



Regione Autonoma della Sardegna
Ass.to EE.LL., Finanza e Urbanistica

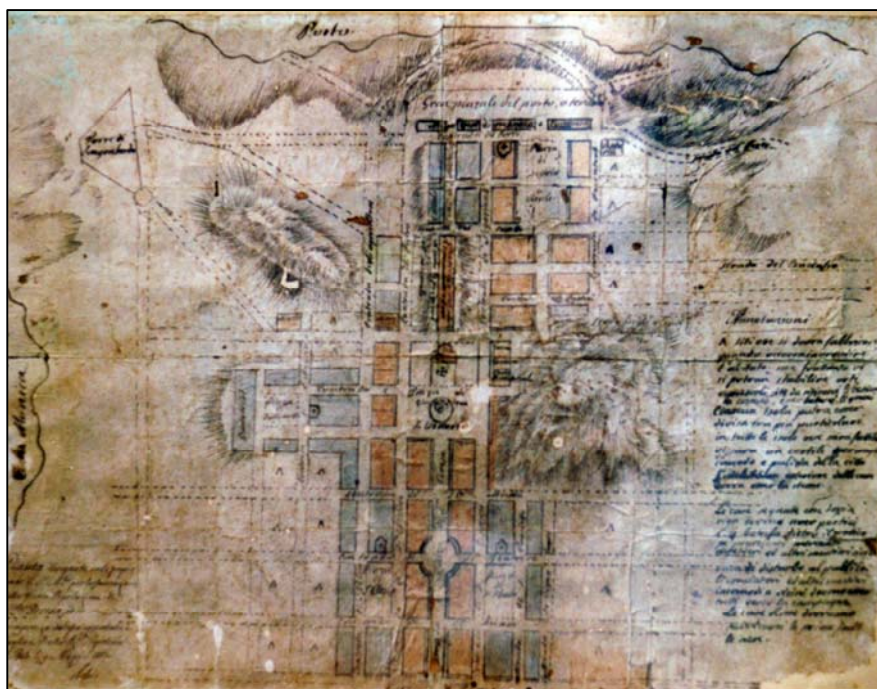


Comune di S.Teresa Gallura



Provincia Olbia-Tempio

COMUNE DI S. TERESA GALLURA



PIANO PAESISTICO REGIONALE - L.R. 25 novembre 2004, n. 8 ADEGUAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE AL P.P.R. E AL P.A.I.

ALLEGATI

Tav.

C

Elaborato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Scala

COORDINATORE

Dott. Ing. G. Piero Cassitta

ESPERTI

Dott. sa Paola Mancini - Archeologa

Dott. Giovanni Tilocca - Geologo

Dott. G.Paolo Stacconeddu - Agronomo

Dott. Claudio Caria - Agronomo

Aggiornamento 2014
Agg. Giugno 2013
Giugno 2012



TITOLO I. - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. FINALITA' E CONTENUTI DELLE NORME

Tutto il territorio comunale di Santa Teresa Gallura è disciplinato dalle presenti norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale 22/12/1989 n. 45 e successive modifiche ed integrazioni, della L.R. 8/2004, dei contenuti del Piano Paesaggistico Regionale, del Piano per l'Assetto Idrogeologico e della L.R. 4/2009.

L'uso di tutte le risorse fisico-ambientali, caratterizzate da rilevanza territoriale, sia edilizia che di modifica del suolo, presenti nei confini comunali, è soggetto alle presenti norme di attuazione, alle leggi vigenti, alle disposizioni del Regolamento Edilizio comunale e degli altri regolamenti e strumenti urbanistici vigenti nel Comune, per quanto non sia in contrasto con leggi successivamente emanate e con le presenti norme.

Il Comune si riserva la facoltà di espropriare aree urbane o comprese entro le zone di espansione dell'aggregato urbano e borghi del forese, allo scopo di predisporre l'ordinata attuazione del P.U.C. anche mediante l'applicazione della Legge 18/04/1962, n. 167 per l'edilizia economica popolare.

Si riserva inoltre, in ossequio a quanto previsto dall'art. 28 della Legge 765/67, di procedere a Piano di Lottizzazione d'ufficio, accertata l'inerzia dei privati, sempre per l'ordinata attuazione delle previsioni del P.U.C.

E' chiamato a verificare l'applicazione delle presenti norme il dirigente dell'Ufficio Tecnico, settore Urbanistica, che a norma delle vigenti leggi esercita i seguenti poteri:

- esercita i poteri di competenza di cui al comma 8 dell'art. 20 della L.R. 23/85;
- ordina l'immediata sospensione dei lavori compiuti in violazione delle norme della Legge Urbanistica, delle prescrizioni del Piano Urbanistico Comunale e delle modalità esecutive stabilite nella concessione edilizia;
- ordina la demolizione o la modifica delle opere eseguite senza concessione o in difformità del progetto approvato.



Art. 2. LA QUALITA' PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO COME RISORSA E PARAMETRO PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Tutti gli interventi di trasformazione o modifica degli assetti del territorio del comune di Santa Teresa Gallura, debbono perseguire il fine della compatibilità paesaggistica con il contesto di riferimento.

La Regione riconosce i caratteri, le tipologie, le forme e gli innumerevoli punti di vista del paesaggio sardo, costituito dalle interazioni della naturalità, della storia e della cultura delle popolazioni locali, intesi come elementi fondamentali per lo sviluppo, ne disciplina la tutela e ne promuove la valorizzazione attraverso il Piano Paesaggistico Regionale; il Comune, attraverso gli studi e il riordino delle conoscenze del proprio territorio, riconosce le proprie specificità naturali, culturali e insediative come elemento di crescita e sviluppo della comunità locale, ne disciplina la tutela, ne pianifica la valorizzazione attraverso il Piano Urbanistico Comunale.

Il P.U.C., in ossequio ai disposti del P.P.R., persegue quindi i seguenti obiettivi:

- a) la tutela e la valorizzazione delle specificità naturali, storico-culturali ed insediative del territorio di Santa Teresa Gallura, al fine del mantenimento della memoria storica e dell'identità del sistema uomo-ambiente e quindi del paesaggio;
- b) la tutela e la protezione del paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità;
- c) la salvaguardia del territorio e lo sviluppo sostenibile.

Art. 3. PROCEDURE DI ATTUAZIONE DEL P.U.C. IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Il P.U.C. sarà attuato mediante:

- 1) intervento urbanistico preventivo
- 2) intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo può consistere nei:

- a) *Piani Particolareggiati di esecuzione*, previsti dalla Legge Urbanistica 17/08/1942, n. 1150, dalla Legge n. 765 del 1967 e dalla Legge Regionale n. 45/89. In mancanza dei Piani Particolareggiati di esecuzione, i fabbricati esistenti nella zona e che contrastino con le destinazioni previste dal P.U.C., potranno subire soltanto quelle trasformazioni che si adeguano alle presenti norme. In tale attesa è ammessa l'esecuzione di opere esclusivamente a carattere manutentorio, così come definite dalla Legge n. 457/78.
- b) *Piani convenzionati* (P.d.L.) da attuare con le modalità stabilite dalle presenti norme. Tali piani sono sostitutivi di P.P.; la loro autorizzazione dovrà quindi precedere ogni concessione edilizia all'interno della zona interessata, anche nei casi in cui non sia prevista la suddivisione in lotti. Questi piani dovranno essere riferiti ad un completo e ben definito comprensorio che dovrà costituire una "unità urbanistica" funzionale ed una superficie minima di intervento fissata per le varie zone. Potranno interessare anche proprietà non necessariamente corrispondenti ad un intero comprensorio, ma dovranno ugualmente prevedere lo studio della sistemazione dell'intero comprensorio, dell'inserimento e coordinamento di questo con le zone circostanti ed i criteri di progettazione, unitamente alla dotazione di standards intrasferibili.
- c) *Piano di edilizia economica popolare* (P.E.E.P.).
- d) *Intese fra Comune, Provincia e Regione ex art. 11 N.A. P.P.R.*



-
- e) *Piano per Insediamenti Produttivi* (art. 27 L. 865/1971).
 - f) *Programmi Complessi Nazionali e Regionali* (L.R. 16/1994, L.R. 14/1996).
 - g) *Accordo di Programma, ex art. 28 e 28 bis, Norme di Attuazione del 45/89*
 - h) *Piani e programmi strategici ex art.13 della L.R. 4/2009;*
 - i) *Accordo di programma ex art. 34 della L. 267/2000.*

In tutte le zone per le quali l'attuazione del P.U.C. è prevista mediante Piani Particolareggiati è obbligatorio, prima di procedere all'edificazione, la formazione di questi Piani che dovranno essere redatti secondo quanto disposto dalle già citate Leggi urbanistiche e con le prescrizioni relative agli standards ed agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tali piani urbanistici preventivi possono essere:

- ⇒ **di iniziativa comunale** (*Piani Particolareggiati*): saranno redatti quando e dove, per esigenze particolari, è necessaria l'iniziativa pubblica e l'applicazione dei vincoli di esproprio. Essi saranno pure redatti quando non sia possibile giungere alla formazione di comprensori volontari inerenti all'iniziativa privata;
- ⇒ **di iniziativa privata** (*Lottizzazioni*): questi piani sono sostitutivi del P.P.; la loro autorizzazione dovrà quindi precedere ogni concessione edilizia all'interno della zona interessata, anche nei casi in cui non sia prevista la suddivisione dei lotti; la durata del Piano di Lottizzazione è pari a quella stabilita dalla normativa vigente per i Piani Particolareggiati;

Tali piani dovranno essere riferiti ad un completo e ben determinato comprensorio che dovrà costituire una "unità urbanistica" funzionale ad una superficie minima di intervento. Potranno interessare anche proprietà non necessariamente corrispondenti ad un intero comprensorio, ma dovranno ugualmente prevedere lo studio della sistemazione dell'intero comprensorio, dell'inserimento e coordinamento di questo con le zone circostanti ed i criteri di progettazione e alla dotazione di standards intrasferibili.

L'autorizzazione dei piani di lottizzazione è inoltre subordinata in base alla Legge n. 45/89 e successive modifiche ed integrazioni, all'approvazione del Consiglio Comunale ed anche alla stipulazione tra il Comune e le proprietà interessate di una "Convenzione" regolarmente trascritta, riguardante la cessione gratuita di aree per la urbanizzazione primaria e secondaria, con le modalità di attuazione a carico del lottizzante di detta opera e quanto altro previsto dalla Legge n.10 del 28/01/1977.

La Convenzione conterrà inoltre l'impegno del lottizzante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'attuazione delle previsioni edificatorie preventivamente al rilascio delle concessioni edilizie del potenziale volumetrico, con l'esclusione delle opere di finitura (manto stradale, manto di usura) che potranno essere realizzate contemporaneamente alle volumetrie e comunque entro i termini fissati dalla Convenzione.

Nel caso di varianti a piani di lottizzazione vigenti ed efficaci o di legittime proroghe, qualora non siano state ultimate le opere di urbanizzazione primaria, il completamento delle previsioni volumetriche potrà avvenire solo a seguito di ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel P.d.L.

Si riserva inoltre il Comune, in ossequio a quanto previsto dall'art. 28 della Legge 765/67, di procedere a Piano di Lottizzazione d'ufficio, accertata l'inerzia dei privati, sempre per l'ordinata attuazione delle previsioni del P.U.C.

In ossequio a quanto previsto dalla L.R. 01/07/1991 n. 20 art. 3, uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari di



predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti fra i diversi proprietari.

La collocazione delle cessioni e quindi il posizionamento delle superfici di standards, eventualmente previste in cartografie per tutte le zone omogenee soggette a predisposizione di strumento urbanistico preventivo, è vincolante.

I progetti delle opere previste dai piani attuativi devono garantire elevati livelli di qualità architettonica in armonia con il contesto e devono privilegiare l'uso di energie alternative rinnovabili, principalmente nei sistemi di illuminazione pubblica.

L'intervento edilizio diretto avviene mediante rilascio di concessione edilizia con l'osservanza diretta da parte dei proprietari, delle prescrizioni di zona, allineamenti stradali e di ogni altro vincolo indicato nel P.U.C., e di quanto previsto dal D.P.R. 380 relativamente all'onerosità della concessione stessa, autorizzazione ovvero Denuncia di Inizio Attività, ovvero semplice comunicazione nei casi specificatamente previsti dalla normativa vigente¹, e dalle presenti norme.

¹ Art. 10 L.R. 4/2009



Art. 4. **INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

St - Superficie territoriale

Nel caso di intervento urbanistico preventivo, per superficie territoriale, nella quale si applica l'indice di edificabilità territoriale, si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità già fissata dal P.U.C., delle strade esistenti perimetralmente all'area, ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste nel progetto internamente alla delimitazione dell'area, al netto delle eventuali aree pubbliche o demaniali eventualmente presenti all'interno dell'area.

Sf - Superficie fondiaria

Nel caso di strumento urbanistico preventivo, per superficie fondiaria (nella quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) o di utilizzazione fondiaria (Uf) si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per urbanizzazione primaria e secondaria (S1, S2, S3, S4), nonché la viabilità di P.d.L. Nel caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria Sf corrisponde alla superficie territoriale ad esclusione della parte destinata a strade interne pubbliche, parcheggi, strade di uso pubblico di pertinenza del lotto. E' pertanto la superficie reale del lotto derivante da rilievo topografico misurata in proiezione orizzontale.

Sup - Superficie per opere di urbanizzazione primaria secondaria (L. n.847 del 29/9/1964)

- a) strade carrabili, ciclabili e pedonali
- b) spazi di sosta
- c) spazi di verde attrezzato di uso comune agli utenti degli edifici

S1 - Aree per l'istruzione

- a) asili nido
- b) scuole materne e d'obbligo

S2 - Aree per attrezzature di interesse comune

- a) religiose
- b) culturali
- c) sociali
- d) assistenziali
- e) sanitarie
- f) amministrative
- g) pubblici servizi (uffici PP.TT., protezione civile, etc.)

S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade.



S4 - Aree per parcheggi pubblici in aggiunta alla superficie a parcheggi, previste dall'art.18 della Legge n. 765/67 così come modificato dalla L. 122/1989.

Tali aree, in casi speciali (zone di completamento o espansione), potranno essere distribuite su diversi livelli.

Sm - Superficie minima di intervento

Area minima per ogni intervento edilizio diretto od ogni intervento urbanistico preventivo.

Su - Superficie utile

E' la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, le scale, gli armadi a muro (quando compresi nello spessore del muro), le soffitte non abitabili, tutti gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci.

Sa - Superficie abitabile

E' la superficie totale delle stanze (vani utili) esclusi i vani accessori che fanno parte dello stesso alloggio.

Sc - Superficie coperta

E' la proiezione sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande, anche se in legno con interposta ondulina, o altro materiale impermeabile che abbia funzione di copertura.

Sono da escludere dal computo delle superfici coperte:

- a) balconi, cornicioni, gronde e scale esterne se hanno una sporgenza non superiore a mt. 1.50; qualora tali elementi eccedano il limite suddetto partecipano alla determinazione della superficie coperta per l'intero sviluppo degli stessi e non già della sola eccedenza;
- b) le parti di edifici completamente sotterranee, rispetto alla quota del terreno naturale, o sistemato qualora la quota sia imposta dall'ufficio competente in relazione allo stato infrastrutturale bordo lotto;
- c) le autorimesse e simili interrato per almeno 3/4 della loro altezza lorda, purché opportunamente arredate nelle opere di finitura esterna e copertura tetto a giardino;
- d) le piscine e le vasche all'aperto;
- e) le aie, le concimaie e le terre di coltura tutte, purché ubicate in zona "E";
- f) i piani caricatori in zona "D";
- g) vani tecnici e riserve idriche, se integrate architettonicamente, dimensionalmente coerenti e pertinenziali (secondo art. 817 del Codice Civile) all'edificio principale e altezza massima H=1.8 all'intradosso dell'ultimo solaio.

H - Altezza del fabbricato

E' la differenza fra la quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato se più basso con un franco di + 40 cm come da schema allegato) e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio. La misurazione la si effettua sulla facciata più alta.

Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso, se la pendenza supera il 35%.

Sulle vie e sui terreni in pendenza l'altezza si misura sul punto mediano delle facciate.

Nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura nel punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui si misura l'altezza di ogni singolo edificio.



Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata per ciascun corpo fabbrica.

La larghezza del gradone deve essere pari o superiore all'altezza del sovrastante corpo edilizio.

In caso di presenza di rampa di accesso ad eventuali locali interrati, l'altezza del fabbricato viene misurata a quota rampa qualora la larghezza della stessa ecceda i metri 3.

Il tutto come da schemi grafici allegati alle presenti norme.

V - Volume del fabbricato

E' la cubatura totale compresa tra la superficie esterna delle mura, il livello del pavimento più basso e la parte esterna della copertura o, qualora la soffitta o sottotetto non sia abitabile, l'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile. Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del livello più basso, il volume lordo deve essere misurato partendo dal livello del suolo. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui, il volume lordo si misura partendo dalla linea mediana di tali muri. Gli annessi che abbiano una struttura analoga a quella della costruzione principale e che siano costruiti con gli stessi materiali devono essere compresi nel volume lordo.

Ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità, i volumi vengono computati assumendo come altezza il segmento verticale che ha come estremi:

- a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura nel prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificamente dall'Amministrazione Comunale in base a proprie esigenze tecniche;
- b) il primo punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo per questo. In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

Non si tiene conto del volume del sottotetto che abbia pendenza inferiore al 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle.

Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche non si tiene conto del volume del tetto sempre che le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Sono escluse dal calcolo dei volumi le verande ancorché chiuse da tre lati.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili e comunque non adibiti ad abitazione, per edifici ubicati all'interno del centro urbano di Santa Teresa Gallura (zone "B" e "C"), qualora il piano seminterrato sia adibito a residenza o commerciale o direzionale rientra per intero nel computo dei volumi.

L'altezza, al solo fine del computo del volume, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt. 12,00 di lato.

Nelle zone "F" turistiche ed in quelle "E" agricole al fine dell'esclusione dal calcolo della volumetria, debbono essere computati tutti i volumi salvo quelli relativi a vani accessori ,



che siano interrati almeno parzialmente per almeno due lati e con altezza inferiore a metri 2.40; atteso che ai sensi dell'art.1 del D.M. Sanità 1975 nonché dell'art. 43 della L. 457/78 i vani accessori non possono avere altezza inferiore a mt 2.40, in tali subzone i vani accessori debbono essere sempre integralmente computati come volume.

I volumi totalmente o parzialmente interrati, nelle zone “F” e “G”, possono essere adibiti, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, a discoteche, sale congressi, etc. nel rispetto della normativa sulle condizioni igienico sanitarie.

Per quanto attiene ai volumi tecnici si precisa che gli stessi debbono:

- 1) avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici;
- 2) essere determinati dalla impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa, solo in casi di comprovate esigenze tecniche dimostrate in sede progettuale sarà possibile la realizzazione di tali volumi al di fuori del corpo della costruzione principale.

«Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche».

A titolo esemplificativo sono da considerare volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico; resta comunque inteso che al fine dello scomputo dal potenziale volumetrico e dalla superficie coperta, per i locali destinati a serbatoi idrici l'altezza massima degli stessi non potrà essere superiore a mt 1.80 all'intradosso dell'ultimo solaio.

Nel calcolo della volumetria ammissibile, si recepisce il disposto dell'art. 11 del D.Lgs. 115/08 in merito ai sovra spessori per risparmio energetico, etc.

Il tutto come da schemi grafici allegati alle presenti norme.

Ds - Distanza dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc.). Si misura sulla perpendicolare dal perimetro della superficie coperta alla linea del ciglio stradale.

Dc - Distanze dai confini

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà. Si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra il confine del lotto e la superficie coperta del fabbricato. Essa è pari a H-5 con minimo assoluto di mt. 5,00, salvo diverse prescrizioni per le varie zone omogenee.²

² A titolo esemplificativo: nel caso di edificio di altezza pari a 12, poiché il distacco fra edifici deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt 10, e quindi nella fattispecie a mt



Df - Distacco tra i fabbricati

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte definite nel presente articolo. La stessa è pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di mt. 10,00. Queste norme si applicano anche in presenza di una sola o nessuna, parete finestrata. Tale distanza si misura tra le superfici coperte di edifici fronteggianti o dello stesso edificio, disposte fra loro in parallelo o angolo inferiore all'angolo retto; nel caso in cui due pareti si fronteggino non in parallelo la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra le pareti.

Nell'ambito dello stesso corpo fabbrica sono consentiti distacchi inferiori fino a mt 3; in tali aree non possono affacciarsi vani che prendano luce e aria da tali spazi, con l'eccezione di servizi igienici e cucine.

Rc - Rapporto massimo di copertura

E' il rapporto tra superficie coperta/superficie fondiaria (misurato in percentuale) riferito a tutte le opere edificate sopra.

It - Indice di edificabilità territoriale

Rappresenta il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale.

If - Indice di edificabilità fondiaria

Rappresenta il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

Ut - Indice di utilizzazione territoriale

Rappresenta il rapporto fra la superficie utile di un fabbricato (Su) e la superficie territoriale (St).

Uf - Indice di utilizzazione fondiaria

Rappresenta il rapporto tra la superficie utile di un fabbricato (Su)³ e la superficie territoriale⁴ /fondiaria (Sf) del lotto.

Pu - Parametro di valutazione degli indici di utilizzazione esistenti

Rappresenta la differenza fra l'indice di utilizzazione territoriale o fondiaria esistente e quello ammesso dalle presenti norme.

Gli indici di edificabilità e di utilizzazione territoriale si applicano nei piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata.

Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano ai singoli lotti, sia in caso di attuazione di strumenti urbanistici preventivi sia nel caso di rilascio di concessioni dirette.

Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo, i totali dei volumi o delle superfici costruibili nei singoli lotti non possono superare quelli calcolati applicando l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale su tutta la superficie territoriale, nel relativo piano urbanistico preventivo.

Le zone di distacco sono inedificabili ed i distacchi debbono considerarsi minimi di distanze anche verso i confini di proprietà.

12, in tal caso il distacco dai confine dovrà essere pari a mt 7 al fine di non penalizzare il lotto confinante.

³ Ancorché su più livelli.

⁴ Nella zona agricola.



La distanza dei fabbricati fra di loro risulterà dalla somma dei distacchi pertinenti alle fronti prospicienti.

Qualunque sia l'altezza dei fabbricati, il distacco dai confini non deve mai essere inferiore a mt. 5,00, tranne che nelle zone "B" interessate da strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o nei lotti ineditati o risultanti liberi in seguito a demolizione, contenuti in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24,00, per i quali nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra pareti comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile⁵, può essere consentita la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche o private, il distacco va sempre riferito ai cigli stradali, anche se non coincidenti con i confini di proprietà.

⁵ Per soluzione tecnica non accettabile non deve intendersi il mancato sfruttamento dell'intero potenziale volumetrico.



Art. 5. LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione sono quelle descritte dall'apposita Circolare Ministeriale. Il Comune stabilirà con apposita delibera separata l'ammontare delle quote di urbanizzazione in relazione a quanto previsto dalla Legge n. 10 del 28/01/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

1) Opere di urbanizzazione primaria (o tecnologica): concernono le opere che rendono possibile l'edificazione del suolo e l'uso degli edifici e perciò (art. 4 Legge 847/64):

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) fognature, rete idrica, rete di distribuzione energia elettrica, rete illuminazione stradale, impianto smaltimento reflui ove non esista rete fognaria pubblica cui richiedere l'allaccio;
- d) verde di vicinato (spazi di verde attrezzato in prossimità ed al servizio delle abitazioni e lasciato all'uso del pubblico);
- e) cessione gratuita delle aree relative alle opere suddette;
- f) l'allaccio ai pubblici servizi comunque ubicati.

Le opere di urbanizzazione primaria e/o il loro potenziamento dovranno essere di norma eseguite dal lottizzante; l'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, potrà eseguire direttamente tali opere, previo versamento da parte del lottizzante del corrispettivo stabilito da apposita deliberazione consiliare, discendente da computo metrico predisposto su progetto esecutivo redatto a cura del lottizzante, applicando il prezzario di riferimento della Regione Autonoma della Sardegna vigente alla data dell'effettuazione delle opere e comunque nel rispetto dei disposti dell'art. 32 comma 1, lettera 'g', del D.Lgs. 163/2006.

Nel caso di esecuzione di tali opere a cura del privato, le stesse dovranno essere ultimate prima di dare inizio all'edificazione dei volumi privati.

In sede di convenzionamento degli interventi, l'Amministrazione Comunale potrà concordare che le aree pubbliche da cedere da parte dei soggetti attuatori vengano mantenute nel tempo a cura e spese degli stessi per quanto attiene al verde, alla viabilità e parcheggi che si configurino come spazi di vicinato di servizio alla residenza, permanendo naturalmente l'uso pubblico degli stessi.

La certificazione di abitabilità o agibilità delle strutture edilizie all'interno dei piani convenzionati, non potrà essere emessa in mancanza di idonea verifica di funzionalità delle opere di urbanizzazione, previste in convenzione, e del loro collaudo finale o atto equipollente.

2) Opere di urbanizzazione secondaria:

Concernono le opere che rendono possibile la vita di quartiere. La quota parte di queste opere addossate a carico dei lottizzanti, è determinata mediante apposita Delibera Comunale in relazione alla entità dell'insediamento, etc. Tali opere sono:

- ⇒ parchi di quartiere;
- ⇒ aree per attrezzature sportive;
- ⇒ opere di carattere sociale quali scuole, centri sociali, ambulatori, mercati, etc.



Art. 6. **REGIME AUTORIZZATORIO**

All'interno delle aree disciplinate dalla normativa vincolante di P.P.R. qualsiasi intervento sul territorio è assoggettato al regime di tutela e di autorizzazione di cui alla D.Lgs. 42/2004 e successive disposizioni correttive ed integrative: D.Lgs. 156 del 24/03/2006, D.Lgs. 157 del 24/03/2006.

Le procedure per il rilascio delle prescritte autorizzazioni seguono l'iter fissato dagli art. 146 e 152 del D.Lgs. 42/2004, L.R. 12/08/1998 n° 28, D.G.R. 30/07/2009, 63/2008.

Dal regime autorizzatorio sono esclusi (art. 149 del codice):

- ⇒ gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- ⇒ gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie e altre opere civili, e sempre che si tratti di attività e opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- ⇒ il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste.

Sono soggetti alla procedura di V.I.A. gli interventi definiti dal D.Lgs. 152/06 così come modificato dal D.Lgs. n. 4/2008.

Ai sensi dell'allegato 'B' alla D.G.R. 24/23/2008, sono sottoposti a verifica di screening i progetti di opere e di impianti compresi nell'allegato 'B1' qualora non ricadano neanche parzialmente in aree naturali protette come definite dalla Legge 6 dicembre 1991, n. 394 e nelle aree designate dall'Amministrazione Regionale per l'inserimento nella rete Natura 2000 come previsto dall'art. 20 comma 12 della L.R. 3/2003.

Oltre alle nuove realizzazioni, sono da sottoporre alla procedura di verifica:

- ⇒ i progetti elencati nell'allegato 'A1', della citata D.G.R., che servono esclusivamente o essenzialmente per lo sviluppo ed il collaudo di nuovi metodi o prodotti e non sono utilizzati per più di due anni;
- ⇒ le modifiche o estensioni di progetti di cui all'allegato 'A1' e 'B1' già autorizzati, realizzati o in fase di realizzazione, che possono avere notevoli ripercussioni negative sull'ambiente (modifiche o estensione non incluse nell'allegato 'A1');
- ⇒ i lavori di manutenzione straordinaria che comportino modifiche rispetto allo stato originario, ai parametri dimensionali originari o alla destinazione d'uso.



Art. 7. LE DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso anche parziali sono così classificate;

a - Destinazioni residenziali

- ⇒ a1 - Residenziale abitativa.
- ⇒ a2 - Residenziale collettiva (collegi, convitti, pensionati, alberghi, ecc.).
- ⇒ a3 - Residenziale legata all'attività agricola o pastorale.

b - Destinazioni complementari alla residenza

- ⇒ b1 - Esercizi commerciali al minuto (negozi, esercizi pubblici).
- ⇒ b2 - Medie strutture di vendita (centri commerciali, grandi magazzini, supermercati).
- ⇒ b3 - Uffici e studi privati.
- ⇒ b4 - Uffici pubblici di livello urbano.
- ⇒ b5 - Uffici pubblici di livello sopra urbano.
- ⇒ b6 - Banche.
- ⇒ b7 - Artigianato di servizio (laboratori di arte e mestieri).
- ⇒ b8 - Autorimesse e depositi veicoli privati.
- ⇒ b9 - Autorimesse pubbliche.

c - Destinazioni per attrezzature civili e sociali

- ⇒ c1 - Asili.
- ⇒ c2 - Scuole.
- ⇒ c3 - Biblioteche, musei.
- ⇒ c4 - Attrezzature culturali e ricreative.
- ⇒ c5 - Teatri, cinema, oratori.
- ⇒ c6 - Locali di intrattenimento e di svago (sale da ballo, discoteche, ecc.).
- ⇒ c7 - Attrezzature religiose.
- ⇒ c8 - Ambulatori privati.
- ⇒ c9 - Impianti sportivi pubblici e privati.

d - Destinazioni produttive

- ⇒ d1 - Agricole.
- ⇒ d2 - Artigianali.
- ⇒ d3 - Industriali.
- ⇒ d4 - Commerciali (commercio all'ingrosso, medie strutture di vendita, magazzini e depositi).

e - Destinazioni turistiche

- ⇒ e1 - Turistico ricettiva (alberghi, pensioni) (L.R. 22/84)
- ⇒ e2 - Turistica di servizio (ristoranti, pizzerie, ecc).



-
- ⇒ e3 - Turistico-ricreativa (impianti sportivi, piscine, campi sportivi).
 - ⇒ e4 - Turistico-residenziale (abitazioni d'uso stagionale isolate o comprese in complessi turistici.)
 - ⇒ e5 - Campeggi ed attrezzature connesse.
 - ⇒ e6 - Attrezzature balneari.
 - ⇒ e7 - Attrezzature per la nautica (porti turistici, pontili, moli).

f - Destinazioni sanitarie

- ⇒ f1 - Ambulatori pubblici e privati.
- ⇒ f2 - Attrezzature sanitarie private (cliniche, case di cura, ecc.).
- ⇒ f3 - Attrezzature sanitarie pubbliche.

I progetti edilizi devono indicare la specifica destinazione d'uso di ogni unità immobiliare con esplicito inquadramento nelle classi di destinazioni sopra elencate. In mancanza di esplicita previsione l'inquadramento va operato per analogia.

In caso di destinazione produttiva occorre indicare nel progetto e nella concessione anche la specifica produzione e/o funzione che sarà realizzata nell'immobile.

Le destinazioni d'uso ammesse per ogni zona, in rapporto all'Unità Territoriale di appartenenza, sono specificate negli articoli che seguono.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso solo quando la destinazione richiesta sia conforme alle previsioni delle presenti norme.

I mutamenti di destinazione d'uso non associati ad alcun intervento edilizio devono essere richiesti allegando i seguenti documenti ed elaborati:

- titolo di proprietà;
- tavole delle destinazioni d'uso attuali;
- tavole delle destinazioni d'uso di progetto;
- tabella delle verifiche dei parametri urbanistici ed edilizi.



TITOLO II. - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

L'ASSETTO AMBIENTALE

Art. 8. NORME DI CARATTERE GENERALE

L'assetto ambientale è costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna ed habitat) e abiotico (geologico e geomorfologico) con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali, alle emergenze geologiche di pregio e al paesaggio forestale e agrario, considerati in una visione ecosistemica correlata agli elementi dell'antropizzazione

Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni, come individuati nella cartografia del P.U.C. Tav. AA.11.a/b - "Carta dei Beni Ambientali":

- a) fascia costiera come bene paesaggistico d'insieme;
- b) sistemi di baie e promontori, piccole isole;
- c) campi dunari e sistemi di spiaggia;
- d) grotte e caverne, emergenze granitiche con forme di pregio;
- e) zone umide e territori contermini compresi in una fascia di 300 m. dalla linea della battigia;
- f) fiumi, torrenti e relative sponde;
- g) praterie e formazioni steppiche;
- h) praterie di posidonia oceanica;
- i) territori coperti da boschi, ancorché percorsi da incendi.

Tali beni sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi in maniera tale da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropica.



Art. 9. COMPONENTI DEL PAESAGGIO - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

L'assetto ambientale è costituito dalle seguenti componenti di paesaggio:

- 1) aree naturali
- 2) aree seminaturali
- 3) aree agro-forestali.

Il P.U.C. all'interno delle componenti del paesaggio, riconosce e tutela le seguenti aree:

- a) aree a forte acclività con pendenza >40%
- b) aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate
- c) aree di ulteriore interesse naturalistico
- d) aree di recupero ambientale
- e) aree di pericolosità idro-geologica
- f) aree sottoposte a vincolo idro-geologico.

Art. 10. AREE NATURALI – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Il P.U.C. classifica tali aree come H, E5b, con limitatissima possibilità di trasformazione morfologica o comunque di allocazione di strutture edilizie ancorchè connesse con l'attività agro-forestale dell'ambito (sup. minima aziendale di intervento 20Ha) , E5a, possibilità di trasformazione morfologica o comunque di allocazione di strutture edilizie ancorchè connesse con l'attività agro-forestale dell'ambito (sup. minima aziendale di intervento 10Ha) i residui areali con caratteristiche pedologiche e capacità d'uso dei suoli in E2.

Nelle aree naturali e subnaturali (E5a/b) sono vietati:

- a) qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica, si rimanda alle norme delle varie sottozone E
- b) nei complessi dunali (H) con formazioni erbacee e nei ginepreti, le installazioni temporanee e l'accesso motorizzato nonché i flussi veicolari e pedonali incompatibili con la conservazione delle risorse naturali;
- c) nelle zone umide temporanee (H), tutti gli interventi che direttamente o indirettamente possano comportare rischi di interrimento e di inquinamento.



Art. 11. AREE SEMINATURALI – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Il P.U.C. classifica tali aree come H, E5a/b, con limitatissima possibilità di trasformazione morfologica o comunque di allocazione di strutture edilizie ancorchè connesse con l'attività agro-forestale dell'ambito (sup. minima aziendale di intervento 20Ha) , E5a, possibilità di trasformazione morfologica o comunque di allocazione di strutture edilizie ancorchè connesse con l'attività agro-forestale dell'ambito (sup. minima aziendale di intervento 10Ha), i residui areali con caratteristiche pedologiche e capacità d'uso dei suoli in E2.

Nelle aree seminaturali sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica, fatti salvi gli interventi di modificazione atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado.

In particolare nelle aree boschive sono vietati:

- a) gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione, ad esclusione di quelli necessari per migliorare l'habitat della fauna selvatica protetta e particolarmente protetta, ai sensi della L.R. n. 23/1998;
- b) ogni nuova edificazione, ad eccezione di interventi di recupero e riqualificazione senza aumento di superficie coperta e cambiamenti volumetrici sul patrimonio edilizio esistente, funzionali agli interventi programmati ai fini su esposti, salvo che la superficie aziendale di intervento sia \geq a 10 Ha per le E5a e 20 Ha per le E5b;
- c) gli interventi infrastrutturali (viabilità, elettrodotti, infrastrutture idrauliche, etc.) che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, con le sole eccezioni degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo;
- d) rimboschimenti con specie esotiche.

Le fasce parafuoco per la prevenzione degli incendi dovranno essere realizzate preferibilmente attraverso tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici.

Nelle zone umide costiere e nelle aree con significativa presenza di habitat e di specie di interesse conservazionistico europeo, sono vietati:

- a) gli interventi infrastrutturali energetici, in una fascia contigua di 1.000 metri, che comportino un rilevante impatto negativo nella percezione del paesaggio ed elevati rischi di collisione e di elettrocuzione per l'avifauna protetta dalla normativa comunitaria e regionale (L.R. n. 23/1998);
- b) impianti eolici.

Nei sistemi fluviali e delle fasce latitanti comprensive delle formazioni riparie sono vietati:

- a) interventi che comportino la cementificazione degli alvei e delle sponde e l'eliminazione della vegetazione riparia;
- b) opere di rimboschimento con specie esotiche;
- c) prelievi di sabbia in mancanza di specifici progetti che ne dimostrino la compatibilità e la possibilità di rigenerazione.



Nei complessi dunali e nei litorali sabbiosi soggetti a fruizione turistica sono vietati:

- a) il transito di mezzi motorizzati sui litorali e sui complessi dunali;
- b) asportazioni di materiali inerti;
- c) coltivazioni agrarie e rimboschimenti produttivi, ad eccezione dei vigneti storici.

Nelle aree precedentemente forestate con specie esotiche dovranno essere previsti interventi di riqualificazione e di recupero con specie autoctone.

Art. 12. **AREE A FORTE ACCLIVITA' – DISCIPLINA INTERVENTI**

Nelle aree a forte acclività, come individuate nella cartografia di P.U.C., con pendenza superiore al 40%, sono esclusi gli interventi di nuova edificazione o comunque tutte le trasformazioni che possano modificare l'equilibrio geomorfologico o idrogeologico, ivi compresa l'aratura.

Tali ambiti possono costituire superficie aziendale nei progetti di riqualificazione agricola pur non essendo suscettibili di trasformazione a fini edilizi o colturali.

Art. 13. **CAMPI DUNALI E SISTEMI DI SPIAGGIA**

Costituiscono le parti di territorio costituenti **sistemi fragili o eccezionali**, nei quali le componenti di paesaggio sono caratterizzate anche dalla presenza di beni paesaggistici di elevato pregio naturalistico e paesaggistico. Costituiscono beni paesaggistici ambientali ex art. 143 D.Lgs. 42/2004 e sono costituiti da:

- complessi dunari con formazioni erbacee e ginepreti in uno status di conservazione soddisfacente;
- dune e litorali sabbiosi soggetti a fruizione turistica.

Ne fanno parte integrante:

- avanspiaggia e retrospiaggia;
- sistemi dunari;
- aspersioni sabbiose;
- settori retrodunari;
- settori interni dei cordoni litoranei;
- settori paleodunari-eolianiti;
- paleocordoni di spiaggia;
- tomboli;
- paleocordoni litoranei.

