muniti di Autorizzazione di cava o Concessione mineraria.

7. PREDISPOSIZIONE DEL PIANO DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO AZIENDALE

Il rilascio di nuovi titoli abilitativi per edifici residenziali e non residenziali è subordinato alla predisposizione di un piano di miglioramento fondiario aziendale che dovrà giustificare le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista, alle esigenze di residenzialità nel fondo connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente. Tale programma di miglioramento delle colture e dell'ambiente a firma di un tecnico abilitato per la predisposizione di progetti di miglioramento fondiario deve contenere:

- una descrizione dell'attuale situazione dell'azienda;
- una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, atta a dimostrare la necessità di una presenza costante in azienda del coltivatore del fondo o dell'allevatore, e della residenza necessaria allo scopo;
- una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle strutture produttive esistenti;
- l'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare, le relative aree da vincolare all'inedificabilità secondo gli indici di cubatura utilizzati;
- l'individuazione dei fabbricati presenti in azienda ritenuti non più necessari con le finalità del programma;
- la definizione di un cronoprogramma che riporti le fasi di realizzazione dell'intervento con allegata un analisi costi-benefici; evidenziando che contestualmente ai lavori di costruzione dei fabbricati in progetto, dovranno essere intrapresi i lavori di miglioramento fondiario di cui al "Piano di miglioramento fondiario aziendale", allegato al progetto edilizio;

A fine lavori dovrà essere presentata idonea perizia da parte del Direttore dei Lavori attestante lo stato di attuazione delle opere di miglioramento fondiario e la rispondenza delle stesse alle previsioni di progetto.

La mancata realizzazione del miglioramento fondiario comporta la decadenza del titolo abilitativo.

8. CATEGORIE DI INTERVENTO

Sono ammessi i seguenti interventi:

- | | |
|----|--|
| I1 | INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA |
| I2 | INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA |
| I3 | INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO |
| I4 | INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA |
| I8 | INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE |

9. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli indici di edificabilità massima e le dimensioni del lotto per le diverse destinazioni sono i seguenti, fatte salve le diverse disposizioni contenute nel D.A. 2266/1983 relative a particolari esigenze produttive:

- *PER I FABBRICATI RESIDENZIALI (RES01) CONNESSI AD AZIENDE AGRICOLE E ZOOTECNICHE è previsto un indice massimo di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq. Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera secondo quanto prescritto dall'art. 83 del PPR; ai sensi dell'art. 26, comma 1, della L.R. n.8/2015, si applicano le disposizioni della DGR 228/1994 e, pertanto, la superficie minima d'intervento non può essere inferiore ad 1 ha.*
- *PER LE STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE (RES02.a - Bed & Breakfast, RES02.b - Residence, RES02.c - Boat & Breakfast, RES02.d - Domos, RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV), le stesse potranno essere autorizzate esclusivamente su edifici esistenti aventi destinazione residenziale;*
- *PER ALBERGHI RURALI (TR01.e) di cui all'art. 42 della L.R. n. 1/2019 (sono incluse in tale definizione le ATTIVITÀ DI TURISMO RURALE, per le quali si richiamano le disposizioni in materia derivanti dall'abrogazione della L.R. 27/1998 ad opera dell'art. 49, commi 2, lettera b) e 3, lettera b), L.R. 28 luglio 2017, n. 16, come modificata dall'art. 6, comma 1, L.R. 14 settembre 2017, n. 21); possono assumere la denominazione di "alberghi rurali" le strutture ricettive alberghiere ubicate in fabbricati rurali e complessi immobiliari rurali esistenti, o in strutture di nuova realizzazione, arredate nel rispetto delle tradizioni locali, nelle quali siano offerti vitto, con bevande e pietanze tipiche della Regione preparate prevalentemente con l'impiego di materie prime di produzione locale ed eventuali altri servizi finalizzati anche alla fruizione dell'ambiente, della cultura, delle tradizioni e dell'enogastronomia del luogo. Secondo quanto previsto dall'art. 43 della L.R. n. 1/2019 (di integrazione dell'art. 14 bis alla L.R. n.16/2017):*
- *gli alberghi rurali, con i relativi servizi integrati, in caso di utilizzo di strutture di nuova realizzazione, devono essere obbligatoriamente localizzati in corpi aziendali di superficie non inferiore a 25 ettari ed hanno una ricettività non superiore a 70 posti letto;*
- *la dotazione volumetrica per posto letto deve risultare pari almeno a 100 metri cubi per posto letto. Per i servizi integrati di supporto può prevedersi una volumetria aggiuntiva non superiore al 50 per cento di quella programmata per i posti letto;*
- *la volumetria è consentita, coerentemente a quanto previsto per i punti di ristoro dal DPGR 3 agosto 1994, n. 228, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con deliberazione del Consiglio comunale fino a 0,10 mc/mq.*
- *ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PPR, all'interno della fascia costiera non è consentita la realizzazione di nuovi alberghi rurali.*
- *PER I PUNTI DI RISTORO (TR03) di cui all'art.4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 e all'art. 10 del DPGR n.228/1994, devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative. Sono previsti i seguenti parametri:*
- *per la realizzazione di nuovi punti di ristoro, è necessario dimostrare il rispetto di una distanza non inferiore a 20 Km dal più vicino punto di ristoro esistente;*

- sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale fino a 0,10mc/mq;

- Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

- PER LE STRUTTURE PER IL RECUPERO TERAPEUTICO DEI DISABILI (SS.c), dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale è previsto un indice di 0.10 mc/mq e una superficie del fondo non inferiore a Ha 3,00. La superficie minima prevista per i suddetti interventi può essere costituita da aree non contigue tra loro purché nella disponibilità del medesimo soggetto o ditta, interne al solo Comune di Sassari ed esterne alle aree individuate nei Campi Ambientali del territorio periurbano. Per tali strutture, di rilevanza sociale, con delibera del Consiglio Comunale può esserne consentita la realizzazione in deroga alla superficie minima del fondo purchè non inferiore ad Ha 1,00.

- PER FABBRICATI ED IMPIANTI CONNESSI ALLA CONDUZIONE AGRICOLA E ZOOTECNICA DEL FONDO (AZ01.a e AZ02) alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione, è previsto un indice massimo di fabbricabilità pari a 0,20 mc/mq, ed una superficie minima d'intervento pari a 1,00 ha; PER IMPIANTI SERRICOLI, IMPIANTI ORTICOLI IN PIENO CAMPO E IMPIANTI VIVAISTICI, la superficie minima d'intervento è stabilita in ha 0,50;

- PER FABBRICATI FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE E GESTIONE DEI BOSCHI E DEGLI IMPIANTI ARBOREI INDUSTRIALI (AZ01b) è previsto un indice massimo di fabbricabilità pari a 0,01 mc/mq ed una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00;

- Per strutture quali AZ01.c - CANILI E GATTILI RIFUGIO E SIMILI, pensioni per animali, strutture zoofile e simili, con annesse strutture di servizio, e AZ01.d - MANEGGI con annesse strutture di servizio, la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 1,00 Ha e l'indice di edificabilità fondiario è fissato in 0,03 mc/mq. A servizio di tali strutture, possono essere realizzati fabbricati ad uso custodia di volumetria non superiore a 300 mc, asservendo un ulteriore superficie non inferiore a ettari 3,00: in tale ipotesi la superficie minima del fondo non dovrà essere inferiore a 4 ettari.

- PER NUOVE STRUTTURE PER L'ATTIVITÀ AGRITURISTICA (AZ03):

- Ai sensi del DPGR 228/1994, la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3,00 Ha; per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc; le volumetrie per i posti letto con destinazione agritouristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza ed i locali a stretto servizio della attività agricola nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agritouristica. Il fondo deve essere unico e accorpato;

- Per gli altri parametri si applicano interamente le disposizioni della normativa di settore (L.R. n° 15 del 11.05.2015 e ss.mm.ii., DGR n° 47/2 del 30.08.2016 e ss.mm.ii, in combinato disposto con il DPGR 228/94).

- Per FABBRICATI DI APPOGGIO NON RESIDENZIALI A SERVIZIO DI FONDI AGRICOLI (AZ01.e): sono consentiti se di superficie utile non superiore a 30 mq comprensiva di servizio igienico per i fondi da 1 a 3 ettari, raddoppiabili a 60 mq per i fondi con superficie superiore a 3 ettari; la struttura di appoggio è costituita da un vano unico più il servizio igienico, con altezza interna in gronda non superiore a m 2,40 e pendenza delle falde entro il 35%. Le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a m 5,00. Non sono consentite verande e pergolati e ogni altra sistemazione esterna che pregiudichi la permeabilità dei suoli. L'involucro del fabbricato è realizzabile con muratura intonacata o in legno.

10. DISTANZE

I nuovi fabbricati residenziali, ricettivi o agritouristici e/o produttivi devono essere costruiti ad una distanza di m. 6.00 dal confine. Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

I fabbricati per allevamenti zootecnico-industriali e/o produttivi qualificati come aziende insalubri debbono distare:

- dai confini di proprietà: almeno 50 mt;
 - dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G: almeno 500 mt, se trattasi di allevamento per suini, almeno 300 mt se trattasi di allevamento per avicunicoli, almeno 100 mt se trattasi di allevamento per bovini, ovi-caprini ed equini.
- Tali distanze non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.*

Per le attività di cava e miniera gli interventi dovranno essere conformi ai piani autorizzati e mantenere le distanze e le cautele stabilite dalle norme di settore.