In relazione alle specificità vengono sottoposte a diversa disciplina.



TITOLO III.

ZONIZZAZIONE – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE

Art. 14. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

Il territorio di Santa Teresa Gallura, come può essere dedotto dalle tavole grafiche, è suddiviso in zone omogenee, secondo la seguente classificazione:

- 1) *Zone di uso pubblico, di interesse comunale e sovracomunale:*
 - a) destinate alla viabilità
 - b) corsi d'acqua
 - c) zone "S1"
 - d) zone "S2"
 - e) zone "S3"
 - f) zone "S4"
 - g) zone "G" servizi ed attrezzature di interesse sovra-comunale:
 - 1) scuole superiori
 - 2) centri commerciali, direzionali, ricreativi anche con ricettività
 - 3) caserme
 - 4) impianti sportivi a valenza comprensoriale
 - 5) parchi pubblici
 - 6) strutture portuali al servizio del porto
- 2) *Zone residenziali:*
 - a) Centri storici
 - a1) di completamento urbano
 - b) di completamento frazioni
 - c) di espansione urbana
 - d) di espansione frazioni
 - e) turistiche residenziali
 - f) turistiche ricettive
- 3) *Zone produttive:*
 - a) agricole "E1"
 - b) agricole "E2"
 - a) agricole "E3"
 - a) agricole "E5"



- c) artigianali “D1” (*esistenti*)
- d) artigianali “D2” (*di espansione*)
- 4) *Zone a vincolo speciale:*
 - a) vincolo cimiteriale
 - b) fascia di rispetto costiero
 - c) fascia di rispetto viabilità
 - d) fascia di rispetto corsi d’acqua
 - e) agricole di rispetto ambientale (E5b)
 - f) zone di rispetto beni identitari, zone rispetto per vincolo P.A.I.

Per le zonizzazioni indicate in tavole a diversa scala, fa sempre testo la tavola con maggiori indicazioni di dettaglio.



TITOLO IV. ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Art. 15. ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Le aree per la mobilità.

Le aree destinate alla viabilità sono così classificate:

Strade extraurbane:

- A autostrade
- B strade extraurbane principali
- C strade extraurbane secondarie

La viabilità extraurbana presente nel territorio di Santa Teresa Gallura rientra nella categoria "C" strada extraurbana secondaria ad un'unica carreggiata con una corsia per senso di marcia e banchine.

Essa è costituita da:

- viabilità statale, che allaccia i Comuni con gli assi di collegamento regionale;
- viabilità provinciale, che allaccia il capoluogo del Comune al capoluogo di provincia.

Le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono rispettivamente:

- mt. 30 per la viabilità extraurbana statale
- mt. 20 per la viabilità extraurbana provinciale
- mt. 10 per le strade vicinali di collegamento ai borghi costieri

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non può essere inferiore a mt. 3.

La distanza dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1 mt., non può essere inferiore a 1 mt.; tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 mt. costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli non alti 30 cm. dal suolo.

Nelle zone destinate alla viabilità è istituito il vincolo di inedificabilità previsto dalle presenti norme. L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore fino alla redazione del progetto dell'opera.

- 1) *Statali*: con funzione regionale; la fascia di rispetto è di mt. 30.
- 2) *Provinciali*: fascia di rispetto mt. 20 minima, salvo diverse prescrizioni più restrittive previste per particolari localizzazioni.
- 3) *Locali*: con funzione prevalentemente urbana; sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni, con l'obbligo di dare la precedenza. Le costruzioni marginali osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di mt. 5. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da



misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere pari almeno a mt. 6.

- 4) *Urbane*: con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli. La distanza viene fissata per le varie zone omogenee e loro collocazione.

Parcheggi pubblici - Si dividono in:

- 1) Parcheggi della rete stradale. Possono essere ubicati nelle fasce di rispetto stradali, unitamente alle stazioni di servizio, con i seguenti indici per quest'ultime:

- stazione di servizio con rifornimento: 1.00 mq di superficie utile ogni 2 mq. di parcheggi e 2 mq. di superficie verde attrezzato e alberato per ogni mq di superficie utile del servizio (1/5 della superficie per la stazione di servizio, 2/5 per il park, 2/5 di verde attrezzato).

- 2) Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale nelle zone omogenee "C"- "D"- "G" ed "F" a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edificio previsti, deve corrispondere la quantità minima di parcheggi secondo specifica di cui all'art. 186 delle presenti norme; per le destinazioni direzionali, sempre nelle suddette zone omogenee, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edificio previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le reti viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi, in aggiunta a quanto previsto dall'art. 18 della Legge n. 765 e successive modifiche ed integrazioni (1 mq/10 mc) per le destinazioni direzionali.

- 3) Spazi di sosta e parcheggi in zona residenziale:

gli spazi di sosta e parcheggio sono previsti per ciascuna zona omogenea e riportati cartograficamente; vanno calcolati in relazione al potenziale volumetrico di comparto, ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie di intervento:

Impianti sportivi da spettacolo coperti mq 80/100 mq.compar.

Impianti sportivi da spettacolo scoperti mq 1/100 " "

- 4) Spazi di sosta e parcheggi in zona residenziale, di interesse privato:

ai sensi della Legge 24/03/1989 n. 122, art. 2 e seguenti, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 mc di costruzione.

- 5) Le aree di rispetto stradale:

sono necessarie alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti od alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione.

In tale area è vietata ogni nuova costruzione che possa in qualche modo pregiudicare la fruibilità nonchè l'ampliamento delle costruzioni esistenti.

Art. 16. **ZONE D'ACQUA**

Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi o specchi d'acqua e le aree, demaniali e private, sui lati dei fiumi e torrenti.

Tali zone vengono disciplinate dalla Legge n. 431/1985: i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al Testo Unico delle disposizioni di legge approvato con Regio Decreto del 11/12/1933, n.1775.

Le N.T.A. del PAI fissano le fasce di rispetto dai corsi d'acqua censiti dallo studio di compatibilità idrogeologica.



Art. 17. ZONE A VERDE PUBBLICO

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani e di quartiere.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione di zona, e cioè attrezzature per lo svago e per il gioco dei bambini.



TITOLO V. INSEDIAMENTI – CENTRO URBANO

Art. 18. ZONE RESIDENZIALI CENTRO URBANO-CENTRI MINORI

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. Da tali zone sono esclusi gli interventi volti alla realizzazione di:

- depositi o magazzini di merce all'ingrosso;
- caserme (fanno eccezione le stazioni dei carabinieri, polizia, finanza, VV.FF.) od istituti di pena;
- industrie;
- laboratori per l'artigianato produttivo o di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto;
- macelli;
- scuderie;
- porcilaie;
- pollai, etc.

e comunque ogni attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Salvo particolari norme di zona, sono pure esclusi dalle zone residenziali nelle zone di completamento, centro storico ed espansione di nuova pianificazione: medie superfici di vendita con superficie superiore a 250 mq, come definiti dalla normativa vigente.

Sono esclusi i laboratori di verniciatura.

Gli ambienti dovranno essere dotati di opportune coibentazioni acustiche in maniera tale che l'esito sonoro sia contenuto nei limiti fissati dalla normativa di riferimento.

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

Per tale determinazione, in riferimento al numero degli abitanti presumibilmente insediabili, si assume di norma il parametro di 100 mc/ab per le zone "A" - "B" - "C", dei quali 70 mc per la residenza, 20 mc per i servizi strettamente connessi con la residenza e 10 mc per i servizi pubblici.

Nel caso in cui il Comune non intenda utilizzare immediatamente tali volumi, questi non potranno essere assegnati ai privati, ma dovranno essere accantonati per eventuali future esigenze di servizi pubblici.

Possono essere utilizzati per servizi pubblici eventuali volumi rientranti nella quota ai servizi connessi con la residenza, cui i privati espressamente rinuncino.

Inoltre i volumi pubblici possono essere incrementati con le procedure di deroga previste dall'art. 16 della Legge n.765 del 08/01/1967, senza pregiudizio per la quota dei volumi spettanti ai privati.

Le zone residenziali si dividono in:

- ⇒ centro storico di prima ed antica formazione
- ⇒ Centro storico
- ⇒ zone di completamento



⇒ zone di espansione

La dotazione di parcheggi privati, per le nuove costruzioni, è fissata in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione; in aggiunta tale dotazione dovrà essere incrementata, per strutture commerciali, di quanto previsto dall'art. 186 delle presenti N.T.A.

Parametri di riferimento:

- ⊕ PA - posto auto;
- ⊕ SP - superficie di parcheggio comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra.

Si assume convenzionalmente che:

$$1 \text{ PA} = 25 \text{ mq di SP}$$

La dotazione di aree per parcheggio in alcun caso può essere inferiore ad un posto auto.

Art. 19. **ZONE 'A1'**

Tali zone sono costituite dai centri di antica e prima formazione come perimetrali a seguito di copianificazione tra comune di Santa Teresa Gallura e Regione Autonoma della Sardegna.

Sono consentiti gli interventi previsti nel P.P. vigente come conformizzato sensi dell'art. 13 della L.R. 4/2009.

Art. 20. **ZONE 'A2'**

Tale zona è costituita dalla parte di tessuto urbano a valenza storico-culturale limitrofa al centro di antica e prima formazione.

Sono consentiti gli interventi previsti dal P.P. vigente

Fa eccezione l'edificio esistente in P.za della Libertà classificato come unità paesaggisticamente incongrua e pertanto destinato alla demolizione senza ricostruzione⁶.

Art. 21. **ZONE 'B' DI COMPLETAMENTO URBANO**

Sono le zone del tipo "B" previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983.

Nella cartografia allegata viene riportata la perimetrazione di tale zona.

In tali zone il piano si attua attraverso l'applicazione dei seguenti indici:

- ⊕ H (*altezza edifici*): l'altezza massima degli edifici, calcolata secondo quanto specificato nelle presenti norme non può superare il valore di mt. 10.50. Fanno eccezione gli edifici che formano oggetto di piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche in fase di completamento.
- ⊕ Df (*distanze fra pareti finestrate*): è fissata pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di mt. 10.
- ⊕ Dc (*distacco dai confini*): è pari a (H-5) con un minimo assoluto di mt. 5.00; è fatta salva la possibilità di edificazione in confine di proprietà. Nelle zone

⁶ Edificio ex ESIT



inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute sia in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendano nel fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. La distanza delle costruzioni dal confine di spazi pubblici, può essere di mt. 2.00, qualora la destinazione degli spazi sia a parcheggio.

- ⊕ Rc (*rapporto di copertura*): 2/3.
- ⊕ If (*indice di edificabilità fondiaria*): 3.0 mc/mq:
- ⊕ Nel caso di trasformazione di singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti inderogabili di densità fondiaria, quando non eccedano il 70% del volume preesistente.
- ⊕ Ds (*distacco stradale*): 3.00 mt. per viabilità di interesse di zona omogenea. E' consentito l'allineamento ad edifici esistenti in deroga alla distanza in presenza di tessuto urbano definito e consolidato.

Le zone di completamento urbano sono caratterizzate da un tessuto a media-alta densità (relativamente alla struttura urbana teresina) con edifici generalmente a cortina (fino a tre piani), il completamento degli isolati con presenza di vuoti avverrà prevalentemente in allineamento stradale si da omogeneizzare il tessuto urbano preesistente.

Negli isolati contermini, (che si affacciano sulla medesima strada), al centro storico (zone A1 e A2), le operazioni di sostituzione delle strutture esistenti dovrà essere orientata a riproporre stilemi, organizzazioni compositive, tipiche del tessuto storico esistente, pur rifuggendo da pedissequi riproposizioni.

Gli interventi edilizi dovranno comunque avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'architettura locale.

Oltre a ciò vanno osservate le seguenti prescrizioni di ordine generale:

- la finitura delle facciate dovrà essere realizzata preferibilmente con materiale a base di calce;
- non sono consentiti: intonaci o trattamenti superficiali rustici; rivestimenti di facciata in materiale ceramico o laterizio;
- è consentito l'uso di materiale lapideo a faccia vista quando detti materiali abbiano funzione portante e non di semplice rivestimento;
- gli infissi (compreso vetrine e vetrinette di esercizi commerciali) dovranno essere realizzati in legno o in alluminio verniciato a fuoco; non è consentito l'uso di alluminio anodizzato;
- gli elementi di protezione (persiane) dovranno essere realizzati in legno;
- le insegne di attività commerciali o pubblicitarie in genere dovranno essere realizzate preferibilmente in legno, pietra, metallo verniciato e comunque devono essere di dimensioni ridotte e non in contrasto con l'insieme della facciata; si escludono le insegne a bandiera.
- le coloriture delle facciate dovranno essere preferibilmente in tonalità pastello; non sono consentite coloriture in contrasto con l'insieme della facciata, il materiale



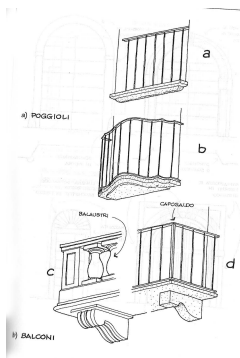
utilizzato sarà a base di calce. La libertà di scelta del colore è limitata dalla non ripetitività di colore delle facciate contigue.

- i portoncini d'ingresso dovranno essere realizzati in legno;
- non è consentita l'installazione di pompe di calore sulle facciate o comunque in vista; devono essere in ogni caso installate in appositi alloggiamenti e opportunamente schermate;
- le antenne televisive, parabole o altre apparecchiature tecnologiche devono essere centralizzate e poste sulla copertura non in vista da punti di visuale pubblica.
- È escluso, in facciata, l'uso delle pietre di travertino, marmo, privilegiando l'uso della pietra locale: granito gallurese.

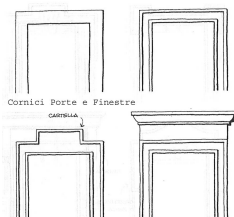
Aggetti

Sono proibiti i balconi con aggetto superiore a mt 1.40 sulla facciata.

Le ringhiere debbono essere in metallo di foggia tradizionale con esclusione dell'alluminio.

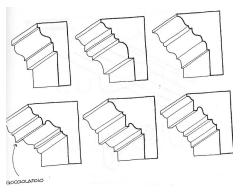


La foggia delle mensole ordinariormente deve mantenere lo schema riportato che ripropone elementi utilizzati dalla tipologia storica dell'abitato teresino



Le cornici delle finestre e porte debbono escludere l'uso di materiali lapidei quali travertino, marmo etc.. privilegiando l'intonaco secondo tipologia locale e schemi esemplificativi riportati, o la pietra locale (granito) mano di placcaggio bensì strutturale.

Analogamente per le gronde



Il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi sardi, il tetto preferibilmente a due falde, escludendo comunque le falde sfalsate, i terrazzi incavati, le cappuccine.

Zone di completamento ricadenti all'interno di ambiti soggetti a piano di qualificazione urbanistica.

In tali ambiti, in assenza di PRU, sono consentiti solamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso, eccezion fatta per le strutture paesaggisticamente incongrue per le quali è consentita la demolizione senza ricostruzione.



Art. 22. ZONE DI ESPANSIONE URBANA ‘C’

La destinazione d’uso di tali zone è quella prevista dalle presenti norme. E’ obbligatorio l’intervento urbanistico preventivo esteso all’intero comparto indicato cartograficamente.

Comprendono le parti di territorio edificate nelle quali la edificazione non raggiunge i limiti di cui all’art. 3 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 e le parti destinate a nuovi complessi residenziali.

Art. 23. NORME GENERALI RELATIVE ALLE ZONE DI ESPANSIONE

Gli interventi nelle zone “C” si attuano secondo quanto previsto dalle seguenti norme ed ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983, nonché secondo gli indirizzi di cui all’art. 75 delle N.A. del P.P.R.

Come prima specificato le zone di espansione sono inserite all’interno di comparti urbanisticamente definiti, la cui attuazione dovrà avvenire con intervento unitario per formazione di un consorzio fra privati proprietari, oppure per azione diretta del Comune con piano di lottizzazione d’Ufficio, secondo i disposti dell’art. 28 della Legge Urbanistica Nazionale.

In ossequio a quanto previsto dalla L.R. 01/07/1991 n. 20 art. 3, uno o più proprietari qualora dimostrino l’impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all’intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti fra i diversi proprietari.

Le tavole di piano, oltre all’identificazione di comparti di intervento, fissano la collocazione delle cessioni, **la collocazione delle cessioni e quindi il posizionamento delle superfici di standards è vincolante.** Si ribadisce comunque che le S1, S2 e S3 dovranno essere accorpate. Le superfici dei comparti, indicate nelle tabelle riepilogative, sono da considerare indicative, in caso di discordanza tra superficie riportata in tabella e superficie reale di comparto cartografico, prevale quest’ultima; il Comune, in attuazione di interventi di edilizia pubblica potrà variare le destinazioni di S1, S2, S3, S4.

La dotazione di parcheggi privati è fissata in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione; in aggiunta a tale dotazione dovrà essere prevista una entità di spazi privati di uso pubblico pari a 80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda dell’edificio a destinazione direzionale; di tale quantità, almeno il 50% dovrà essere destinata a parcheggi privati di uso pubblico.

Per le destinazioni commerciali si fa riferimento a quanto previsto dall’art. 186 delle presenti norme.

Parametri di riferimento:

- ⊕ PA - posto auto;
- ⊕ SP - superficie di parcheggio comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra.

Si assume convenzionalmente che:

$$1 \text{ PA} = 25 \text{ mq di SP}$$

La dotazione di aree per parcheggio in alcun caso può essere inferiore ad un posto auto.



Intervento su immobili esistenti in zona classificata "C" in assenza di predisposizione di P.d.L.; i tipi di intervento sono così classificati:

- a) *manutenzione ordinaria*: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) *manutenzione straordinaria*: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) *restauro e risanamento conservativo*: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) *ristrutturazione edilizia*: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti, la razionalizzazione dell'esistente; naturalmente in fase di successiva stesura di P.d.L., l'intero volume dell'immobile sarà ricompreso all'interno della potenzialità volumetrica della sottozona che comunque rimane fisso ed invariabile.

Il lotto minimo previsto per le zone di espansione del centro urbano, delle frazioni, viene fissato dalle presenti norme in 300 mq. per costruzioni a schiera o comunque accorpate, l'accorpamento massimo non potrà superare le tre unità; 600 mq. per tipologia edilizia isolata monofamiliare.

Nei P.d.L. vigenti e recepiti dalle presenti Norme rimangono fissi ed invariati i potenziali volumetrici del piano attuativo di riferimento, salvo quanto diversamente disposto dalle presenti norme.

E' data facoltà al Comune di Santa Teresa Gallura, per tutte le sottozone di espansione programmate, di disporre in relazione alle esigenze del territorio in termini di infrastrutture e/o di edilizia agevolata, della parte di standards pubblici eccedenti la dotazione minima di 18 mq/ab.



Art. 24. **LE ZONE DI ESPANSIONE**

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dalle presenti norme. E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo esteso all'intero comparto indicato cartograficamente.

Comprendono le parti di territorio edificate nelle quali la edificazione non raggiunge i limiti di cui all'art. 3 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 e le parti destinate a nuovi complessi residenziali.

Identificazione delle sottozone:

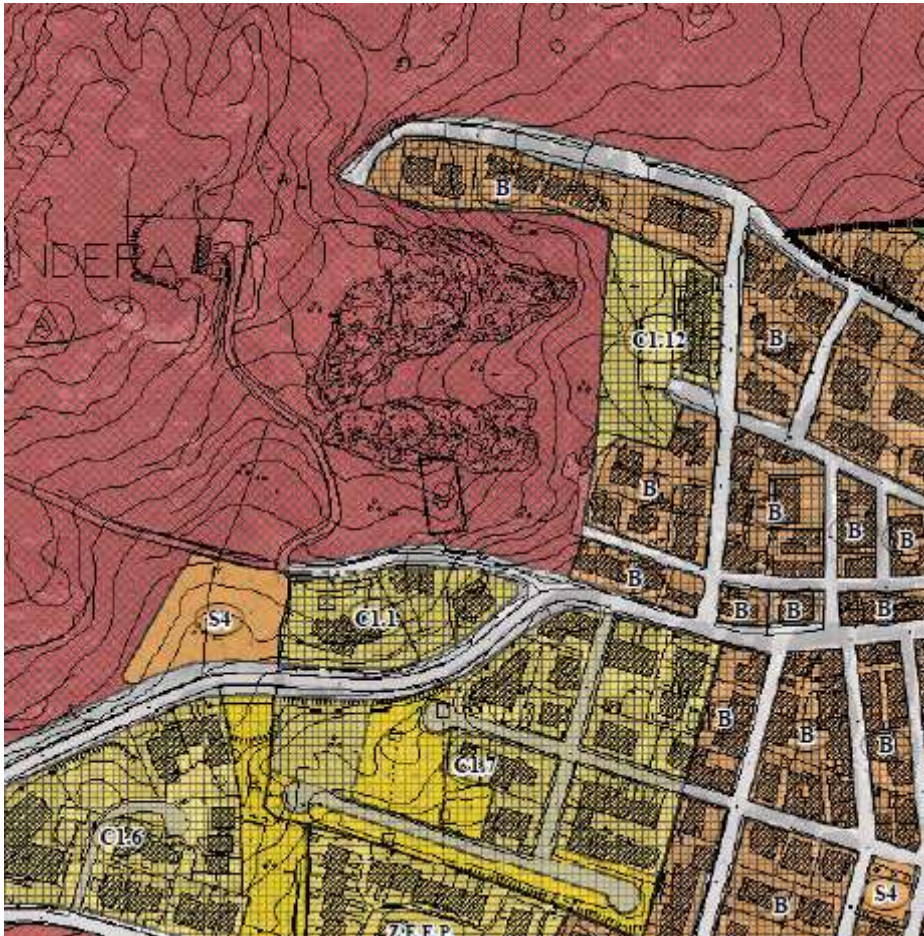
- C1. Insediamenti residenziali con P.d.L. convenzionato alla data di adozione delle presenti norme o comunque con P.d.L. adottato dal Consiglio Comunale.
- C2. Comparti ricadenti in zone in cui esiste una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo unifamiliare residenziale, localizzate in ambiti agricoli prossimi alle espansioni recenti (Marazzino).
- C3. Espansioni in programma, sono costituite dagli ambiti pianificati per la futura espansione urbana, tali aree funzionali al soddisfacimento dell'edilizia abitativa nell'orizzonte temporale di un decennio, sono collocate adiacenti all'urbanizzazione esistente in ossequio ai disposti dell'art. 71 del P.P.R. e sono definiti sì da configurare conformazioni articolate e relazionate al contesto paesaggistico, presentano una dotazione volumetrica per edilizia agevolata.



Art. 25. **SOTTOZONE C1**

Insedimenti residenziali convenzionati o adottati dal Consiglio Comunale alla data di adozione delle presenti norme. Gli indici ed i parametri di intervento sono quelli fissati nelle Norme Tecniche di Attuazione dei relativi P.d.L.. La determinazione della volumetria esistente è stata effettuata tramite i risultati dei voli aerofotogrammetri del 2010 e relative tavole sui volumi esistenti. All'atto di presentazione di progetti all'interno dei p.d.l. convenzionati, si dovrà procedere preliminarmente alla dimostrazione dei volumi residui riportando analiticamente, come da concessioni rilasciate, le volumetrie realizzate.

Art. 26. **Sottozona C1.1**



Tale ambito è caratterizzato da una edificazione a corpi isolati che seguono un andamento quasi casuale nel comparto.

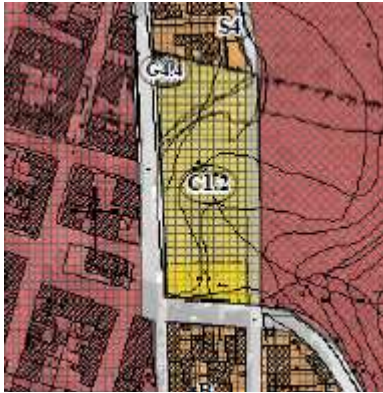


Le norme dello strumento attuativo sono le seguenti:

Superficie Territoriale	4 034.00	<i>mq</i>
Indice Territoriale	1.50	<i>mc/mq</i>
Potenzialità volumetrica	6 051.00	<i>mc</i>
Volume Pubblico	605.10	<i>mc</i>
Volume servizi	1 210.20	<i>mc</i>
Volume residenziale	4 235.70	<i>mc</i>
Volume res. realizzato	3 717.00	<i>mc</i>
Vol.resid.residuo	518.70	
Standards pubblici	1 996.83	<i>mq</i>
S1	499.21	<i>mq</i>
S2	221.87	<i>mq</i>
S3	998.42	<i>mq</i>
S4	277.34	<i>mq</i>
Altezza max edifici	6	<i>m</i>
Distacco confini	5	<i>m</i>
Distacco pareti	10	<i>m</i>
Rapporto copertura	0.5	<i>mq/mq</i>
Dotazione unitaria standards	33.00	<i>mq/ab</i>



Art. 27. **Sottozona C1.2**



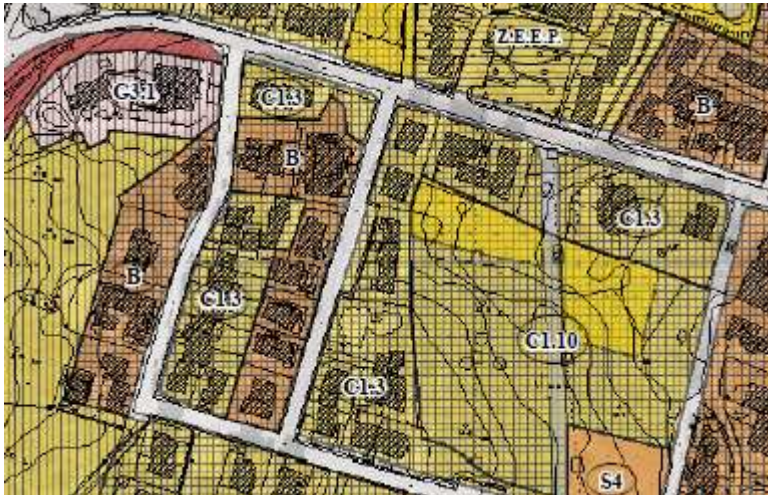
Tale sottozona si colloca in uno degli ambiti paesaggisticamente più delicati del centro urbano teresino, valgono le N.A. di p.d.l. come integrate in fase di variante all'originario p.d.l. ove sono stati introdotti dei correttivi volti a mitigarne l'impatto, tra l'altro il mantenimento di una scansione volumetrica e sua composizione, che mantenga l'organizzazione spaziale del limitrofo centro storico.

Indici e parametri di intervento.

Superficie Territoriale	4 834.00	<i>mq</i>
Indice Territoriale	1.44	<i>mc/mq</i>
Potenzialità volumetrica	6 960.96	<i>mc</i>
Volume Pubblico	696.10	<i>mc</i>
Volume servizi	1 392.19	<i>mc</i>
Volume residenziale	4 872.67	<i>mc</i>
Volume res. realizzato	-	<i>mc</i>
Vol.resid.residuo	4 872.67	
Standards pubblici	1 985.00	<i>mq</i>
S1	496.25	<i>mq</i>
S2	220.56	<i>mq</i>
S3	992.50	<i>mq</i>
S4	275.69	<i>mq</i>
Altezza max edifici	6	<i>m</i>
Distacco confini	5	<i>m</i>
Distacco pareti	10	<i>m</i>
Rapporto copertura	0.5	<i>mq/mq</i>
Dotazione unitaria standards	28.52	<i>mq/ab</i>



Art. 28. **Sottozona C1.3**

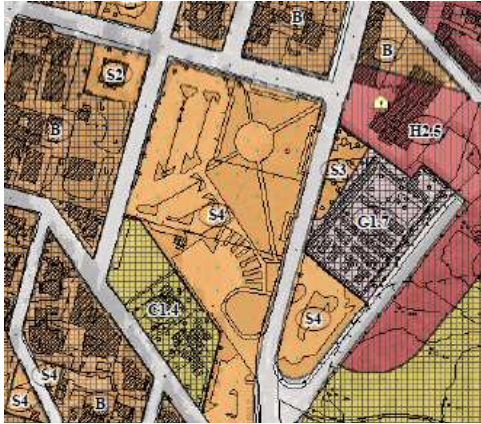


Trattasi di sottozona con potenziale volumetrico pressoché saturo, urbanizzazioni collaudate, in fase di definizione la cessione degli spazi pubblici. valgono le N.A. di p.d.l. con la seguente tabella riepilogativa.

Superficie Territoriale	35 566.00	<i>mq</i>
Indice Territoriale	1.50	<i>mc/mq</i>
Potenzialità volumetrica	53 349.00	<i>mc</i>
Volume Pubblico	5 334.90	<i>mc</i>
Volume servizi	10 669.80	<i>mc</i>
Volume residenziale	37 344.30	<i>mc</i>
Volume res. realizzato	48 014.10	<i>mc</i>
Volume privato residuo	-	
Standards pubblici	9 137.50	<i>mq</i>
S1	2 284.38	<i>mq</i>
S2	1 015.28	<i>mq</i>
S3	4 568.75	<i>mq</i>
S4	1 269.10	<i>mq</i>
Altezza max edifici	6	<i>m</i>
Distacco confini	5	<i>m</i>
Distacco pareti	10	<i>m</i>
Rapporto copertura	0.5	<i>mq/mq</i>
Dotazione unitaria standars	18.00	<i>mq/ab</i>



Art. 29. **Sottozona C1.4**



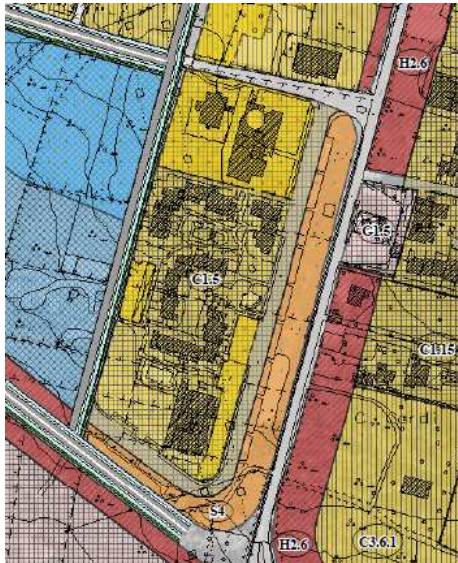
La sottozona in esame, fatta eccezione di un ultimo lotto, è stata completata nella sua originaria previsione. Valgono le N.A. del P.d.L. convenzionato.

Riepilogo parametri:

Superficie Territoriale	3 952.00	mq
Indice Territoriale	1.00	mc/mq
Potenzialità volumetrica	3 952.00	mc
Volume Pubblico	395.20	mc
Volume servizi	790.40	mc
Volume residenziale	2 766.40	mc
Volume res. realizzato	2 725.00	mc
Volume residuo	831.80	
Standards pubblici	914.00	mq
S1	228.50	mq
S2	101.56	mq
S3	457.00	mq
S4	126.94	mq
Altezza max edifici	6	m
Distacco confini	5	m
Distacco pareti	10	m
Rapporto copertura	0.5	mq/mq
Dotazione unitaria standars	23.13	mq/ab



Art. 30. **Sottozona C1.5**



Trattasi di sottozona con p.d.l. che ha completato il disegno e le previsioni di progetto. Le opere di urbanizzazione primaria sono state realizzate e collaudate, gli standards pubblici ceduti e edificati con edilizia scolastica da parte dell'Amministrazione comunale.

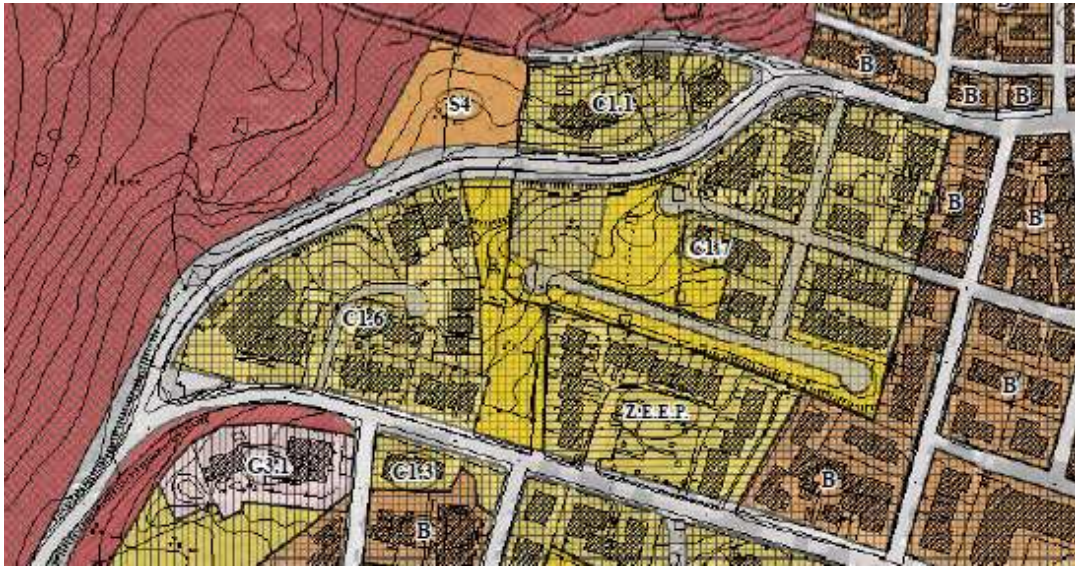
Valgono comunque le N.A. del P.d.L. convenzionato.

Riepilogo parametri:

Superficie Territoriale	30 757.00	mq
Indice Territoriale	0.89	mc/mq
Potenzialità volumetrica	27 373.73	mc
Volume Pubblico	2 737.37	mc
Volume servizi	5 474.75	mc
Volume residenziale	19 161.61	mc
Volume res. realizzato	24 636.36	mc
Volume residuo	- 0.00	
Standards pubblici	6 206.86	mq
S1	1 551.72	mq
S2	689.65	mq
S3	3 103.43	mq
S4	862.06	mq
Altezza max edifici	9	m
Distacco confini	5	m
Distacco pareti	10	m
Rapporto copertura	0.5	mq/mq
Dotazione unitaria standars	22.67	mq/ab



Art. 31. **Sottozona C1.6**



Trattasi di sottozona con p.d.l. che ha completato il disegno e le previsioni di progetto.
Valgono comunque le N.A. del P.d.L. convenzionato.

Riepilogo parametri:

Superficie Territoriale	13 531.00	mq
Indice Territoriale	1.00	mc/mq
Potenzialità volumetrica	13 531.00	mc
Volume Pubblico	1 353.10	mc
Volume servizi	2 706.20	mc
Volume residenziale	9 471.70	mc
Volume res. realizzato	12 177.90	mc
Volume residuo	-	
Standards pubblici	4 465.23	mq
S1	1 116.31	mq
S2	496.14	mq
S3	2 232.62	mq
S4	620.17	mq
Altezza max edifici	9	m
Distacco confini	5	m
Distacco pareti	10	m
Rapporto copertura	0.5	mq/mq
Dotazione unitaria standards	33.00	mq/ab



Art. 32. **Sottozona C1.7**

Trattasi di sottozona con p.d.l. che ha completato il disegno e le previsioni di progetto (vedi immag.precedente).

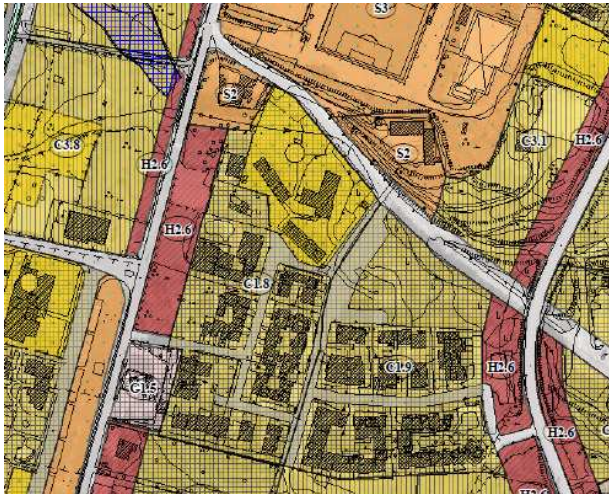
Valgono comunque le N.A. del P.d.L. convenzionato.

Riepilogo parametri:

Superficie Territoriale	19 030.00	mq
Indice Territoriale	1.50	mc/mq
Potenzialità volumetrica	28 545.00	mc
Volume Pubblico	2 854.50	mc
Volume servizi	5 709.00	mc
Volume residenziale	19 981.50	mc
Volume res. realizzato	25 690.50	mc
Volume residuo	-	
Standards pubblici	9 419.85	mq
S1	2 354.96	mq
S2	1 046.65	mq
S3	4 709.93	mq
S4	1 308.31	mq
Altezza max edifici	9	m
Distacco confini	5	m
Distacco pareti	10	m
Rapporto copertura	0.5	mq/mq
Dotazione unitaria standards	33.00	mq/ab



Art. 33. **Sottozona C1.8**



Trattasi di sottozona con p.d.l. che ha completato il disegno e le previsioni di progetto.

Valgono comunque le N.A. del P.d.L. convenzionato.

Riepilogo parametri:

Superficie Territoriale	26 800.00	mq
Indice Territoriale	1.50	mc/mq
Potenzialità volumetrica	40 200.00	mc
Volume Pubblico	4 020.00	mc
Volume servizi	8 040.00	mc
Volume residenziale	28 140.00	mc
Volume res. realizzato	36 180.00	mc
Volume residuo	-	
Standards pubblici	8 844.00	mq
S1	2 211.00	mq
S2	982.67	mq
S3	4 422.00	mq
S4	1 228.33	mq
Altezza max edifici	9	m
Distacco confini	5	m
Distacco pareti	10	m
Rapporto copertura	0.5	mq/mq
Dotazione unitaria standards	22.00	mq/ab



Art. 34. **Sottozona C1.9**

Trattasi di sottozona con p.d.l. che ha completato il disegno e le previsioni di progetto (vedi fig. precedente)

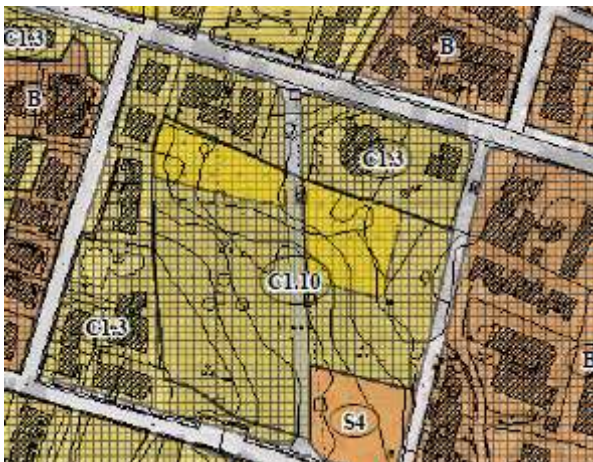
Valgono comunque le N.A. del P.d.L. convenzionato.

Riepilogo parametri:

Superficie Territoriale	24 000.00	mq
Indice Territoriale	1.50	mc/mq
Potenzialità volumetrica	36 000.00	mc
Volume Pubblico	3 600.00	mc
Volume servizi	7 200.00	mc
Volume residenziale	25 200.00	mc
Volume res. realizzato	32 400.00	mc
Volume residuo	-	
Standards pubblici	7 920.00	mq
S1	1 980.00	mq
S2	880.00	mq
S3	3 960.00	mq
S4	1 100.00	mq
Altezza max edifici	9	m
Distacco confini	5	m
Distacco pareti	10	m
Rapporto copertura	0.5	mq/mq
Dotazione unitaria standards	22.00	mq/ab



Art. 35. **Sottozona C1.10**



Trattasi di sottozona con p.d.l. approvato in vigenza di P.P.R.

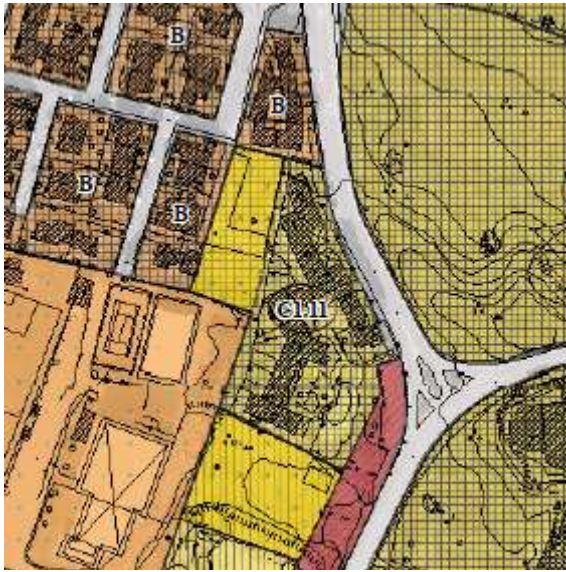
SI rimanda alle N.A. del p.d.l.

Principali parametri di intervento:

Superficie Territoriale	13 357.00	mq
Indice Territoriale	1.00	mc/mq
Potenzialità volumetrica	13 357.00	mc
Volume Pubblico	1 335.70	mc
Volume servizi	2 671.40	mc
Volume residenziale	9 349.90	mc
Volume res. realizzato	-	mc
Volume residuo	12 021.30	
Standards pubblici	4 407.81	mq
S1	1 101.95	mq
S2	489.76	mq
S3	2 203.91	mq
S4	612.20	mq
Altezza max edifici	9	m
Distacco confini	5	m
Distacco pareti	10	m
Rapporto copertura	0.5	mq/mq
Dotazione unitaria standards	33.00	mq/ab



Art. 36. **Sottozona C1.11**



Trattasi di sottozona con p.d.l. che ha completato il disegno e le previsioni di progetto. Valgono comunque le N.A. del P.d.L. convenzionato.

Riepilogo parametri:

Superficie Territoriale	7 700.00	mq
Indice Territoriale	1.50	mc/mq
Potenzialità volumetrica	11 550.00	mc
Volume Pubblico	1 155.00	mc
Volume servizi	2 310.00	mc
Volume residenziale	8 085.00	mc
Volume res. realizzato	10 395.00	mc
Volume residuo	-	
Standards pubblici	2 541.00	mq
S1	635.25	mq
S2	282.33	mq
S3	1 270.50	mq
S4	352.92	mq
Altezza max edifici	9	m
Distacco confini	5	m
Distacco pareti	10	m
Rapporto copertura	0.5	mq/mq
Dotazione unitaria standards	22.00	mq/ab



Art. 37. **Sottozona C1.12**



Trattasi di sottozona con p.d.l. convenzionato che ha completato il disegno e le previsioni di progetto. Valgono comunque le N.A. del P.d.L. convenzionato.

Riepilogo parametri:

Superficie Territoriale	4 450.00	mq
Indice Territoriale	0.70	mc/mq
Potenzialità volumetrica	3 115.00	mc
Volume Pubblico	311.50	mc
Volume servizi	623.00	mc
Volume residenziale	2 180.50	mc
Volume res. realizzato	2 803.50	mc
Volume residuo	-	
Standards pubblici	1 468.50	mq
S1	367.13	mq
S2	163.17	mq
S3	734.25	mq
S4	203.96	mq
Altezza max edifici	9	m
Distacco confini	5	m
Distacco pareti	10	m
Rapporto copertura	0.5	mq/mq
Dotazione unitaria standards	47.14	mq/ab



Art. 38. **Sottozona C1.13**



Trattasi di p.d.l. adottato in via definitiva dal C.C..

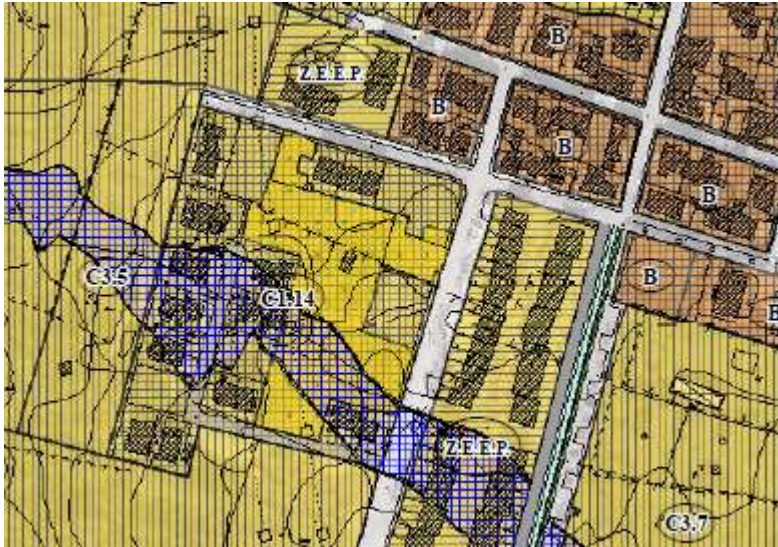
Si rimanda alle N.A. allegate al p.d.l..

Riepilogo parametri urbanistici:

Superficie Territoriale	10 211.00	mq
Indice Territoriale	1.50	mc/mq
Potenzialità volumetrica	15 316.50	mc
Volume Pubblico	1 531.65	mc
Volume servizi	3 063.30	mc
Volume residenziale	10 721.55	mc
Volume res. realizzato	-	mc
Volume residuo	13 784.85	
Standards pubblici	3 369.63	mq
S1	842.41	mq
S2	374.40	mq
S3	1 684.82	mq
S4	468.00	mq
Altezza max edifici	9	m
Distacco confini	5	m
Distacco pareti	10	m
Rapporto copertura	0.5	mq/mq
Dotazione unitaria standards	22.00	mq/ab



Art. 39. **Sottozona C1.14**



Trattasi di sottozona con p.d.l. convenzionato, saturo, con urbanizzazioni collaudate. Qualunque intervento, per le parti ricadenti in ambito di pericolosità idraulica è assoggetto alle norme specifiche per i vari sottoambiti di pericolosità come riportati nelle presenti norme.

Riepilogo parametri

urbanistici di intervento:

Superficie Territoriale	18 732.00	mq
Indice Territoriale	1.00	mc/mq
Potenzialità volumetrica	18 732.00	mc
Volume Pubblico	1 873.20	mc
Volume servizi	3 746.40	mc
Volume residenziale	13 112.40	mc
Volume res. realizzato	-	mc
Volume residuo	16 858.80	
Standards pubblici	6 181.56	mq
S1	1 545.39	mq
S2	686.84	mq
S3	3 090.78	mq
S4	858.55	mq
Altezza max edifici	9	m
Distacco confini	5	m
Distacco pareti	10	m
Rapporto copertura	0.5	mq/mq
Dotazione unitaria standards	33.00	mq/ab

Per le parti interessate da ambiti di pericolosità idraulica si applicano le norme di cui all'art. 195 e seguenti delle presenti N.T.A.



Art. 40. **Sottozona C1.15**



Trattasi di sottozona approvata e convenzionata, parzialmente interessata dall'edificazione.

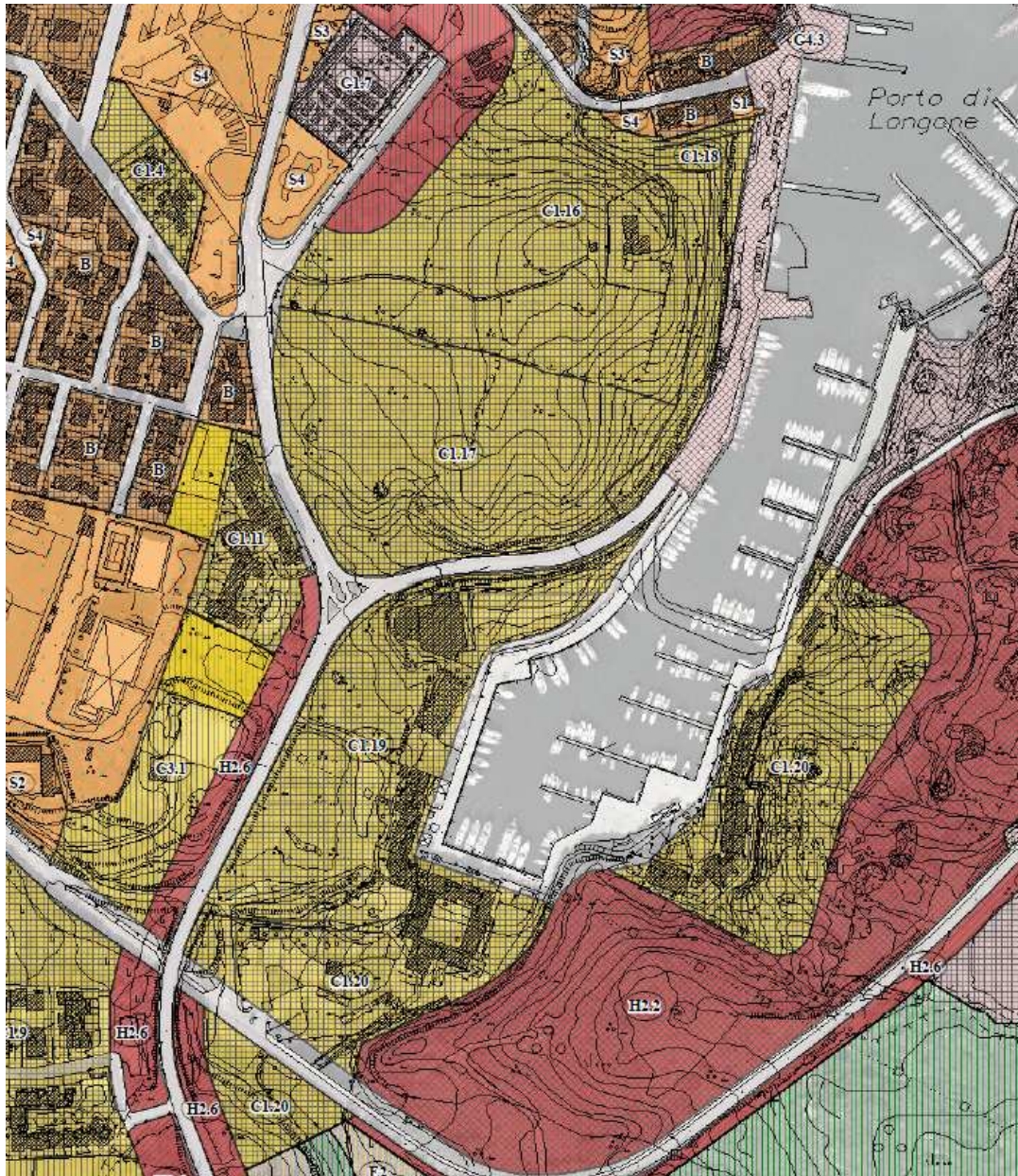
Si rimanda alle N.A. del p.d.l., per i parametri edilizi e urbanistici di intervento.

Riepilogo parametri:

Superficie Territoriale	8 086.00	mq
Indice Territoriale	1.00	mc/mq
Potenzialità volumetrica	8 086.00	mc
Volume Pubblico	808.60	mc
Volume servizi	1 617.20	mc
Volume residenziale	5 660.20	mc
Volume res. realizzato	2 200.00	mc
Volume residuo	5 077.40	
Standards pubblici	2 668.38	mq
S1	667.10	mq
S2	296.49	mq
S3	1 334.19	mq
S4	370.61	mq
Altezza max edifici	9	m
Distacco confini	5	m
Distacco pareti	10	m
Rapporto copertura	0.5	mq/mq
Dotazione unitaria standards	33.00	mq/ab



Art. 41. **Sottozona C1.16-17**



Trattasi di p.d.l. approvato dal C.C..

Si rimanda alle N.A. dei p.d.l. per indici e parametri di intervento nella sottozona.



Riepilogo parametri:

Superficie Territoriale	64 914.00	<i>mq</i>
Indice Territoriale	0.50	<i>mc/mq</i>
Potenzialità volumetrica	32 457.00	<i>mc</i>
Volume Pubblico	3 245.70	<i>mc</i>
Volume servizi	6 491.40	<i>mc</i>
Volume residenziale	22 719.90	<i>mc</i>
Volume realizzato	1 174.00	<i>mc</i>
Volume residuo	28 037.30	
Standards pubblici	15 579.36	<i>mq</i>
S1	3 894.84	<i>mq</i>
S2	1 731.04	<i>mq</i>
S3	7 789.68	<i>mq</i>
S4	2 163.80	<i>mq</i>
Altezza max edifici	3	<i>m</i>
Distacco confini	5	<i>m</i>
Distacco pareti	10	<i>m</i>
Rapporto copertura	0.5	<i>mq/mq</i>
Dotazione unitaria standards	48.00	<i>mq/ab</i>



Art. 42. **Sottozona C1.18-19-20**

Tali sottozone sono classificate nel vigente PUC C4.1, C4.2, C4.3. Permangono gli stessi parametri edilizi ed urbanistici di intervento del P.d.L. convenzionato; in particolare:

Sottozona C1.19 (ex C4.1)

- St (<i>Superficie territoriale</i>)	33.300	mq
- It (<i>Indice territoriale</i>)	0.75	mc/mq
- Pv (<i>Potenzialità volumetrica</i>)	25.000	mc
- Ab (<i>abitanti</i>)	250	n°
- Vpubb. (<i>Volume pubblico</i>)	2.500	mc
- Vpriv. (<i>Volume privato</i>)	22.500	mc <i>di cui:</i>
- Vmax residenziale	17.500	mc
- Vmin servizi access. priv.	5.000	mc
- Stand. (<i>standards pubblici</i>)	6.700	mq (26,8 mq/ab)
- If mx (<i>Indice fondiario max</i>)	1.50	mc/mq
- Rc (<i>rapporto di copertura</i>)	0.30	mq/mq
- Dc (<i>distacco confini</i>)	5.00	mt
- De (<i>distacco edifici</i>)	10.00	mt
- Hmax (<i>altezza massima edifici</i>)	8.30	mt

Sottozona C1.18 (ex C4.2)

- St (<i>Superficie territoriale</i>)	6.300	mq
- It (<i>Indice territoriale</i>)	1.00	mc/mq
- Pv (<i>Potenzialità volumetrica</i>)	6.300	mc
- Ab (<i>abitanti</i>)	63	n°
- Vpubb. (<i>Volume pubblico</i>)	630	mc
- Vpriv. (<i>Volume privato</i>)	5.670	mc <i>di cui:</i>
- Vmax residenziale	4.410	mc (70 mc/ab)
- Vmin servizi access. priv.	1.260	mc (20 mc/ab)
- Stand. (<i>standards pubblici</i>)	2.750	mq (43,65 mq/ab)
- If mx (<i>Indice fondiario max</i>)	1.50	mc/mq
- Rc (<i>rapporto di copertura</i>)	0.30	mq/mq
- Dc (<i>distacco confini</i>)	5.00	mt
- De (<i>distacco edifici</i>)	10.00	mt
- Hmax (<i>altezza massima edifici</i>)	8.30	mt

Sottozona C1.20(ex C4.3)

- St (<i>Superficie territoriale</i>)	62.000	mq
- It (<i>Indice territoriale</i>)	0.15	mc/mq
- Pv (<i>Potenzialità volumetrica</i>)	9.700	mc
- Ab (<i>abitanti</i>)	97	n°
- Vpubb. (<i>Volume pubblico</i>)	970	mc
- Vpriv. (<i>Volume privato</i>)	8.730	mc <i>di cui:</i>
- Vmax residenziale	6.790	mc
- Vmin servizi access. priv.	1.940	mc
- Stand. (<i>standards pubblici</i>)	55.000	mq (567 mq/ab)
- Rc (<i>rapporto di copertura</i>)	0.30	mq/mq
- Dc (<i>distacco confini</i>)	5.00	mt
- De (<i>distacco edifici</i>)	10.00	mt
- Hmax (<i>altezza massima edifici</i>)	8.30	mt

L'indice fondiario è definito dal piano attuativo in virtù del rapporto tra il volume edilizio e la superficie fondiaria.



NORME GENERALI PER LE SOTTOZONE

Destinazioni consentite.

All'interno delle sottozone in esame sono consentite le destinazioni ordinariamente previste per le zone di espansione urbana nel rispetto dei parametri di norma. Si fissa convenzionalmente il parametro di 100 mc/ab di cui:

- 10 mc/ab per volumetria pubblica
- 20 mc/ab per volumi accessori
- 70 mc/ab per volumi residenziali

Si precisa che il parametro di 20 mc/ab rappresenta valore minimale nel senso che i volumi destinati ad attività commerciale, direzionale, strutture di interesse pubblico (ricettive, servizi ristoro) può essere superiore a tale valore. Il parametro 70 mc/ab per la residenza rappresenta il valore massimo per tale destinazione; può essere inferiore in favore di destinazioni così come indicate al punto precedente.

E' data facoltà, nell'ambito della ex subzona C4.1, di poter utilizzare una ulteriore volumetria (in relazione ai parametri dianzi indicati) di 5.000 mc. con destinazione esclusivamente alberghiera, così come definita dalla L.R. 22/1984 e successive modifiche ed integrazioni, a condizione che la struttura ricettiva abbia un volume globale di almeno 10.000 mc.

Qualora il lottizzante intenda adeguare il P.d.L. alle presenti norme per le sole destinazioni d'uso, rimanendo invariate le volumetrie e tutti i rimanenti parametri definiti nel citato P.d.L., si dovrà procedere alla stipula di un atto aggiuntivo alla Convenzione che integrerà i mutati rapporti delle volumetrie pubbliche nonché le destinazioni. Nel caso in cui vengano variati i rapporti planivolumetrici e gli standards del P.d.L. vigente, in conformità alla destinazione di zona, si dovrà procedere a variante al piano attuativo con le procedure previste dalle presenti norme.



Art. 43. **Sottozona C1.21**



Insedimenti residenziali con caratteristiche di comparti interclusi, confinanti con le zone “B”.

In merito all’attuazione del comparto (ex C2 nel P.U.C. vigente) identificato in cartografia, la stessa dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni espresse dai chiarimenti dell’Assessorato Regionale agli Enti Locali Finanze e Urbanistica prot. 3507/U del 05/08/1983 il quale recita:

"Lo studio del comparto dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree classificate ‘H’ destinando una parte delle medesime, come indicato in cartografia, a verde privato, oltre gli accessi pedonali al mare, sempre oggetto di cessione per una larghezza minima di mt. 2.40 indicati in cartografia. Per quanto concerne la volumetria realizzabile si attribuisce al lotto n. 1 mc 801 ed al lotto n. 2 mc 1424 considerando quindi un indice di fabbricabilità fondiaria di 0.90 mc/mq. In ragione di quanto esposto dovranno essere realizzati in aderenza al confine del fronte mare ad un solo piano fuori terra con possibilità di locali seminterrati ammessi, e comunque per una altezza massima di mt. 5.50".

Si rimanda comunque ai disposti della citata Circolare, nonchè al D.A. n. 1793/U del 21/12/1982. Le viabilità indicate cartograficamente sono esclusivamente pedonali, l'asse posto a nord è di interesse privato; pertanto il distacco delle costruzioni dovrà essere mantenuto dai confini catastali di proprietà.

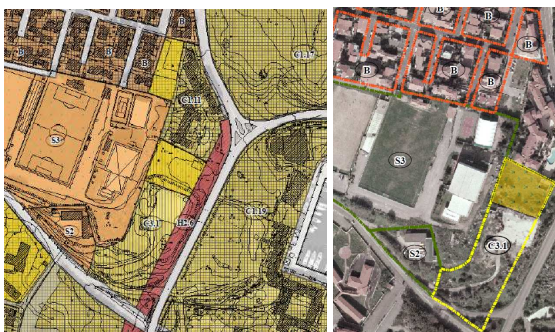
Il sub comparto è saturo.

Riepilogo parametri comparto:

Superficie Territoriale	1 688.00	mq
Indice Territoriale	0.90	mc/mq
Potenzialità volumetrica	1 519.20	mc
Volume Pubblico	151.92	mc
Volume servizi	303.84	mc
Volume residenziale	1 063.44	mc
Volume realizzato	1 367.28	mc
Volume residuo	-	
Altezza max edifici	6	m
Distacco confini	5	m
Distacco pareti	10	m
Rapporto copertura	0.5	mq/mq



Art. 44. **SOTTOZONA ‘C3.1’**



La sottozona in esame è funzionale al completamento del tessuto urbano, è caratterizzata da una sensibile compromissione dei suoli (presenza di una vecchia struttura per la produzione di manufatti in calcestruzzo ‘blocchiera’). L’intervento è orientato alla integrazione plurifunzionale con l’esistente, prevedendo la dotazione di spazi pubblici in adiacenza fisico-funzionale con le attrezzature comunitarie esistenti. La localizzazione degli spazi ha carattere vincolante.

Parametri di intervento:

Superficie Territoriale	11 177.00	mq
Indice Territoriale	0.70	mc/mq
Potenzialità volumetrica	7 823.90	mc
Volume Pubblico	782.39	mc
Volume servizi	1 564.78	mc
Volume residenziale	5 476.73	mc
Standards pubblici	3 688.41	mq
S1	922.10	mq
S2	409.82	mq
S3	1 844.21	mq
S4	512.28	mq
Altezza max edifici	3	m
Distacco confini	5	m
Distacco pareti	10	m
Distacco strada Provinciale	20	m
Rapporto copertura	0.5	mq/mq
Indice fondiario massimo	1.5	mc/mq
Dotazione unitaria standars	47.14	mq/ab

Al fine di non determinare ulteriori svincoli sulla viabilità di primo livello (strada provinciale) l’accesso dovrà avvenire dalla viabilità comunale esistente (circumportuale), per quanto possibile rispettando il tracciato esistente all’interno del comparto.



In relazione agli schemi compositivi della limitrofa zona di completamento, le tipologie presenteranno un accorpamento massimo di tre unità.

Nella fascia di rispetto stradale dalla viabilità provinciale, si dovrà procedere alla sistemazione di piantumazione con essenze autoctone.

L'edificazione dovrà comunque avvenire lungo l'asse parallelo alla viabilità provinciale di valle.



Art. 45. **SOTTOZONA
'C3.2'-C3.6.1-
C3.6.2-C3.6.3**

L'ambito interessato dalle sottozone in esame, è ricompreso fra le espansioni programmate e realizzate, la viabilità provinciale di accesso al porto, via Nazionale e SS 133 bis.

La sua pianificazione è pertanto funzionale al completamento del disegno urbano di S.Teresa Gallura.

Parametri urbanistici di

intervento per le sottozone:



Sottozona C3.2:

Superficie Territoriale	40 593.00	mq
Indice Territoriale	0.30	mc/mq
Potenzialità volumetrica	12 177.90	mc
Volume Pubblico	1 217.79	mc
Volume servizi	2 435.58	mc
Volume residenziale	8 524.53	mc
Standards pubblici	13 395.69	mq
S1	3 348.92	mq
S2	1 488.41	mq
S3	6 697.85	mq
S4	1 860.51	mq
Altezza max edifici	6	m
Distacco confini	5	m
Distacco pareti	10	m
Distacco strada Provinciale	20	m
Rapporto copertura	0.5	mq/mq
Indice fondiario massimo	1.5	mc/mq
Dotazione unitaria standars	110.00	mq/ab



Sottozona C3.6.1

Superficie Territoriale	19 334.00	<i>mq</i>
Indice Territoriale	0.50	<i>mc/mq</i>
Potenzialità volumetrica	9 667.00	<i>mc</i>
Volume Pubblico	966.70	<i>mc</i>
Volume servizi	1 933.40	<i>mc</i>
Volume residenziale	6 766.90	<i>mc</i>
Standards pubblici	6 380.22	<i>mq</i>
S1	1 595.06	<i>mq</i>
S2	708.91	<i>mq</i>
S3	3 190.11	<i>mq</i>
S4	886.14	<i>mq</i>
Altezza max edifici	6.00	<i>m</i>
Distacco confini	5.00	<i>m</i>
Distacco pareti	10.00	<i>m</i>
Distacco strada Provinciale	20.00	<i>m</i>
Rapporto copertura	0.50	<i>mq/mq</i>
Indice fondiario massimo	2.00	<i>mc/mq</i>
Dotazione unitaria standars	66.00	<i>mq/ab</i>



Sottozona C3.6.2

Superficie Territoriale	18 951.00	<i>mq</i>
Indice Territoriale	0.50	<i>mc/mq</i>
Potenzialità volumetrica	9 475.50	<i>mc</i>
Volume Pubblico	947.55	<i>mc</i>
Volume servizi	1 895.10	<i>mc</i>
Volume residenziale	6 632.85	<i>mc</i>
Standards pubblici	6 253.83	<i>mq</i>
S1	1 563.46	<i>mq</i>
S2	694.87	<i>mq</i>
S3	3 126.92	<i>mq</i>
S4	868.59	<i>mq</i>
Altezza max edifici	6.00	<i>m</i>
Distacco confini	5.00	<i>m</i>
Distacco pareti	10.00	<i>m</i>
Distacco strada Provinciale	20.00	<i>m</i>
Rapporto copertura	0.50	<i>mq/mq</i>
Indice fondiario massimo	2.00	<i>mc/mq</i>
Dotazione unitaria standars	66.00	<i>mq/ab</i>

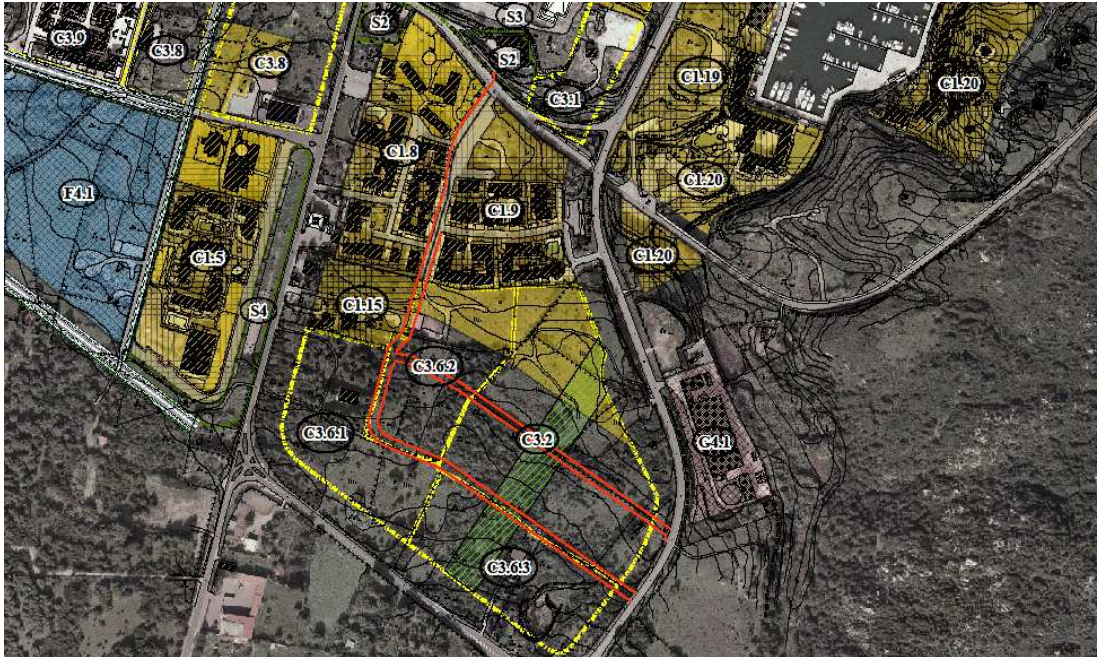


Sottozona C3.6.3

Superficie Territoriale	19 345.00	<i>mq</i>
Indice Territoriale	0.50	<i>mc/mq</i>
Potenzialità volumetrica	9 672.50	<i>mc</i>
Volume Pubblico	967.25	<i>mc</i>
Volume servizi	1 934.50	<i>mc</i>
Volume residenziale	6 770.75	<i>mc</i>
Standards pubblici	6 383.85	<i>mq</i>
S1	1 595.96	<i>mq</i>
S2	709.32	<i>mq</i>
S3	3 191.93	<i>mq</i>
S4	886.65	<i>mq</i>
Altezza max edifici	6.00	<i>m</i>
Distacco confini	5.00	<i>m</i>
Distacco pareti	10.00	<i>m</i>
Distacco strada Provinciale	20.00	<i>m</i>
Rapporto copertura	0.50	<i>mq/mq</i>
Indice fondiario massimo	2.00	<i>mc/mq</i>
Dotazione unitaria standars	66.00	<i>mq/ab</i>



Norme Comuni alle sottozone in esame



I P.d.L. delle sottozone dovranno adeguarsi alle seguenti prescrizioni:

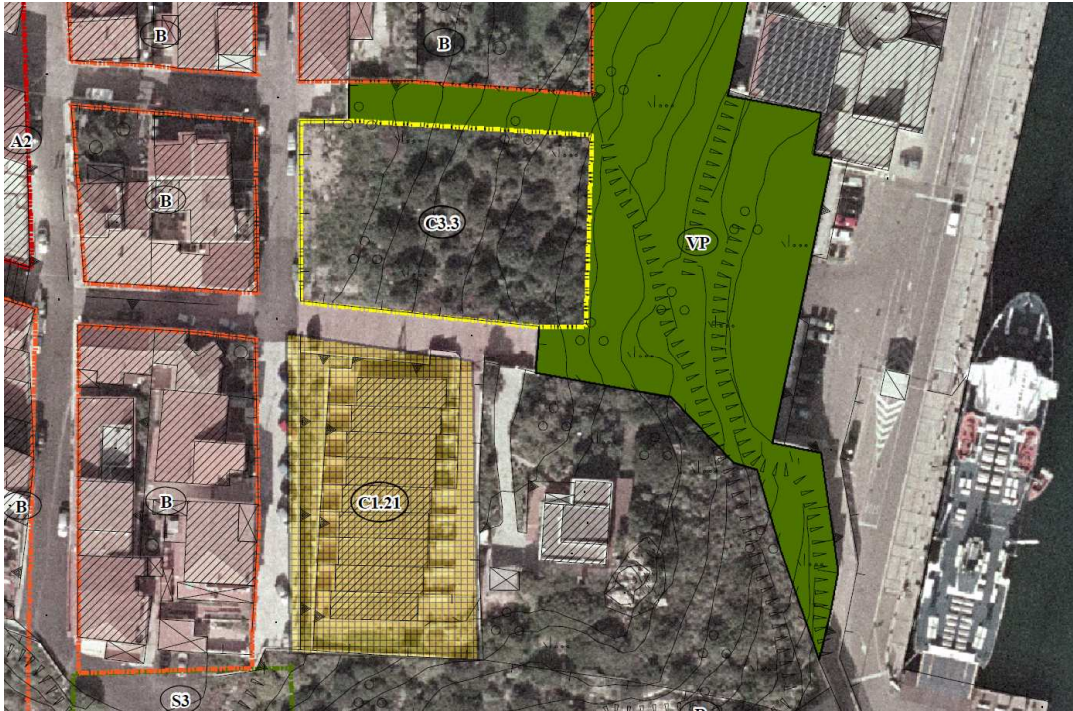
- a. Dovrà essere rispettata la previsione di viabilità interna, a carico dei lottizzanti in relazione all'entità dei comparti interessati dalla stessa viabilità;
- b. L'ubicazione degli standards dei comparti C3.2 e C3.6.2 è vincolante per la sagoma individuata;
- c. I comparti C3.6.3 e C3.2 dovranno rispettare come non trasformabile la parte con tratteggio verde, essa rappresenta la tutela del cono di visuale dalla SS 133 bis al porto.
- d. L'accorpamento massimo delle unità edilizie dovrà essere non superiore a tre unità.
- e. La superficie minima del lotto singolo non potrà essere inferiore a 600 mq.

E' facoltà dell'amministrazione comunale di disporre della superficie di standards pubblici eccedenti i 18 mq/ab, anche con modifica di destinazione d'uso in relazione alle esigenze che la componente sociale pone.

L'accorpamento massimo non potrà superare le tre unità con una superficie minima di pertinenza di mq 300/unità.



Art. 46. **Sottozona C3.3**



La sottozona in esame ricade fra gli insediamenti residenziali con caratteristiche di comparti interclusi, confinanti con le zone “B”.

In merito all’attuazione del comparto (ex C2 nel P.U.C. vigente) identificato in cartografia, la stessa dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni espresse dai chiarimenti dell’Assessorato Regionale agli Enti Locali Finanze e Urbanistica prot. 3507/U del 05/08/1983 e comunque con i seguenti parametri di intervento.



Superficie Territoriale	1 591.00	mq
Indice Territoriale	0.90	mc/mq
Potenzialità volumetrica	1 431.90	mc
Volume Pubblico	143.19	mc
Volume servizi	286.38	mc
Volume residenziale	1 002.33	mc
Standards pubblici	525.03	mq
S1	131.26	mq
S2	58.34	mq
S3	262.52	mq
S4	72.92	mq
Altezza max edifici	6	m
Distacco confini	5	m
Distacco pareti	10	m
Distacco strada Provinciale	20	m
Rapporto copertura	0.5	mq/mq
Indice fondiario massimo	1.5	mc/mq
Dotazione unitaria standars	36.67	mq/ab

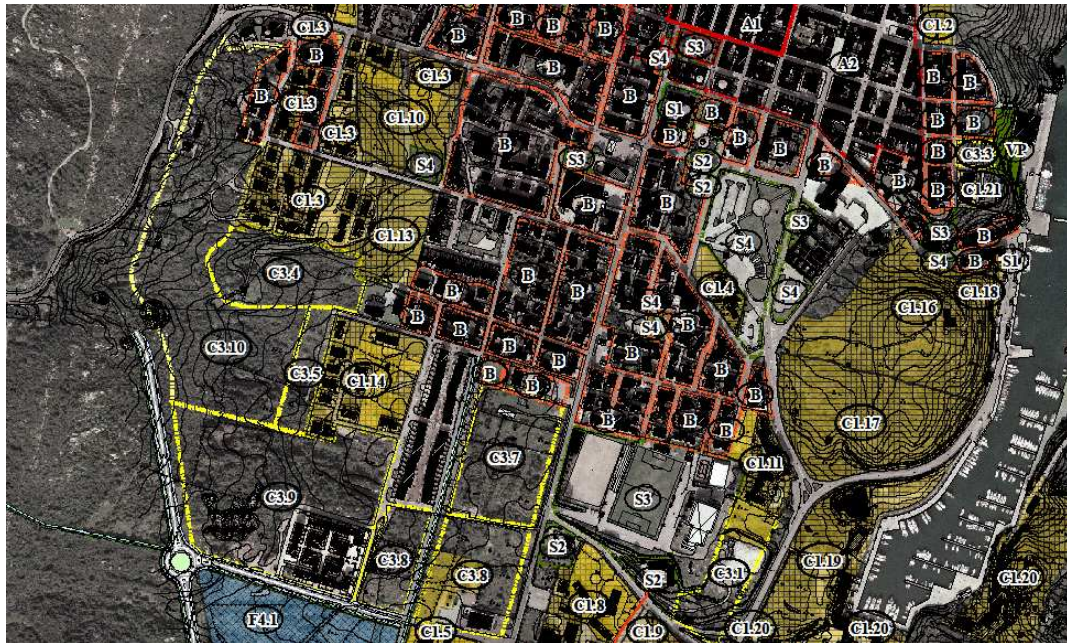
La quota massima del colmo delle strutture edilizie dovrà essere pari o inferiore alla quota della strada a monte.

In aggiunta agli standards dovrà essere ceduta la parte classificata come verde privato.

La tipologia edilizia sarà isolata su lotto minimo di mq 600 o in accorpamento massimo di tre unità con superficie minima di 300 mq/unità di lotto.