11. ALTEZZE

Tutti i nuovi edifici possono avere massimo 1 piano fuori terra ed altezza non superiore a m.4.50; tale altezza può essere superata per fabbricati e manufatti in genere, connessi all'attività aziendale che necessitino di altezze e numero di piani maggiori per la loro specifica funzione produttiva (es. silos, serre, cabine elettriche). Nel caso di realizzazione di alberghi rurali, comportanti l'utilizzo di superfici minime di intervento molto ampie, al fine di limitare il consumo del suolo, sono prescritti un'altezza massima non superiore a 6,50 mt ed un rapporto di copertura non superiore al 5%.

È ammessa la costruzione di piani intiratti o seminterrati nel rispetto delle caratteristiche stabilitate dal Regolamento Edilizio.

Per le opere accessorie delle attività di cava e di miniera si dovranno osservare i parametri urbanistico-edilizi prescritti nell'art. 42 delle presenti N.T.A.

12. CARATTERISTICHE QUALITATIVE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi sono riferiti agli edifici, agli spazi aperti di pertinenza, alle infrastrutture di accesso e alle recinzioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticolati 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.

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.

Le norme generali per le zone E sono da applicarsi per tutte le zone E, fatte salve le diverse specificazioni riportate per le singole zone.

6 CARATTERISTICHE DELLE ZONE DI TUTELA

Le zone di rischio, ossia le zone di tutela dei territori in prossimità dell'aeroporto, sono così caratterizzate:



Fig.3 Planimetria con indicate le ZONE DI RISCHIO

Si specifica che tali zone di tutela, redatte in conformità all'art. 8, comma 9 del nuovo Regolamento sulle Misure di salvaguardia, sono definite sulla base della configurazione attuale della pista dell'aeroporto di Alghero, non essendo previsto alcun allungamento della stessa dal Piano di Sviluppo Aeroportuale vigente.

■ ZONA A

La zona di tutela A, ha un'estensione pari a circa 414.000 mq a nord e 414.000 a sud, per un totale di 828.000 mq ed è la zona più attigua all'aeroporto. Ricade all'interno della Zona Urbanistica E2 del PCVB ed una porzione nella zona urbanistica G8 del PRG.

Nella **zona A Nord** sono presenti edifici residenziali agricoli di modeste dimensioni ed un'attività turistico ricettiva di altezza inferiore a 7 m.

Nella **zona A Sud** sono presenti circa 13 fabbricati ad uso residenziale agricolo, un bene storico culturale come il nuraghe Marticando, ma la componente insediativa più significativa è caratterizzata dalla presenza di una pista di motocross.

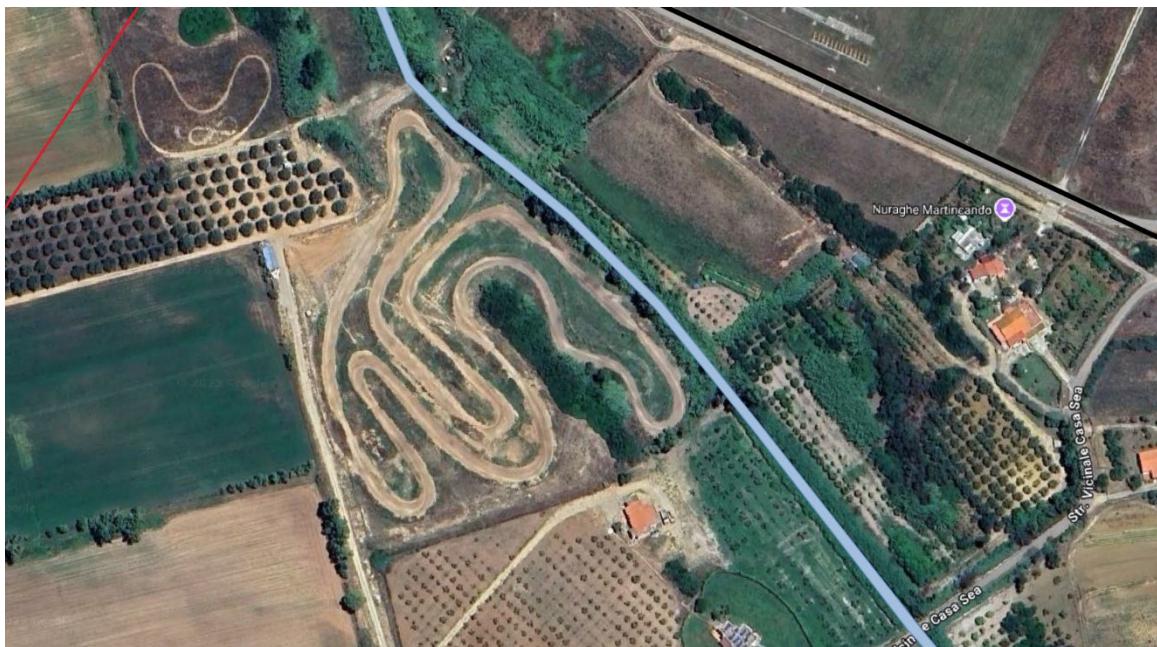


Fig.4 Ortofoto con individuazione dei fabbricati più significativi della zona A sud (fonte: Google Satellite Hybrid)

■ ZONA B

La zona B ha un'estensione di circa 823.500 mq a nord e 823.500 mq a sud per un totale di circa 1.647.000 mq ed è prevalentemente a carattere residenziale agricolo. Ricade all'interno della Zona Urbanistica E2 del PCVB ed una porzione a nord all'interno della zona E1 del PRG.

La **zona B Sud** è caratterizzata da preesistenze residenziali sviluppatisi lungo le strade provinciali e vicinali, edifici agricoli ed anche attività turistico ricettive come B&B e hotel, ma anche un'officina per barche ed un'autofficina.

Nella **zona B Nord** sono presenti numerosi fabbricati agricoli produttivi, un'azienda agritouristica ed anche il circuito di una pista di Go KART (la cui pista è presente contestualmente nella zona B, C e D).

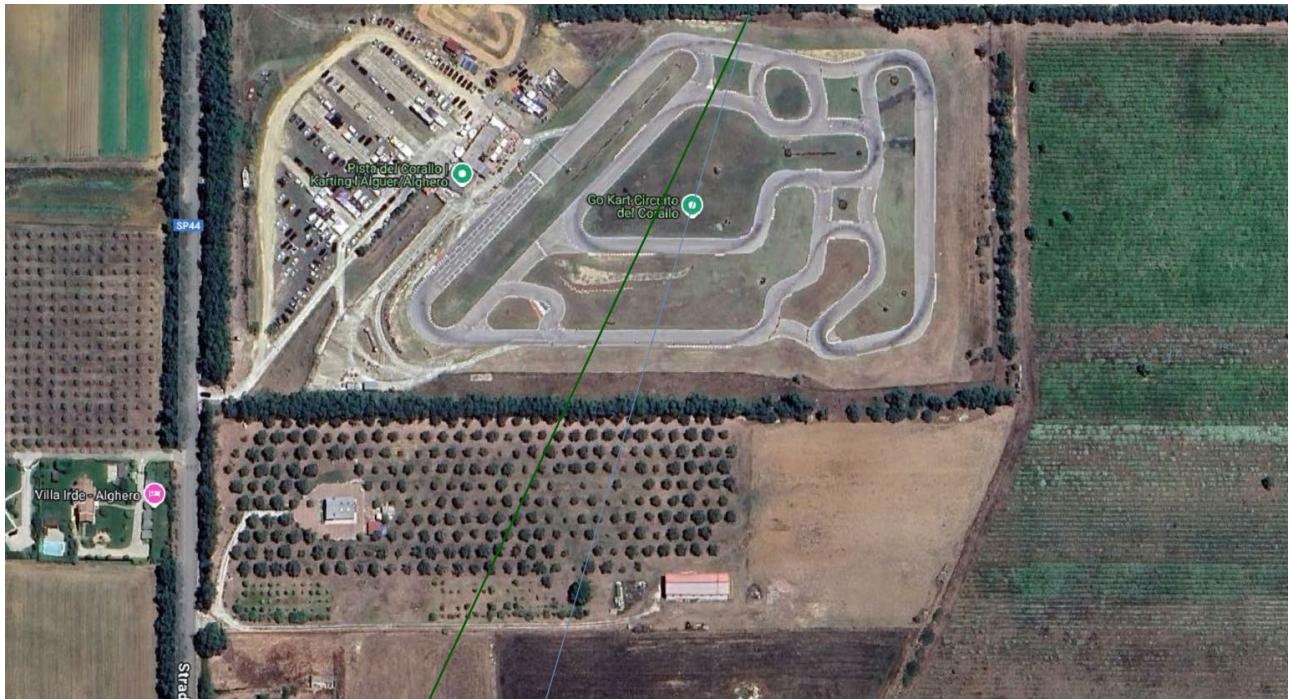


Fig. 5 Ortofoto con individuazione della Pista di Go Kart presente nella zona B (fonte: Google Satellite Hybrid)

■ ZONA C

La zona C ha un'estensione totale di circa 3.045.000 mq così distribuiti:

- 600.000 mq a **nord**, di cui 435.194 mq di competenza del Comune di Sassari e quasi 165.000 di competenza del Comune di Alghero;
- 600.000 mq a **sud**;
- 1.845.000 mq nella porzione **centrale** (a est e a ovest dell'aeroporto).