Art. 47. Sottozone C3.4-C3.5-C3.7-C3.8-C3.9



		C3.4	C3.5	C3.7	C3.8	C3.9
Superficie Territoriale	<i>mq</i>	17 994.00	6 982.00	19 844.00	26 387.00	53 676.00
Indice Territoriale	<i>mc/mq</i>	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Potenzialità volumetrica	<i>mc</i>	17 994.00	6 982.00	19 844.00	26 387.00	53 676.00
Volume Pubblico	<i>mc</i>	1 799.40	698.20	1 984.40	2 638.70	5 367.60
Volume servizi	<i>mc</i>	3 598.80	1 396.40	3 968.80	5 277.40	10 735.20
Volume residenziale	<i>mc</i>	12 595.80	4 887.40	13 890.80	18 470.90	37 573.20
Standards pubblici	<i>mq</i>	5 938.02	2 304.06	6 548.52	8 707.71	17 713.08
S1	<i>mq</i>	1 484.51	576.02	1 637.13	2 176.93	4 428.27
S2	<i>mq</i>	659.78	256.01	727.61	967.52	1 968.12
S3	<i>mq</i>	2 969.01	1 152.03	3 274.26	4 353.86	8 856.54
S4	<i>mq</i>	824.73	320.01	909.52	1 209.40	2 460.15
Altezza max edifici	<i>m</i>	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
Distacco confini	<i>m</i>	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
Distacco pareti	<i>m</i>	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
Distacco strada Provinciale	<i>m</i>	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
Rapporto copertura	<i>mq/mq</i>	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
Indice fondiario massimo	<i>mc/mq</i>	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
Dotazione unitaria standars	<i>mq/ab</i>	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00



Norme particolari per le sottozone

Sottozona C3.9

La sottozona in esame è oggetto di p.d.l. convenzionato con convenzione scaduta, lo stato dei suoli parzialmente modificato ha portato ad un assetto urbanistico pressoché definito.

Della volumetria residua, 10.000 mc con relativa superficie fondiaria debbono essere riservati per edilizia agevolata e resi disponibili in aggiunta agli standards per il Comune di Santa Teresa Gallura.

Le opere di urbanizzazione primaria della sottozona comprendono anche la realizzazione della viabilità bordo comparto secondo tipologia fissata nelle presenti norme.

Sottozona C3.8

Tale sottozona con p.d.l. adottato in via definitiva dal Comune di Santa Teresa Gallura, dovrà, tra le opere di urbanizzazione primaria, realizzare il tratto di viabilità ricompreso fra i due sub comparti come da cartografia, secondo tipologia precisata nelle presenti norme.



Art. 48. **Sottozona C3.10**

La sottozona in esame, oggetto di p.d.l. adottato in via definitiva dal Comune, è attualmente in fase di verifica di compatibilità idrogeologica.

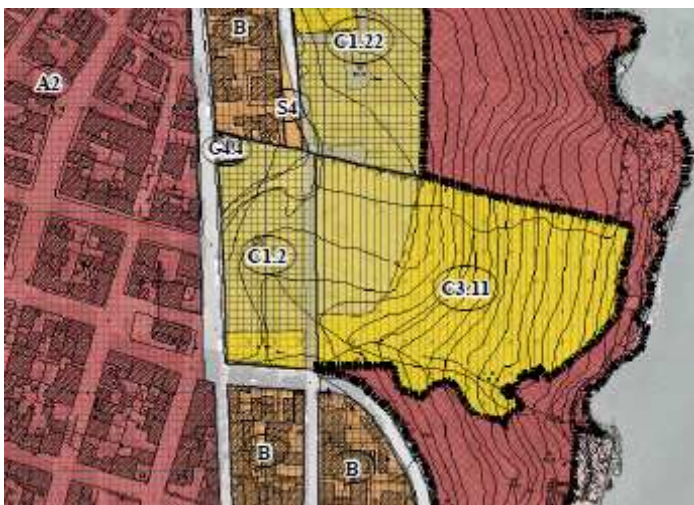
Valgono per la stessa i parametri di intervento fissate nelle N.T.A. del p.d.l..

Riepilogo parametri urbanistici/edilizi

Superficie Territoriale	60 043.00	mq
Indice Territoriale	0.50	mc/mq
Potenzialità volumetrica	30 021.50	mc
Volume Pubblico	3 002.15	mc
Volume servizi	6 004.30	mc
Volume residenziale	21 015.05	mc
Standards pubblici	19 814.19	mq
S1	4 953.55	mq
S2	2 201.58	mq
S3	9 907.10	mq
S4	2 751.97	mq
Altezza max edifici	6.00	m
Distacco confini	5.00	m
Distacco pareti	10.00	m
Distacco strada Provinciale	20.00	m
Rapporto copertura	0.50	mq/mq
Indice fondiario massimo	2.00	mc/mq
Dotazione unitaria standards	66.00	mq/ab



Art. 49. **Sottozona C3.11**



Il sub ambito interessato dalla sottozona in esame, presenta specificità ambientali e strategiche dal punto di vista urbanistico, in quanto elemento di collegamento fra il porto commerciale/turistico e il centro urbano.

La specificità paesaggistica impone che il potenziale volumetrico, rigorosamente ad un piano si attesti lungo la viabilità di p.d.l. (confine con la zona C1.2) e vengano cedute come standards pubblico le aree sottostanti fino all'ambito portuale.

Parametri edilizi di intervento:

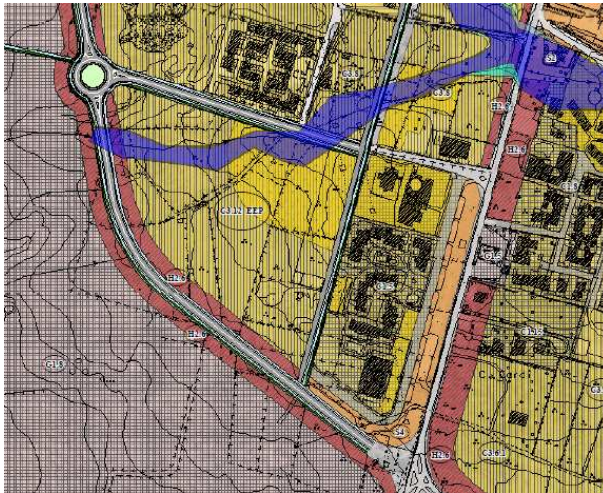
Superficie Territoriale	13 692.50	mq
Indice Territoriale	0.20	mc/mq
Potenzialità volumetrica	2 738.50	mc
Volume Pubblico	273.85	mc
Volume servizi	547.70	mc
Volume residenziale	1 916.95	mc
Standards pubblici	10 269.38	mq
S1	2 567.34	mq
S2	1 141.04	mq
S3	5 134.69	mq
S4	1 426.30	mq
Altezza max edifici	3.00	m
Distacco confini	5.00	m
Distacco pareti	10.00	m
Distacco strada PdL	6.00	m
Rapporto copertura	0.50	mq/mq
Indice fondiario massimo	2.00	mc/mq
Dotazione unitaria standars	375.00	mq/ab



Art. 50. **Sottozona C3-167**

Tale sottozona ricade nella parte sud dell'espansione urbana del capoluogo, racchiusa fra due subzone con p.d.l. convenzionato e pressoché saturo.

Costituisce elemento strategico in quanto si colloca in adiacenza alle strutture per l'edilizia scolastica e tangenzialmente al viale pedonale-ciclabile di collegamento fra le varie zone residenziali urbane e i servizi succitati.



La destinazione è residenziale per l'Edilizia Economica e Popolare, l'attuazione avverrà attraverso predisposizione di piano attuativo di iniziativa pubblica (Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare) con i seguenti parametri:

Superficie Territoriale	47 617.00	<i>mq</i>
Indice Territoriale	0.70	<i>mc/mq</i>
Potenzialità volumetrica	33 331.90	<i>mc</i>
Volume Pubblico	3 333.19	<i>mc</i>
Volume servizi	6 666.38	<i>mc</i>
Volume residenziale	23 332.33	<i>mc</i>
Standards pubblici	5 999.74	<i>mq</i>
S1	1 499.94	<i>mq</i>
S2	666.64	<i>mq</i>
S3	2 999.87	<i>mq</i>
S4	833.30	<i>mq</i>
Altezza max edifici	6.00	<i>m</i>
Distacco confini	5.00	<i>m</i>
Distacco pareti	10.00	<i>m</i>
Distacco strada PdL	6.00	<i>m</i>
Rapporto copertura	0.50	<i>mq/mq</i>
Indice fondiario massimo	2.00	<i>mc/mq</i>
Dotazione unitaria standards	18.00	<i>mq/ab</i>



L'ubicazione delle dotazioni di spazi pubblici indicata nella tavola grafica B.02.a Cartografia centro urbano è vincolante in quanto funzionale al complessivo disegno delle dotazioni di servizi pubblici.

Le aree che ricadono in ambiti di pericolosità idrogeologica sono sottoposte alle prescrizioni di cui agli art. 197 e seguenti delle presenti N.T.A., nonché allo studio di compatibilità idrogeologica ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle N.A. del PAI.



Art. 51. Zone D (DA 20.12.1983 2266/U)

Sono costituite dalle parti di territorio destinate a insediamenti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o per la pesca.

Art. 52. Sottozona D2.2 – insediamento puntuale esistente



Tale area è interessata dalla presenza di una struttura produttiva in adiacenza al perimetro del centro urbano di S.Teresa Gallura.

Usi consentiti:

- a) *manutenzione ordinaria*: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) *manutenzione straordinaria*: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) *restauro e risanamento conservativo*: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) *ristrutturazione edilizia*: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti, la razionalizzazione dell'esistente.
- e) Ampliamento dell'esistente in ragione del 30% della volumetria legittimamente concessionata, con altezza massima di m 5.40; in tal caso dovranno essere predisposti parcheggi pubblici in ragione del 10% della superficie territoriale.



Uso tecnologico

- opere antincendio e protezione civile;
- Opere di urbanizzazione primaria;

Uso produttivo e diversi

- impianti artigianali.

Si prescrive l'obbligo di allaccio alla rete infrastrutturale esistente.

Art. 53. **Sottozona D2.3 – Ambito Portuale**



L'attuazione avverrà con predisposizione di piano attuativo di interesse privato (P.d.L.).

Parametri di intervento

⊕ Rapporto di copertura	Rc	= 50%
⊕ Indice territoriale	If	= 2,0 mc/mq
⊕ Altezza massima edifici	Hmax	= 8 mt.
⊕ Distacco viabilità di p.d.l	Ds	= 6 mt
⊕ Dotazione spazi pubblici		10% della superficie territoriale
⊕ Distacco edifici argine esistente		10 m



Art. 54. Zone G – Zone per servizi generali

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

Art. 55. SOTTOZONE G1 – ATTREZZATURE DI SERVIZIO

Comprendono le strutture per l'istruzione superiore, sanità, cultura, parcheggi a valenza territoriale l'attuazione avverrà previa redazione di Piano Attuativo di interesse pubblico (PP) ove si preveda la pluralità di funzioni, o attraverso progettazione concertata nel caso di interventi unitari per singole funzioni.

$I_t = 0,01$ mc/mq incrementabile in fase di redazione di P.P. o di progettazione concertata in relazione alle esigenze dell'intervento pubblico o di preminente valenza pubblica.

L'altezza massima verrà determinata sempre in fase di redazione di Piano Particolareggiato o di progettazione concertata in relazione alle esigenze dell'intervento pubblico o di preminente valenza pubblica.

Il tutto salvo diverse prescrizioni per le sottozone G1 contenute nelle presenti norme.

Art. 56. Sottozona G1.1 Ambito Portuale

La pianificazione di tale sottozona è finalizzata alla realizzazioni di servizi connessi la struttura portuale diportistica di Santa Teresa Gallura. Territorialmente si articola lungo la circumportuale a monte a valle della stessa.

E' vincolante la previsione dello spazio pubblico di cessione nella parte nord-ovest della subzona in esame, la stessa è funzionale alla realizzazione di un'area di parcheggio per i fruitori della darsena del porto turistico teresino.



Parametri urbanistici di intervento

Superficie Territoriale	45 450.00	<i>mq</i>
Indice Territoriale	0.30	<i>mc/mq</i>
Potenzialità volumetrica	12 177.90	<i>mc</i>
Standards pubblici	20 212.00	<i>mq</i>
Altezza max edifici	6	<i>m</i>
Distacco confini	5	<i>m</i>
Distacco pareti	10	<i>m</i>
Distacco strada comunale	6	<i>m</i>
Rapporto copertura	0.5	<i>mq/mq</i>
Indice fondiario massimo	1	<i>mc/mq</i>

La collocazione dei volumi avverrà preferenzialmente in adiacenza all'ambito già urbanizzato e comunque nella salvaguardia della vegetazione esistente e delle emergenze rocciose.

La destinazione dei volumi è di servizi generali alla struttura portuale compresa la ricettività alberghiera con esclusione della residenza.

Qualunque intervento, anche a carattere provvisorio, in relazione al pregio paesistico ambientale dell'ambito, dovrà essere preceduto da piano attuativo di iniziativa privata con l'applicazione dei parametri dianzi indicati.



Art. 57. **Sottozona G1.2**



Tale sottozona è interessata dalla presenza di un sedimento storico di valenza fondamentale per il territorio teresino: il castello di Eleonora di epoca giudicale.

Sono consentiti esclusivamente i seguenti usi:

- a. Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- b. La fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;
- c. Le opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- d. L'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- e. Gli interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

E' tassativamente esclusa qualunque trasformazione dell'ambito a fini edificatori a qualunque titolo o destinazione.

Qualunque intervento dovrà essere assoggettato a preventivo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.



Art. 58. Sottozone G1.3-G1.4-G1.5

Tali sottozone sono interessate dalla presenza di servizi per la viabilità: distributori di carburante.

Il P.U.C. mantiene la destinazione esistente, la realizzazione di ulteriori volumi di servizio è soggetta alla predisposizione di Piano Attuativo (P.d.L.) di iniziativa privata.

Indice territoriale 0.01 mc/mq, incrementabile in fase di redazione di piano attuativo fino ad un massimo di 0.5 mc/mq con altezza massima di metri 3.

Art. 59. Sottozona G1.6

La sottozona interessa una struttura destinata a servizi bancari.

Gli interventi consentiti sono esclusivamente:

- a) *manutenzione ordinaria*: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) *manutenzione straordinaria*: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) *restauro e risanamento conservativo*: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) *ristrutturazione edilizia*: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti, la razionalizzazione dell'esistente.

Art. 60. Sottozona G1.7

Area cimiteriale storica urbana

Art. 61. Sottozona G1.8

Tale sottozona, è collocata fisicamente in uno degli ambiti di maggior pregio del territorio del Comune in adiacenza alle zone di espansione urbana, caratterizzata dalla presenza di un bosco di ginepri e di preesistenze archeologiche. Qualunque intervento è subordinato alla predisposizione di un piano coordinato esclusivamente pubblico che interessi l'intera sottozona e ne disciplini gli interventi. It = 0.001 mc/mq incrementabile in fase di redazione del piano attuativo per le destinazioni di seguito indicate.

Allo stato attuale nella sottozona insiste il manufatto edilizio del museo comunale con relative aree di parcheggio.



Sono consentiti esclusivamente i seguenti usi:

- f. Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- g. La fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- h. La fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;
- i. Le opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- j. L'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- k. Gli interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.
- l. Gli interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico .
- m. Gli interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva e dell' ambientale naturale;
- n. Le opere di rimboscimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate, col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- o. Le opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.

Si esclude tassativamente la collocazione di antenne, ripetitori etc.. che possano alterare le specificità ambientali e storico culturali dell'ambito.

Qualunque intervento è subordinato a preventivo Piano Particolareggiato di iniziativa e attuazione pubblica.



Art. 62. Sottozona G1.9

Tale area, è interessata dalla presenza di un esercizio commerciale a valenza sovracomunale, in adiacenza al perimetro del centro urbano di S.Teresa Gallura. Sono consentite tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria. Dovranno essere predisposti dotazioni di spazi di uso pubblico a parcheggi nell'entità fissata dalle presenti norme per le MSV (medie superfici di vendita).

Usi consentiti:

- a) *manutenzione ordinaria*: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) *manutenzione straordinaria*: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) *restauro e risanamento conservativo*: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) *ristrutturazione edilizia*: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti, la razionalizzazione dell'esistente.

Non è consentito l'incremento volumetrico o di superficie coperta rispetto all'esistente legittimante concesso.



Art. 63. **Sottozona G1.10**



La sottozona in esame si colloca in adiacenza ad un ambito di estremo pregio ambientale: la spiaggia di 'Rena Bianca' in ambito urbano.

L'attuale destinazione è di servizi ristoro quale bar, ristorante-pizzeria etc..

Usi consentiti

- a) *manutenzione ordinaria*: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) *manutenzione straordinaria*: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) *restauro e risanamento conservativo*: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) *ristrutturazione edilizia*: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti, la razionalizzazione dell'esistente.

Non è consentito l'incremento volumetrico o di superficie coperta rispetto all'esistente legittimante concesso.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

Pertanto la sottozona ricade in ambito RU-A1 di riqualificazione urbanistica, si rimanda alle norme specifiche per tale ambito.



Art. 64. Sottozona G3.1

In tale sottozona ricade la struttura adibita a caserma dei carabinieri.

Usi consentiti:

- a) *manutenzione ordinaria*: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) *manutenzione straordinaria*: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) *restauro e risanamento conservativo*: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) *ristrutturazione edilizia*: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti, la razionalizzazione dell'esistente.

Art. 65. Sottozona G4.1/H

Tale ambito è interessato da una infrastruttura territoriale: il depuratore centralizzato del sistema fognario comunale.

Usi consentiti:

- a) *manutenzione ordinaria*: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) *manutenzione straordinaria*: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) *restauro e risanamento conservativo*: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) *ristrutturazione edilizia*: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di



alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti, la razionalizzazione dell'esistente.

e) *Adeguamento tecnologico della piattaforma depurativa.*

Art. 66. Sottozona G4.2.1



La subzona è interessata dalla preesistenza di una struttura pubblica di servizio alla nautica diportistica.

Usi consentiti:

- ⊕ Bar-ristoro;
- ⊕ Foresteria/ricettività

Viene previsto un incremento volumetrico pari 2.000 mc per la razionalizzazione della struttura con destinazione all'interno degli usi consentiti.

Parametri edilizi:

Hmax	3 m
Rc	0.5 mq/mq
Dc	5.0 m

L'ampliamento non potrà ulteriormente pregiudicare la distanza dal mare della struttura esistente.

L'attuazione delle previsioni si attua attraverso piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.



Art. 67. Sottozona G4.2.2

La sottozona in esame nell'ambito portuale, in corrispondenza dello scalo di alaggio e del piazzale di stoccaggio delle imbarcazioni e movimentazione del Travel-Lift.

Usi consentiti:

- attrezzature e servizi portuali comunque connessi con l'utilizzo del porto
- servizi ristoro e foresteria

L'attuazione avverrà attraverso predisposizione di strumento urbanistico preventivo di iniziativa privata (p.d.l.).

Parametri di intervento:

Superficie Territoriale	8 324.00	<i>mq</i>
Indice Territoriale	0.30	<i>mc/mq</i>
Potenzialità volumetrica	2 497.20	<i>mc</i>
Standards pubblici	2 497.20	<i>mq</i>
Altezza max edifici	3	<i>m</i>
Distacco confini	5	<i>m</i>
Distacco pareti	10	<i>m</i>
Distacco strada comunale	6	<i>m</i>
Rapporto copertura	0.5	<i>mq/mq</i>
Indice fondiario massimo	1	<i>mc/mq</i>



Art. 68. Sottozona G4.2.3

Tale ambito racchiude al suo interno la darsena portuale dello scalo di alaggio e riveste particolare pregio paesistico. Vi sono consentiti i seguenti usi:

- attrezzature e servizi portuali comunque connessi con l'utilizzo del porto
- impianti tecnologici pubblici

Indice di fabbricabilità territoriale: 0,001 mc/mq incrementabile in fase di redazione di piano attuativo. L'attuazione avverrà attraverso predisposizione di strumento urbanistico preventivo di **esclusiva** iniziativa pubblica

Art. 69. Sottozona G4.3

Tale ambito racchiude al suo interno la banchina portuale di ponente della darsena portuale turistica/parte e commerciale. Vi sono consentiti i seguenti usi:

- attrezzature e servizi portuali comunque connessi con l'utilizzo del porto
- impianti tecnologici pubblici

Indice di fabbricabilità territoriale: 0,001 mc/mq incrementabile in fase di redazione di piano attuativo. L'attuazione avverrà attraverso predisposizione di strumento urbanistico preventivo di **esclusiva** iniziativa pubblica

Art. 70. Sottozona G4.4

Tale ambito comprende la cabina elettrica di via mulino a vento nel centro urbano del capoluogo teresino.

Usi consentiti:

- a) *manutenzione ordinaria*: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) *manutenzione straordinaria*: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) *restauro e risanamento conservativo*: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) *ristrutturazione edilizia*: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti, la razionalizzazione dell'esistente.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso.



Art. 71. **Zone F Turistiche**

Sono le parti di territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Il P.U.C. in ossequio anche agli indirizzi di programmazione del P.P.R., si indirizza al principio del minimo consumo del territorio limitando gli interventi alla riqualificazione dell'esistente e prevedendo i nuovi interventi in contiguità fisico-funzionale con il centro abitato e infrastrutturato.

Art. 72. **Sottozona F1.2**

Tale sottozona è caratterizzata da insediamenti pianificati con P.d.L. approvato, convenzionato, con opere di urbanizzazione ultimate e collaudate.

Il potenziale volumetrico, i parametri edilizi di intervento sono quelli fissati dal P.d.L. relativo, che in questa sede si richiamano. Gli standards pubblici, per entità e localizzazione sono definiti dal P.d.L. convenzionato e normativamente recepiti dal P.U.C.

Gli Interventi consentiti sono di **ristrutturazione urbanistica**: nel rispetto della definizione cartografica dei sotto ambiti sono consentite operazioni di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti con localizzazione che porti ad una mitigazione paesaggistica complessiva, le volumetrie residue possono, all'interno dell'ambito della sottozona "F" avere ubicazione differente dalle previsioni dell'originario P.d.L. purchè la nuova scelta determini un alleggerimento dell'impatto paesaggistico.

Interventi consentiti:

- a) **manutenzione ordinaria**: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) **manutenzione straordinaria**: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) **restauro e risanamento conservativo**: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) **ristrutturazione edilizia**: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti;
- e) tutti gli interventi in genere rivolti all'adeguamento delle preesistenze tipologiche ed infrastrutturali per un migliore inserimento nella contestualità ambientale;
- f) completamento delle previsioni di P.d.L.



TITOLO VI. ZONE H –SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 73. ZONE “H” – Salvaguardia Ambientale

Sono costituite dalle parti di territorio che rivestono particolare valore archeologico, paesaggistico o particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, fascia intorno agli agglomerati urbani, fasce di rispetto cimiteriale, fasce lungo la viabilità di ogni ordine.

Art. 74. SOTTOZONA “H1” – Zona Archeologica

Tali sottoambiti sono sostituiti dalle aree di sedime dei monumenti e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi consentiti sono orientati esclusivamente alla tutela del bene.

Art. 75. SOTTOZONA “H2” – Zona di pregio paesaggistico

Sono costituite dalle aree individuate nel P.U.C. come beni paesaggistici. In tali aree gli interventi consentiti sono quelli unicamente funzionali al mantenimento ed alla conservazione del bene o alla sua rinaturalizzazione, norme specifiche disciplinano le formazioni dunali possibili oggetto di infrastrutture leggere in funzione della balneazione.

Art. 76. AREA DI TUTELA INTEGRALE – ZONE ARCHEOLOGICHE O BENI IN AGRO

Non è consentito alcun intervento di nuova edificazione ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera di Enti o degli istituti scientifici specificamente preposti.

Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli Enti preposti, secondo il principio “dell'intervento minimo” e finalizzato esclusivamente alla accessibilità, alla fruizione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito.

In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate all'accessibilità devono prioritariamente considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti prima di queste.

L'attività agricola è consentita limitatamente all'aratura superficiale del terreno nelle parti dell'area prive di macchia mediterranea.

Non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea, fatte salve le operazioni necessarie all'attività di scavo e ricerca archeologica.

Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione di fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati.

Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del bene e del contesto di inserimento.

Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e



cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli Uffici competenti.

Art. 77. AREA – FASCIA DI TUTELA CONDIZIONATA ZONE ARCHEOLOGICHE O BENI IN AGRO.

Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari al bene.

Non sono consentiti gli interventi che modifichino lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da compromettere le attuali visuali sceniche del bene.

Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi, ma è sempre consentito il pascolo.

Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici:

- In particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche.
- Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, etc..) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti.
- Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di cartellonistica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purchè di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area.
- Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e di riassetto paesaggistico autorizzati dagli Enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio.
- Sono ammessi eventuali interventi relativi ad opere pubbliche in difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area.
- Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione ed il godimento del bene stesso, senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale e devono essere privilegiati materiali naturali locali.
- Con riferimenti ai fabbricati esistenti, dovranno essere eliminati gli elementi incongrui e gli eventuali impianti tecnologici non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche del bene tutelato.
- Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio, privilegiando in ogni caso soluzioni che prevedano l'interramento dei cavi o delle tubazioni.



Art. 78. AREA DI RISPETTO CIMITERIALE

Sono costituite dalla fascia di rispetto del cimitero, vi è preclusa ogni attività edificatoria o di trasformazione del territorio.

E' l'area compresa entro mt. 50.00 dai confini dell'area o edificio cimiteriale ed è destinata prevalentemente alle attrezzature cimiteriali; vi è consentita la formazione di aree a verde e di parcheggi e, a titolo precario, la costruzione di piccoli edifici per la vendita di fiori ed oggetti per il culto ed onoranza dei defunti.

Nelle parti di detta area, separate dall'edificio cimiteriale da strade di traffico, sono consentite a non meno di mt. 50.00 dall'edificio stesso attrezzature sportive all'aperto.

Art. 79. AREE DI RISPETTO STRADALE

Sono le aree limitrofe al confine stradale così come definito dal Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992 e s.m.i.).

Nella zona di rispetto stradale non è consentita la costruzione di edifici o di altri manufatti per edilizia.

Nella zona di rispetto stradale è altresì ammessa la realizzazione, attraverso concessioni temporanee, di attrezzature a servizio delle strade (stazioni di servizio, etc.).

I tracciati e le tipologie indicate nelle tavole di P.U.C. per le infrastrutture viarie, hanno valore vincolante nei confronti dei proprietari privati, fino alla redazione dei progetti esecutivi di sistemazione o di costruzione di singole strade.

Fino a tale momento le indicazioni di P.U.C. vanno considerate di massima per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato, le caratteristiche degli svincoli e la larghezza della carreggiata stradale.

Gli assestamenti di tracciato e gli altri eventuali ritocchi tecnici, sono definiti in sede di progetto esecutivo nell'ambito delle fasce di rispetto di P.U.C. senza che tali modifiche comportino variante dello stesso.

Le zone di rispetto stradale, confinanti con zone aventi destinazione diversa da quella agricola, hanno destinazione a verde, anche alberato ed in esse possono essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico, percorsi pedonali e ciclabili; se confinanti con zone soggette a piano particolareggiato d'esecuzione od a lottizzazione, possono essere sistemate nel quadro dell'intervento di pertinenza, con previsione prevista all'interno dei relativi p.d.l..



TITOLO VII. CENTRO MINORE CAPO TESTA

Art. 80. ZONE ‘B1’ DI COMPLETAMENTO URBANO

Sono le zone del tipo “B” previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983.

Nella cartografia allegata viene riportata la perimetrazione di tale zona.

In tali zone il piano si attua attraverso l’applicazione dei seguenti indici:

- ⊕ H (*altezza edifici*): l’altezza massima degli edifici, calcolata secondo quanto specificato nelle presenti norme non può superare il valore di mt. 6. Fanno eccezione gli edifici che formano oggetto di piani particolareggiati.
- ⊕ Df (*distanze fra pareti finestrate*): è fissata pari all’altezza dell’edificio più alto, con un minimo assoluto di mt. 10.
- ⊕ Dc (*distacco dai confini*): è pari a (H-5) con un minimo assoluto di mt. 5.00; è fatta salva la possibilità di edificazione in confine di proprietà. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute sia in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendano nel fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell’area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. La distanza delle costruzioni dal confine di spazi pubblici, può essere di mt. 2.00, qualora la destinazione degli spazi sia a parcheggio.
- ⊕ Rc (*rapporto di copertura*): 2/3.
- ⊕ If (*indice di edificabilità fondiaria*): 2.0 mc/mq: Nel caso di trasformazione di singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti inderogabili di densità fondiaria, quando non eccedano il 70% del volume preesistente.
- ⊕ Ds (*distacco stradale*): 3.00 mt. per viabilità di interesse di zona omogenea. E’ consentito l’allineamento ad edifici esistenti in deroga alla distanza in presenza di tessuto urbano definito e consolidato.

Le zone di completamento in esame sono caratterizzate da un tessuto a media densità (relativamente alla struttura urbana del centro minore di Capo Testa) con edifici generalmente a cortina (fino a due piani), il completamento degli isolati con presenza di vuoti avverrà prevalentemente in allineamento stradale si da omogeneizzare il tessuto urbano preesistente.

Le operazioni di sostituzione delle strutture esistenti dovrà essere orientata a riproporre stilemi, organizzazioni compositive, tipiche della cultura del luogo, pur rifuggendo da pedissequi riproposizioni.

Oltre a ciò vanno osservate le seguenti prescrizioni di ordine generale:

- la finitura delle facciate dovrà essere realizzata preferibilmente con materiale a base di calce;
- non sono consentiti: intonaci o trattamenti superficiali rustici; rivestimenti di facciata in materiale ceramico o laterizio;



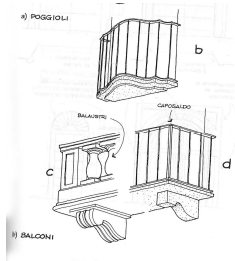
-
- è consentito l'uso di materiale lapideo a faccia vista quando detti materiali abbiano funzione portante e non di semplice rivestimento;
 - gli infissi (compreso vetrine e vetrinette di esercizi commerciali) dovranno essere realizzati in legno o in alluminio verniciato a fuoco; non è consentito l'uso di alluminio anodizzato;
 - gli elementi di protezione (persiane) dovranno essere realizzati in legno;
 - le insegne di attività commerciali o pubblicitarie in genere dovranno essere realizzate preferibilmente in legno, pietra, metallo verniciato e comunque devono essere di dimensioni ridotte e non in contrasto con l'insieme della facciata; si escludono le insegne a bandiera.
 - le coloriture delle facciate dovranno essere preferibilmente in tonalità pastello; non sono consentite coloriture in contrasto con l'insieme della facciata, il materiale utilizzato sarà a base di calce. La libertà di scelta del colore è limitata dalla non ripetitività di colore delle facciate contigue.
 - i portoncini d'ingresso dovranno essere realizzati in legno;
 - non è consentita l'installazione di pompe di calore sulle facciate o comunque in vista; devono essere in ogni caso installate in appositi alloggiamenti e opportunamente schermate;
 - le antenne televisive, parabole o altre apparecchiature tecnologiche devono essere centralizzate e poste sulla copertura non in vista da punti di visuale pubblica.
 - È escluso, in facciata, l'uso delle pietre di travertino, marmo, privilegiando l'uso della pietra locale: granito gallurese.



Aggetti

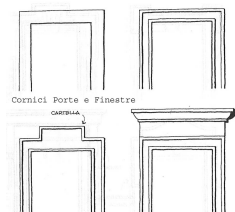
Sono proibiti i balconi con aggetto superiore a mt 1.40 sulla facciata.

Le ringhiere debbono essere in metallo di foggia tradizionale con esclusione dell'alluminio.

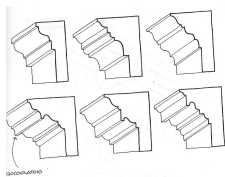


La foggia delle mensole ordinatoriamente deve mantenere lo schema riportato che ripropone elementi utilizzati dalla tipologia storica dell'architettura locale.

Le cornici delle finestre e porte debbono escludere l'uso di materiali lapidei quali travertino, marmo etc.. privilegiando l'intonaco secondo tipologia locale e schemi esemplificativi riportati, o la pietra locale (granito) mano di placcaggio bensì strutturale.



Analogamente per le gronde



Il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi sardi, il tetto preferibilmente a due falde, escludendo comunque le falde sfalsate, i terrazzi incavati, le cappuccine.



Art. 81. **Sottozone ‘B2’ di completamento**



La sottozona in esame pur caratterizzata da un tessuto urbanistico definito e consolidato, pressoché saturo, è interessata da un vistoso disordine compositivo non solo dal punto di vista architettonico ma principalmente urbanistico.

Ora atteso che lo stato di degrado non è dato soltanto dalla condizione statica-igienica dello stesso ma anche dallo stato urbanizzativo della zona in esame, qualunque intervento dovrà essere preceduto da un Piano Urbanistico di recupero e riqualificazione urbana di iniziativa pubblica (PRU).

Il piano avrà i contenuti minimi previsti dagli art. 27 e seguenti della L. 457/1978.

Il PRU dovrà comunque prevedere oltre al riordino tipologico:

- ⊕ Il riassetto della viabilità bordo comparto definendone la tipologia, i materiali di finitura, l’illuminazione con particolare riguardo alla fragilità ambientale della sottozona e alla sua valenza paesaggistica, privilegiando la percorribilità pedonale;
- ⊕ L’acquisizione delle dotazioni di spazi pubblici all’interno della subzona S3 limitrofa alla B2 in ragione di 18 mq/100 mc della volumetria totale del comparto.

Gli oneri sono a carico dei privati proprietari o aventi causa.

Parametri urbanistici di intervento

In tali zone il piano si attua attraverso l’applicazione dei seguenti indici:

- ⊕ H (*altezza edifici*): l’altezza massima degli edifici, calcolata secondo quanto specificato nelle presenti norme non può superare il valore di mt. 6. Fanno eccezione gli edifici che formano oggetto di piani particolareggiati.
- ⊕ Df (*distanze fra pareti finestrate*): è fissata pari all’altezza dell’edificio più alto, con un minimo assoluto di mt. 10.
- ⊕ Dc (*distacco dai confini*): è pari a (H-5) con un minimo assoluto di mt. 5.00; è fatta salva la possibilità di edificazione in confine di proprietà. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute sia in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendano nel fronte strada o in profondità per



una lunghezza inferiore a mt. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. La distanza delle costruzioni dal confine di spazi pubblici, può essere di mt. 2.00, qualora la destinazione degli spazi sia a parcheggio.

- ⊕ Rc (*rapporto di copertura*): 2/3.
- ⊕ If (*indice di edificabilità fondiaria*): 2.0 mc/mq: Nel caso di trasformazione di singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti inderogabili di densità fondiaria, quando non eccedano il 70% del volume preesistente.
- ⊕ Ds (*distacco stradale*): 3.00 mt. per viabilità di interesse di zona omogenea. E' consentito l'allineamento ad edifici esistenti in deroga alla distanza in presenza di tessuto urbano definito e consolidato.

Nelle more della predisposizione del PRU sono consentiti esclusivamente:

- a) **manutenzione ordinaria**: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) **manutenzione straordinaria**: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) **restauro e risanamento conservativo**: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) **ristrutturazione edilizia**: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti, si esclude la demolizione e ricostruzione in assenza del PRU, come pure il cambio di destinazione d'uso.



Art. 82. ZONE ‘C’ DI ESPANSIONE URBANA CENTRO MINORE CAPOTESTA

La destinazione d’uso di tali zone è quella prevista dalle presenti norme. E’ obbligatorio l’intervento urbanistico preventivo esteso all’intero comparto indicato cartograficamente.

Comprendono le parti di territorio edificate nelle quali la edificazione non raggiunge i limiti di cui all’art. 3 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 e le parti destinate a nuovi complessi residenziali.

Gli interventi sono stati limitati al completamento dell’impianto urbano di capo testa, all’omogeneizzazione del suo tessuto edilizio e infrastrutturale pur nel rispetto delle specificità ambientali del sito.

Si richiama quanto contenuto all’art. 25 – Norme generali delle zone di espansione - delle presenti norme.

Art. 83. Sottozona C3.1



La sottozona in esame ricade nella parte nord-occidentale dell’abitato di capo testa e costituisce elemento di completamento dell’impianto urbano del centro.

Il P.U.C. prescrive:

- ⊕ l’ubicazione degli standards urbanistici è vincolante per entità e localizzazione;
- ⊕ l’edificazione dovrà avvenire nel rispetto assoluto della visuale determinata dal prolungamento ideale della viabilità di monte (area tratteggiata verde);
- ⊕ l’obbligo della realizzazione della viabilità secondo tracciato indicato nella tavola di piano, a valle ed sul lato est del comparto.



Parametri di intervento:

Superficie Territoriale	6 633.00	<i>mq</i>
Indice Territoriale	0.20	<i>mc/mq</i>
Potenzialità volumetrica	1 326.60	<i>mc</i>
Volume Pubblico	132.66	<i>mc</i>
Volume servizi	265.32	<i>mc</i>
Volume residenziale	928.62	<i>mc</i>
Standards pubblici	1 591.92	<i>mq</i>
S1	397.98	<i>mq</i>
S2	176.88	<i>mq</i>
S3	795.96	<i>mq</i>
S4	221.10	<i>mq</i>
Altezza max edifici	3	<i>m</i>
Distacco confini	5	<i>m</i>
Distacco pareti	10	<i>m</i>
Distacco strada Provinciale	20	<i>m</i>
Rapporto copertura	0.5	<i>mq/mq</i>
Indice fondiario massimo	1.5	<i>mc/mq</i>
Dotazione unitaria standards	120.00	<i>mq/ab</i>

Usi consentiti:

Insedimenti residenziali a carattere estensivo; è consentita l'edificazione previa predisposizione di strumento urbanistico preventivo (P.d.L.).



Art. 84. ZONE F TURISTICHE IN AMBITO CAPO TESTA

Sono le parti di territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Gli insediamenti turistici presenti nell'ambito del centro minore di Capo Testa, sono insediamenti turistici spontanei realizzati ante legge ponte (F2).

Per tali insediamenti il P.U.C. prevede operazioni finalizzate alla acquisizione e sistemazione di spazi fruibili dalla collettività, l'adeguamento delle infrastrutture e il loro interfacciamento con le reti esistenti, nonché la realizzazione di servizi.

Sussiste inoltre un insediamento turistico con p.d.l. convenzionato, tessuto edilizio pressoché saturo e rete infrastrutturale, ancorché degradata, ultimata.

Art. 85. Sottozona F1.6 – P.d.L. Santa Reparata



Tale ambito è stato oggetto di P.d.L. approvato dalla Regione Autonoma della Sardegna con Decreto n. 348 del 15/05/1974 e dal Consiglio Comunale con Delibera del 22/07/1974; la convenzione fu stipulata il 27/10/1974 con scadenza prorogata al 22/10/1989; le opere di urbanizzazione sono state realizzate e collaudate.

Per i parametri di intervento si rimanda alle norme che disciplinano il P.d.L..

Interventi consentiti:

- a) *manutenzione ordinaria*: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) *manutenzione straordinaria*: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) *restauro e risanamento conservativo*: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) *ristrutturazione edilizia*: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti;
- e) tutti gli interventi in genere rivolti all'adeguamento delle preesistenze tipologiche ed infrastrutturali per un migliore inserimento nella contestualità ambientale;
- f) completamento delle previsioni di P.d.L.
- g) ristrutturazione urbanistica



h) modifica delle destinazioni d'uso nel rispetto delle N.A. di p.d.l.

Parametri P.d.l.

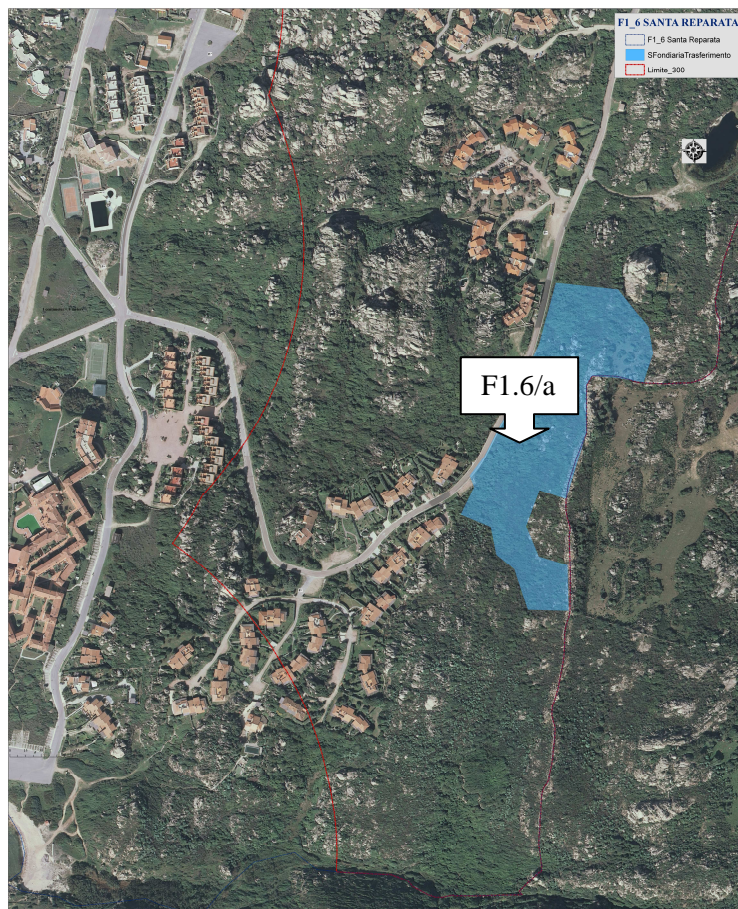
St =	1 123 808	mq
It =	0.12	mc/mq
Pv =	134 857,00	mc
V _{realizzato} =	133 000,00	mc

Si ribadisce che gli indici ed i parametri di intervento sono quelli fissati nelle Norme Tecniche di Attuazione dei relativi P.d.L.. La determinazione della volumetria esistente è stata effettuata tramite i risultati dei voli aerofotogrammetrici del 2010 e relative tavole sui volumi esistenti. All'atto di presentazione di progetti all'interno dei p.d.l. convenzionati, si dovrà procedere preliminarmente alla dimostrazione dei volumi residui riportando analiticamente, come da concessioni rilasciate, le volumetrie realizzate.

L'amministrazione comunale, in ossequio a principi di pianificazione coordinata si riserva la possibilità di utilizzo anche al fine edificatorio della parte di standards pubblico ceduto, eccedente il 30% con potenziale volumetrico carato in relazione alla valenza morfologica e paesaggistica del sub ambito fino ad un massimo di 12.500 mc ripartiti come da tabella di seguito riportata.

La figura di seguito riportata individua la superficie fondiaria utilizzabile all'interno delle eccedenze di standards pubblico.

La previsione di P.U.C., considerata la valenza pubblica costituisce variante la p.d.l..





Sottozona		F1.6/a
Superficie Fondiaria	<i>mq</i>	25 000.00
Indice Fondiario	<i>mc/mq</i>	0.60
Potenzialità volumetrica	<i>mc</i>	15 000,00
Volume Pubblico	<i>mc</i>	2 500,00
Volume Alberghiero	<i>mc</i>	2 500.00
Volume residenziale	<i>mc</i>	10 000,00
Altezza max edifici	<i>m</i>	6.00
Distacco confini	<i>m</i>	5.00
Distacco pareti	<i>m</i>	10.00
Distacco strada statale	<i>m</i>	30.00
Rapporto copertura	<i>mq/mq</i>	0.20



Art. 86. **Sottozona F2.1-Cala Spinosa**



La sottozona ricade fisicamente in un degli ambiti paesaggisticamente più pregevoli e delicati del territorio comunale di Santa Teresa Gallura.

L'intervento, realizzato antecedentemente a qualunque pianificazione, accede dalla strada provinciale.

Le presenti norme sono volte all'attuazione di interventi di riqualificazione ambientale, compatibili con il grado di tutela paesistica.

I tipi di intervento sono così classificati:

- a) *manutenzione ordinaria*: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) *manutenzione straordinaria*: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) *restauro e risanamento conservativo*: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) *ristrutturazione edilizia*: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti.

Interventi consentiti:

- ⊕ opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di



origine antropica;

- ⊕ il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- ⊕ l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- ⊕ interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.
- ⊕ interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:
 - percorsi pedonali di accesso al mare;
 - tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.
- ⊕ interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;
- ⊕ opere di rimboschimento d'iniziativa privata o dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate, col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- ⊕ opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.
- ⊕ acquedotti e fognature.

Poichè il fine della norma è quello di perseguire il recupero fisico e funzionale dell'esistente favorendo tutti quegli interventi volti all'introduzione di elementi di mitigazione paesistica per un più corretto inserimento dell'insediamento nella contestualità ambientale, si fissano di seguito le modalità operative. Qualunque intervento consentito nel patrimonio edilizio esistente all'interno del sottoambito in esame, dovrà essere preceduto dalla predisposizione di uno studio esteso all'intera area, studio che preveda l'attuazione dei seguenti indirizzi:

- a) sistemazione e razionalizzazione dell'asse viario centrale attraverso:
 - regolarizzazione e geometrizzazione dello stesso con larghezza carrabile non superiore a mt. 6 con marciapiedi ai lati di larghezza pari a 1.5 mt. per lato; pavimentazione delle carreggiate in terra battuta e stabilizzata (eventuale aggiunta di materiali tipo 'Glorit', che vengono aggiunti in soluzione liquida con i primi 15 cm di terreno che ne risulta consolidato senza che ne sia compromessa la funzione drenante), può essere, eventualmente, come sovrastruttura, essere utilizzato strato compatto di ghiaia o pietrisco dello spessore di 10-20 cm posato a sostituzione della cotica organica superficiale; cordionate di pietra e pavimentazione dei marciapiedi da realizzare con l'utilizzo di materiali lapidei della tradizione (acciottolato di fiume o tozzetti in granito sbozzato); realizzazione di schermature di verde con essenze autoctone; realizzazione del sistema terminale di inversione di marcia;
- b) sistemazione dei vialetti di accesso alle singole unità, dall'asse centrale, con larghezza non superiore a mt. 3 in terra stabilizzata o al più con strato superiore di pietrisco come dianzi specificato;
- c) smaltimento delle acque meteoriche nel verde di competenza evitando ruscellamenti e quindi fenomeni erosivi;
- d) sistemazione degli allacci fognari alla rete comunale;
- e) realizzazione di parcheggi privati negli spazi di competenza delle unità residenziali, senza operare alterazioni morfologiche; è consentita una eventuale sistemazione dello



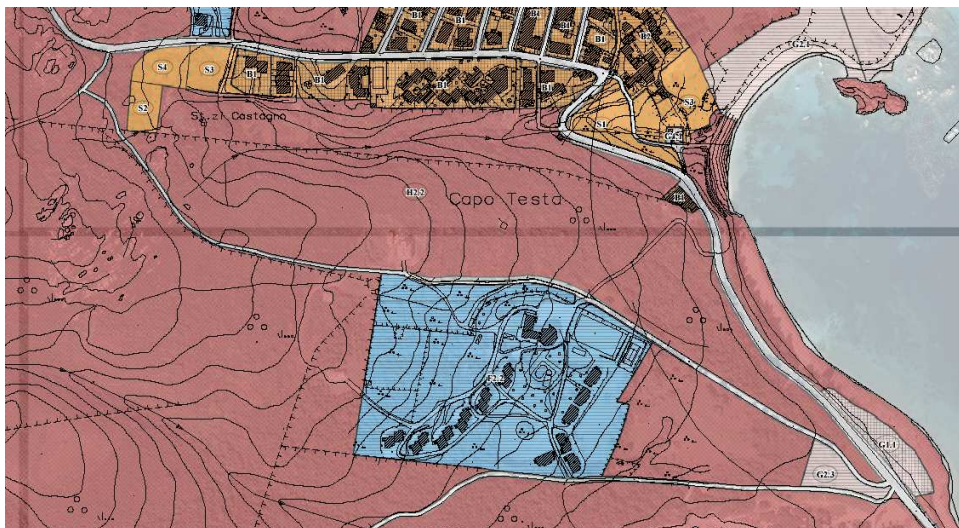
spazio a parcheggio con tipologia simile alla viabilità o ai marciapiedi; è vietata la messa a dimora di strutture ancorchè precarie, per la copertura di parcheggi.

Qualunque intervento, fatta eccezione della manutenzione ordinaria, straordinaria son soggetti alla preventiva stesura di un piano attuativo che interessi l'intera subzona, di iniziativa privata o pubblica e abbia i contenuti di cui alle norme su riportate.

Sono assolutamente esclusi incrementi volumetrici rispetto a quanto legittimamente esistente.



Art. 87. **Sottozona F2.2 – Mirage**



Tale sottozona, ubicata in area di notevole pregio paesistico-ambientale, è interessata da un preesistente insediamento turistico ricettivo di circa 12.000 mc; la struttura, realizzata da oltre quarant'anni, si trova in condizioni di obsolescenza fisica e funzionale. Il fine delle presenti norme è consentirne il recupero nel rispetto delle caratteristiche geomorfologiche e paesistiche dell'area.

Intervento proposto: ristrutturazione urbanistica con incremento di volume in ragione del 25% con destinazione esclusivamente ricettiva e di servizio al preesistente.

Tale intervento interessa infatti un preesistente insediamento ricettivo alberghiero classificato come tale dalla L.R. 15/05/1984 n. 22 ed inquadrato nel vigente P.U.C. come zona "F3.3"; lo stesso viene consentito non verso il mare, anche entro la fascia dei 300 mt. con attività di ristrutturazione, di razionalizzazione e di incremento delle volumetrie strettamente funzionali all'attività alberghiera, purchè attigue alle preesistenze, nella misura non superiore al 25% delle volumetrie già realizzate.

Le previsioni si attuano attraverso predisposizione di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata; lo studio deve comprendere il censimento analitico delle volumetrie esistenti con le relative destinazioni nonchè, ai fini della progettazione dell'intervento, quanto di seguito specificato nel presente articolo.

L'incremento volumetrico succitato deve essere calcolato nella volumetria di cui alla originaria concessione.

La cartografia indica gli ambiti spaziali dell'intervento che comunque dovrà rispettare i seguenti parametri:

- Hmax = 6.00 mt.
- Dc = 5.00 mt.
- De = 10.00 mt.
- If max = 0.75 mc/mq
- Standards pubblici = 30% della superficie territoriale
- Verde privato = 20% della superficie territoriale

Il rapporto di copertura come pure l'articolazione e la tipologia dei corpi edilizi sarà



determinata da studio di valutazione di impatto ambientale.

Usi consentiti:

Uso di area protetta

- ⊕ attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- ⊕ fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;
- ⊕ opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

Uso turistico

- ⊕ infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;
- ⊕ recupero del patrimonio edilizio esistente;
- ⊕ strutture ricettive limitatamente alle strutture alberghiere di cui alla L.R. n. 22/1984.

Uso insediativo

- ⊕ opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale.

L'ubicazione degli standards pubblici è vincolante, unitamente agli standards dovrà essere ceduta al comune l'area di sedime della proposta di viabilità di interesse collettivo come riportata nelle tavole di piano.

Norme di carattere generale

Recinzioni.

Le recinzioni degli ambiti privati dovranno essere realizzate in pietra locale ad opus incertum, senza visibilità di malta e di altezza massima di cm. 90; in alternativa con bordure verdi realizzate con essenze locali autoctone.

Viabilità interna di P.d.L.

La realizzazione della viabilità avverrà, in ossequio ai disposti di P.P.R. nonché all'esigenza primaria del mantenimento delle valenze paesaggistiche, con sovrastruttura in terre stabilizzate, in pratica un eco-intervento che garantirà un rispetto massimo dell'ambiente e della sicurezza di percorribilità.

I marciapiedi saranno fino con pavimentazione in pietra locale con paramento superiore finito a mezza punta o punta fine; analogamente le cordonate saranno sempre in granito locale.

Illuminazione pubblica e privata del P.d.L.

L'illuminazione pubblica e privata all'interno del P.d.L. avverrà con sistema Led al fine dell'abbattimento dei costi energetici, l'illuminazione pubblica necessariamente sarà alimentata da energia rinnovabile (Fotovoltaico).

Particolare cura progettuale dovrà essere usata nella progettazione illuminotecnica evitando, secondo norma, problemi di inquinamento luminoso.



Strutture edilizie.

Tutte le strutture edilizie avranno il paramento esterno finito in pietra locale o in intonaco base calce con cromie nella tonalità delle terre e ottenute con colori sempre base calce e acqua.

Sono vietate ‘velature’ realizzate con colori plastici.

Le coperture saranno realizzate con coppi alla sarda, senza gronda terminale; la stessa potrà essere realizzata all’interno del manto non visibile, qualora si renda necessario recuperare l’acqua meteorica a fini di irrigazione del sub ambito.

Gli infissi saranno in legno.

Negli spazi a verde privato (in ragione minima del 20% della superficie territoriale), sono consentiti esclusivamente:

- interventi per la difesa dell'equilibrio fisiologico e biologico del comparto;
- difesa delle preminenze paesistiche;
- conservazione dei valori storico-ambientali;
- realizzazione di strutture sportive/ricreative che non comportino la realizzazione di volumetrie o movimentazioni di materie che alterino la morfologia dei luoghi;
- ricostituzione e potenziamento del patrimonio boschivo con essenze autoctone presenti nell'ambito.

La destinazione del potenziale volumetrico, a strutture ricettive, deve intendersi come ricettività alberghiera così come definita dalla L.R. n. 22 del 14/05/1984.

Art. 88. Sottozona F2.3 - *Funtanaccia*



La sottozona in esame, ricade in un ambito naturalistico di grande pregio, l'intervento è stato realizzato antecedentemente alla legge ponte, le presenti norme sono volte all'attuazione di interventi di riqualificazione ambientale, compatibili con il grado di tutela paesistica. I tipi di intervento sono così classificati:

- a) *manutenzione ordinaria*: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare



o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

- b) *manutenzione straordinaria*: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) *restauro e risanamento conservativo*: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) *ristrutturazione edilizia*: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti; non sono consentite demolizioni e ricostruzioni in assenza del PRU.

Usi consentiti:

- ⊕ opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- ⊕ il recupero di strutture esistenti anche attraverso l'adeguamento delle tipologie originarie alla specificità della cultura locale;
- ⊕ l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- ⊕ interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.
- ⊕ interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:
 - sentieri pedonali, di accesso al mare;
 - tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.
- ⊕ opere antincendio e protezione civile;
- ⊕ acquedotti e fognature.

Poichè il fine della norma è quello di perseguire il recupero fisico e funzionale dell'esistente favorendo tutti quegli interventi volti all'introduzione di elementi di mitigazione paesistica per un più corretto inserimento dell'insediamento nella contestualità ambientale, si fissano di seguito le modalità operative.

Qualunque intervento consentito nel patrimonio edilizio esistente all'interno del sottoambito in esame, dovrà essere preceduto dalla predisposizione di uno studio esteso all'intera area, studio che preveda l'attuazione dei seguenti indirizzi:

- a) sistemazione e razionalizzazione dell'asse viario centrale attraverso:

regolarizzazione e geometrizzazione dello stesso con larghezza carrabile non superiore a mt. 6 con marciapiedi ai lati di larghezza pari a 1.5 mt. per lato; pavimentazione delle carreggiate in terra battuta e stabilizzata (eventuale aggiunta di materiali tipo 'Glorit', che vengono aggiunti in soluzione liquida con i primi 15 cm di terreno che ne risulta



consolidato senza che ne sia compromessa la funzione drenante), può essere, eventualmente, come sovrastruttura, essere utilizzato strato compatto di ghiaia o pietrisco dello spessore di 10-20 cm posato a sostituzione della cotica organica superficiale; cordone di pietra e pavimentazione dei marciapiedi da realizzare con l'utilizzo di materiali lapidei della tradizione (acciottolato di fiume o tozzetti in granito sbizzato); realizzazione di schermature di verde con essenze autoctone; realizzazione del sistema terminale di inversione di marcia;

- b) sistemazione dei vialetti di accesso alle singole unità, dall'asse centrale, con larghezza non superiore a mt. 3 in terra stabilizzata o al più con strato superiore di pietrisco come dianzi specificato;
- c) smaltimento delle acque meteoriche nel verde di competenza evitando ruscellamenti e quindi fenomeni erosivi;
- d) sistemazione degli allacci fognari alla rete comunale;
- e) realizzazione di parcheggi privati negli spazi di competenza delle unità residenziali, senza operare alterazioni morfologiche; è consentita una eventuale sistemazione dello spazio a parcheggio con tipologia simile alla viabilità o ai marciapiedi; è vietata la messa a dimora di strutture ancorchè precarie, per la copertura di parcheggi.

Modalità di intervento

La sottozona in esame è interessata da un vistoso disordine compositivo non solo dal punto di vista architettonico ma principalmente urbanistico.

Ora atteso che lo stato di degrado non è dato soltanto dalla condizione statica-igienica dello stesso ma anche dallo stato d della zona in esame, qualunque intervento dovrà essere preceduto da un Piano Urbanistico di recupero e riqualificazione urbana di iniziativa pubblica (PRU).

Il piano avrà i contenuti minimi previsti dagli art. 27 e seguenti della L. 457/1978.

Il PRU dovrà comunque prevedere oltre al riordino tipologico:

- ⊕ Il riassetto della viabilità bordo comparto definendone la tipologia, i materiali di finitura, l'illuminazione con particolare riguardo alla fragilità ambientale della sottozona e alla sua valenza paesaggistica, privilegiando la percorribilità pedonale secondo specifiche fissate nel presente articolo;
- ⊕ L'acquisizione delle dotazioni di spazi pubblici secondo entità e localizzazione individuata nelle tavole di piano.
- ⊕ La previsione della sistemazione e cessione al comune della viabilità di collegamento della sottozona in esame con la strada provinciale con tipologie e materiali fissate dalle presenti norme.

Le eventuali difformità edilizie dell'esistente rispetto all'originaria concessione/autorizzazione potranno essere esaminate solo a seguito di predisposizione del PRU, solo strumento che valuterà la coerenza degli stessi con le componenti ambientali e normative, fatti salvi naturalmente i condoni legittimamente presentati/definiti.

Gli oneri sono a carico dei privati proprietari o aventi causa.

Parametri urbanistici di intervento

In tale zona il piano si attua attraverso l'applicazione dei seguenti parametri e norme:

- ⊕ H (*altezza edifici*): l'altezza massima degli edifici, calcolata secondo quanto specificato nelle presenti norme non può superare il valore di mt. 6. Fanno eccezione gli edifici che formano oggetto di piani particolareggiati.



- ⊕ Df (*distanze fra pareti finestrate*): è fissata pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di mt. 10.
- ⊕ Dc (*distacco dai confini*): è pari a (H-5) con un minimo assoluto di mt. 5.00;
- ⊕ Rc (*rapporto di copertura*): 0.2 mq/mq.
- ⊕ If (*indice di edificabilità fondiaria*): esistente.
- ⊕ La demolizione e ricostruzione è consentita finalizzando quest'ultima all'adeguamento tipologico;
- ⊕ È favorito il cambio di destinazione da residenziale a ricettivo con specifiche che verranno fissate dal PRU in coerenza con le prescrizioni dello strumento sovraordinato PPR.

Art. 89. **Sottozona F2.4 – Hotel due mari –**



La sottozona in esame ricade in un ambito naturalistico di grande pregio, l'intervento è stato realizzato antecedentemente alla legge ponte; le presenti norme sono volte all'attuazione di interventi di riqualificazione ambientale.

I tipi di intervento sono così classificati:

- a) *manutenzione ordinaria*: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) *manutenzione straordinaria*: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) *restauro e risanamento conservativo*: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) *ristrutturazione edilizia*: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte



diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti.

Usi consentiti:

- ⊕ opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- ⊕ il recupero di strutture esistenti anche attraverso l'adeguamento delle tipologie originarie alla specificità della cultura locale;
- ⊕ l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- ⊕ interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.
- ⊕ interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:
 - sentieri pedonali, di accesso al mare;
 - tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.
- ⊕ opere antincendio e protezione civile;
- ⊕ acquedotti e fognature.

Poichè il fine della norma è quello di perseguire il recupero fisico e funzionale dell'esistente favorendo tutti quegli interventi volti all'introduzione di elementi di mitigazione paesistica per un più corretto inserimento dell'insediamento nella contestualità ambientale, si fissano di seguito le modalità operative.

Qualunque intervento consentito nel patrimonio edilizio esistente all'interno del sottoambito in esame, dovrà essere preceduto dalla predisposizione di uno studio esteso all'intera area, studio che preveda l'attuazione dei seguenti indirizzi:

- a) sistemazione e razionalizzazione dell'asse viario di accesso alla struttura attraverso:
regolarizzazione e geometrizzazione dello stesso con larghezza carrabile non superiore a mt. 6 con marciapiedi ai lati di larghezza pari a 1.5 mt. per lato; pavimentazione delle carreggiate in terra battuta e stabilizzata (eventuale aggiunta di materiali tipo 'Glorit', che vengono aggiunti in soluzione liquida con i primi 15 cm di terreno che ne risulta consolidato senza che ne sia compromessa la funzione drenante), può essere, eventualmente, come sovrastruttura, essere utilizzato strato compatto di ghiaia o pietrisco dello spessore di 10-20 cm posato a sostituzione della cotica organica superficiale; cordionate di pietra e pavimentazione dei marciapiedi da realizzare con l'utilizzo di materiali lapidei della tradizione (acciottolato di fiume o tozzetti in granito sbozzato); realizzazione di schermature di verde con essenze autoctone; realizzazione del sistema terminale di inversione di marcia;
- b) smaltimento delle acque meteoriche nel verde di competenza evitando ruscellamenti e quindi fenomeni erosivi;
- c) sistemazione degli allacci fognari alla rete comunale;
- d) **realizzazione di parcheggi privati negli spazi di competenza, senza operare alterazioni morfologiche; è consentita una eventuale sistemazione dello spazio a parcheggio con tipologia simile alla viabilità o ai marciapiedi.**



Art. 90. Zone G – Zone per servizi generali a Capo Testa

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

Art. 91. Zona G1.3

Costituiscono aree limitrofe a punti di valenza paesaggistica e sono destinate a ricevere strutture leggere di supporto alla balneazione.

- ⊕ Deve essere prevista esclusivamente la realizzazione di strutture precarie di facile rimozione aventi caratteristiche tipologiche uniformi e di altezza non superiore ai 3,50 metri al colmo, superficie massima coperta mq 60 dei quali 30 mq ombreggiati.
- ⊕ A tal fine sono da considerare di facile rimozione gli impianti, le strutture ed i manufatti costituiti da elementi componibili di facile trasportabilità, in collegamento tra loro e smontabili senza interventi demolitori e di rottura.
- ⊕ I materiali utilizzabili per la realizzazione dei manufatti devono essere scelti tra quelli naturali, privilegiando l'uso del legno (per le pedane e le superfici in elevazione). È escluso l'uso di materiali da costruzione in calcestruzzo, lapidei, in laterizi, tegole, etc. assemblati o realizzati a piè d'opera.
- ⊕ La struttura dovrà collocarsi su pali in legno infissi nel terreno ad una quota opportuna da quest'ultimo.
- ⊕ servizio igienico e docce;
- ⊕ eventuale chiosco bar;

Art. 92. Zona G1.2

Trattasi di struttura leggera esistente, se ne consente il mantenimento senza ulteriori incrementi volumetrici o di superficie coperta.

Art. 93. Zona G1.4

Trattasi di area funzionale alla realizzazione del ciclo park connesso con l'attuazione dell'idea progetto di mobilità sostenibile per Capo Testa.

Non è consentito realizzare parti pavimentate industrialmente o con bitumi etcc., salvo piccole aree in terra stabilizzata.

Art. 94. SOTTOZONE G2 – Parchi strutture per lo sporto ed il tempo libero – a Capo Testa

Costituiscono grandi aree urbane-periurbane funzionalmente destinate al tempo libero, al miglioramento della qualità ambientale del nucleo urbano nonché alla fruizione del bene paesaggistico.



Art. 95. **Sottozona G2.1 - G2.2 – Formazioni sabbiose di levante –**



L'ambito in esame sottende un tratto di litorale sabbioso con sviluppo di circa 300 metri lineari.

L'intervento programmato è volto alla realizzazione di attrezzature per la balneazione a monte della fascia demaniale sabbiosa.

Usi consentiti:

- ⊕ Strutture leggere di supporto alla balneazione;
- ⊕ Impianti sportivi ricreativi che non comportino alterazioni alla morfologia dei luoghi, volumetrie etc..
- ⊕ Manufatti per l'accesso all'arenile.

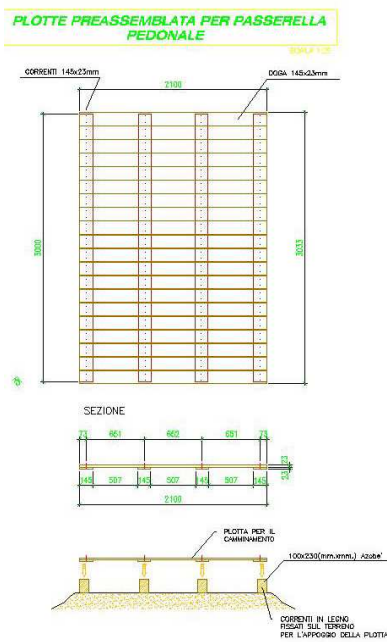
Qualunque intervento sarà preceduto dalla redazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

In tale piano dovrà essere previsto quanto di seguito:

- ⊕ L'ubicazione delle strutture nell'ambito della sottozona G2.1;
- ⊕ La cessione quale standard urbanistico, della sottozona G2.2.
- ⊕ Deve essere prevista esclusivamente la realizzazione di strutture precarie di facile rimozione aventi caratteristiche tipologiche uniformi e di altezza non superiore ai 3,50 metri al colmo, superficie massima coperta mq 250 dei quali 70 mq ombreggiati.
- ⊕ A tal fine sono da considerare di facile rimozione gli impianti, le strutture ed i manufatti costituiti da elementi componibili di facile trasportabilità, in collegamento tra loro e smontabili senza interventi demolitori e di rottura.
- ⊕ I materiali utilizzabili per la realizzazione dei manufatti devono essere scelti tra quelli naturali, privilegiando l'uso del legno (per le pedane e le superfici in elevazione). È escluso l'uso di materiali da costruzione in calcestruzzo, lapidei, in laterizi, tegole, etc. assemblati o realizzati a piè d'opera.
- ⊕ La struttura dovrà collocarsi su pali in legno infissi nel terreno ad una quota opportuna da quest'ultimo.
- ⊕ Le strutture di cui sopra turistico ricreative, saranno costituite dai seguenti servizi:



- ⊕ spogliatoio e box per la custodia degli indumenti;
- ⊕ box per la guardiania;
- ⊕ servizio igienico e docce;
- ⊕ locale infermeria con servizio di pronto soccorso;
- ⊕ eventuale chiosco bar anche con preparazione cibi;
- ⊕ Superficie massima della struttura: mq 180.
- ⊕ piattaforma e passerella lignea per consentire l'accesso e la fruizione del sottostante arenile da parte degli utenti con ridotte capacità motorie.
- ⊕ La passerella di che trattasi avrà le seguenti caratteristiche:



Art. 96. **Sottozona G2.3 – servizi alla balneazione.**





La sottozona in esame, è interessata nella parte limitrofa alla viabilità da una struttura precaria con funzione di servizi alla balneazione, che per caratteristiche di materiali, degrado etc.. non viene riconfermato.

Qualunque intervento dovrà essere preceduto dalla redazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata che interessi la sottozona in esame e la sottozona di H2.2 compresa fra la G2.3 , la sottozona F2.4 e la viabilità provinciale.

Di fatto lo studio dovrà interessare tre funzioni prioritarie dell'ambito in esame:

1. *Ambito di tutela e riqualificazione ambientale:* tale ambito è determinato dalle aree immediatamente a ridosso delle formazioni sabbiose, in destra e sinistra dell'istmo, sono consentiti i seguenti usi
 - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
 - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.
 - è esclusa qualunque alterazione dello stato dei luoghi compreso l'utilizzo ad area di parcheggio del sotto ambito
2. *Ambito di valorizzazione archeologica,* nella zona immediatamente contigua all'albergo Mirage.
3. *Ambito per i servizi connessi con la balneazione;* in tale area sono consentiti i seguenti usi:

Uso ricreativo culturale:

Opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione, inquadrabile nei servizi di spiaggia e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche, parcheggi, posti di pronto soccorso e servizi igienici.

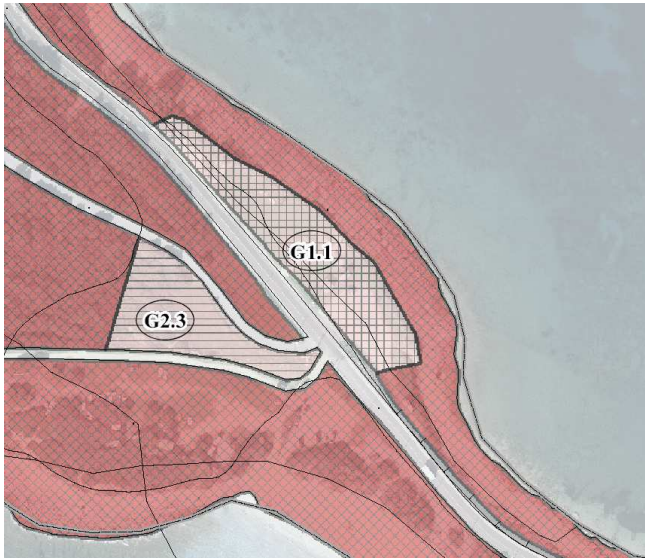
Particolare cura dovrà essere posta nell'intervento nell'ambito H2.3, infatti tale ambito è caratterizzato dall'abbondante presenza di sabbia, costituita interamente da particelle di silice, di dimensioni relativamente uniformi, povere d'acqua, sostanze nutritive per le piante e materie organiche. La sabbia contiene frammenti di conchiglie calcaree che mantengono il valore del pH tra 6 e 7.5; nelle dune immediatamente contigue il materiale è stato dilavato ed il pH scende a 4 / 4.5. Il dilavamento ha una concausa nell'indiscriminato uso antropico che ha determinato la formazione di canali preferenziali oggetto di degrado avanzato. Il suolo è pertanto molto sciolto, ed il progressivo impoverimento della vegetazione autoctona determina l'accentuarsi del fenomeno erosivo.

Le strutture debbono essere di tipo "leggero" la cui realizzazione escluda alterazioni morfologiche con significativi movimenti di materie; le caratteristiche costruttive, in legno, debbono essere comunque tali da non richiedere interventi consistenti di risanamento paesistico ambientale qualora le stesse vengano rimosse.

L'attuazione, le cui modalità verranno fissate dal citata Piano, potrà essere pubblica o pubblica e privata.



Art. 97. **Sottozona G1.1 – Servizi alla Balneazione**



L'intervento programmato è volto alla realizzazione di attrezzature per la balneazione a monte della fascia demaniale sabbiosa.

Usi consentiti:

- ⊕ Strutture leggere di supporto alla balneazione;
- ⊕ Impianti sportivi ricreativi che non comportino alterazioni alla morfologia dei luoghi, volumetrie etc..
- ⊕ Manufatti per l'accesso all'arenile.

Qualunque intervento sarà preceduto dalla redazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

In tale piano dovrà essere previsto quanto di seguito:

- ⊕ Deve essere prevista esclusivamente la realizzazione di strutture precarie di facile rimozione aventi caratteristiche tipologiche uniformi e di altezza non superiore ai 3,50 metri al colmo.
- ⊕ A tal fine sono da considerare di facile rimozione gli impianti, le strutture ed i manufatti costituiti da elementi componibili di facile trasportabilità, in collegamento tra loro e smontabili senza interventi demolitori e di rottura.
- ⊕ I materiali utilizzabili per la realizzazione dei manufatti devono essere scelti tra quelli naturali, privilegiando l'uso del legno (per le pedane e le superfici in elevazione). È escluso l'uso di materiali da costruzione in calcestruzzo, lapidei, in laterizi, tegole, etc. assemblati o realizzati a piè d'opera.
- ⊕ La struttura dovrà collocarsi su pali in legno infissi nel terreno ad una quota opportuna da quest'ultimo.
- ⊕ Le strutture di cui sopra turistico ricreative, saranno costituite dai seguenti servizi:
 - ⊕ servizio igienico e docce;
 - ⊕ Superficie massima delle strutture: mq 60.
 - ⊕ piattaforma e passerella lignea per consentire l'accesso e la fruizione del sottostante arenile da parte degli utenti con ridotte capacità motorie.



-
- ⊕ La passerella di che trattasi avrà le caratteristiche già specificate per la zona G2.1/G2.2.
 - ⊕ I servizi igienici dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura bordo sub ambito;
 - ⊕ Dovrà essere prevista la cessione del 30% della superficie territoriale come standards pubblico da cedere nella parte est del comparto.

Art. 98. **Zona G4.1**

Stazione sollevamento liquami esistente.



TITOLO VIII. CENTRO MINORE LA FICACCIA

Art. 99. ZONE ‘B’ DI COMPLETAMENTO URBANO

Sono le zone del tipo “B” previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983.

Nella cartografia allegata viene riportata la perimetrazione di tale zona.

In tali zone il piano si attua attraverso l’applicazione dei seguenti indici:

- ⊕ H (*altezza edifici*): l’altezza massima degli edifici, calcolata secondo quanto specificato nelle presenti norme non può superare il valore di mt. 6. Fanno eccezione gli edifici che formano oggetto di piani particolareggiati.
- ⊕ Df (*distanze fra pareti finestrate*): è fissata pari all’altezza dell’edificio più alto, con un minimo assoluto di mt. 10.
- ⊕ Dc (*distacco dai confini*): è pari a (H-5) con un minimo assoluto di mt. 5.00; è fatta salva la possibilità di edificazione in confine di proprietà. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute sia in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendano nel fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell’area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. La distanza delle costruzioni dal confine di spazi pubblici, può essere di mt. 2.00, qualora la destinazione degli spazi sia a parcheggio.
- ⊕ Rc (*rapporto di copertura*): 50% .
- ⊕ If (*indice di edificabilità fondiaria*): 2.0 mc/mq: Nel caso di trasformazione di singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni.
- ⊕ Ds (*distacco stradale*): 3.00 mt. per viabilità di interesse di zona omogenea. E’ consentito l’allineamento ad edifici esistenti in deroga alla distanza in presenza di tessuto urbano definito e consolidato.

Le zone di completamento in esame sono caratterizzate da un tessuto a bassa densità (relativamente alla struttura urbana del centro minore di La Ficaccia) con edifici generalmente a cortina (fino a due piani), il completamento degli isolati con presenza di vuoti avverrà prevalentemente in allineamento stradale si da omogeneizzare il tessuto urbano preesistente.

Le operazioni di sostituzione delle strutture esistenti dovrà essere orientata a riproporre stilemi, organizzazioni compositive, tipiche della cultura del luogo, pur rifuggendo da pedissequa riproposizioni.

Oltre a ciò vanno osservate le seguenti prescrizioni di ordine generale:

- la finitura delle facciate dovrà essere realizzata preferibilmente con materiale a base di calce;
- non sono consentiti: intonaci o trattamenti superficiali rustici; rivestimenti di facciata in materiale ceramico o laterizio;
- è consentito l’uso di materiale lapideo a faccia vista quando detti materiali abbiano funzione portante e non di semplice rivestimento;



-
- gli infissi (compreso vetrine e vetrinette di esercizi commerciali) dovranno essere realizzati in legno o in alluminio verniciato a fuoco; non è consentito l'uso di alluminio anodizzato;
 - gli elementi di protezione (persiane) dovranno essere realizzati in legno;
 - le insegne di attività commerciali o pubblicitarie in genere dovranno essere realizzate preferibilmente in legno, pietra, metallo verniciato e comunque devono essere di dimensioni ridotte e non in contrasto con l'insieme della facciata; si escludono le insegne a bandiera.
 - le coloriture delle facciate dovranno essere preferibilmente in tonalità pastello; non sono consentite coloriture in contrasto con l'insieme della facciata, il materiale utilizzato sarà a base di calce. La libertà di scelta del colore è limitata dalla non ripetitività di colore delle facciate contigue.
 - i portoncini d'ingresso dovranno essere realizzati in legno;
 - non è consentita l'installazione di pompe di calore sulle facciate o comunque in vista; devono essere in ogni caso installate in appositi alloggiamenti e opportunamente schermate;
 - le antenne televisive, parabole o altre apparecchiature tecnologiche devono essere centralizzate e poste sulla copertura non in vista da punti di visuale pubblica.
 - È escluso, in facciata, l'uso delle pietre di travertino, marmo, privilegiando l'uso della pietra locale: granito gallurese.