La **zona C nord di competenza del Comune di Alghero** ricade nella zona urbanistica E2 del PCVB del Comune di Alghero è caratterizzata dalla presenza di un'ampia serra agricola e edifici agricoli residenziali.

La **zona C nord di competenza del Comune di Sassari** ricade nella zona E2a del PUC del Comune di Sassari ed all'interno sono presenti un numero esiguo di edifici residenziali ad uso agricolo (n. 17 edifici); circa 11 manufatti ad uso deposito ed un capannone produttivo ad uso agricolturale.

La porzione della **Zona C sud** ricade in parte nella sottozona E2 del PCVB e in parte nella sottozona G/1 del PRG del Comune di Alghero, quest'ultima identificata “Parchi urbani e comprensoriali”.

In tale zona di tutela, gli elementi di maggior rilievo sono rappresentati da un'area di sosta per camper dotata di servizi annessi, una casa vacanze e alcuni fabbricati a destinazione residenziale agricola.

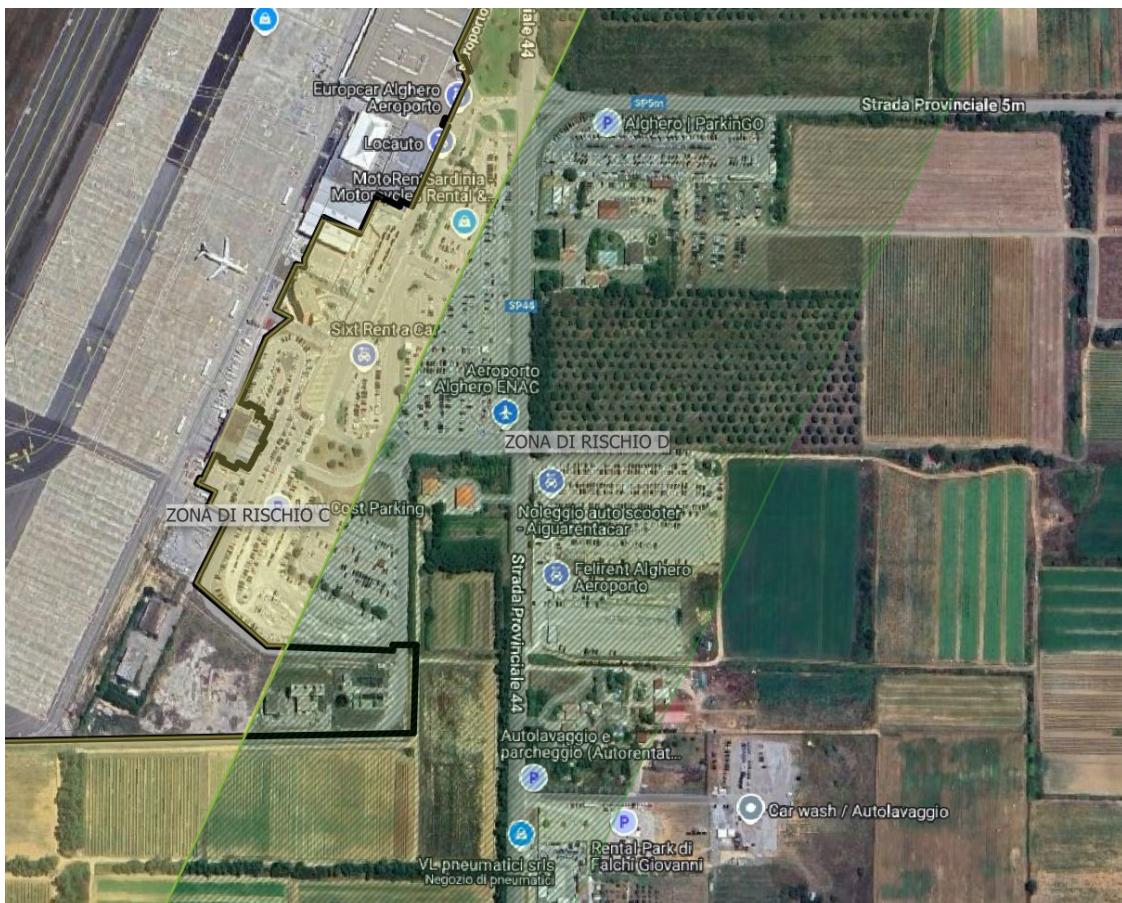
Anche la **zona C centrale** ricade in buona parte nella sottozona E2 del PCVB e G8 del PRG. È caratterizzata da una prevalenza di edifici agricoli residenziali e da n.2 siti archeologici (Nuraghe Paula Tolta e Nuraghe Casa Sea) ed una struttura ricettiva dotata di Hotel e centro benessere.

■ ZONA D

La zona D ha un'estensione di circa 2.904.000 mq e ricade in gran parte all'interno della zona urbanistica E2 del PCVB del Comune di Alghero. Si precisa, inoltre, che porzioni minori della zona di tutela D ricadono in specifiche sottozone del Piano Regolatore Generale (PRG) del medesimo Comune, e in particolare:

- a nord est ricade - nella sottozona “H/1: verde filtro e rispetto assoluto”;
- nella sottozona “D/1: di interesse industriale e artigianale -Z.I. San Marco”;
- a sud ovest ricade nella sottozona “H/3: salvaguardia assoluta ed ecologica”
- nella sottozona “E1: appoderata”;
- al centro una porzione ricade nella sottozona G/8 aeroportuale.

La fascia della zona D a est e ad ovest dell'aeroporto è prevalentemente agricola, si rilevano infatti numerosi edifici agricoli residenziali, strutture ricettive come case vacanze e bed and breakfast e le aree parcheggio ad uso privato per gli utenti dell'aeroporto.



*Fig.8 Ortofoto con individuazione dei parcheggi a servizio dell'aeroporto presenti nella zona di rischio D e C
(fonte: Google Satellite Hybrid)*

7 ELEMENTI STORICO CULTURALI

I beni paesaggistici elencati nel “Repertorio di cui all’articolo 51, comma 1, lettera b, delle NTA del PPR – Elementi dell’insediamento rurale sparso delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale del PCVB” presenti all’interno delle zone di rischio sono:

- ZONA D- EST:
 - **Nuraghe di Santu Marcu**
- ZONA C- EST:
 - **Nuraghe Paula Tolta**
 - **Nuraghe Casa Sea**
- ZONA A- SUD:
 - **Nuraghe Martincando**

I nuraghi individuati all’interno delle zone di rischio rientrano tra gli “Elementi dell’insediamento rurale sparso” di cui all’art. 51, comma 1, lettera b, delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale (PPR). Ai sensi delle medesime norme, tali beni sono sottoposti a una fascia di rispetto di 150 metri dal loro perimetro, all’interno della quale qualsiasi intervento urbanistico o edilizio deve essere sottoposto a verifica di compatibilità paesaggistica.

In quest’area di tutela sono ammesse esclusivamente opere e trasformazioni compatibili con la conservazione e la valorizzazione del bene archeologico (es. attività agricole tradizionali, interventi di manutenzione, sentieristica), mentre sono vietati nuovi volumi edilizi che possano compromettere la percezione, la leggibilità e il valore paesaggistico-culturale del nuraghe.

8 STIMA CARICO ANTROPICO ESISTENTE

Il carico antropico è un indicatore che rappresenta la presenza e l'impatto dell'attività umana su un determinato territorio, generalmente espresso in termini di numero di persone che utilizzano o abitano stabilmente o temporaneamente un'area.

Le aree territoriali ricadenti nelle zone di rischio analizzate si caratterizzano complessivamente per un basso grado di antropizzazione e ciò è stato riscontrato tramite una cognizione del patrimonio edilizio esistente, con distinzione per destinazione d'uso e tipologia, classificandoli in particolare in:

- fabbricati a destinazione residenziale;
- fabbricati agricoli/produttivi;
- fabbricati storici;
- eventuali manifestazioni ed eventi (come fiere, concerti etc)

La stima è stata effettuata in modo prudenziale applicando i seguenti criteri:

- **Residenziale:** è stato considerato **un abitante ogni 28 m²**, basandosi su quanto previsto dal DM 5 luglio 1975 per la dimensione minima di un monolocale.
- **Edifici agricoli/produttivi:** Per questa categoria è stato adottato un parametro di **una persona ogni 100 m²** di superficie coperta al fine di stimare il numero potenziale di persone presenti all'interno dei fabbricati. Tale coefficiente, in luogo del più cautelativo parametro residenziale (1/28 m²), risulta più aderente alle effettive condizioni di utilizzo delle strutture agricole e produttive presenti nel territorio, caratterizzate da un basso grado di occupazione continuativa e da attività svolte prevalentemente in forma stagionale o discontinua. Inoltre a integrazione di tale stima, è stato considerato anche il personale impiegato nei terreni agricoli annessi, tenendo conto delle colture prevalenti nel territorio analizzato: oliveti, orti/seminativi e vigneti. Per il calcolo del fabbisogno di manodopera agricola, sono stati applicati i seguenti coefficienti di impiego medio annuo, espressi in ore per ettaro (ore/ha):

- Oliveti: 367 ore/ha
- Orti e seminativi: 450 ore/ha
- Vigneti: 560 ore/ha

Il totale delle ore necessarie, calcolato in base alle superfici coltivate e ai coefficienti sopra indicati, è stato poi convertito in Unità di Lavoro Uomo (ULU), assumendo come riferimento 2.200 ore annue per lavoratore a tempo pieno.