Art. 100. Sottozone di espansione del centro minore di ‘La Ficaccia’

Art. 101. Sottozone C1

Insedimenti residenziali convenzionati alla data di adozione delle presenti norme. Gli indici ed i parametri di intervento sono quelli fissati nelle Norme Tecniche di Attuazione dei relativi P.d.L.. La determinazione della volumetria esistente è stata effettuata tramite i risultati dei voli aerofotogrammetri del 2010 e relative tavole sui volumi esistenti. All’atto di presentazione di progetti all’interno dei p.d.l. convenzionati, si dovrà procedere preliminarmente alla dimostrazione dei volumi residui riportando analiticamente, come da concessioni rilasciate, le volumetrie realizzate.

Art. 102. Sottozone C1.1-C1.2-C1.3-C1.4-C1.5

Tali sottozone sono caratterizzate da un p.d.l. convenzionato, efficace con i seguenti parametri di intervento:

It	=	0.70	mc/mq
S1	=	0.060	mq/mq
S2	=	0.0237	mq/mq
S3	=	0.120	mq/mq
S4	=	0.0363	mq/mq
Df	=	10.00	mt.
H	=	6.00	mt.
Rc	=	40	%
Ds	=	6.00	mt.

L’indice fondiario è definito dal piano attuativo in virtù del rapporto tra il volume edilizio e la superficie fondiaria.

Si rimanda per gli ulteriori parametri al p.d.l. approvato.



Art. 103. Sottozona C1.6

Tale sottozona è caratterizzata da un p.d.l. approvato e convenzionato, efficace, opere di urbanizzazione primaria realizzate ed in fase di collaudo.

Parametri di intervento:

It = 0.30 mc/mq

S1 = 0.045 mq/mq

S2 = 0.018 mq/mq

S3 = 0.09 mq/mq

S4 = 0.027 mq/mq

H = 6.00 mt.

Rc = 0.50 mq/mq

Dc = 5.00 mt.

Ds = 5.00 mt. fatta eccezione per viabilità provinciale con distacco stradale pari a 20 mt

La superficie minima del lotto, in considerazione del carattere estensivo della zona, sarà pari a mq. 600 con possibilità di accorpamento massima di n. 3 unità residenziali.

La destinazione della volumetria è per il 35% residenziale e per il 65% ricettiva, è data facoltà di utilizzo di un incremento di indice pari a 0.20 mc/mq (fino all'indice territoriale massimo di 0.5 mc/mq) in caso di realizzazione dell'intero potenziale volumetrico con destinazione a strutture ricettive così come definite dalla L.R. n. 22 del 14/05/1984. L'utilizzo dell'incremento di indice, al fine di edificazione ricettiva, comporta l'apposizione di un vincolo su tale destinazione, per 15 anni, da effettuare con atto pubblico regolarmente trascritto. L'indice fondiario sarà definito dal piano attuativo in virtù del rapporto tra il volume edilizio e la superficie fondiaria.

Si rimanda per gli ulteriori parametri al p.d.l. approvato.

Art. 104. Sottozona C3.01 –

La sottozona in esame è oggetto di p.d.l., approvato ma non convenzionato i parametri di intervento son quelli delle sottozone di cui all'art. precedente:

It = 0.70 mc/mq

S1 = 0.060 mq/mq

S2 = 0.0237 mq/mq

S3 = 0.120 mq/mq

S4 = 0.0363 mq/mq

Df = 10.00 mt.

H = 6.00 mt.

Rc = 40 %

Ds = 6.00 mt.



L'indice fondiario è definito dal piano attuativo in virtù del rapporto tra il volume edilizio e la superficie fondiaria.

Si rimanda per gli ulteriori parametri al p.d.l. approvato.

Art. 105. **ZONE 'F' TURISTICHE La Ficaccia**

Sono le parti di territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Il P.U.C. in ossequio anche agli indirizzi di programmazione del P.P.R., si indirizza al principio del minimo consumo del territorio limitando gli interventi alla riqualificazione dell'esistente e prevedendo i nuovi interventi in contiguità fisico-funzionale con il centro abitato e infrastrutturato.

Art. 106. **Sottozona F1.1**

Tale sottozona è caratterizzata da insediamenti pianificati con P.d.L. approvato, convenzionato, con opere di urbanizzazione ultimate.

Il potenziale volumetrico, i parametri edilizi di intervento sono quelli fissati dal P.d.L. relativo, che in questa sede si richiamano. Gli standards pubblici, per entità e localizzazione sono definiti dal P.d.L. convenzionato e normativamente recepiti dal P.U.C.

Gli Interventi consentiti sono di **ristrutturazione urbanistica**: nel rispetto della definizione cartografica dei sotto ambiti sono consentite operazioni di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti con localizzazione che porti ad una mitigazione paesaggistica complessiva, le volumetrie residue possono, all'interno dell'ambito della sottozona "F" avere ubicazione differente dalle previsioni dell'originario P.d.L. purchè la nuova scelta determini un alleggerimento dell'impatto paesaggistico.

Interventi consentiti:

- a) **manutenzione ordinaria**: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) **manutenzione straordinaria**: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) **restauro e risanamento conservativo**: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) **ristrutturazione edilizia**: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti;
- e) tutti gli interventi in genere rivolti all'adeguamento delle preesistenze tipologiche ed infrastrutturali per un migliore inserimento nella contestualità ambientale;



f) completamento delle previsioni di P.d.L.

Tale sottozona ricade in ambito "2a" di P.T.P. ed è caratterizzata, in relazione alla sua collocazione territoriale, dal fatto di rivestire carattere urbano; è infatti immediatamente contigua alla frazione di "La Ficaccia", della quale costituisce completamento urbano.

- St (<i>Superficie territoriale</i>)	76.800	mq
- It (<i>Indice territoriale</i>)	0.30	mc/mq
- Pv (<i>Potenzialità volumetrica</i>)	23.040	mc
- Vp (<i>Volume pubblico</i>)	3.840	mc
- Ve (<i>Volume edificabile privato</i>)	19.200	mc
- (<i>Sup. Fond., Viab. e park = 50% di St</i>)	38.400	mq
- (<i>Verde priv. = 20% di St</i>)	15.360	mq
- (<i>Verde pubb. = 30% di St</i>)	23.040	mq
- Dc (<i>distacco confini di proprietà</i>)	5.00	mt.
- Df (<i>distacco pareti</i>)	10.00	mt.
- Ds (<i>distacco da viabilità di P.d.L. pubblica</i>)	5.00	mt.
- Dsp (<i>distacco da viabilità di P.d.L. privata, fermo restando distacco fra pareti</i>)	2.00	mt.
- Hmax (<i>altezza massima edifici</i>)	6.00	mt.
- Rc (<i>rapporto di copertura</i>)	25	%

La destinazione della volumetria è esclusivamente ricettiva secondo la definizione della stessa nella L.R. n. 22 del 14/05/1984.

Lo smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire attraverso allaccio alla rete pubblica, o in mancanza della stessa attraverso la realizzazione di opportuno impianto di depurazione all'uopo dimensionato.

Art. 107. **Sottozone F4.4-F4.4.1-F4.4.2-F4.4.3-F4.4.4**

Le sottozone in esame, costituiscono elemento di ricucitura urbanistica fra zone di espansione urbanizzate e con disegno lottizzatorio completato.

Peraltro la sottozona F4.4.4 è classificata nel vigente PUC come C5 ma con parametri di intervento tipici delle zone turistiche e in tal senso viene riclassificata.

Norme di carattere generale

Recinzioni.

Le recinzioni degli ambiti privati dovranno essere realizzate in pietra locale ad opus incertum, senza visibilità di malta e di altezza massima di cm. 90; in alternativa con bordure verdi realizzate con essenze locali autoctone.

Viabilità interna di P.d.L.

La realizzazione della viabilità avverrà, in ossequio ai disposti di P.P.R. nonché all'esigenza primaria del mantenimento delle valenze paesaggistiche, con sovrastruttura in terre stabilizzate, in pratica un eco-intervento che garantirà un rispetto massimo dell'ambiente e della sicurezza di percorribilità.



I marciapiedi saranno fino con pavimentazione in pietra locale con paramento superiore finito a mezza punta o punta fine; analogamente le cordonate saranno sempre in granito locale.

Illuminazione pubblica e privata del P.d.L.

L'illuminazione pubblica e privata all'interno del P.d.L. avverrà con sistema Led al fine dell'abbattimento dei costi energetici, l'illuminazione pubblica necessariamente sarà alimentata da energia rinnovabile (Fotovoltaico).

Particolare cura progettuale dovrà essere usata nella progettazione illuminotecnica evitando, secondo norma, problemi di inquinamento luminoso.

Strutture edilizie.

Tutte le strutture edilizie avranno il paramento esterno finito in pietra locale o in intonaco base calce con cromie nella tonalità delle terre e ottenute con colori sempre base calce e acqua.

Sono vietate 'velature' realizzate con colori plastici.

Le coperture saranno realizzate con coppi alla sarda, senza gronda terminale; la stessa potrà essere realizzata all'interno del manto non visibile, qualora si renda necessario recuperare l'acqua meteorica a fini di irrigazione del sub ambito.

Gli infissi saranno in legno.

Negli spazi a verde privato (in ragione minima del 20% della superficie territoriale), sono consentiti esclusivamente:

- interventi per la difesa dell'equilibrio fisiologico e biologico del comparto;
- difesa delle preminenze paesistiche;
- conservazione dei valori storico-ambientali;
- realizzazione di strutture sportive/ricreative che non comportino la realizzazione di volumetrie o movimentazioni di materie che alterino la morfologia dei luoghi;
- ricostituzione e potenziamento del patrimonio boschivo con essenze autoctone presenti nell'ambito.

La destinazione del potenziale volumetrico, a strutture ricettive, deve intendersi come ricettività alberghiera così come definita dalla L.R. n. 22 del 14/05/1984.

In ossequio anche ai disposti dell'art. 12, comma 1, del D.Lgs. 28/2011 i progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 'A' alle presenti norme, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 10%, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze e altezze fissate dalle presenti norme per la sottozona in esame.

Qualunque intervento è subordinato alla redazione di p.d.l. da convenzionare.

Usi consenti

Uso turistico

- ⊕ infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;
- ⊕ infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;



⊕ strutture ricettive limitatamente alle strutture alberghiere di cui alla L.R. n. 22/1984 (Sottozona F4.4)

⊕ Strutture residenziali con accorpamento massimo di n. 3 unità.

Qualunque intervento è subordinato alla stesura di un P.d.L. convenzionato.

Parametri di intervento:

Sottozona		F4.4	F4.4.1	F4.4.2	F4.4.3	F4.4.4
Superficie Territoriale	<i>mq</i>	50 712.00	17 188.00	12 873.00	11 114.00	15 504.00
Indice Territoriale	<i>mc/mq</i>	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
Potenzialità volumetrica	<i>mc</i>	15 213.60	5 156.40	3 861.90	3 334.20	4 651.20
Volume Pubblico	<i>mc</i>	2 535.60	859.40	643.65	555.70	775.20
Volume alberghiero	<i>mc</i>	10 142.40	859.40	643.65	555.70	775.20
Volume residenziale	<i>mc</i>	2 535.60	3 437.60	2 574.60	2 222.80	3 100.80
Standards pubblici	<i>mq</i>	15 213.60	5 156.40	3 861.90	3 334.20	4 651.20
Verde privato	<i>mq</i>	10 142.40	3 437.60	2 574.60	2 222.80	3 100.80
Altezza max edifici	<i>m</i>	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
Distacco confini	<i>m</i>	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
Distacco pareti	<i>m</i>	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
Distacco strada Comunale	<i>m</i>	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
Rapporto copertura	<i>mq/mq</i>	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
Indice fondiario massimo	<i>mc/mq</i>	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75

Norme particolari per la subzona F4.4

Poiché il fine della pianificazione è quello di assicurare nel territorio un sensibile dotazione di strutture ricettive di categoria a 4 stelle o superiori, il volume residenziale potrà essere realizzato solo successivamente al completamento del volume alberghiero.

Il volume alberghiero previsto potrà essere incrementato fino a quanto ottenibile con l'applicazione dell'indice fondiario massimo di 0.75 mc/mq da applicabile sulla superficie fondiaria al netto del verde pubblico e privato e della viabilità, l'incremento volumetrico sarà finalizzato esclusivamente all'incremento delle dotazioni di servizi della struttura alberghiera.



TITOLO IX. CENTRO MINORE MARAZZINO

Art. 108. SOTTOZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Sono le zone del tipo “B” previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983. La destinazione d’uso di tale zona è quella prevista dall’art. 21 delle presenti norme. In tali zone il piano si attua per interventi diretti su una superficie minima di intervento di mq. 300, salvo il caso in cui la proprietà alla data di Dicembre 1989, risulti essere inferiore a tali misure; il piano si attua attraverso l’applicazione dei seguenti indici:

- H (*altezza edifici*):

l’altezza massima degli edifici, calcolata secondo quanto specificato nelle presenti norme non può superare il valore di mt. 6.00. Fanno eccezione gli edifici che formano oggetto di piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche in fase di completamento.

- Df (*distanze fra pareti finestrate*):

è fissata pari all’altezza dell’edificio più alto, con un minimo assoluto di mt. 10. E’ fatta salva la possibilità di conservare l’allineamento dei fabbricati esistenti, quando questo sia parallelo all’andamento della strada, in tratti viari con tessuto urbano già definito e consolidato.

- Dc (*distacco dai confini*):

è pari a (H-5) con un minimo assoluto di mt. 5.00; è fatta salva la possibilità di edificazione in confine di proprietà. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute sia in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendano nel fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell’area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. La distanza delle costruzioni dal confine di spazi pubblici, può essere di mt. 2.00, qualora la destinazione degli spazi sia a parcheggio.

- Rc (*rapporto di copertura*): 0.50:

qualora la superficie di intervento sia superiore a mq. 3000, l’edificazione è ammessa previa approvazione di progetto di sistemazione dell’intera area, del suo inserimento in quella circostante, della sistemazione planivolumetrica della zona stessa; dovrà essere prevista una dotazione supplementare di parcheggi di uso pubblico pari a 1 mq/100 mc.

- If (*indice di edificabilità fondiaria*): 0.80 mc/mq:

per valori superiori dell’indice fondiario, si dovrà intervenire mediante predisposizione di strumento urbanistico preventivo di interesse pubblico.

Nel caso di trasformazione di singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti inderogabili di densità fondiaria, quando non eccedano il 70% del volume preesistente.

- Ds (*distacco stradale*): 3.00 mt.:

per viabilità di interesse di zona omogenea. E’ consentito l’allineamento ad edifici esistenti in deroga alla distanza in presenza di tessuto urbano definito e consolidato



Art. 109. Zone ‘C’ di espansione

Valgono norme e specifiche di cui all’art. 23 - *norme generali relative alle zone di espansione* – del presente documento

Art. 110. Sottozone C3.1-C3.2-C3.3-C3.4-C3.5

Le sottozone in esame sono funzionate alla ricuciture urbanistica dell’ambito urbano del centro minore di Marazzino.

Qualunque intervento nelle predette sottozone deve essere preceduto da piano attuativo di interesse privato (p.d.l.) convenzionato.

Parametri urbanistici di intervento

ZONE C	Sup. Terr.	It	Pv	Vol. Pubblico	Vol. Privato	Vol. Servizi	Vol. Resid.	Volume Realizzato	Volume residuo	S1	S2	S3	S4	S	Dotazione unitaria
	mq	mc/mq	mc	mc		mc	mc	mc	mc	mq	mq	mq	mq	mq	mq/cab
C3.1	11 425.00	0.50	5 712.50	571.25	5 141.25	1 142.50	3 998.75	810.00	4 902.50	685.50	304.67	1371.00	380.83	2 742.00	48.00
C3.2	11 629.00	0.50	5 814.50	581.45	5 233.05	1 162.90	4 070.15	780.00	5 034.50	697.74	310.11	1395.48	387.63	2 790.96	48.00
C3.3	8 507.00	0.50	4 253.50	425.35	3 828.15	850.70	2 977.45	270.00	3 983.50	510.42	226.85	1020.84	283.57	2 041.68	48.00
C3.4	24 986.00	0.50	12 493.00	1 249.30	11 243.70	2 498.60	8 745.10	-	12 493.00	1499.16	666.29	2998.32	832.87	5 996.64	48.00

Hmax edifici 6 metri

Distacco confini 5 metri

Distacco edifici 10 metri

Rapporto Copertura 50 %

Norme generali valide per le sottozone in esame:

- ⊕ L'indice fondiario è comunque definito dal piano attuativo in virtù del rapporto tra il volume edilizio e la superficie fondiaria.
- ⊕ L'accorpamento massimo delle unità residenziali è di tre;
- ⊕ La superficie minima del lotto per edificazione isolata monofamiliare è pari mq 600;
- ⊕ La superficie minima del lotto negli accorpamenti è pari a mq 300/unità residenziale.

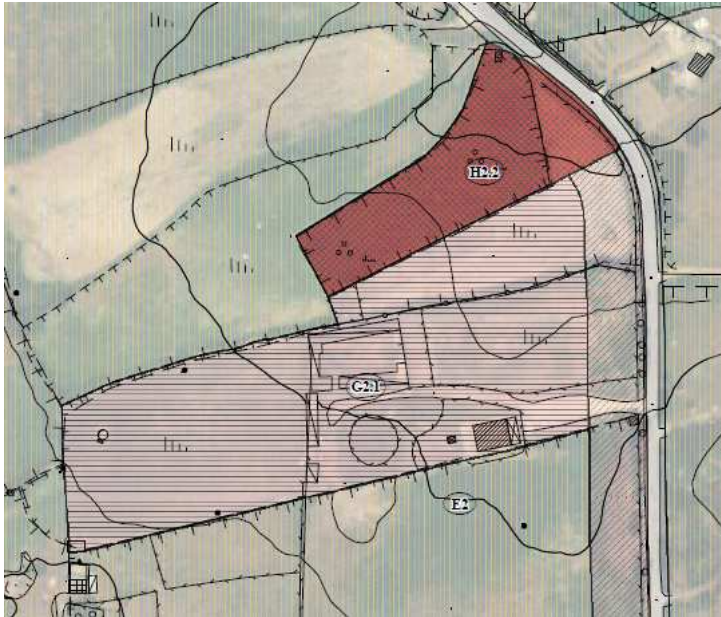
Art. 111. Zona G1.1 – struttura ristoro esistente

Trattasi di una struttura ristoro esistente (ristorante pizzeria) se ne mantiene la destinazione è consentita l’operazione di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione anche con ampliamento e razionalizzazione dell’esistente con un incremento del 20% volume legittimamente realizzato.

Invariata l’altezza massima rispetto all’esistente.



Art. 112. **Sottozona G2.1**



L'ambito territoriale interessato da tale previsione ricade fisicamente nell'incrocio tra una viabilità primaria e la viabilità secondaria di accesso alla frazione di Marazzino. La sottozona è attualmente interessata dalla presenza di una struttura a carattere provvisorio destinata ad attività sportivo-ricreative connesse con il turismo equestre, destinazione che si riconferma.

Usi consentiti:

Uso turistico

- ⊕ infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di ristoro, attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi, bar, ristorante, etc.;
- ⊕ infrastrutture di accesso e stazionamento;
- ⊕ recupero del patrimonio edilizio esistente.

L'attuazione avviene attraverso predisposizione di strumento urbanistico preventivo di iniziativa privata (P.d.L.), l'indice territoriale è pari 0.01 mc/mq, incrementabile in fase di redazione di P.d.L. fino ad un massimo di 0.5 mc/mq.

Parametri edilizi di intervento.

Hmax (<i>altezza massima edifici</i>)		6.00	mt.
Ds (<i>distacco viabilità</i>):	strade statali	30.00	mt.
	strade comunali	10.00	mt.
	strade P.d.L.	6.00	mt.
Dc (<i>distacco confini</i>)		5.00	mt.
De (<i>distacco edifici</i>)		10.00	mt.



TITOLO X. CENTRO MINORE PORTO POZZO

Art. 113. Zone di 'B' di completamento urbano del centro minore di Porto Pozzo

Sono le zone del tipo "B" previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983. La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 21 delle presenti norme.

In tali zone il piano si attua per interventi diretti su una superficie minima di intervento di mq. 300, salvo il caso in cui la proprietà alla data di Dicembre 1989, risulti essere inferiore a tali misure.

In tali zone il piano si attua attraverso l'applicazione dei seguenti indici:

- H (*altezza edifici*):

l'altezza massima degli edifici, calcolata secondo quanto specificato nelle presenti norme non può superare il valore di mt. 6.00. Fanno eccezione gli edifici che formano oggetto di piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche in fase di completamento.

- Df (*distanze fra pareti finestrate*):

è fissata pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di mt. 10. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, quando questo sia parallelo all'andamento della strada, in tratti viari con tessuto urbano già definito e consolidato.

- Dc (*distacco dai confini*):

è pari a (H-5) con un minimo assoluto di mt. 5.00; è fatta salva la possibilità di edificazione in confine di proprietà. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute sia in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendano nel fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. La distanza delle costruzioni dal confine di spazi pubblici, può essere di mt. 2.00, qualora la destinazione degli spazi sia a parcheggio.

- Rc (*rapporto di copertura*): 0.50:

- If (*indice di edificabilità fondiaria*): 2.00 mc/mq:

per valori superiori dell'indice fondiario, si dovrà intervenire mediante predisposizione di strumento urbanistico preventivo di interesse pubblico.

Nel caso di trasformazione di singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti inderogabili di densità fondiaria, quando non eccedano il 70% del volume preesistente.

- Ds (*distacco stradale*): 3.00 mt.:

per viabilità di interesse di zona omogenea. E' consentito l'allineamento ad edifici esistenti in deroga alla distanza in presenza di tessuto urbano definito e consolidato.

Gli interventi edilizi dovranno comunque avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'architettura locale.



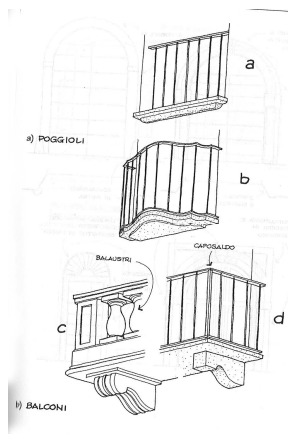
Oltre a ciò vanno osservate le seguenti prescrizioni di ordine generale:

- la finitura delle facciate dovrà essere realizzata preferibilmente con materiale a base di calce;
- non sono consentiti: intonaci o trattamenti superficiali rustici; rivestimenti di facciata in materiale ceramico o laterizio;
- è consentito l'uso di materiale lapideo a faccia vista quando detti materiali abbiano funzione portante e non di semplice rivestimento;
- gli infissi (compreso vetrine e vetrinette di esercizi commerciali) dovranno essere realizzati in legno o in alluminio verniciato a fuoco; non è consentito l'uso di alluminio anodizzato;
- gli elementi di protezione (persiane) dovranno essere realizzati in legno;
- le insegne di attività commerciali o pubblicitarie in genere dovranno essere realizzate preferibilmente in legno, pietra, metallo verniciato e comunque devono essere di dimensioni ridotte e non in contrasto con l'insieme della facciata; si escludono le insegne a bandiera.
- le coloriture delle facciate dovranno essere preferibilmente in tonalità pastello; non sono consentite coloriture in contrasto con l'insieme della facciata, il materiale utilizzato sarà a base di calce. La libertà di scelta del colore è limitata dalla non ripetitività di colore delle facciate contigue.
- i portoncini d'ingresso dovranno essere realizzati in legno;
- non è consentita l'installazione di pompe di calore sulle facciate o comunque in vista; devono essere in ogni caso installate in appositi alloggiamenti e opportunamente schermate;
- le antenne televisive, parabole o altre apparecchiature tecnologiche devono essere centralizzate e poste sulla copertura non in vista da punti di visuale pubblica.
- È escluso, in facciata, l'uso delle pietre di travertino, marmo, privilegiando l'uso della pietra locale: granito gallurese.

Aggetti

Sono proibiti i balconi con aggetto superiore a mt 1.40 sulla facciata.

Le ringhiere debbono essere in metallo di foggia tradizionale con esclusione dell'alluminio.

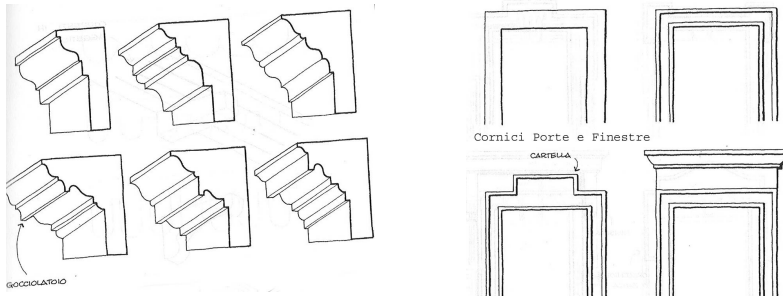


La foggia delle mensole ordinatoriamente deve mantenere lo schema riportato che ripropone elementi utilizzati dalla tipologia storica dell'abitato teresino

Le cornici delle finestre e porte debbono escludere l'uso di materiali lapidei quali travertino, marmo etc.. privilegiando l'intonaco secondo tipologia locale e schemi esemplificativi riportati, o la pietra locale (granito) mano di placcaggio bensì strutturale.



Analogamente per le gronde



Il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi sardi, il tetto preferibilmente a due falde, escludendo comunque le falde sfalsate, i terrazzi incavati, le cappuccine.

Art. 114. Zone di espansione ‘C’ del centro minore di Porto Pozzo

Valgono norme e specifiche di cui all’art. 23 - *norme generali relative alle zone di espansione* – del presente documento.

Art. 115. Sottozone ‘C1’ – Zone di espansione con P.d.L. convenzionato.

Insedimenti residenziali convenzionati alla data di adozione delle presenti norme. Gli indici ed i parametri di intervento sono quelli fissati nelle Norme Tecniche di Attuazione dei relativi P.d.L.. La determinazione della volumetria esistente è stata effettuata tramite i risultati dei voli aerofotogrammetri del 2010 e relative tavole sui volumi esistenti. All’atto di presentazione di progetti all’interno dei p.d.l. convenzionati, si dovrà procedere preliminarmente alla dimostrazione dei volumi residui riportando analiticamente, come da concessioni rilasciate, le volumetrie realizzate.

Usi consentiti:

Come da P.d.L. approvato e convenzionato.

Riepilogo parametri edilizi e urbanistici di intervento:



Comune di Santa Teresa Gallura – Piano Urbanistico Comunale
in adeguamento al P.P.R.

Sottozona C1 con destinazione prevalente a destinazione residenziale urbana:

Sottozona		C1.1	C1.2	C1.3	C1.4	C1.5	C1.6	C1.9
Superficie Territoriale	<i>mq</i>	2423.00	15486.00	18756.00	21385.00	29458.00	14950.00	12145.00
Indice Territoriale	<i>mc/mq</i>	0.75	0.80	0.80	0.40	0.80	0.80	0.80
Potenzialità volumetrica	<i>mc</i>	1817.25	12388.80	15004.80	8532.80	8554.00	11960.00	9716.00
Volume Pubblico	<i>mc</i>	181.73	1238.88	1500.48	853.28	855.40	1196.00	971.60
Volume servizi	<i>mc</i>	363.45	2477.76	3000.96	1706.56	1710.80	2392.00	1943.20
Volume residenziale	<i>mc</i>	1272.08	8672.16	10503.36	5972.96	5987.80	8372.00	6801.20
Standards pubblici	<i>mq</i>	581.52	3716.64	4501.44	5119.68	5132.40	3588.00	2914.80
S1	<i>mq</i>	145.38	929.16	1125.36	1279.92	1283.10	897.00	728.70
S2	<i>mq</i>	64.61	412.96	500.16	568.85	570.27	398.67	323.87
S3	<i>mq</i>	290.76	1858.32	2250.72	2559.84	2566.20	1794.00	1457.40
S4	<i>mq</i>	80.77	516.2	625.20	711.07	712.83	498.33	404.83
Altezza max edifici	<i>m</i>	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
Distacco confini	<i>m</i>	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
Distacco pareti	<i>m</i>	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
Distacco strada statale	<i>m</i>	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
Rapporto copertura	<i>mq/mq</i>	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
Indice fondiario massimo	<i>mc/mq</i>	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

Sottozona C1 con volumetria prevalente a destinazione servizi/alberghiera:

Sottozona		C1.7	C1.8
Superficie Territoriale	<i>mq</i>	112139.00	94684.00
Indice Territoriale	<i>mc/mq</i>	0.30	0.30
Potenzialità volumetrica	<i>mc</i>	33641.70	28405.20
Volume Pubblico	<i>mc</i>	3364.17	2840.52
Volume servizi	<i>mc</i>	19680.39	16617.04
Volume residenziale	<i>mc</i>	10597.14	8947.64
Standards pubblici	<i>mq</i>	20185.02	17043.12
S1	<i>mq</i>	5046.26	4260.78
S2	<i>mq</i>	2242.78	1893.68
S3	<i>mq</i>	10092.51	8521.56
S4	<i>mq</i>	2803.48	2367.10
Altezza max edifici	<i>m</i>	6.00	6.00
Distacco confini	<i>m</i>	5.00	5.00
Distacco pareti	<i>m</i>	10.00	10.00
Distacco strada statale	<i>m</i>	30.00	30.00
Rapporto copertura	<i>mq/mq</i>	0.50	0.50
Indice fondiario massimo	<i>mc/mq</i>	2.00	2.00



Art. 116. ZONE C3 di espansione urbana del centro minore di Porto Pozzo

Gli interventi sono orientati alla integrazione plurifunzionale con l'esistente, prevedendo la dotazione di spazi pubblici in adiacenza fisico-funzionale con le attrezzature comunitarie esistenti-

Una delle subzone è strategica in quanto cerniera funzionale fra ambito urbano e strutture portuali di Porto Pozzo.

Art. 117. Sottozona C3.1 – G4.1 ambito urbano-portuale

ZONA	C3.1	
St	72 590.00	mq
It	0.3	mc/mq
Pv	21 777.00	mc
Vpubblico (10%)	2 177.70	mc
Vserv.resid (20%)	4 355.40	mc
Vresidenziale (70%)	15 243.90	mc
Hmax Edifici	3	mc
Dpareti	10.00	m
Rapporto copertura %	20%	
Standards pubblici	3 919.86	mq
S1	979.965	mq
S2	435.54	mq
S3	1959.93	mq
S4	544.425	mq

Il distacco dalla viabilità di P.d.L. è pari a mt 6.

In relazione alla specificità del sub ambito, le residenze saranno del tipo isolato o accorpate nella misura massima di tre unità residenziali (il 25% massimo della potenzialità volumetrica).

In aggiunta agli standards pubblici come sopra determinati, vanno cedute al comune le aree classificate come H, all'interno del comprensorio oggetto del piano attuativo, interessate dall'ambito di pericolosità idraulica (Hi 4, Hi 3, Hi 2, Hi 1).

La sottozona in esame costituisce elemento di ricucitura urbanistica fra le funzioni portuali e quelle urbane.

Architettonicamente la soluzione dovrà proporre schemi compositivi tipici del '*genius loci*' costituendosi come aggregato di cellule semplici, passanti, con tetti a due falde, o padiglione elementi tutti di caratterizzazione del paesaggio costruito della Gallura in generale, di Santa Teresa in particolare.

Potrà essere prevista la realizzazione di coperture 'verdi'.

Dovranno essere ubicate le sagome di ingombro non solamente adagate sulle curve di livello, ma articolate a ridosso di una lieve formazione collinare di valle che ne limita la visibilità da mare.

Inoltre la quota di giacitura, dovrà consentire di mantenere intatta la quinta paesaggistica della formazione di monte.



Gli interventi edilizi dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'architettura locale.

Recinzioni.

Le recinzioni degli ambiti privati dovranno essere realizzate in pietra locale ad opus incertum, senza visibilità di malta e di altezza massima di cm. 90; in alternativa con bordure verdi realizzate con essenze locali autoctone.

Viabilità di P.d.L.

La realizzazione della viabilità avverrà, in ossequio ai disposti di P.P.R. nonché all'esigenza primaria del mantenimento delle valenze paesaggistiche, con sovrastruttura in terre stabilizzate, in pratica un eco-intervento che garantirà un rispetto massimo dell'ambiente e della sicurezza di percorribilità.

I marciapiedi saranno fino con pavimentazione in pietra locale con paramento superiore finito a mezza punta o punta fine; analogamente le cordonate saranno sempre in granito locale.

Illuminazione pubblica e privata del P.d.L.

L'illuminazione pubblica e privata all'interno dei singoli P.d.L. avverrà con sistema Led al fine dell'abbattimento dei costi energetici, l'illuminazione pubblica necessariamente sarà alimentata da energia rinnovabile.

Particolare cura progettuale dovrà essere usata nella progettazione illuminotecnica evitando, secondo norma, problemi di inquinamento luminoso.

Strutture edilizie.

Tutte le strutture edilizie avranno il paramento esterno finito in pietra locale o in intonaco base calce con cromie nella tonalità delle terre e ottenute con colori sempre base calce e acqua.

Sono vietate 'velature' realizzate con colori plastici.

Le coperture saranno realizzate con coppi alla sarda, senza gronda terminale; la stessa potrà essere realizzata all'interno del manto non visibile, qualora si renda necessario recuperare l'acqua meteorica a fini di irrigazione del sub ambito, sono consentiti tetti 'verdi'.

Gli infissi saranno in legno.

Negli spazi a verde privato, sono consentiti esclusivamente:

- ✿ interventi per la difesa dell'equilibrio fisiologico e biologico del comparto;
- ✿ difesa delle preminenze paesistiche;
- ✿ conservazione dei valori storico-ambientali;
- ✿ realizzazione di strutture sportive/ricreative che non comportino la realizzazione di volumetrie o movimentazioni di materie che alterino la morfologia dei luoghi;
- ✿ ricostituzione e potenziamento del patrimonio boschivo con essenze autoctone presenti nell'ambito.

Oltre a ciò vanno osservate le seguenti prescrizioni di ordine generale:



-
- ✿ non è consentita l'installazione di pompe di calore sulle facciate o comunque in vista; devono esse in ogni caso installate in appositi alloggiamenti e opportunamente schermate;
 - ✿ le antenne televisive, parabole o altre apparecchiature tecnologiche devono essere centralizzate e poste sulla copertura non in vista da punti di visuale pubblica.

La viabilità di accesso insiste su tratturo esistente ed il traffico veicolare dovrà essere intercettato in corrispondenza di un'area di parcheggio a monte, salvo il carico e scarico in corrispondenza del corpo servizi generali portuali e del compendio ricettivo; trattandosi di un PdL coordinato fra le subzone G/C, i parcheggi pubblici dovranno essere gerarchizzati in relazione alla tipologia delle utenze: zona residenziale e zona servizi portuali, ancorchè nella zona a monte del comprensorio oggetto del piano attuativo.



Art. 118. Sottozone C3.2-C3.3

Tali sottozone si collocano tra la viabilità di piano e le rimanenti zone di espansione del territorio comunale già pianificate.

Qualunque intervento è subordinato alla predisposizione di un p.d.l. convenzionato.

Parametri di intervento

		C3.2	C3.3
Superficie Territoriale	<i>mq</i>	41.475.00	9901
Indice Territoriale	<i>mc/mq</i>	0.40	0.80
Potenzialità volumetrica	<i>mc</i>	16.590.00	7.920.80
Volume Pubblico	<i>mc</i>	1.659.00	792.08
Volume servizi	<i>mc</i>	3.318.00	1.584.16
Volume residenziale	<i>mc</i>	11.613.00	5.544.56
Standards pubblici	<i>mq</i>	13.686.75	3.267.33
S1	<i>mq</i>	3.421.69	816.83
S2	<i>mq</i>	1.520.75	363.04
S3	<i>mq</i>	6.843.38	1.633.67
S4	<i>mq</i>	1.900.94	453.80
Altezza max edifici	<i>m</i>	6.00	6.00
Distacco confini	<i>m</i>	5.00	5.00
Distacco pareti	<i>m</i>	10.00	10.00
Rapporto copertura	<i>mq/mq</i>	0.50	0.50
Indice fondiario massimo	<i>mc/mq</i>	2.00	2.00
Dotazione unitaria standars	<i>mq/ab</i>	82.50	41.25

In aggiunta agli standards dovrà essere ceduta al comune l'area di sedime della viabilità di piano.

In ossequio ai contenuti della norma di cui all'art.23 delle presenti NTA, l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di utilizzare a suo insindacabile giudizio la percentuale degli spazi pubblici eccedenti la dotazione minima di 18 mq/ab.



Art. 119. **Sottozona C3.4**

Parametri di intervento

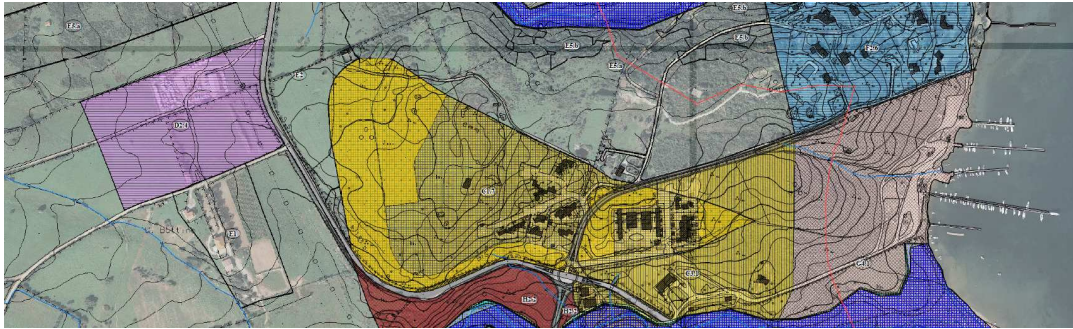
Sottozona		C3.4
Superficie Territoriale	<i>mq</i>	4 960.00
Indice Territoriale	<i>mc/mq</i>	0.5
Potenzialità volumetrica	<i>mc</i>	2480.00
Volume Pubblico	<i>mc</i>	248.00
Volume servizi	<i>mc</i>	1450.80
Volume residenziale	<i>mc</i>	781.20
Standards pubblici	<i>mq</i>	892.80
S1	<i>mq</i>	223.20
S2	<i>mq</i>	99.20
S3	<i>mq</i>	446.40
S4	<i>mq</i>	124.00
Altezza max edifici	<i>m</i>	6.00
Distacco confini	<i>m</i>	5.00
Distacco pareti	<i>m</i>	10.00
Distacco strada statale	<i>m</i>	30.00
Rapporto copertura	<i>mq/mq</i>	0.50
Indice fondiario massimo	<i>mc/mq</i>	2.00



Art. 120. ZONE 'D' (DA 20.12.1983 2266/U) – nel centro minore di P.Pozzo

Sono costituite dalle parti di territorio destinate a insediamenti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o per la pesca.

Art. 121. Sottozona D2.4 – Ambito periurbano di Porto Pozzo



La sottozona in esame è funzionale alla realizzazione di strutture produttive a supporto della nautica.

Usi produttivi e diversi

- ⊕ impianti artigianali;
- ⊕ impianti industriali.

L'attuazione dovrà avvenire attraverso predisposizione di intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera subzona.

Parametri di intervento:

- It = 1.50 mc/mq
- Dc = 5.00 mt.
- Ds = 5.00 mt.
- H = 7.50 mt
- Rc = 50%

Le superfici da destinare a servizi pubblici vengono identificate in ragione del 20% della superficie territoriale; almeno il 50% di tali aree deve essere destinato a parcheggi.

Art. 122. ZONE 'F' – Turistiche – in ambito urbano centro minore Porto Pozzo

Sono le parti di territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Il P.U.C. in ossequio anche agli indirizzi di programmazione del P.P.R., si indirizza al principio del minimo consumo del territorio limitando gli interventi alla riqualificazione dell'esistente e prevedendo i nuovi interventi in contiguità fisico-funzionale con il centro abitato e infrastrutturato.



Art. 123. Sottozona F1.12 – Val di Mela -

La sottozona in esame è oggetto di p.d.l. approvato e convenzionato.

Gli usi consentiti e i parametri di intervento sono quelli delle N.T.A. del p.d.l. che in questa sede specificatamente si richiamano.

Riepilogo parametri

Sottozona		F1.12
Superficie Territoriale	<i>mq</i>	67595.00
Indice Territoriale	<i>mc/mq</i>	0.15
Potenzialità volumetrica	<i>mc</i>	10139.25
Volume Pubblico	<i>mc</i>	1689.88
Volume Alberghiero	<i>mc</i>	8449.38
Volume residenziale	<i>mc</i>	0.00
Standards pubblici	<i>mq</i>	20278.50
Verde privato	<i>mq</i>	13519.00
Altezza max edifici	<i>m</i>	6.00
Distacco confini	<i>m</i>	5.00
Distacco pareti	<i>m</i>	10.00
Distacco strada statale	<i>m</i>	30.00
Rapporto copertura	<i>mq/mq</i>	0.20
Indice fondiario massimo	<i>mc/mq</i>	2.00

Art. 124. Sottozona F2.6 – Lu Caloni -

La sottozona in esame, ricade in un ambito naturalistico di grande pregio, l'intervento è stato realizzato antecedentemente alla legge ponte, le presenti norme sono volte all'attuazione di interventi di riqualificazione ambientale, compatibili con il grado di tutela paesistica. I tipi di intervento sono così classificati:

- a) *manutenzione ordinaria*: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) *manutenzione straordinaria*: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) *restauro e risanamento conservativo*: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) *ristrutturazione edilizia*: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei



nuovi elementi ed impianti; non sono consentite demolizioni e ricostruzioni in assenza del PRU.

Usi consentiti:

- ⊕ opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- ⊕ il recupero di strutture esistenti anche attraverso l'adeguamento delle tipologie originarie alla specificità della cultura locale;
- ⊕ l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- ⊕ interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.
- ⊕ interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:
 - sentieri pedonali, di accesso al mare;
 - tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.
- ⊕ opere antincendio e protezione civile;
- ⊕ acquedotti e fognature.

Poichè il fine della norma è quello di perseguire il recupero fisico e funzionale dell'esistente favorendo tutti quegli interventi volti all'introduzione di elementi di mitigazione paesistica per un più corretto inserimento dell'insediamento nella contestualità ambientale, si fissano di seguito le modalità operative.

Qualunque intervento consentito nel patrimonio edilizio esistente all'interno del sottoambito in esame, dovrà essere preceduto dalla predisposizione di uno studio esteso all'intera area, studio che preveda l'attuazione dei seguenti indirizzi:

- a) sistemazione e razionalizzazione dell'asse viario centrale attraverso:
 - regolarizzazione e geometrizzazione dello stesso con larghezza carrabile non superiore a mt. 6 con marciapiedi ai lati di larghezza pari a 1.5 mt. per lato; pavimentazione delle carreggiate in terra battuta e stabilizzata (eventuale aggiunta di materiali tipo 'Glorit', che vengono aggiunti in soluzione liquida con i primi 15 cm di terreno che ne risulta consolidato senza che ne sia compromessa la funzione drenante), può essere, eventualmente, come sovrastruttura, essere utilizzato strato compatto di ghiaia o pietrisco dello spessore di 10-20 cm posato a sostituzione della cotica organica superficiale; cordone di pietra e pavimentazione dei marciapiedi da realizzare con l'utilizzo di materiali lapidei della tradizione (acciottolato di fiume o tozzetti in granito sbizzato); realizzazione di schermature di verde con essenze autoctone; realizzazione del sistema terminale di inversione di marcia;
- b) sistemazione dei vialetti di accesso alle singole unità, dall'asse centrale, con larghezza non superiore a mt. 3 in terra stabilizzata o al più con strato superiore di pietrisco come dianzi specificato;
- c) smaltimento delle acque meteoriche nel verde di competenza evitando ruscellamenti e quindi fenomeni erosivi;
- d) sistemazione degli allacci fognari alla rete comunale;
- e) realizzazione di parcheggi privati negli spazi di competenza delle unità residenziali, senza operare alterazioni morfologiche; è consentita una eventuale sistemazione dello



spazio a parcheggio con tipologia simile alla viabilità o ai marciapiedi; è vietata la messa a dimora di strutture ancorchè precarie, per la copertura di parcheggi.

Modalità di intervento

La sottozona in esame è interessata da un vistoso disordine compositivo non solo dal punto di vista architettonico ma principalmente urbanistico.

Ora atteso che lo stato di degrado non è dato soltanto dalla condizione statica-igienica dello stesso ma anche dallo stato urbanizzativo della zona in esame, qualunque intervento dovrà essere preceduto da un Piano Urbanistico di recupero e riqualificazione urbana di iniziativa pubblica (PRU).

Il piano avrà i contenuti minimi previsti dagli art. 27 e seguenti della L. 457/1978.

Il PRU dovrà comunque prevedere oltre al riordino tipologico:

- ⊕ Il riassetto della viabilità bordo comparto definendone la tipologia, i materiali di finitura, l'illuminazione con particolare riguardo alla fragilità ambientale della sottozona e alla sua valenza paesaggistica, privilegiando la percorribilità pedonale secondo specifiche fissate nel presente articolo;
- ⊕ L'acquisizione delle dotazioni di spazi pubblici secondo entità e localizzazione individuata nelle tavole di piano.
- ⊕ La previsione della sistemazione e cessione al comune della viabilità di collegamento della sottozona in esame con la strada provinciale con tipologie e materiali fissate dalle presenti norme.

Le eventuali difformità edilizie dell'esistente rispetto all'originaria concessione/autorizzazione potranno essere esaminate solo a seguito di predisposizione del PRU, solo strumento che valuterà la coerenza degli stessi con le componenti ambientali e normative.

Gli oneri sono a carico dei privati proprietari o aventi causa.

Parametri urbanistici di intervento

In tale zona il piano si attua attraverso l'applicazione dei seguenti parametri e norme:

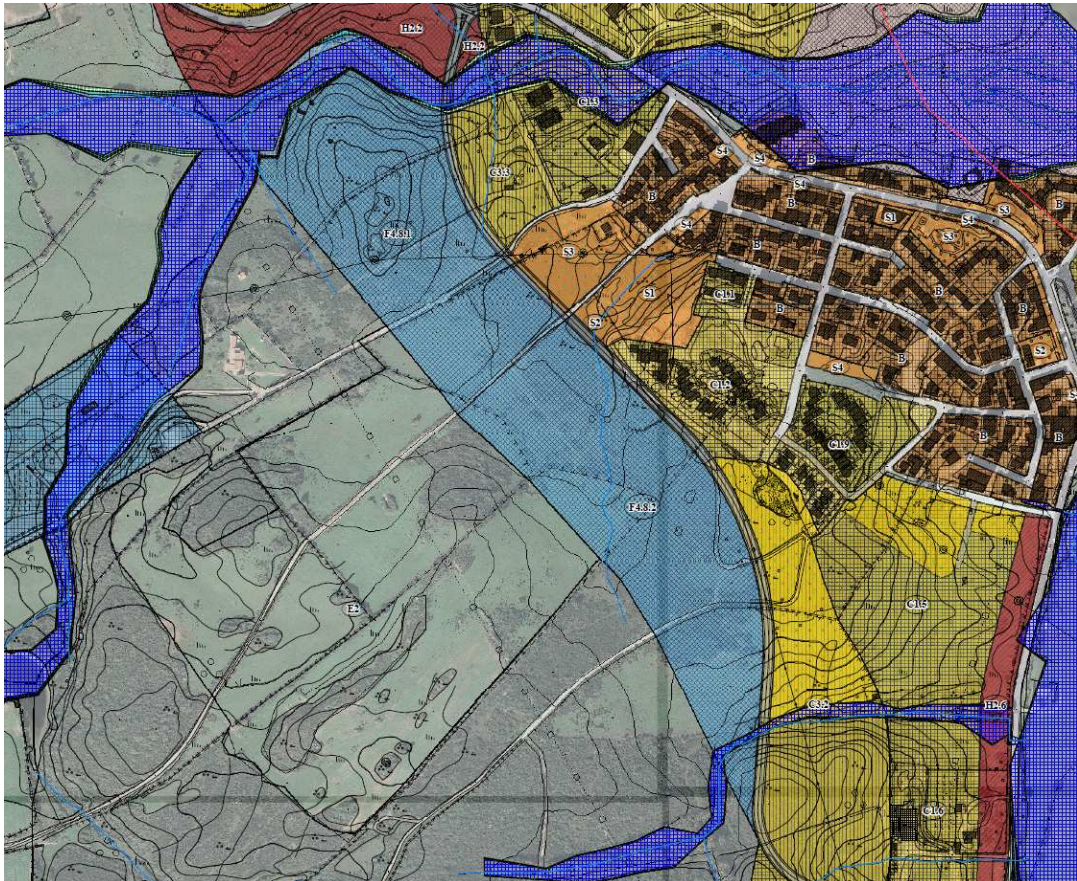
- ⊕ H (*altezza edifici*): l'altezza massima degli edifici, calcolata secondo quanto specificato nelle presenti norme non può superare il valore di mt. 6. Fanno eccezione gli edifici che formano oggetto di piani particolareggiati.
- ⊕ Df (*distanze fra pareti finestrate*): è fissata pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di mt. 10.
- ⊕ Dc (*distacco dai confini*): è pari a (H-5) con un minimo assoluto di mt. 5.00;
- ⊕ Rc (*rapporto di copertura*): 0.2 mq/mq.
- ⊕ If (*indice di edificabilità fondiaria*): esistente.
- ⊕ La demolizione e ricostruzione è consentita finalizzando quest'ultima all'adeguamento tipologico;
- ⊕ È favorito il cambio di destinazione da residenziale a ricettivo con specifiche che verranno fissate dal PRU in coerenza con le prescrizioni dello strumento sovraordinato PPR.



Art. 125. Sottozone F4.8.1-F4.8.2

Il P.U.C. in ossequio anche agli indirizzi di programmazione del P.P.R., si indirizza al principio del minimo consumo del territorio limitando gli interventi alla riqualificazione dell'esistente e prevedendo i nuovi interventi in contiguità fisico-funzionale con il centro abitato e infrastrutturato.

In tale ottica sono state individuate due sub zone di ricucitura urbanistica fra l'espansione recente e programmata del centro urbano e la viabilità di piano.



Norme di carattere generale

Recinzioni.

Le recinzioni degli ambiti privati dovranno essere realizzate in pietra locale ad opus incertum, senza visibilità di malta e di altezza massima di cm. 90; in alternativa con bordure verdi realizzate con essenze locali autoctone.

Viabilità interna di P.d.L.

La realizzazione della viabilità avverrà, in ossequio ai disposti di P.P.R. nonché all'esigenza primaria del mantenimento delle valenze paesaggistiche, con sovrastruttura in terre stabilizzate, in pratica un eco-intervento che garantirà un rispetto massimo dell'ambiente e della sicurezza di percorribilità.

I marciapiedi saranno fino con pavimentazione in pietra locale con paramento superiore finito a mezza punta o punta fine; analogamente le cordonate saranno sempre in granito locale.



Illuminazione pubblica e privata del P.d.L.

L'illuminazione pubblica e privata all'interno del P.d.L. avverrà con sistema Led al fine dell'abbattimento dei costi energetici, l'illuminazione pubblica necessariamente sarà alimentata da energia rinnovabile (Fotovoltaico).

Particolare cura progettuale dovrà essere usata nella progettazione illuminotecnica evitando, secondo norma, problemi di inquinamento luminoso.

Strutture edilizie.

Tutte le strutture edilizie avranno il paramento esterno finito in pietra locale o in intonaco base calce con cromie nella tonalità delle terre e ottenute con colori sempre base calce e acqua.

Sono vietate 'velature' realizzate con colori plastici.

Le coperture saranno realizzate con coppi alla sarda, senza gronda terminale; la stessa potrà essere realizzata all'interno del manto non visibile, qualora si renda necessario recuperare l'acqua meteorica a fini di irrigazione del sub ambito.

Gli infissi saranno in legno.

Negli spazi a verde privato (in ragione minima del 20% della superficie territoriale), sono consentiti esclusivamente:

- interventi per la difesa dell'equilibrio fisiologico e biologico del comparto;
- difesa delle preminenze paesistiche;
- conservazione dei valori storico-ambientali;
- realizzazione di strutture sportive/ricreative che non comportino la realizzazione di volumetrie o movimentazioni di materie che alterino la morfologia dei luoghi;
- ricostituzione e potenziamento del patrimonio boschivo con essenze autoctone presenti nell'ambito.

La destinazione del potenziale volumetrico, a strutture ricettive, deve intendersi come ricettività alberghiera così come definita dalla L.R. n. 22 del 14/05/1984.

In ossequio anche ai disposti dell'art. 12, comma 1, del D.Lgs. 28/2011 i progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 'A' alle presenti norme, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 10%, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze e altezze fissate dalle presenti norme per la sottozona in esame.

Qualunque intervento è subordinato alla redazione di p.d.l. da convenzionare.



Parametri urbanistici di intervento

Sottozona		F4.8.1	F4.8.2
Superficie Territoriale	<i>mq</i>	45.900.00	52.202.00
Indice Territoriale	<i>mc/mq</i>	0.35	0.35
Potenzialità volumetrica	<i>mc</i>	16065.00	18270.70
Volume Pubblico	<i>mc</i>	2677.50	3045.12
Volume Alberghiero	<i>mc</i>	10710.00	12180.47
Volume residenziale	<i>mc</i>	2677.50	3045.12
Standards pubblici	<i>mq</i>	13770.00	15660.60
Verde privato	<i>mq</i>	9180.00	10440.40
Altezza max edifici	<i>m</i>	6.00	6.00
Distacco confini	<i>m</i>	5.00	5.00
Distacco pareti	<i>m</i>	10.00	10.00
Distacco strada statale	<i>m</i>	30.00	30.00
Rapporto copertura	<i>mq/mq</i>	0.20	0.20
Indice fondiario massimo	<i>mc/mq</i>	0.75	0.75

Poiché il fine della pianificazione è quello di assicurare nel territorio un sensibile dotazione di strutture ricettive di categoria a 4 stelle o superiori, il volume residenziale potrà essere realizzato solo successivamente al completamento del volume alberghiero.

Il volume alberghiero previsto potrà essere incrementato fino a quanto ottenibile con l'applicazione dell'indice fondiario massimo di 0.75 mc/mq da applicale sulla superficie fondiaria al netto del verde pubblico e privato e della viabilità, l'incremento volumetrico sarà finalizzato esclusivamente all'incremento delle dotazioni di servizi della struttura alberghiera.

Art. 126. Sottozona F3.3 - Camping Arcobaleno

Tale sottozona ricomprende un campeggio esistente. I tematismi della pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) rendono incompatibile la struttura esistente con le condizioni intrinseche dell'ambito. Il permanere dell'attuale insediamento è vincolato all'effettuazione di una serie di interventi di messa in sicurezza dell'ambito stesso che ne giustifichi la compatibilità.

Preliminarmente all'attuazione delle previsioni contenute nelle presenti norme, dovrà essere predisposto un ristudio dell'intera sottozona che preveda: la riqualificazione ambientale dell'ambito attraverso una ricostituzione del patrimonio vegetale con essenze coerenti con le preesistenze autoctone.

opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:



-
- a) opere stradali;
- d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Usa ricreativo culturale

Opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici.

Usa tecnologico

- ⊕ opere antincendio e protezione civile;
- ⊕ acquedotti;
- ⊕ reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Usa insediativo

- ⊕ opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale.

Qualunque intervento consentito nel patrimonio edilizio esistente all'interno del sottoambito in esame, dovrà essere preceduto dalla predisposizione di uno studio esteso all'intera area, studio che preveda l'attuazione dei seguenti indirizzi:

- a) sistemazione e razionalizzazione dell'asse viario centrale attraverso:

regolarizzazione e geometrizzazione dello stesso con larghezza carrabile non superiore a mt. 6 con marciapiedi ai lati di larghezza pari a 1.5 mt. per lato; pavimentazione delle carreggiate in terra battuta e stabilizzata (eventuale aggiunta di materiali tipo 'Glorit', che vengono aggiunti in soluzione liquida con i primi 15 cm di terreno che ne risulta consolidato senza che ne sia compromessa la funzione drenante), può essere, eventualmente, come sovrastruttura, essere utilizzato strato compatto di ghiaia o pietrisco dello spessore di 10-20 cm posato a sostituzione della cotica organica superficiale; cordone di pietra e pavimentazione dei marciapiedi da realizzare con l'utilizzo di materiali lapidei della tradizione (acciottolato di fiume o tozzetti in granito sbozzato); realizzazione di schermature di verde con essenze autoctone; realizzazione del sistema terminale di inversione di marcia;

Dovrà essere assicurata una percentuale di standards pubblici pari al 30% della superficie territoriale, la collocazione preferenziale delle cessioni e quindi il posizionamento delle superfici di standards potrà subire, in fase di redazione di P.d.L., modifiche in relazione a motivazioni di ordine paesistico e funzionale in virtù di esigenze di pianificazione esecutiva (P.d.L.). Dovrà essere inoltre assicurata una superficie per verde privato in ragione del 20% della superficie territoriale.



Art. 127. Sottozona 'G' per servizi generali in ambito urbano del centro minore di Porto Pozzo.

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

Art. 128. Sottozona G1.1 – Distributore carburanti

Tale sottozona è ubicata contermina al centro urbano di Porto Pozzo limitrofa alla zona "B". Nell'ambito della sottozona è consentita la realizzazione di strutture di servizio (quali locali per riparazioni gomme, autolavaggi, locali per la commercializzazione di prodotti connessi con il tipo di servizio) attraverso predisposizione di intervento urbanistico preventivo di interesse pubblico o privato; l'indice territoriale è fissato in ragione di 0.001 mc/mq: tale indice potrà essere incrementato nella redazione di piano attuativo, fino ad un massimo di 0.30 mc/mq con previsione di aree per attrezzature comunitarie in ragione del 33% della superficie territoriale; il distacco stradale è di 30.00 mt. dalla strada statale; Rc = 30%; Hmax = 3.00 mt.; Dc = 5.00 mt.; De = 10.00 mt.

Uso compatibile:

Uso produttivo e diversi

Interventi per la realizzazione di strutture di servizio alla viabilità

Uso insediativo

Interventi di attività terziarie e produttive legate alla residenza.



Art. 129. Sottozona G4.1 – G4.2 - Servizi Portuali

L'attuazione della sottozona avverrà attraverso accordo di programma con l'Amministrazione comunale, a seguito di predisposizione di progetto urbanistico integrato comprendente anche la subzona C3.1.

Usi Consentiti

- attrezzature e servizi portuali comunque connessi con l'utilizzo del porto di Porto Pozzo
- servizi ristoro/ foresteria, commerciale

Parametri di intervento

ZONA	G4.1+G4.2	
Superficie territoriale	32 676.00	mq
It	0.40	mc/mq
Pv	13 070.40	mc
Standards	3 267.60	mq
Hmax Ed	3,00	m
Rapporto copertura %	20.00%	
D _{pareti}	10.00	m

Altezza massima edifici mt 3.

Gli standards pubblici, in ragione del 10% della superficie territoriale dovranno essere ceduti in corrispondenza delle aree classificate di ricolonizzazione naturale come desunto dalla carta dell'uso del suolo.

In aggiunta agli standards pubblici come sopra determinati, vanno cedute al comune le aree classificate come H, all'interno del comprensorio oggetto del piano attuativo, interessate dall'ambito di pericolosità idraulica (Hi 4, Hi 3, Hi 2, Hi 1).

Dovranno essere inoltre realizzati e ceduti al demanio le strutture tutte funzionali alla gestione del porto turistico.

L'entità volumetrica delle stesse verrà definita in convenzione in relazione a quanto contenuto nelle autorizzazioni del demanio stesso.

L'ubicazione dei volumi avverrà preferenzialmente in adiacenza alla subzona C3.01.

Architettonicamente la soluzione dovrà proporre schemi compositivi tipici del '*genius loci*' costituendosi come aggregato di cellule semplici, passanti, con tetti a due falde, o padiglione elementi tutti di caratterizzazione del paesaggio costruito della gallura in generale, di Santa Teresa in particolare.

Potrà essere prevista la realizzazione di coperture 'verdi'.

Dovranno essere ubicate le sagome di ingombro non solamente adagate sulle curve di livello, ma articolate a ridosso di una lieve formazione collinare di valle che ne limita la visibilità da mare.

Inoltre la quota di giacitura, dovrà consentire di mantenere intatta la quinta paesaggistica della formazione di monte.

Gli interventi edilizi dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'architettura locale.



Recinzioni.

Le recinzioni degli ambiti privati dovranno essere realizzate in pietra locale ad opus incertum, senza visibilità di malta e di altezza massima di cm. 90; in alternativa con bordure verdi realizzate con essenze locali autoctone.

Viabilità di P.d.L.

La realizzazione della viabilità avverrà, in ossequio ai disposti di P.P.R. nonché all'esigenza primaria del mantenimento delle valenze paesaggistiche, con sovrastruttura in terre stabilizzate, in pratica un eco-intervento che garantirà un rispetto massimo dell'ambiente e della sicurezza di percorribilità.

I marciapiedi saranno fino con pavimentazione in pietra locale con paramento superiore finito a mezza punta o punta fine; analogamente le cordonate saranno sempre in granito locale.

Illuminazione pubblica e privata del P.d.L.

L'illuminazione pubblica e privata all'interno dei singoli P.d.L. avverrà con sistema Led al fine dell'abbattimento dei costi energetici, l'illuminazione pubblica necessariamente sarà alimentata da energia rinnovabile.

Particolare cura progettuale dovrà essere usata nella progettazione illuminotecnica evitando, secondo norma, problemi di inquinamento luminoso.

Strutture edilizie.

Tutte le strutture edilizie avranno il paramento esterno finito in pietra locale o in intonaco base calce con cromie nella tonalità delle terre e ottenute con colori sempre base calce e acqua.

Sono vietate 'velature' realizzate con colori plastici.

Le coperture saranno realizzate con coppi alla sarda, senza gronda terminale; la stessa potrà essere realizzata all'interno del manto non visibile, qualora si renda necessario recuperare l'acqua meteorica a fini di irrigazione del sub ambito, sono consentiti tetti 'verdi'.

Gli infissi saranno in legno.

Negli spazi a verde privato, sono consentiti esclusivamente:

- ✳️ interventi per la difesa dell'equilibrio fisiologico e biologico del comparto;
- ✳️ difesa delle preminenze paesistiche;
- ✳️ conservazione dei valori storico-ambientali;
- ✳️ realizzazione di strutture sportive/ricreative che non comportino la realizzazione di volumetrie o movimentazioni di materie che alterino la morfologia dei luoghi;
- ✳️ ricostituzione e potenziamento del patrimonio boschivo con essenze autoctone presenti nell'ambito.

Oltre a ciò vanno osservate le seguenti prescrizioni di ordine generale:

- ✳️ non è consentita l'installazione di pompe di calore sulle facciate o comunque in vista; devono esse in ogni caso installate in appositi alloggiamenti e opportunamente schermate;



- ✿ le antenne televisive, parabole o altre apparecchiature tecnologiche devono essere centralizzate e poste sulla copertura non in vista da punti di visuale pubblica.

- ✿ La viabilità di accesso insiste su tratturo esistente ed il traffico veicolare dovrà essere intercettato in corrispondenza di un'area di parcheggio a monte, salvo il carico e scarico in corrispondenza del corpo servizi generali portuali e del compendio ricettivo; trattandosi di un PdL coordinato fra le subzone G/C, i parcheggi pubblici dovranno essere gerarchizzati in relazione alla tipologia delle utenze: zona residenziale e zona servizi portuali, ancorchè nella zona a monte del comprensorio oggetto del piano attuativo.



TITOLO XI. CENTRO MINORE SAN PASQUALE

Art. 130. Zone di 'B' di completamento urbano del centro minore di San Pasquale

Sono le zone del tipo "B" previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983. La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 21 delle presenti norme.

Art. 131. Sottozone 'B1'

Tali sottozone sono oggetto di Piano Particolareggiato vigente che fissa volumi, altezze e parametri urbanistici in genere per ogni unità edilizia.

Si rimanda a tale strumento attuativo che in questa sede specificatamente si richiama.

Art. 132. Sottozone 'B2'

In tali zone il piano si attua per interventi diretti su una superficie minima di intervento di mq. 300, salvo il caso in cui la proprietà alla data di Dicembre 1989, risulti essere inferiore a tali misure.

In tali zone il piano si attua attraverso l'applicazione dei seguenti indici:

- H (*altezza edifici*):

l'altezza massima degli edifici, calcolata secondo quanto specificato nelle presenti norme non può superare il valore di mt. 6.00. Fanno eccezione gli edifici che formano oggetto di piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche in fase di completamento.

- Df (*distanze fra pareti finestrate*):

è fissata pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di mt. 10. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, quando questo sia parallelo all'andamento della strada, in tratti viari con tessuto urbano già definito e consolidato.

- Dc (*distacco dai confini*):

è pari a (H-5) con un minimo assoluto di mt. 5.00; è fatta salva la possibilità di edificazione in confine di proprietà. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute sia in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendano nel fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. La distanza delle costruzioni dal confine di spazi pubblici, può essere di mt. 2.00, qualora la destinazione degli spazi sia a parcheggio.

- Rc (*rapporto di copertura*): 0.50:

- If (*indice di edificabilità fondiaria*): 1.50 mc/mq:

per valori superiori dell'indice fondiario, si dovrà intervenire mediante predisposizione di strumento urbanistico preventivo di interesse pubblico.

Nel caso di trasformazione di singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti inderogabili di densità fondiaria, quando non



eccedano il 70% del volume preesistente.

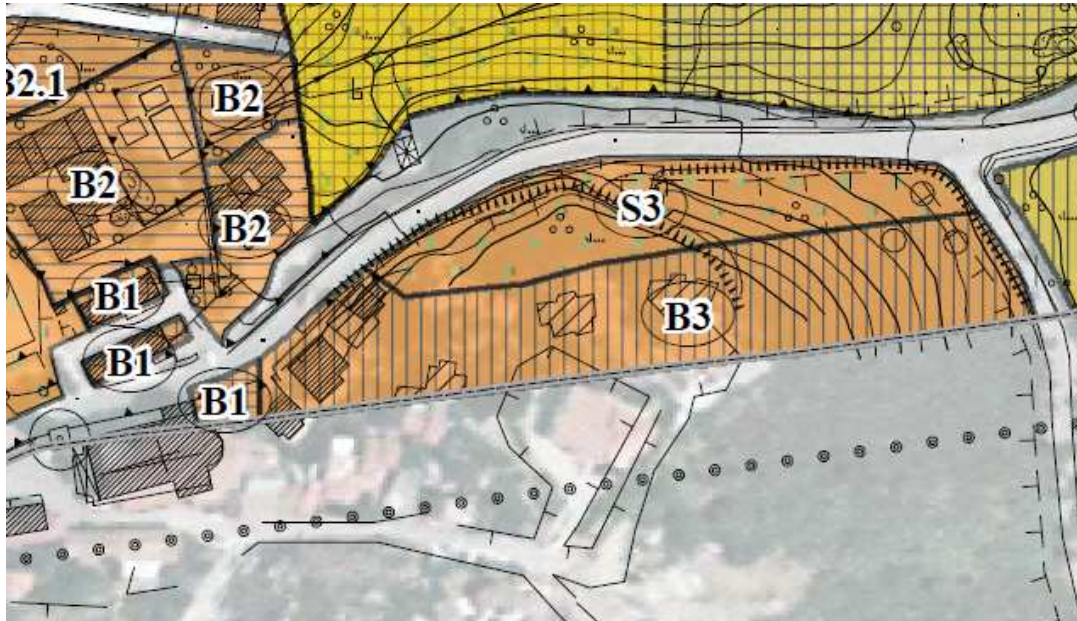
- Ds (*distacco stradale*): 3.00 mt.:

per viabilità di interesse di zona omogenea. E' consentito l'allineamento ad edifici esistenti in deroga alla distanza in presenza di tessuto urbano definito e consolidato.

Gli interventi edilizi dovranno comunque avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'architettura locale.

Costituisce specificità normativa il lotto di B2.1 ove, al momento del rilascio delle concessioni dovrà essere ceduto al comune lo standard S3 come da cartografia.

Art. 133. **Sottozona B3**



La sottozona in esame, si colloca sul confine territoriale del comune teresino con Tempio Pausania, qualunque intervento deve essere preceduto da un piano di comparto che preveda la salvaguardia delle parti acclive e/o boscate lungo strada e la cessione delle S3 a titolo gratuito al comune di S.Teresa Gallura.

L'ubicazione delle S3 è solamente indicativa, permanendo il concetto dell'accorpamento delle stesse, il piano di comparto ne definirà l'esatta ubicazione in relazione alla salvaguardia degli elementi di pregio presenti.

Indice fondiario massimo 0.60 mc/mq

Altezza massima edifici 3 m

Distacco edifici 10 m

Distacco viabilità 6 m o allineamento

Superficie S3 2.500 mq

Dotazione > 18 mq/ab.



Art. 134. ZONE ‘C’ di Espansione nel centro minore di San Pasquale

Valgono norme e specifiche di cui all’art. 23 - *norme generali relative alle zone di espansione* – del presente documento.

Art. 135. Sottozone ‘C1’ – Zone di espansione con P.d.L. convenzionato.

Insedimenti residenziali convenzionati alla data di adozione delle presenti norme. Gli indici ed i parametri di intervento sono quelli fissati nelle Norme Tecniche di Attuazione dei relativi P.d.L.. La determinazione della volumetria esistente è stata effettuata tramite i risultati dei voli aerofotogrammetri del 2010 e relative tavole sui volumi esistenti. All’atto di presentazione di progetti all’interno dei p.d.l. convenzionati, si dovrà procedere preliminarmente alla dimostrazione dei volumi residui riportando analiticamente, come da concessioni rilasciate, le volumetrie realizzate.

Usi consentiti:

Come da P.d.L. approvato e convenzionato così come modificati dai seguenti parametri.

Riepilogo parametri edilizi e urbanistici di intervento nelle sottozone in esame:

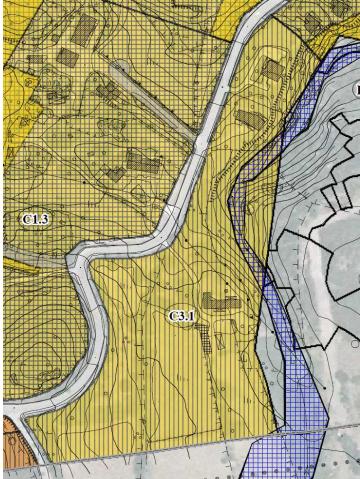
Sottozona		C1.1	C1.2	C1.3	C1.4
Superficie Territoriale	<i>mq</i>	183379.00	33721.00	52671.00	5350.00
Indice Territoriale	<i>mc/mq</i>	0.20	0.20	0.60	1.00
Potenzialità volumetrica	<i>mc</i>	36675.80	6744.20	31602.60	5350.00
Volume Pubblico	<i>mc</i>	3667.58	674.42	3160.26	535.00
Volume servizi	<i>mc</i>	7335.16	1348.84	6320.52	1070.00
Volume residenziale	<i>mc</i>	25673.06	4720.94	22121.82	3745.00
Standards pubblici	<i>mq</i>	33008.22	6069.78	12641.04	1284.00
S1	<i>mq</i>	8252.06	1517.45	3160.26	321.00
S2	<i>mq</i>	3667.58	674.42	1404.56	142.67
S3	<i>mq</i>	16504.11	3034.89	6320.52	642.00
S4	<i>mq</i>	4584.48	843.03	1755.70	178.33
Altezza max edifici	<i>m</i>	6.00	6.00	6.00	6.00
Distacco confini	<i>m</i>	5.00	5.00	5.00	5.00
Distacco pareti	<i>m</i>	10.00	10.00	10.00	10.00
Distacco strada statale	<i>m</i>	30.00	30.00	30.00	30.00
Rapporto copertura	<i>mq/mq</i>	0.50	0.50	0.50	0.50
Indice fondiario massimo	<i>mc/mq</i>	1.00	1.00	1.00	1.00



Art. 136. ZONE C3 di espansione urbana del centro minore di San Pasquale

Gli interventi sono orientati alla integrazione plurifunzionale con l'esistente, prevedendo la dotazione di spazi pubblici in adiacenza fisico-funzionale con le attrezzature comunitarie esistenti.

Art. 137. Sottozona C3.1



La sottozona in esame è stata oggetto di P.d.L. adottato ma non ancora convenzionato.

Per gli usi consentiti e le norme di riferimento si rimanda alle N.T.A. del P.d.L. che il P.U.C. recepisce.

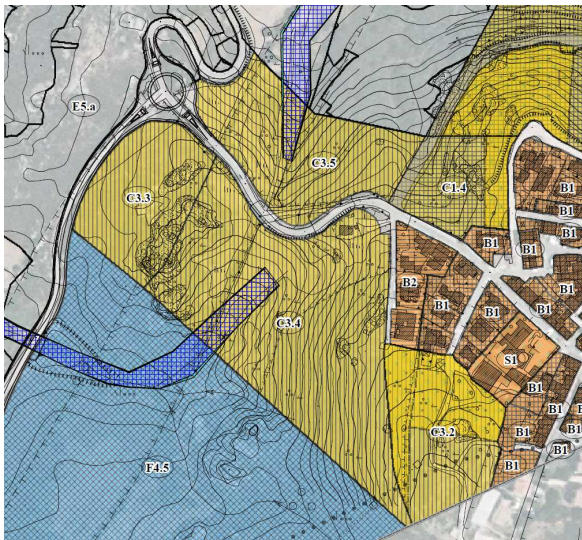
Si specifica comunque che le aree da cedere per spazi pubblici debbono essere libere da pesi vincoli di qualsivoglia ivi comprese le aree caratterizzate da pericolosità idraulica.

Riepilogo parametri urbanistici di intervento

Sottozona		C3.1
Superficie Territoriale	<i>mq</i>	30 134.00
Indice Territoriale	<i>mc/mq</i>	0.50
Potenzialità volumetrica	<i>mc</i>	15067.00
Volume Pubblico	<i>mc</i>	1506.70
Volume servizi	<i>mc</i>	3013.40
Volume residenziale	<i>mc</i>	10546.90
Standards pubblici	<i>mq</i>	7232.16
S1	<i>mq</i>	1808.04
S2	<i>mq</i>	803.57
S3	<i>mq</i>	3616.08
S4	<i>mq</i>	1004.47
Altezza max edifici	<i>m</i>	6.00
Distacco confini	<i>m</i>	5.00
Distacco pareti	<i>m</i>	10.00
Distacco strada statale	<i>m</i>	30.00
Rapporto copertura	<i>mq/mq</i>	0.50
Indice fondiario massimo	<i>mc/mq</i>	2.00



Art. 138. Sottozona C3.2-C3.3-C3.4-C3.5



Le sottozone C3.4 e C3.5 sono state oggetto di P.d.L. adottato dal C.C. di S.Teresa Gallura, nonché, in fase di p.d.l. di studio di compatibilità idrogeologica studio verificato in fase di P.U.C. e riportato in cartografia.

Rispetto alle originarie previsioni, il comparto C3.4 è stato oggetto di una riduzione del potenziale volumetrico in relazione alla particolare morfologia dei luoghi in ragione di circa il 40%.

All'atto della convenzione il comparto C3.4 dovrà cedere a titolo gratuito gli standards di p.d.l. e in aggiunta, quale

cessione anticipata, la quota parte di standards pubblici previsti nella sottozona C3.2 stessa proprietà del comparto C3.4.

All'interno del comparto C3.2, l'ubicazione e l'entità degli standards urbanistici pubblici è vincolante.