- **Eventi e manifestazioni:** negli ultimi anni non si sono registrati eventi di rilievo nelle aree limitrofe all'aeroporto. Le sole manifestazioni organizzate, come il *Festival della Musica* o *Artigiani in Aeroporto*, si sono svolte esclusivamente all'interno della Hall aeroportuale e pertanto rientrano nella pianificazione del Piano di Sviluppo Aeroportuale.

9 STIMA CARICO ANTROPICO FUTURO

Per la stima del carico antropico potenziale, sia residenziale che non residenziale, si è partiti dall'analisi delle superfici ricadenti all'interno delle diverse zone di tutela, considerando la relativa classificazione urbanistica riportata negli strumenti vigenti: PCVB e PRG per il Comune di Alghero e PUC per il Comune di Sassari.

A tal fine sono stati adottati due criteri generali:

- il rispetto del **lotto minimo** poderale di 4 ettari per il Comune di Alghero ed 1 ettaro per il Comune di Sassari, richiesto per l'edificazione di qualunque fabbricato;
- l'applicazione di un **coefficiente di riduzione** pari al 40% della superficie territoriale complessiva, introdotto in maniera prudentiale per tener conto delle aree da destinare a viabilità interna, delle fasce di rispetto stradali e idrauliche, nonché dei vincoli paesaggistici e idrogeologici (PAI).

La superficie così ridotta, e verificata rispetto al lotto minimo prescritto, è stata assunta come base di riferimento per i successivi calcoli volumetrici, distinti tra usi residenziali e non residenziali.



- RESIDENZIALE

Per effettuare una **stima del carico antropico residenziale futuro**, ossia il volume residenziale massimo edificabile, si è fatto riferimento all'indice di fabbricabilità prevalente della sottozona urbanistica:

- **E2 del PCVB:** 0,01 mc/mq _ altezza max 4,5 m
- **E1 del PRG:** 0,03 mc/mq _ altezza max 7 m
- **E2 del PUC:** 0,03 mc/mq _ altezza max 4,5 m

Il procedimento è stato il seguente: definita la superficie effettivamente edificabile, si è ricavato il volume residenziale massimo applicando l'indice della sottozona. Il volume è stato poi tradotto in superficie utile teorica tenendo conto dell'altezza massima consentita. Infine, per stimare il numero di abitanti potenziali, la superficie utile è stata rapportata allo standard di 28 m² per persona, in conformità al D.M. 5 luglio 1975 (valore minimo per unità monolocale).

-NON RESIDENZIALE

Per effettuare una **stima del carico antropico non residenziale futuro**, si è fatto riferimento all'indice di fabbricabilità dei fabbricati produttivi della sottozona urbanistica:

- **E2 del PCVB:** 0,20 mc/mq con altezza massima 6,5 m
- **E1 del PRG:** 0,10 mc/mq con altezza massima 7,0 m
- **E2 del PUC:** 0,20 mc/mq _ altezza max 4,5 m

Anche in questo caso, a partire dalla superficie effettivamente edificabile (ridotta del 40% e coerente col lotto minimo), si è determinato il volume produttivo massimo e quindi la superficie utile teorica.

Ai fini della stima del carico antropico, il volume edificabile è stato preliminarmente convertito in superficie utile, assumendo come riferimento l'altezza massima della sottozona (es. 6,5 m). La superficie così ottenuta è stata successivamente rapportata al valore di 100 m²/persona, adottato come parametro di riferimento.

Tale valore è stato scelto per gli edifici produttivi in quanto rappresenta un criterio realistico coerente con contesti in cui le strutture ammesse comprendono spazi strettamente produttivi legati all'attività agricola come magazzini, capannoni agricoli, serre, fabbricati rurali di supporto etc.

Inoltre, si è tenuto conto della destinazione agricola dei fondi (uliveti, vigneti, frutteti), stimando il fabbisogno di manodopera sulla base della tipologia colturale e dell'estensione dei terreni, così da determinare una previsione più veritiera del numero di addetti potenzialmente presenti.

Nei capitoli successi si esplicano tali calcoli per ogni zona di tutela.

10 VALUTAZIONE DI COERENZA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI ed ENAC e STIMA CARICO ANTROPICO ESISTENTE E PREVISTO DELLE ZONE DI TUTELA

A seguito della valutazione urbanistica complessiva delle zone di rischio A, B, C e D interessate dal piano di rischio è emerso che sia l'edificazione esistente che quella prevista dalle norme di pianificazione dei Comuni sono ottemperanti alle disposizioni del Regolamento ENAC "Tutela del territorio dal rischio generato dalle attività aeronautiche (ex artt. 707 e 715 del Codice della Navigazione)" di cui all'art. 6 recante "*Prescrizioni nelle zone di tutela (art. 707 co. 5 del Codice della Navigazione)*".

Di seguito si espone zona per zona il regime delle aree e l'evoluzione delle stesse correlato alle norme di uso del territorio, fermo restando che per tutte le zone il Regolamento ENAC indica le attività che **vanno evitati nelle zone A, B, C**:

"Nelle zone di tutela A, B e C sono vietati, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) *insediamenti ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva;*
- b) *costruzioni di scuole, ospedali e, in generale, obiettivi sensibili;*
- c) *attività che possono creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale o comunque di amplificazione del danno sia all’ambiente che all’ aeromobile stesso, quali ad esempio distributori di carburante, depositi di liquidi infiammabili, industrie chimiche e consistenti insediamenti produttivi che possono comportare la presenza di un elevato affollamento, ubicati lungo le direzioni di atterraggio e decollo ed in prossimità dell’ aeroporto.*
- d) *Nel caso di insediamenti, costruzioni e attività esistenti, è comunque consentita la realizzazione in ampliamento di locali pertinenziali purché non comportino aumento di carico antropico e purché la superficie totale della costruzione come risultante dall’ampliamento rientri nei limiti dimensionali indicati nel presente Regolamento per ciascuna zona.*

Nelle aree di tutela “A” e “B” per le infrastrutture viarie, deve essere valutata l’ammissibilità per la realizzazione di nuove opere che possono comportare congestioni di traffico e quindi significativo aumento del carico antropico (quali ad esempio caselli autostradali).

Al fine di evitare concentrazioni del carico antropico, le attività commerciali, individuate ex art. 4 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114 e ss.mm.ii., insediabili all’interno delle zone di tutela del piano di rischio dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- a) *zone di tutela A e B: è ammesso esclusivamente l’insediamento di esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;*
- b) *zona di tutela C: sono ammessi oltre agli esercizi di vicinato di cui al precedente punto a) l’insediamento di medie strutture di livello locale con superficie di vendita da 251 fino a 600 metri quadrati;*
- c) *zona di tutela D: sono ammessi oltre agli esercizi di vicinato di cui al precedente punto a) e di livello locale di cui al precedente punto b) l’insediamento di medie strutture di vendita con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati.*

È ammesso, eccezionalmente, nella zona di tutela D, l'insediamento di grandi strutture di vendita con superficie di vendita superiore ai 2.500 metri quadrati, purché siano costituite da plurimi edifici divisi tra loro, separati da vie, piazze pedonali, veicolari da cui si accede separatamente alle singole unità senza la presenza di ingressi principali unitari, ossia edifici autonomi e fisicamente separati, organizzati intorno a molteplici ed articolati percorsi.”

Quest'ultime attività non sono di fatto presenti e non saranno previste nelle zone in oggetto dai Piani Urbanistici vigenti. Infine, è opportuno specificare che non saranno possibili cambi di destinazioni d'uso in favore di attività non ammesse nelle zone di tutela.

10.1 VALUTAZIONI RELATIVE ALLA ZONA DI TUTELA “A” E STIMA CARICO ANTROPICO

Il Regolamento ENAC prevede che per la **zona A**:

“il carico antropico deve essere limitato al massimo. In tale zona sono vietate nuove edificazioni residenziali. Sono ammesse attività non residenziali, con indici di edificabilità bassi, che comportano la permanenza discontinua di un numero limitato di persone”

In particolare le attività non ammesse nella zona A sono:

- Nuova residenza (in generale e legata ad attività agricola), anche in ampliamento dell'esistente o come ricostruzione di edifici demoliti per spostamento;*
- Edifici e attività, anche temporanee, che comportano affollamento (didattiche, culturali e similari);*
- Alberghi e agriturismi;*
- Impianti pericolosi a rischio esplosione e simili*

Attualmente in tale zona esistono prevalentemente volumi agricoli residenziali; le previsioni urbanistiche consentono la sola destinazione agricola; pertanto, si ritengono rispettate appieno le prescrizioni ENAC.

Si riportano di seguito le caratteristiche della tale zona di tutela A e il rispettivo carico antropico esistente:

- Superficie Zona di tutela A:** 828.000 mq
- Superficie in zona E2 del PCVB:** 461.023 mq
- Superficie in zona G8 del PRG:** 366.977 mq
- Volume Fabbricati Residenziali:** 11.611 mc
- Area Fabbricati Residenziali:** 2.257 mq
- Stima carico antropico Residenza :** circa 81 persone
- Volume Fabbricati Produttivi:** 885,56 mc
- Area Fabbricati Produttivi:** 341 mq
- Stima carico Antropico Fabbricati Produttivi:** circa 3 persone
- Stima carico Antropico Terreni Agricoli (ULU/tipologia campi):** circa 13 persone
- Volume Totale Costruito:** 12.497 mc
- Totale Carico Antropico Esistente:** 97 persone
- Previsione Volume Edificabile Residenziale ed incremento futuro:** non realizzabile.

STIMA CARICO ANTROPICO FUTURO- ZONA A

NON RESIDENZIALE

Per effettuare una **stima del carico antropico non residenziale futuro nella zona di tutela A**, si è fatto riferimento all'indice di fabbricabilità dei fabbricati produttivi della sottozona urbanistica E2:

- E2: 0,20 mc/mq per i fabbricati produttivi.** (h. 6,5 m)

Calcolo Volume edificabile e carico antropico previsto non residenziale:

E2 – PCVB=

- Superficie netta: $461.023 \times 0,60 = 276.613,8 \text{ m}^2$
- Poderi: $\lfloor 276.613,8 / 40.000 \rfloor = 6,9 \rightarrow S \text{ edificabile} = 276.000 \text{ m}^2$ (residua $613,8 \text{ m}^2$)
- Volume: $2760.000 \times 0,20 = 55.200 \text{ mc}$
- Superficie utile (SU): $184.000 / 6,5 = 8.492,3 \text{ m}^2$
- Carico antropico stimato: $100 \text{ m}^2/\text{persona} \rightarrow 85 \text{ persone}$
- Per la tipologia di terreni presenti, ossia uliveti, vigneti, frutteti ed una loro possibile estensione, si stima inoltre un numero di lavoratori previsti di circa 15 addetti. Per un totale di circa 100 persone.

Inoltre, considerando la sottozona G8 ricadente all'interno della zona di tutela A, è necessario tener conto delle specifiche destinazioni d'uso e delle previsioni urbanistiche ad essa associata, come:

- Sottozona G8 – “Aeroportuale”**

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) stabiliscono che in tale sottozona “sono consentite soltanto opere e attrezzature connesse con le esigenze funzionali dell'aeroporto, le quali possono essere realizzate in conformità alle leggi e regolamenti speciali per le zone aeroportuali. Nella zona devono essere destinate idonee aree per parcheggio temporaneo e prolungato, dimensionate sulla scala del movimento dei passeggeri e delle merci.”

Si specifica che ai fini del calcolo del carico antropico non è di interesse la presenza umana che transita nei parcheggi e nelle strade. Inoltre si sottolinea che gli eventi o spettacoli che organizzano nell'area aeroportuale si svolgono all'interno della Hall o nei locali dell'aeroporto e perciò sono regolati dal Piano di Sviluppo Aeroportuale.

Considerando le dimensioni dell'area e il contenuto incremento di volume edificabile, si può concludere che le previsioni del PCVB del Comune di Alghero risultano coerenti con quanto disposto dal Regolamento ENAC.

10.2 VALUTAZIONI RELATIVE ALLA ZONA DI TUTELA B” E STIMA CARICO ANTROPICO FUTURO

Secondo quanto previsto dal Regolamento ENAC, all'interno della **zona di tutela B**:

“è ammessa una modesta funzione residenziale, con indici di edificabilità bassi, e attività non residenziali, con indici di edificabilità medi, che comportano la permanenza di un numero limitato di persone.”

In particolare, le attività non ammesse nella zona B sono:

- *Attività ed eventi, anche temporanei, che comportano affollamento (didattiche, culturali e similari);*
- *Alberghi e agriturismi se comportano affollamento;*
- *Impianti pericolosi a rischio esplosione e simili.*

Attualmente tale zona è caratterizzata maggiormente da preesistenze residenziali ed edifici agricoli e difatti l'area ricade all'interno della sottozona E2 del PCVB, classificata come Area di insediamento produttivo di interesse storico-culturale ed una piccola porzione nell'area E1-Appoderata del PRG.

CARICO ANTROPICO ATTUALE- ZONA B

Si riportano di seguito le caratteristiche della tale zona di tutela B e il rispettivo carico antropico esistente:

- **Superficie della zona di tutela B:** 1.647.000 mq
- **Superficie in zona E2 del PCVB =** 1.536.288 mq
- **Superficie in zona E1 del PRG =** 110.712 mq
- **Volume dei fabbricati residenziali:** 19.895,40 mc
- **Area dei fabbricati residenziali:** 3.638,00 mq
- **Carico antropico da residenza:** circa 130 persone
- **Volume dei fabbricati produttivi:** 21.664,25 mc
- **Area dei fabbricati produttivi:** 16.153,00 mq
- **Carico antropico da attività produttive:** circa 162 persone
- **Carico antropico derivante dai terreni agricoli:** circa 28 persone
- **Volume totale costruito:** 41.560 mc
- **Totale carico antropico esistente:** 319 persone

STIMA CARICO ANTROPICO FUTURO- ZONA B

-RESIDENZIALE

Per effettuare una **stima del carico antropico residenziale futuro**, ossia il volume residenziale massimo edificabile, si è fatto riferimento all'indice di fabbricabilità prevalente della sottozona urbanistica:

Zona E2 del PCVB = 1.536.288 m²

- **E2 del PCVB = 0,01 mc/mq per la destinazione residenziale**
= altezza max 4,5 m

Zona E1 del PRG =110.712 m²

- E1 del prg = 0,03 mc/mq per la destinazione residenziale
= altezza max 7 m

Calcolo del volume edificabile e del carico antropico residenziale previsto:

-Zona E2 del PCVB

- Superficie netta: **1.536.288 m² – 40% = 921.772,8 m²**
- Poderi: $[921.772,8 / 40.000] = 23 \rightarrow S$ edificabile = 920.000 m² (residua 1.772,8 m²)
- Volume: $920.000 \times 0,01 = 9.200$ mc
- Superficie utile: 9.200 mc / 4,5 h = 2.044,4 m²
- Carico antropico stimato (28 m²/ab): $2.044,4 / 28 \approx 73$ persone

-Zona E1 del PRG

- Superficie netta: **110.712 m² – 40% = 66.427,2 m²**
- Poderi: $[66.427,2 / 40.000] = 1 \rightarrow S$ edificabile = 40.000 m² (residua 26.427,2 m²)
- Volume: $40.000 \times 0,03 = 1.200$ mc
- Superficie utile: $1.200 / 7 = 171,4$ m²
- Carico antropico stimato: 28 m²/persona) → $171,4 / 28 \approx 6$ persone

Totali (E2 + E1) = Nella zona di tutela B si stima un carico antropico residenziale futuro di 79 abitanti ed un Volume edificabile residenziale: 10.400 mc.

-NON RESIDENZIALE

Per effettuare una **stima del carico antropico non residenziale futuro**, si è fatto riferimento all'indice di fabbricabilità dei fabbricati produttivi della sottozona urbanistica E2:

- E2: 0,20** mc/mq per i fabbricati produttivi.(h. 6,5 m)
- E1: 0,10** mc/mq per i fabbricati produttivi (h 7m)

Calcolo Volume edificabile e carico antropico previsto non residenziale:

E2 – PCVB=

- Superficie netta: $1.536.288 \times 0,60 = 921.772,8$ m²
- Poderi: $[921.772,8 / 40.000] = 23 \rightarrow S$ edificabile = 920.000 m² (residua 1.772,8 m²)
- Volume: $920.000 \times 0,20 = 184.000$ mc
- Superficie utile (SU): $184.000 / 6,5 = 28.307,7$ m²
- Carico antropico stimato: 100 m²/persona → 283 persone

E1 – PRG=

- Superficie netta: $110.712 \times 0,60 = 66.427,2$ m²
- Poderi: $[66.427,2 / 40.000] = 1 \rightarrow S$ edificabile = 40.000 m² (residua 26.427,2 m²)
- Volume: $40.000 \times 0,10 = 4.000$ mc
- Superficie utile (SU): $4.000 / 7,0 = 571,4$ m²
- Carico antropico stimato: 100 m²/persona → 6 persone

Totali (E2 + E1)=

- Volume edificabile non residenziale: 188.000 mc
- Carico antropico stimato non residenziale: 289 persone
- Inoltre per la tipologia di terreni presenti, ossia uliveti, vigneti, frutteti ed una loro possibile estensione, si stima un numero di lavoratori previsti di circa 30 persone, per un totale 319 persone.

Considerando le dimensioni dell'area e il contenuto incremento di volume edificabile, si può concludere che le previsioni del PCVB del Comune di Alghero risultano coerenti con quanto disposto dal Regolamento ENAC anche per la zona di tutela B.

10.3 VALUTAZIONI RELATIVE ALLA ZONA DI TUTELA “C” E STIMA CARICO ANTROPICO

Il **Regolamento ENAC**, in riferimento alle zone di tutela **C**, prevede che:

“è consentito un ragionevole incremento della funzione residenziale, con indici di edificabilità medi, e nuove attività non residenziali.”

In particolare le attività non ammesse nella zona C sono:

- *Edifici e attività, anche temporanee, che comportano affollamento (didattiche, culturali ecc.);*
- *Impianti pericolosi a rischio esplosione e simili.*

COMUNE DI ALGHERO

Nel territorio del Comune di Alghero, la zona di tutela C ricade una buona parte all'interno della sottozona **E2** del Piano di Conservazione e valorizzazione delle bonifiche (PCVB), classificata come “Area di insediamento produttivo di interesse storico-culturale”.

In particolare, la zona ha un'estensione complessiva di **2.609.806 mq**, di cui **2.039.709 mq** rientrano nella sottozona E2 e le altre porzioni di territorio ricadono nella sottozona urbanistica G1 (parchi) in cui non sono presenti edifici, nella sottozona G8 (aeroportuale) ed una piccola parte nella zona urbanistica H1 (Verde filtro e rispetto assoluto).

Si riportano di seguito le caratteristiche della tale zona di tutela C ricadente nel Comune di Alghero e il rispettivo carico antropico esistente:

ZONA DI RISCHIO C – COMUNE DI ALGHERO

- Superficie Zona:** 2.609.806 mq
- Superfici in Zona Urbanistica E2:** 2.039.709 mq
- Superficie in Zona Urbanistica G1** (parchi): 226.631 mq
- Superficie in Zona Urbanistica G8** (aeroportuale) : 343.466 mq
- Superficie in Zona Urbanistica H1 :** 5.130 mq
- Volume Fabbricati Residenziali:** 33.659,83 mc
- Area Fabbricati Residenziali:** 5.867,00 mq
- Carico Antropico Residenza:** circa 210 persone

- Volume Fabbricati Produttivi:** 69.998,22 mc
- Area Fabbricati Produttivi:** 8.525,00 mq
- Carico Antropico Produttivi:** circa 85 persone
- Carico Antropico Terreni Agricoli:** circa 40 persone
- Volume Totale Costruito:** 103.658 mc
- Totale Carico Antropico Esistente:** 335 persone

STIMA CARICO ANTROPICO FUTURO-ZONA C ALGHERO

-RESIDENZIALE

Per effettuare una **stima del carico antropico residenziale futuro**, ossia il volume residenziale massimo edificabile, si è fatto riferimento all'indice di fabbricabilità prevalente della sottozone urbanistica presenti:

Sottozona E2 del PCVB = 0,01 mc/mq per la destinazione residenziale

= altezza max 4,5 m

Nelle sottozone urbanistiche G1, H1 e G8, gli strumenti urbanistici vigenti non contemplano invece la possibilità di edificazione a destinazione residenziale.

E2 –PCVB=

- Superficie netta = $2.034.579 \times 0,60 = 1.220.747,4 \text{ m}^2$
- Poderi = $\lfloor 1.220.747,4 / 40.000 \rfloor = 30$; S_edificabile = $30 \times 40.000 = 1.200.000 \text{ m}^2$; (residua = 20.747,4 m²)
- Volume edificabile (indice 0,01): V = $1.200.000 \times 0,01 = 12.000 \text{ mc}$
- Superficie utile (h = 4,5 m): SU = $12.000 / 4,5 = 2.666,7 \text{ m}^2$
- Carico antropico stimato: $28 \text{ m}^2/\text{persona} \rightarrow 2.666,7 / 28 \approx 95 \text{ abitanti}$

Nella zona di tutela C del Comune di Alghero si stima un carico antropico residenziale futuro di 95 abitanti ed un volume edificabile residenziale: 12.000 mc.

-NON RESIDENZIALE

Per effettuare una **stima del carico antropico non residenziale futuro**, si è fatto riferimento all'indice di fabbricabilità dei fabbricati produttivi della sottozona urbanistica E2:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati produttivi.**
- Altezza massima: 6,5 m**

- Superficie netta = $2.034.579 \times 0,60 = 1.220.747,4 \text{ m}^2$
- Poderi = $\lfloor 1.220.747,4 / 40.000 \rfloor = 30$;
- S_edificabile = $30 \times 40.000 = 1.200.000 \text{ m}^2$; (residua = 20.747,4 m)
- Volume edificabile (indice 0,20): V = $1.200.000 \times 0,20 = 240.000 \text{ mc}$
- Superficie utile (h = 6,5 m): SU = $240.000 \text{ mc} / 6,5 \text{ h} = 36.923,1 \text{ m}^2$
- Carico antropico stimato: $28 \text{ m}^2/\text{persona} \rightarrow 36.923,1 / 100 \approx 370 \text{ addetti}$
- Inoltre, per la tipologia di terreni presenti, ossia uliveti, vigneti, frutteti ed una loro possibile estensione, si stima un numero di lavoratori previsti di circa 45 addetti. Per un totale di 415 persone.

Considerando le ulteriori zone urbanistiche ricadenti all'interno della zona di tutela C, è necessario tener conto delle specifiche destinazioni d'uso e delle previsioni urbanistiche ad esse associate, come:

Sottozona G8 – “Aeroportuale”

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) stabiliscono che in tale sottozona “sono consentite soltanto opere e attrezzature connesse con le esigenze funzionali dell'aeroporto, le quali possono essere realizzate in conformità alle leggi e regolamenti speciali per le zone aeroportuali. Nella zona devono essere destinate idonee aree per parcheggio temporaneo e prolungato, dimensionate sulla scala del movimento dei passeggeri e delle merci.” Si specifica che ai fini del calcolo del carico antropico non è di interesse la presenza umana che transita nei parcheggi. Inoltre si sottolinea che gli eventi o spettacoli che organizzano nell'area aeroportuale si svolgono all'interno della Hall o nei locali dell'aeroporto e perciò sono regolati dal Piano di Sviluppo Aeroportuale.

Sottozona G1 –parchi urbani e comprensoriali

Le vigenti previsioni urbanistiche non consentono edificazioni nella sottozona pertanto non è possibile procedere con la stima del carico antropico futuro.

Sottozona H1 – “Verde filtro e rispetto assoluto”

Le vigenti previsioni urbanistiche non consentono edificazioni nella sottozona pertanto non è possibile procedere con la stima del carico antropico futuro.

COMUNE DI SASSARI

La porzione settentrionale della zona di tutela C, situata nel Comune di Sassari, ricade invece all'interno della sottozona **E2a del Piano Urbanistico Comunale (PUC)**, definita come **area di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva**. In questo caso, l'indice di fabbricabilità per la destinazione residenziale è pari a **0,03 mc/mq**. Attualmente, il **volume totale costruito** in questa porzione di territorio è di **9.189 mc**, con un **carico antropico stimato in circa 73 persone**.

ZONA DI RISCHIO C – COMUNE DI SASSARI

- Superficie Zona:** 435.194 mq
- Volume Fabbricati Residenziali:** 8.213,40 mc
- Area Fabbricati Residenziali:** 1.902,00 mq
- Carico Antropico Residenza:** circa 68 persone
- Volume Fabbricati Produttivi:** 976,00 mc
- Area Fabbricati Produttivi:** 37,00 mq
- Carico Antropico Produttivi:** 1 persona
- Carico Antropico Terreni Agricoli:** 4 persone
- Volume Totale Costruito:** 9.189 mc
- Totale Carico Antropico Esistente:** circa 73 persone

STIMA CARICO ANTROPICO FUTURO- ZONA C SASSARI

- RESIDENZIALE

Per effettuare una **stima del carico antropico residenziale futuro**, ossia il volume residenziale massimo edificabile, si è fatto riferimento all'indice di fabbricabilità della sottozona urbanistica

- E2 del PUC = 0,03 mc/mq per la destinazione residenziale**
= altezza max 4,5 m e superficie minima non inferiore ad 1 ha

- Superficie netta = $435.194 \times 0,60 = 261.116,4 \text{ m}^2$
- Poderi = $\lfloor 261.116,4 / 10.000 \rfloor = 26$
- $S_{\text{edificabile}} = 260.000 \text{ m}^2$; residua = $1.116,4 \text{ m}^2$
- Volume edificabile (indice 0,03): $V = 240.000 \times 0,03 = 7.800 \text{ mc}$
- Superficie utile teorica ($h = 4,5 \text{ m}$): $S_U = 7.800 / 4,5 = 1.733 \text{ m}^2$
- Carico antropico stimato: $28 \text{ m}^2/\text{persona} \rightarrow 1.733 / 28 \approx 62 \text{ abitanti}$

Nella zona di tutela C del Comune di Sassari si stima un carico antropico residenziale futuro di 62 abitanti ed un Volume edificabile residenziale: 7.800 mc.

-NON RESIDENZIALE

Per effettuare una **stima del carico antropico non residenziale**, si è fatto riferimento all'indice di fabbricabilità dei fabbricati produttivi della sottozona urbanistica E2a:

- E2 del PUC = 0,20 mc/mq per la destinazione produttiva**
= altezza max 4,5 m e superficie minima non inferiore ad 1 ha

- Superficie netta = $435.194 \times 0,60 = 261.116,4 \text{ m}^2$
- Poderi = $\lfloor 261.116,4 / 10.000 \rfloor = 26$
- $S_{\text{edificabile}} = 6 \times 40.000 = 240.000 \text{ m}^2$; residua = $1.116,4 \text{ m}^2$
- Volume edificabile (indice 0,20): $V = 260.000 \times 0,20 = 52.000 \text{ mc}$
- Superficie utile teorica ($h = 4,5 \text{ m}$): $S_U = 52.000 / 4,5 = 11.555,6 \text{ m}^2$
- Carico antropico stimato: $100 \text{ m}^2/\text{persona} \rightarrow 11.555,6 / 100 \approx 116 \text{ addetti}$
- Inoltre, per la tipologia di terreni presenti, ossia uliveti, vigneti, frutteti ed una loro possibile estensione, si stima un numero di lavoratori previsti di circa 8 addetti. Per un totale di 124 persone.

CONSIDERAZIONI COMPLESSIVE SULLA ZONA C (ALGHERO E SASSARI)

Considerando le ampie dimensioni dell'area e il contenuto incremento di volume edificabile, si può concludere che le previsioni del PCVB del Comune di Alghero e del PUC del Comune di Sassari risultano perfettamente coerenti con quanto disposto dal Regolamento ENAC anche per la zona di tutela C.

10.4 VALUTAZIONI RELATIVE ALLA *ZONA DI TUTELA “D”* E STIMA CARICO ANTROPICO

Il Regolamento ENAC prevede che per la **zona D**:

“in tale zona, caratterizzata da un livello minimo di tutela e finalizzata a garantire uno sviluppo del territorio in maniera opportuna e coordinata con l’operatività aeroportuale, è vietata la realizzazione di interventi puntuali ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva.”

In particolare le attività non ammesse nella zona D sono:

- *Impianti pericolosi ed elementi a rischio incendio ed esplosione;*
- *Edifici e attività, anche temporanee, che comportano affollamento (sport, ricreazione, congressi, culturali, ecc.);*
- *Centri commerciali.*

Attualmente tale zona ricade all’interno della sottozona E2 del PCVB ma una porzione anche nelle seguenti sottozone del PRG:

- nella sottozona H/1: *verde filtro e rispetto assoluto;*
- nella sottozona D/1: *di interesse industriale e artigianale -Z.I. San Marco;*
- nella sottozona H/3: *salvaguardia assoluta ed ecologica;*
- nella sottozona G/8: *aeroportuale;*
- nella sottozona E/1: *appoderata.*

Si riportano di seguito le caratteristiche della tale zona di tutela B e il rispettivo carico antropico esistente:

ZONA DI RISCHIO D

- **Superficie Zona:** 2.904.037mq
- **Superfici in Zona Urbanistica E1 del PRG:** 105.479 mq
- **Superfici in Zona Urbanistica E2 del PCVB:** 2.454.307 mq
- **Superfici in Zona Urbanistica H/1:** 136.160 mq;
- **Superfici in Zona Urbanistica D/1:** 26.233 mq;
- **Superfici in Zona Urbanistica H/3:** 25.104 mq;
- **Superfici in Zona Urbanistica G/8:** 262.233 mq.
- **Volume Fabbricati Residenziali:** 25.728 mc
- **Area Fabbricati Residenziali:** 4.880 mq
- **Carico Antropico Residenza:** 174 persone
- **Volume Fabbricati Produttivi:** 48.954 mc
- **Area Fabbricati Produttivi:** 12.118 mq
- **Carico Antropico Produttivi:** 121 persone
- **Carico Antropico Terreni Agricoli:** 31 persone
- **Volume Totale Costruito:** 74.682 mc
- **Totale Carico Antropico Esistente:** 326 persone

STIMA CARICO ANTROPICO FUTURO-ZONA D

RESIDENZIALE

- E2 del PCVB = 0,01 mc/mq per la destinazione residenziale
= altezza max 4,5 m**

- Superficie netta = $2.454.307 \times 0,60 = 1.472.584,2 \text{ m}^2$
- Poderi = $\lfloor 1.472.584,2 / 40.000 \rfloor = 36$;
- S_edificabile = $36 \times 40.000 = 1.440.000 \text{ m}^2$; residua = $32.584,2 \text{ m}^2$
- Volume edificabile (indice 0,01): $V = 1.440.000 \times 0,01 = 14.400 \text{ mc}$
- Superficie utile (h = 4,5 m): $SU = 14.400 / 4,5 = 3.200 \text{ m}^2$
- Carico antropico stimato: $28 \text{ m}^2/\text{persona} \rightarrow 3.200 / 28 \approx 114 \text{ abitanti}$

- E1 del PRG = 0,03 mc/mq per la destinazione residenziale
= altezza max 7 m**

- Superficie netta = $105.479 \times 0,60 = 63.287,4 \text{ m}^2$
- Poderi = $\lfloor 63.287,4 / 40.000 \rfloor = 1$;
- S_edificabile = $1 \times 40.000 = 40.000 \text{ m}^2$; residua = $23.287,4 \text{ m}^2$
- Volume edificabile (indice 0,03): $V = 40.000 \times 0,03 = 1.200 \text{ mc}$
- Superficie utile teorica (h = 7,0 m): $SU = 1.200 / 7,0 = 171,4 \text{ m}^2$
- Carico antropico stimato: $28 \text{ m}^2/\text{persona} \rightarrow 171,4 / 28 \approx 6 \text{ abitanti}$

Totale E2 + E1 = Nella Zona di tutela D si stima:

- Volume edificabile residenziale: 15.600 mc
- Carico antropico residenziale stimato: circa 120 persone

NON RESIDENZIALE

Zona urbanistica E2 (PCVB)

- Superficie totale: 2.454.307 m²
- Superficie netta (40%): 1.472.584,2 m²
- Applicazione lotto minimo (4 ha) = $\lfloor 1.472.584,2 / 40.000 \rfloor = 36$;
- S_edificabile = $36 \times 40.000 = 1.440.000 \text{ m}^2$; residua = $32.584,2 \text{ m}^2$
- Volume edificabile (0,20 mc/m²): 288.000 mc
- Superficie utile teorica (h = 6,5 m): 44.307,7 m²
- Carico antropico stimato: $100 \text{ m}^2/\text{persona} \rightarrow 44.307,7 / 100 \approx 444 \text{ persone}$

Zona urbanistica E1 (PRG)

- Superficie totale: 105.479 m²
- Superficie netta (40%): 63.287,4 m²
- Applicazione lotto minimo (4 ha) = $\lfloor 63.287,4 / 40.000 \rfloor = 1$; S_edificabile = $1 \times 40.000 = 40.000 \text{ m}^2$; residua = $23.287,4 \text{ m}^2$
- Volume edificabile (0,10 mc/m²): 4.000 mc
- Superficie utile teorica (h = 7,0 m): 571,4 m²
- Carico antropico stimato: $100 \text{ m}^2/\text{persona} \rightarrow 571,4 / 100 \approx 6 \text{ persone}$

Totali zone E2 + E1 =

- **Volume complessivo non residenziale:** 292.000 mc
- **Carico antropico non residenziale stimato:** 450 persone

- Inoltre per la tipologia di terreni presenti, ossia uliveti, vigneti, frutteti ed una loro possibile estensione, si stima un numero di lavoratori previsti di circa 35 addetti. Per un totale di **485 persone**.

Considerando le ulteriori zone urbanistiche ricadenti all'interno della zona di tutela D, è necessario tener conto delle specifiche destinazioni d'uso e delle previsioni urbanistiche ad esse associate, come:

Sottozona D/1 – “Di interesse industriale e artigianale – Z.I. San Marco”

L'area che ricade in tale sottozona ha una superficie complessiva di 26.233 m². Attualmente non risultano presenti edifici. La esigua porzione di territorio sulla quale ricade la fascia di tutela D è disciplinata dal Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari recante *“Adeguamento allo stato attuale della viabilità di piano e previsione di nuovi interventi di razionalizzazione all'interno dell'agglomerato industriale di Porto Torres–Alghero–Sassari”*, ed è ricompresa all'interno della Fascia di 200 m dall'insediamento industriale. In tale fascia, così come sancito dall'art.5 delle NTA del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, è consentita esclusivamente l'edificazione di manufatti a carattere agricolo, con un indice di fabbricazione pari a 0,01 mc/m², incrementabile fino a 0,03 mc/m².

Pertanto, considerando l'indice massimo, si ottiene un volume potenzialmente edificabile pari a:

- **Volume edificabile (0,03 mc/m²)**: $26.233 \times 0,03 = 786,99 \text{ mc}$
- **Superficie utile teorica (h = 7,0 m)**: $786,99 / 7,0 \approx 112,4 \text{ m}^2$
- Addetti potenziali (scenari): $100 \text{ m}^2/\text{persona} \approx 2 \text{ addetti}$

Sottozona G8 – “Aeroportuale”

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) stabiliscono che in tale sottozona “sono consentite soltanto opere e attrezzature connesse con le esigenze funzionali dell'aeroporto, le quali possono essere realizzate in conformità alle leggi e regolamenti speciali per le zone aeroportuali. Nella zona devono essere destinate idonee aree per parcheggio temporaneo e prolungato, dimensionate sulla scala del movimento dei passeggeri e delle merci.”

In quest'area risultano localizzati i parcheggi privati a servizio dell'aeroporto, per una superficie complessiva di circa 34.220 m². Si precisa che, ai fini della stima del carico antropico, non assume rilevanza la presenza di persone in transito nei parcheggi. Va altresì evidenziato che eventuali eventi o spettacoli organizzati in ambito aeroportuale si svolgono all'interno della hall o in altri locali dell'aerostazione e sono pertanto disciplinati dal Piano di Sviluppo Aeroportuale.

Sottozona H1 – “Verde filtro e rispetto assoluto”

In quest'area è presente il nuraghe di Santu Marcu, bene di interesse archeologico, nonché un complesso artigianale con un volume complessivo pari a 4.812 m³, cui corrisponde un carico antropico stimato in circa 30 persone. Le vigenti previsioni urbanistiche non consentono ulteriori edificazioni nella sottozona.

□ **Sottozona H3 – “Salvaguardia assoluta ed ecologica”**

All'interno di quest'area si rilevano 3 edifici a destinazione residenziale, con un volume complessivo pari a 357 m³. Anche in questo caso, le NTA non prevedono nuove edificazioni, ad eccezione di infrastrutture stradali e limitati punti di ristoro.

In considerazione dell'assenza e della non previsione, all'interno della zona di tutela D, di edifici o insediamenti che comportino un elevato affollamento, si ritiene che, anche per tale area, risultino rispettate le prescrizioni previste da ENAC in materia di limitazione del carico antropico.

11 CONCLUSIONI

Come già evidenziato, l'aeroporto di Alghero è ubicato in un'area agricola, al di fuori dei centri urbani, e risulta circondato in gran parte da terreni agricoli caratterizzati da bassi indici edificatori.

L'Amministrazione Comunale recepisce, nelle Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici in vigore, le zone di tutela individuate dal Regolamento, integrandole, ove necessario, con vincoli e prescrizioni specifiche connesse alla presenza dell'infrastruttura aeroportuale.

In particolare, all'interno delle aree soggette a tutela, nelle zone di tutela A, B e C sono da vietare, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) insediamenti ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva;
- b) costruzioni di scuole, ospedali e, in generale, obiettivi sensibili;
- c) attività che possono creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale o comunque di amplificazione del danno sia all'ambiente che all'aeromobile stesso, quali ad esempio distributori di carburante, depositi di liquidi infiammabili, industrie chimiche e consistenti insediamenti produttivi che possono comportare la presenza di un elevato affollamento, ubicati lungo le direzioni di atterraggio e decollo ed in prossimità dell'aeroporto.
- d) Nel caso di insediamenti, costruzioni e attività esistenti, è comunque consentita la realizzazione in ampliamento di locali pertinenziali purché non comportino aumento di carico antropico e purché la superficie totale della costruzione come risultante dall'ampliamento rientri nei limiti dimensionali indicati nel presente Regolamento per ciascuna zona.

Nelle aree di tutela "A" e "B" per le infrastrutture viarie, deve essere valutata l'ammissibilità per la realizzazione di nuove opere che possono comportare congestioni di traffico e quindi significativo aumento del carico antropico (quali ad esempio caselli autostradali).

Il piano di sviluppo dell'Aeroporto di Alghero già approvato dall'ENAC non prevede tali tipologie.

La verifica dell'attuale assetto urbanistico e degli strumenti pianificatori vigenti conferma, pertanto, una sostanziale conformità alle disposizioni del Regolamento ENAC.

Nella tabella sottostante si specificano le attività non ammesse per ogni zona di tutela:

Attività non ammesse per zona di tutela

ZONA DI TUTELA	ZONA URBANISTICA	ATTIVITA' NON AMMESSE
ZONA A	Nord: PRG E2 - G8; Sud: PRG E2 - G8	<ul style="list-style-type: none"> • Nuova residenza (in generale e legata ad attività agricola), anche in ampliamento dell'esistente o come ricostruzione di edifici demoliti per spostamento; • Edifici e attività, anche temporanee, che comportano affollamento (didattiche, culturali e simili); • Alberghi e agriturismi; • Impianti pericolosi a rischio esplosione e simili.
ZONA B	Nord: PRG E2 - E1; Sud: PRG E2 - E1	<ul style="list-style-type: none"> • Attività ed eventi, anche temporanei, che comportano affollamento (didattiche, culturali e simili); • Alberghi e agriturismi se comportano affollamento; • Impianti pericolosi a rischio esplosione e simili.
ZONA C (Alghero)	Nord: PRG E2; Sud: PRG E2 - G1; Est: PRG E2 - H1 - G8; Ovest: PRG E2 - G8	<ul style="list-style-type: none"> • Edifici e attività, anche temporanee, che comportano affollamento (didattiche, culturali ecc.); • Impianti pericolosi a rischio esplosione e simili.
ZONA D	Est: PRG D1 - H1 - E2 - G8 - E1; Ovest: PRG H3 - E2 - G8	<ul style="list-style-type: none"> • Impianti pericolosi ed elementi a rischio incendio ed esplosione; • Edifici e attività, anche temporanee, che comportano affollamento (sport, ricreazione, congressi, culturali, ecc.); • Centri commerciali.
ZONA C (Sassari)	Nord: PUC E2.a	<ul style="list-style-type: none"> • Attività ad elevato affollamento (hotel, centri congressi); • Obiettivi sensibili.

Si specifica che non saranno possibili cambi di destinazione d'uso in favore di attività non ammesse nelle zone di tutela.

In allegato la tabella con indicazione per ogni zona di tutela dei volumi e del numero di livelli che si intendono realizzare (espressi in metri cubi indicando i metri fuori terra) esistenti (e quindi già realizzati) e quelli realizzabili (espressi in metri cubi o metri quadrati), secondo le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti. Nella stessa tabella è riportato anche il carico antropico, per ogni area di tutela, esistente e previsto (secondo l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti), suddiviso in residenziale e non residenziale.

Tabella

ZONA DI RISCHIO	ZONA URBANISTICA	SUPERFICIE ZONA DI RISCHIO mq	SUPERFICI IN ZONA URBANISTICA E mq	VOLUME FABBRICATI RESIDENZIALI mc	AREA FABBRICATI RESIDENZIALI	CARICO ANTROPICO RESIDENZA (persone)	N. DI LIVELLI (m fuori terra)	VOLUME FABBRICATI PRODUTTIVI mc	AREA FABBRICATI PRODUTTIVI	CARICO ANTROPICO FABBRICATI PRODUTTIVI (persone)	CARICO ANTROPICO TERRENI AGRICOLI (persone)	TOTALE CARICO ANTROPICO ESISTENTE (persone)	VOLUME TOTALE COSTRUITO mc	N. DI LIVELLI (m fuori terra) REALIZZABILI	PREVISIONE VOLUME EDIFICABILE RESIDENZIALE mc	STIMA CARICO ANTROPICO RESIDENZIALE (persone)	PREVISIONE VOLUME EDIFICABILE NON RESIDENZIALE mc	STIMA CARICO ANTROPICO NON RESIDENZIALE (persone)	ATTIVITA' NON AMMESSE
ZONA DI RISCHIO A 828.000 mq	E2 del PCVB G8 del PRG	461.023 366.977	461.023	11.611,00	2.257,00	81	dai 3 m ai 6 m	885,56	341,00	3	13	97	12.497	—	—	55.200	100	<ul style="list-style-type: none"> • Nuova residenza (in generale e legata ad attività agricola), anche in ampliamento dell'esistente o come ricostruzione di edifici demoliti per spostamento; • Edifici e attività, anche temporanee, che comportano affollamento (didattiche, culturali e simili); • Alberghi e agiturismi; • Impianti pericolosi a rischio esplosione e simili. 	
ZONA DI RISCHIO B 1.647.000 mq	E1 del PRG E2 del PCVB	110.712 1.536.288	1.647.000	19.895,40	3.638,00	130	dai 3 m ai 7 m	21.664,25	16.153,00	162	28	319	41.560	E2= 4,5 m resid. e 6,5m non resid. E1= 7m resid. e non resid.	10.400	79	188.000	319	<ul style="list-style-type: none"> • Attività ed eventi, anche temporanee, che comportano affollamento (didattiche, culturali e simili); • Alberghi e agiturismi se comportano affollamento; • Impianti pericolosi a rischio esplosione e simili.
ZONA DI RISCHIO C <u>COMUNE DI ALGHERO</u> 2.609.806 mq	E2 del PCVB G1 del PRG G8 del PRG H1 del PRG	2.034.579 226.631 343.466 5.130	2.034.579	33.659,83	5.867,00	210	dai 3 m ai 7 m	69.998,22	8.525,00	85	40	335	103.658	E2= 4,5 m resid. e 6,5m non resid.	12.000	95	240.000	415	Edifici e attività, anche temporanee, che comportano affollamento (didattiche, culturali ecc.);
ZONA DI RISCHIO C <u>COMUNE DI SASSARI</u> 435.194 mq	E2a del PUC	435.194	435.194	8.213,40	1.902,00	68	dai 3 m ai 7 m	976,00	37,00	1	4	73	9.189	E2a PUC= 4,5m resid. e non resid.	7.800	62	52.000	124	<ul style="list-style-type: none"> • Impianti pericolosi a rischio esplosione e simili.
ZONA DI RISCHIO D 2.904.037mq	E2 del PCVB D1 del PRG H1 del PRG H3 del PRG G8 del PRG E1 del PRG	2.348.828 26.233 136.160 25.104 262.233 105479	2.454.307	25.728,00	4.880,00	174	dai 3 m ai 7 m	48.954,00	12.118,00	121	31	326	74.682	E2= 4,5 m resid. +6,5m non resid. E1= 7m resid. e non resid.	15.600	120	292.000	487	<ul style="list-style-type: none"> • Impianti pericolosi ed elementi a rischio incendio ed esplosione; • Edifici e attività, anche temporanee, che comportano affollamento (sport, ricreazione, congressi, culturali, ecc.); • Centri commerciali.