Parametri Urbanistici di intervento

Sottozona		C3.2	C3.3	C3.4
Superficie Territoriale	<i>mq</i>	9943.00	9062.00	28573.00
Indice Territoriale	<i>mc/mq</i>	1.00	0.50	0.60
Potenzialità volumetrica	<i>mc</i>	9943.00	4531.00	17143.80
Volume Pubblico	<i>mc</i>	994.30	453.10	1714.38
Volume servizi	<i>mc</i>	1988.60	906.20	3428.76
Volume residenziale	<i>mc</i>	6960.10	3171.70	12000.66
Standards pubblici	<i>mq</i>	5856.00	2174.88	6857.52
S1	<i>mq</i>	1464.00	543.72	1714.38
S2	<i>mq</i>	650.67	241.65	761.95
S3	<i>mq</i>	2928.00	1087.44	3428.76
S4	<i>mq</i>	813.33	302.07	952.43
Altezza max edifici	<i>m</i>	6.00	6.00	6.00
Distacco confini	<i>m</i>	5.00	5.00	5.00
Distacco pareti	<i>m</i>	10.00	10.00	10.00
Distacco strada statale	<i>m</i>	30.00	30.00	30.00
Rapporto copertura	<i>mq/mq</i>	0.50	0.50	0.50
Indice fondiario massimo	<i>mc/mq</i>	2.00	2.00	2.00



Art. 139. ZONE ‘F’ Turistiche centro S.Pasquale

Sono le parti di territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Il P.U.C. in ossequio anche agli indirizzi di programmazione del P.P.R., si indirizza al principio del minimo consumo del territorio limitando gli interventi alla riqualificazione dell’esistente e prevedendo i nuovi interventi in contiguità fisico-funzionale con il centro abitato e infrastrutturato.

Art. 140. Sottozona F4.5

Nell’ottica di cui alle specifiche dell’art. precedente è stata individuata una subzona omogenea per interventi turistici come ricucitura fra la previsione di una viabilità di piano che dovrebbe ‘saldare’ la parte urbana di S.Pasquale in comune di S.Teresa Gallura con la parte dell’agglomerato urbano in comune di Tempio Pausania.

Qualunque intervento è subordinato alla predisposizione di piano attuativo di interesse privato (P.d.L.).

Parametri urbanistici di intervento

Sottozona		F4.5
Superficie Territoriale	<i>mq</i>	71 145.00
Indice Territoriale	<i>mc/mq</i>	0.20
Potenzialità volumetrica	<i>mc</i>	14 229.00
Volume Pubblico	<i>mc</i>	2 371.50
Volume alberghiero	<i>mc</i>	9 486.00
Volume residenziale	<i>mc</i>	2 371.50
Standards pubblici	<i>mq</i>	21 343.50
Verde privato	<i>mq</i>	14 229.00
Altezza max edifici	<i>m</i>	6.00
Distacco confini	<i>m</i>	5.00
Distacco pareti	<i>m</i>	10.00
Distacco strada Comunale	<i>m</i>	10.00
Rapporto copertura	<i>mq/mq</i>	0.20
Indice fondiario massimo	<i>mc/mq</i>	0.50

In aggiunta agli standards dovrà essere ceduta a titolo gratuito l’area di sedime della viabilità di piano prospiciente la sottozona in esame come da tavola grafica.

Il comune ha facoltà di richiedere la realizzazione della stessa come opera infrastrutturale di allacciamento a pubblici servizi di valenza generale.

Norme di carattere generale per la sottozona turistica.



Recinzioni.

Le recinzioni degli ambiti privati dovranno essere realizzate in pietra locale ad opus incertum, senza visibilità di malta e di altezza massima di cm. 90; in alternativa con bordure verdi realizzate con essenze locali autoctone.

Viabilità interna di P.d.L.

La realizzazione della viabilità avverrà, in ossequio ai disposti di P.P.R. nonché all'esigenza primaria del mantenimento delle valenze paesaggistiche, con sovrastruttura in terre stabilizzate, in pratica un eco-intervento che garantirà un rispetto massimo dell'ambiente e della sicurezza di percorribilità.

I marciapiedi saranno fino con pavimentazione in pietra locale con paramento superiore finito a mezza punta o punta fine; analogamente le cordonate saranno sempre in granito locale.

Illuminazione pubblica e privata del P.d.L.

L'illuminazione pubblica e privata all'interno del P.d.L. avverrà con sistema Led al fine dell'abbattimento dei costi energetici, l'illuminazione pubblica necessariamente sarà alimentata da energia rinnovabile (Fotovoltaico).

Particolare cura progettuale dovrà essere usata nella progettazione illuminotecnica evitando, secondo norma, problemi di inquinamento luminoso.

Strutture edilizie.

Tutte le strutture edilizie avranno il paramento esterno finito in pietra locale o in intonaco base calce con cromie nella tonalità delle terre e ottenute con colori sempre base calce e acqua.

Sono vietate 'velature' realizzate con colori plastici.

Le coperture saranno realizzate con coppi alla sarda, senza gronda terminale; la stessa potrà essere realizzata all'interno del manto non visibile, qualora si renda necessario recuperare l'acqua meteorica a fini di irrigazione del sub ambito.

Gli infissi saranno in legno.

Negli spazi a verde privato (in ragione minima del 20% della superficie territoriale), sono consentiti esclusivamente:

- interventi per la difesa dell'equilibrio fisiologico e biologico del comparto;
- difesa delle preminenze paesistiche;
- conservazione dei valori storico-ambientali;
- realizzazione di strutture sportive/ricreative che non comportino la realizzazione di volumetrie o movimentazioni di materie che alterino la morfologia dei luoghi;
- ricostituzione e potenziamento del patrimonio boschivo con essenze autoctone presenti nell'ambito.

La destinazione del potenziale volumetrico, a strutture ricettive, deve intendersi come ricettività alberghiera così come definita dalla L.R. n. 22 del 14/05/1984.



In ossequio anche ai disposti dell'art. 12, comma 1, del D.Lgs. 28/2011 i progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 'A' alle presenti norme, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 10%, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze e altezze fissate dalle presenti norme per la sottozona in esame.

Qualunque intervento è subordinato alla redazione di p.d.l. da convenzionare.

Poiché il fine della pianificazione è quello di assicurare nel territorio un sensibile dotazione di strutture ricettive di categoria a 4 stelle o superiori, il volume residenziale potrà essere realizzato solo successivamente al completamento del volume alberghiero.

Il volume alberghiero previsto potrà essere incrementato fino a quanto ottenibile con l'applicazione dell'indice fondiario massimo di 0.50 mc/mq da applicale sulla superficie fondiaria al netto del verde pubblico e privato e della viabilità, l'incremento volumetrico sarà finalizzato esclusivamente all'incremento delle dotazioni di servizi della struttura alberghiera.

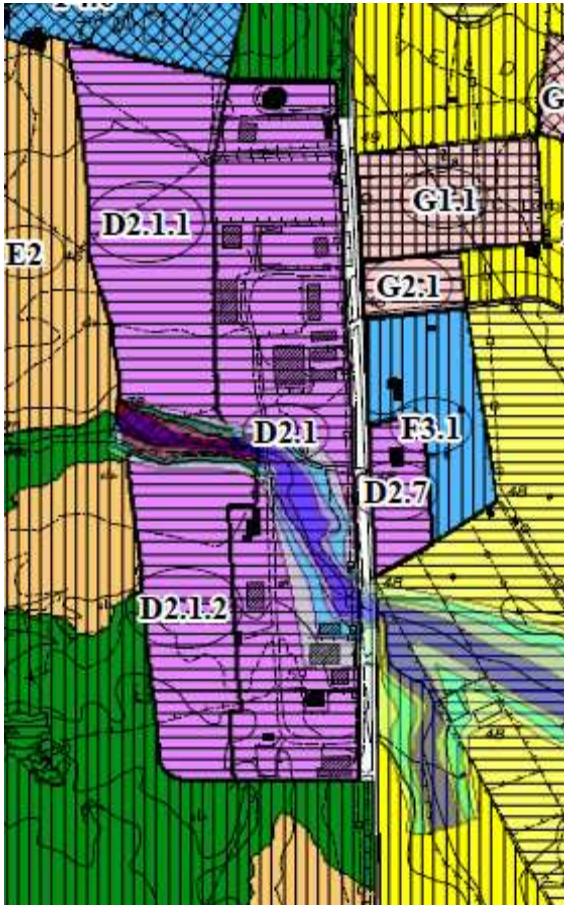


TITOLO XII. ZONE ‘D’ EXTRA URBANE

Art. 141. ZONE ‘D’ EXTRA-URBANE –Insedimenti produttivi-

Sono costituiti dalle parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o pesca.

Art. 142. Sottozona D2.1.1-D2.1.2



La sottozona in esame è costituita dalla attuale zona artigianale con la previsione dell'ampliamento si da razionalizzare e completare l'insediamento di piccole/medie strutture artigianali e commerciali a valenza generale.

Parametri urbanistici di intervento

Insedimenti piccolo-industriali artigianali e commerciali con Pd.L. approvato e convenzionato. Si rimanda a tale strumento per la definizione degli indici e parametri di intervento.

Intervento proposto: ristrutturazione urbanistica e completamento.

L'attuazione della parte in ampliamento dovrà avvenire previa predisposizione di piano attuativo (P.d.L.) che si interfacci con il sistema infrastrutturale esistente nel comparto già urbanizzato-

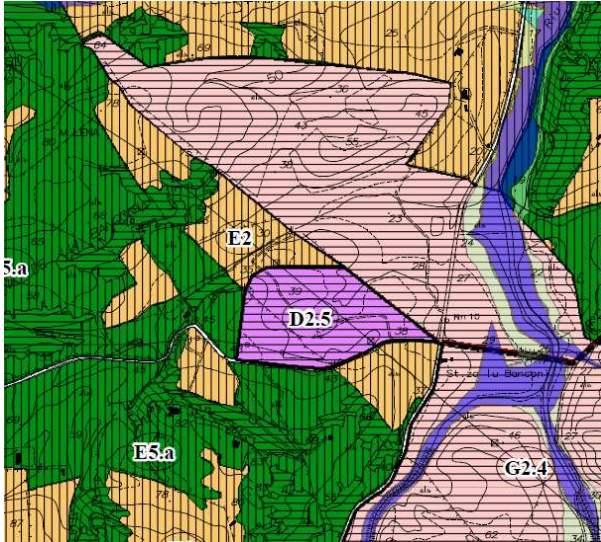
I parametri di intervento sono gli stessi del p.d.l. convenzionato e attuato.

Rapporto di copertura	Rc	= 50%
Indice Territoriale	It	= 2,0 mc/mq
Altezza massima edifici	Hmax	= 10 mt.



Distacco viabilità di p.d.l Ds = 6 m
Dotazione spazi pubblici 20% della superficie territoriale
Il Comune potrà utilizzare a suo insindacabile giudizio la parte di spazi pubblici eccedente il 10% purchè in coerenza con la destinazione di zona.

Art. 143. Sottozona D2.5



Tale sub ambito, peraltro parzialmente interessato da un piano di insediamenti produttivi non attuato, viene ampliato e riposizionato in sub ambiti paesaggisticamente compatibili.

Il sub ambito, peraltro parzialmente interessato da un piano di insediamenti produttivi non attuato, viene ampliato e riposizionato in sub ambiti paesaggisticamente compatibili.

L'attuazione avverrà con predisposizione di piano attuativo di interesse privato (P.d.L.), tale piano dovrà prevedere la cessione, oltre gli standards pubblici di norma, il 20% della superficie territoriale al comune.

Parametri di intervento

⊕ Rapporto di copertura	Rc	= 50%
⊕ Indice territoriale	It	= 2,0 mc/mq
⊕ Altezza massima edifici	Hmax	= 10 mt.
⊕ Distacco viabilità di p.d.l	Ds	= 6 mc
⊕ Dotazione spazi pubblici		20% della superficie territoriale

Art. 144. Sottozona D2.6

Trattasi di struttura produttiva storicamente esistente (falegnameria).

Usi consentiti:

- manutenzione ordinaria*: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- manutenzione straordinaria*: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle



singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

- c) *restauro e risanamento conservativo*: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) *ristrutturazione edilizia*: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti, la razionalizzazione dell'esistente.
- e) Ampliamento dell'esistente in ragione del 30% della volumetria legittimamente concessionata, con altezza massima di m 5.40; in tal caso dovranno essere predisposti parcheggi pubblici in ragione del 10% della superficie territoriale.

Usò tecnologico

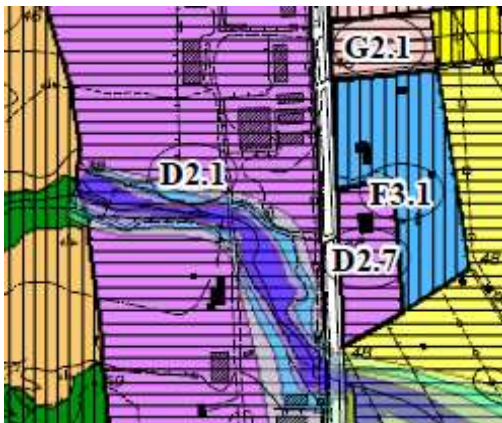
- opere antincendio e protezione civile;
- Opere di urbanizzazione primaria;

Usò produttivo e diversi

- impianti artigianali.

Si prescrive l'obbligo di allaccio alla rete infrastrutturale esistente.

Art. 145. Sottozona D2.7



La zona in esame interessa un sub ambito urbanistico con la presenza di un edificio a destinazione commerciale.

L'attuazione avverrà con predisposizione di piano attuativo di interesse privato (P.d.L.), tale piano dovrà prevedere la cessione, oltre gli standards pubblici di norma, il 20% della superficie territoriale al comune.

Parametri di intervento



*Comune di Santa Teresa Gallura – Piano Urbanistico Comunale
in adeguamento al P.P.R.*

⊕ Rapporto di copertura	Rc = 50%
⊕ Indice territoriale	It = 2.0 mc/mq
⊕ Altezza massima edifici	Hmax = 10 mt.
⊕ Distacco viabilità di p.d.l	Ds = 6 m
⊕ Dotazione spazi pubblici	10% della superficie territoriale



TITOLO XIII. ZONE TURISTICHE EXTRA-URBANE

Art. 146. **Zone F1 – Insedimenti turistici pianificati - con P.d.L. convenzionato**

Sono gli insediamenti turistici realizzati attraverso una pianificazione complessiva e attuati sulla base di p.d.l. convenzionati. Tali insediamenti, peraltro pressochè volumetricamente saturi, potranno essere oggetto di riqualificazione ed integrazione dei servizi nonché di riconversione all'uso ricettivo.

In tutte le sottozone F1 sono consentiti

Sono consentiti tutti gli interventi di:

- a) *manutenzione ordinaria*: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) *manutenzione straordinaria*: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) *restauro e risanamento conservativo*: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) *ristrutturazione edilizia*: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti;
- e) tutti gli interventi in genere rivolti all'adeguamento delle preesistenze tipologiche ed infrastrutturali per un migliore inserimento nella contestualità ambientale;
- f) completamento delle previsioni di P.d.L.

Per i parametri urbanistici di intervento, si rimanda al p.d.l. convenzionato che in questa sede specificatamente si richiama.

Usi consentiti:

Uso tecnologico

- ⊕ opere antincendio e protezione civile;
- ⊕ fognature;
- ⊕ strade;
- ⊕ acquedotti;
- ⊕ reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.



Uso turistico

- ⊕ infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;
- ⊕ infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;
- ⊕ recupero del patrimonio edilizio esistente;
- ⊕ strutture ricettive
- ⊕ strutture residenziali stagionali.

Uso insediativo

- ⊕ opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;
- ⊕ interventi di riqualificazione (sono gli interventi insediativi rivolti al completamento e trasformazione di processi insediativi in atto, mediante interventi di riordino funzionale e formale);
- ⊕ interventi di integrazione (sono interventi di ampliamento dell'esistente finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, produttivo e di servizio).
- ⊕ Cambio di destinazione privilegiando il ricettivo alberghiero;

Art. 147. Sottozona F1.2 – La Filetta –

Tale sottozona è stata oggetto di P.d.L. approvato dalla R.A.S. con decreto n. 568 del 17/12/1975, dal Consiglio Comunale con delibera del 07/03/1977 e convenzionato in data 11/05/1977 con proroga scadenza al 10/05/1999. Volumetria prevista 50.480 mc attuata per circa il 95%. Le opere di urbanizzazione sono state realizzate e collaudate. Le opere di urbanizzazione, unitamente al tessuto edificato, hanno determinato un assetto urbanisticamente definito.

Art. 148. Sottozona F1.3 – Porto Quadro –

Tale sottozona è stata oggetto di piano di lottizzazione approvato dalla R.A.S. con decreto n. 4 del 22/01/1974, dal C.C. di S.Teresa Gallura con delibera n. 39 del 21/05/1973; la convenzione è stata stipulata in data 14/09/1974 con scadenza oggetto di proroga al 24/02/1999; tale sottozona, con relativo strumento attuativo, è fatta salva ai sensi dell'art. 3 delle N.A. del P.T.P. Circa il 90% del potenziale volumetrico di **90.750 mc.** è stato edificato. Le opere di urbanizzazione sono proporzionalmente realizzate. Le opere di urbanizzazione benchè parzialmente realizzate (manca il manto di usura nella viabilità, etc.) hanno determinato un assetto urbanisticamente definito.

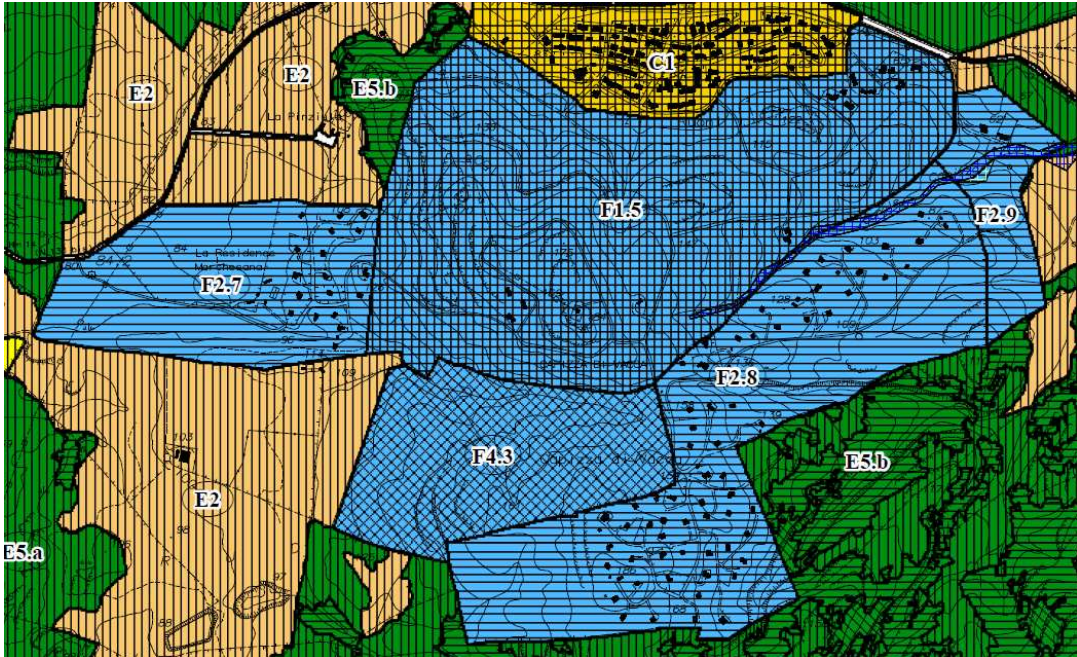
Il completamento delle volumetrie residue, per contro, è subordinato al completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, allo stato attuale caratterizzate da un sensibile stato di degrado nonché l'ottemperamento alla prescrizione della destinazione ricettiva del potenziale volumetrico residuo.



Art. 149. **Sottozona F1.4 – Marmorata –**

Tale sottozona è oggetto di P.d.L. approvato dalla Regione Autonoma della Sardegna con decreto n. 359 del 05/06/1974 e dal Comune in data 06/08/1974, convenzionato in data 14/09/1974 con scadenza al 14/09/1984. Il potenziale volumetrico è stato totalmente realizzato. La sottozona ed il relativo piano attuativo sono recepiti dal P.U.C.. Interventi consentiti: ristrutturazione urbanistica –

Sottozona F1.5 – Ruoni Alta -



La sottozona di che trattasi, ricade in ambito interamente pregiudicato da insediamenti turistici, è stata oggetto di P.d.L. convenzionato, efficace. Il potenziale volumetrico è stato in minima parte attuato. Le opere di urbanizzazione sono in fase di esecuzione. L'attuazione delle residue volumetrie avverrà con i seguenti parametri, peraltro contenuti nelle N.T.A. del P.d.L. convenzionato.

- **Sottoambito fondiario:** ove è prevista l'ubicazione del potenziale volumetrico; tale sottoambito è caratterizzato da suoli a debole pendenza e quote altimetriche tali da prefigurare un impatto paesistico basso o nullo.

In tale sottoambito è fatto obbligo del rispetto dei disposti del Regolamento Edilizio nonchè dei seguenti parametri:

St (<i>superficie territoriale</i>)	614.400	mq
It (<i>indice territoriale</i>)	0.15 mc/mq	
Pv (<i>potenzialità volumetrica</i>)	92.160	mc
Vp (<i>volume pubblico</i>)	15.360	mc
Vr (<i>volume residenziale</i>)	61.440	mc
Va (<i>volume ricettivo</i>)	15.360	mc
F4.8/b	122.880	mq
F4.8/c	184.320	mq
Hmax edifici ricettivi	6.00	mt
Hmax edifici residenziali	3.20	mt.
Dc (<i>distacco confini</i>)	5.00	mt
De (<i>distacco edifici</i>)	10.00	mt



Ds (<i>distacco strade</i>)	5.00 mt
Rc (<i>rappporto di copertura</i>)	25 %
Lotto minimo per le residenze	1.500 mq

con massimo di un unico corpo edilizio monofamiliare per lotto.

I seminterrati partecipano interamente al computo della volumetria se di altezza superiore a 2.40 mt; l'ampiezza del seminterrato non può eccedere il 50% della superficie coperta dell'edificio.

In fase di attuazione del P.d.L. è data la facoltà al lottizzante di procedere secondo stralci funzionali a condizione che gli stessi non modifichino le previsioni di piano e per volumetria e per dimensionamento e localizzazione dei vari ambiti come dianzi definiti. L'attuazione per stralci presuppone comunque la cessione dell'intero ambito di standards pubblici al Comune all'atto della stipula della convenzione.

Poichè l'area è interessata dalla preesistenza di censire le essenze arboree presenti nell'ambito della superficie fondiaria, per una opportuna salvaguardia delle stesse.

Lo smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire attraverso allaccio alla rete pubblica, o in mancanza della stessa attraverso la realizzazione di opportuno impianto di depurazione all'uopo dimensionato.

- **Sottoambito verde privato in ragione del 20% della Superficie territoriale:** indica quelle parti della subzona con destinazione a verde privato inedificabile, con interventi consentiti:

- interventi per la difesa dell'equilibrio fisiologico e biologico del comparto;
- difesa delle preminenze paesistiche;
- conservazione dei valori storico-ambientali;
- realizzazione di strutture sportive/ricreative che non comportino la realizzazione di volumetrie o movimentazioni di materie che alterino la morfologia dei luoghi;
- ricostituzione e potenziamento del patrimonio boschivo con essenze autoctone presenti nell'ambito.

La superficie di tale sottoambito è pari al 20% della superficie territoriale.

- **Sottoambito verde pubblico:** indica la parte di subzona con destinazione a verde pubblico; tale sottoambito, ha una superficie minima pari al 30% della superficie territoriale.

Destinazione della sottozona: ricettiva così come definita dalla L.R. n. 22 del 14/05/1984.

la collocazione preferenziale delle cessioni e quindi il posizionamento delle superfici di standards potrà subire, in fase di redazione di P.d.L., modifiche in relazione a motivazioni di ordine paesistico e funzionale in virtù di esigenze di pianificazione esecutiva (P.d.L.)

Lo smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire attraverso allaccio alla rete pubblica o, in mancanza della stessa, attraverso la realizzazione di opportuno impianto di depurazione all'uopo dimensionato.



Art. 150. **F1.7 – La Licciola -**

Tale ambito è limitrofo ad un preesistente insediamento turistico, ricettivo e residenziale, di Valle dell'Erica è stato oggetto di P.d.L. convenzionato.

Il potenziale volumetrico, a destinazione alberghiera, è in fase di completamento.

La pianificazione del P.U.C. vigente era volta alla riqualificazione dell'offerta turistica attraverso una "saldatura" infrastrutturale fra i due borghi costieri di Valle dell'Erica e Conca Verde attraverso la predisposizione di due interventi esclusivamente ricettivi sì da riqualificare l'attuale predominanza della volumetria residenziale, generando quindi un comprensorio turistico-ricettivo con coordinamento degli interventi infrastrutturali.

Le previsioni urbanistiche, attuate, hanno raggiunto il fine pianificatorio.

Parametri urbanistici ed edilizi di intervento

Sottoambito fondiario: ove è prevista l'ubicazione del potenziale volumetrico; tale sottoambito è caratterizzato da suoli a debole pendenza e quote altimetriche tali da prefigurare un impatto paesistico basso o nullo.

In tale sottoambito è fatto obbligo del rispetto dei disposti del Regolamento Edilizio nonché dei seguenti parametri:

Parametri di intervento:

- St (<i>Superficie territoriale</i>)	111.500	mq
- It (<i>Indice territoriale</i>)	0.30	mc/mq
- Pv (<i>Potenzialità volumetrica</i>)	33.450	mc
- Vp (<i>Volume pubblico</i>)	5.575	mc
- Vb (<i>Volume alberghiero</i>)	27.875	mc
- Stand. (<i>standards</i>)	33.450	mq
- Vp (<i>verde privato</i>)	22.300	mq
- Sf (<i>Superficie fondiaria</i>) max	55.750	mq
- Hmax (<i>altezza massima edifici</i>)	6.00	mt.
- Dc (<i>distacco confini</i>)	5.00	mt.
- De (<i>distacco edifici</i>)	10.00	mt.
- Ds (<i>distacco da viabilità di P.d.L. pubblica</i>)	5.00	mt.
- Hmax (<i>altezza massima edifici</i>)	6.00	mt.
- Rc (<i>rapporto di copertura</i>)	25	%

Le previsioni del P.U.C. individuano una premialità di mc 5000 da destinare alla realizzazioni di suite ricettive (cinque stelle) onde incrementare la valenza di servizi del complesso esistente.



Art. 151. Sottozona F1.8 – Valle dell'erica -

Tale è oggetto di P.d.L. approvato dalla Regione Autonoma della Sardegna con decreto n. 347 del 15/05/1974 e dal Comune in data 06/08/1974, convenzionato in data 31/10/1974 oggetto di proroga di scadenza al 28/02/1998.

Le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate. Il potenziale volumetrico di 64.750 è stato attuato per circa il 100%.

Interventi consentiti: ristrutturazione urbanistica -

Art. 152. Sottozona F1.9 – Liscia di Scopa -

La sottozona in esame è stata oggetto di piano attuativo che non ha concluso il proprio iter amministrativo.

Il p.d.l. di che trattasi interessa l'attuazione di una subzona omogenea 'F' turistica approvato definitivamente dal consiglio comunale di S.Teresa Gallura con deliberazione n. 40 del 29/09/2003.

Il comune di S.Teresa Gallura è provvisto di piano urbanistico comunale approvato ai sensi della L.R. 22 dicembre 1989 n.45.

L'entrata in vigore della L.r.8/2004 e quindi del Piano Paesaggistico Regionale di fatto preclude la possibilità della definizione della procedura di convenzione del p.d.l. in esame.

In ottemperanza alle prescrizioni dell'art.13 della succitata L.R. 4/2009, è stata attivata la procedura di verifica delle volumetrie del p.d.l. F5.6 'Liscia di Scopa'.

La verifica della compatibilità paesaggistica ha portato, in fase di proposta istruttoria del Comune di S.Teresa Gallura a definire il seguente quadro insediativo all'interno della subzona in esame:

RIDETERMINAZIONE PARAMETRI DI INTERVENTO		
Superficie Territoriale	<i>mq</i>	250 260.00
Indice Territoriale	<i>mc/mq</i>	0.08
Potenzialità Volumetrica	<i>mc</i>	20 020.80
Volume Pubblico	<i>mc</i>	3 336.80
Volume Ricettivo	<i>mc</i>	16 684.00
Superficie fondiaria	<i>mq</i>	100 104.00
Standards Pubblici	<i>mq</i>	75 078.00
Verde privato	<i>ma</i>	50 052.00
Zona H1 aggiunta standards pubblici	<i>mq</i>	115 433.00
Rapporto Copertura	<i>mq/mq</i>	0.10
Hmax edifici	<i>m</i>	6.00

A fronte dell'originaria previsione del P.U.C. adeguato alla L.45/89:



Comune di Santa Teresa Gallura – Piano Urbanistico Comunale
in adeguamento al P.P.R.

Zona	Sup. Terr (mq)	Ind.Terr (mc/mq)	Pot.Vol. (mc)	Vol.Pubb. (mc)	Vol.Alber. (mc)	Abitanti n°	Destinazione
F5.6	250.260	0,20	50.052	8.342	41.710	834	alberghiera
Totale	361.760	–	83.502	13.917	69.585	1.391	

Si perviene quindi al seguente quadro di raffronto tra l'originario p.d.l. e la rimodulazione a seguito della verifica della compatibilità paesaggistica operata dal Comune di Santa Teresa Gallura.

RIDETERMINAZIONE PARAMETRI DI INTERVENTO

		Rimodulato	Originario	DIFFERENZA
Superficie Territoriale	mq	250.260.00	250.260.00	
Indice Territoriale	mc/mq	0.08	0.20	
Potenzialità Volumetrica	mc	20.020.00	50.052.00	- 30.032.00
Volume Pubbico	mc	3.336.67	8.342.00	- 5.005.33
Volume Ricettivo	mc	16.683.33	41.710.00	- 25.026.67

In relazione alle specificità paesaggistiche del micro ambito sono state fissate delle norme di dettaglio.

Il progetto insiste su una superficie territoriale di circa 25 Ha, la volumetria realizzabile di interesse privato con destinazione ricettività alberghiera è pari a 16.683 mc.

Ipotizzando una tipologia che si articola su uno o massimo due livelli (con altezza quindi di 3/6 metri) si avrà una superficie coperta pari a 3.700 mq (16.683/4.5), 4.000 mq comprese verande, con rapporto di copertura di circa 1.5% e pertanto con un consumo del territorio minimale.

Come si evince dalla rappresentazione grafica, le sagome di ingombro sono ubicate nella fascia clivometrica compresa entro il valore massimo del 10%.

Vengono escluse dalla trasformazione le linee di cresta, le linee di ruscellamento etc..

Peraltro i corpi fabbrica saranno adagiati sulla natural conformazione del terreno, senza scavi o riporti che possano alterare l'originaria morfologia e quindi la percezione del paesaggio come storicamente definito.

La viabilità di accesso insiste su tratturo esistente ed il traffico veicolare viene intercettato in corrispondenza dell'area di parcheggio di monte, salvo il carico e scarico in corrispondenza del corpo servizi generali del compendio ricettivo.

L'accesso a mare è esclusivamente pedonale.

La realizzazione della viabilità avverrà, in ossequio ai disposti di P.P.R. nonché all'esigenza primaria del mantenimento delle valenze paesaggistiche, con sovrastruttura in terre stabilizzate, in pratica un eco-intervento che garantirà un rispetto massimo dell'ambiente e della sicurezza di percorribilità.

La sezione tipo è caratterizzata da una pista ciclo pedonale da metri 2 e una corsia da mt 3 per senso di marcia (larghezza complessiva metri 8).

Recinzioni.



Le recinzioni degli ambiti privati dovranno essere realizzate in pietra locale ad opus incertum, senza visibilità di malta e di altezza massima di cm. 70; in alternativa con bordure verdi realizzate con essenze locali autoctone.

Architettonicamente la soluzione dovrà proporre schemi compositivi tipici del ‘genius loci’ costituendosi come aggregato di cellule semplici, passanti, con tetti a due falde, elementi tutti di caratterizzazione del paesaggio costruito della gallura in generale, di Santa Teresa in particolare.

Il comparto in esame, infatti, costituisce una enclave fra gli insediamenti turistici esistenti.

La proposta originaria di fatto determinava la realizzazione di una cortina di edificato fronte mare, edificato che, senza una apprezzabile soluzione di continuità limitava fortemente la percezione delle quinte paesaggistiche originarie dai punti di visuale di maggior valenza: lo sviluppo del litorale.

Si sarebbe determinato un impatto del tipo **Sopra-additivo o sinergico, in quanto si sarebbe persa totalmente la memoria della percezione originaria del paesaggio.**

La soluzione di PUC, nell’ottica del principio del minimo impatto, dianzi indicato oltre ad operare una drastica riduzione del potenziale volumetrico (- 60%) impone una articolazione in maniera alternativa i volumi , volta ad ottemperare oltre all’esigenza di rispettare i compluvi, le linee di cresta, limitare l’impatto visivo dei volumi da punti vista ‘forti’ quale il bagnasciuga, ha portato alla seguente ipotesi di lavoro.

Dovranno essere ubicate le sagome di ingombro non solamente adagate sulle curve di livello, ma articolate a ridosso di una lieve formazione collinare di valle che ne limita la visibilità da mare.

Inoltre la quota di giacitura, dovrà consentire di mantenere intatta la quinta paesaggistica della formazione rocciosa di monte.

Gli interventi edilizi dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell’architettura locale.

Oltre a ciò vanno osservate le seguenti prescrizioni di ordine generale:

- la finitura delle facciate dovrà essere realizzata preferibilmente con materiale a base di calce;
- non sono consentiti: intonaci o trattamenti superficiali rustici; rivestimenti di facciata in materiale ceramico o laterizio;
- è consentito l’uso di materiale lapideo a faccia vista quando detti materiali abbiano funzione portante e non di semplice rivestimento;
- gli infissi (compreso vetrine e vetrinette di esercizi commerciali) dovranno essere realizzati in legno o in alluminio verniciato a fuoco; non è consentito l’uso di alluminio anodizzato;
- gli elementi di protezione (persiane) dovranno essere realizzati in legno, secondo schema allegato
- le insegne di attività commerciali o pubblicitarie in genere dovranno essere realizzate preferibilmente in legno, pietra, metallo verniciato e comunque devono essere di dimensioni ridotte e non in contrasto con l’insieme della facciata; si escludono le insegne a bandiera.
- le coloriture delle facciate dovranno essere preferibilmente in tonalità pastello; non sono consentite coloriture in contrasto con l’insieme della facciata, il



materiale utilizzato sarà a base di calce. La libertà di scelta del colore è limitata dalla non ripetitività di colore delle facciate contigue.

- i portoncini d'ingresso dovranno essere realizzati in legno;
- non è consentita l'installazione di pompe di calore sulle facciate o comunque in vista; devono esse in ogni caso installate in appositi alloggiamenti e opportunamente schermate;
- le antenne televisive, parabole o altre apparecchiature tecnologiche devono essere centralizzate e poste sulla copertura non in vista da punti di visuale pubblica.

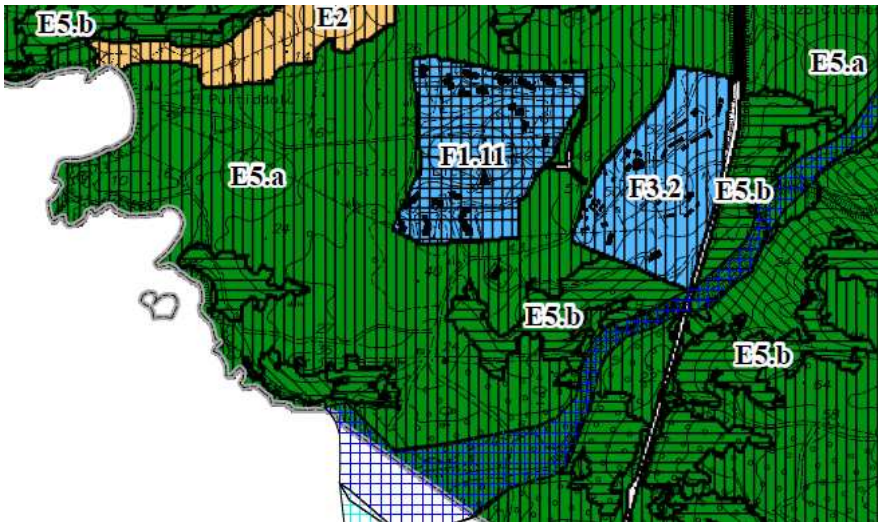
L'attuazione avverrà previo ristudio della soluzione originaria secondo le presenti prescrizioni, con rimodulazione del p.d.l. da assoggettare quindi a convenzione.

Art. 153. Sottozona F1.10 – Conca Verde -

Tale è oggetto di P.d.L. approvato dalla Regione Autonoma della Sardegna con decreto n. 500 del 16/07/1974 e dal Comune in data 15/03/1974, convenzionato in data 09/11/1974 con scadenza prorogata al 29/11/1989.

Le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate. Il potenziale volumetrico di mc. 70.240 è stato attuato per circa il 100%. L'intervento è recepito dal P.U.C..

Art. 154. Sottozona F1.11 – Lu Pultiddolu -



Tale sottozona è stata oggetto di P.d.L. approvato dal Comune in data 19/11/1981 e dalla Regione Autonoma della Sardegna con decreto n. 1593 del 12/11/1982, convenzionato in data 18/04/1983 con scadenza prorogata al 31/12/1996 - Volumetria del comparto 12.477 mc. attuata per circa il 90%. L'intervento è recepito dal P.U.C. in ossequio ai disposti dell'art. 15 delle N.A. del P.P.R. nonché dell'art. 6 della L.R. 8/2004. E' consentita l'eseguibilità delle azioni ed interventi riconducibili alle preesistenti previsioni di programmazione (P.d.L.) e connesse alla razionalizzazione di opere pubbliche e di preminente interesse pubblico. In considerazione della particolare ubicazione della sottozona il P.U.C. consente la trasformabilità delle volumetrie commerciali



originariamente previste in alberghiere, così come previste dalla L.R. n. 22 del 15/05/1984. In caso di tale richiesta si dovrà procedere al ristudio del P.d.L. per l'ubicazione ottimale del residuo volumetrico ed assoggettare a convenzione urbanistica.

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate e collaudate con l'eccezione dell'illuminazione pubblica da assoggettare a verifica illuminotecnica.

Art. 155. **ZONE F2 – EXTRAURBANE**

Le zone F2 sono costituiti da insediamenti turistici spontanei che già in fase P.U.C. vigente adeguato alla L.R. 45/89 erano stati inquadrati urbanisticamente.

Tali insediamenti possono essere in parte oggetto di riqualificazione o integrazione.

Gli edifici esistenti possono essere assoggettati ad operazioni di:

- *manutenzione ordinaria*: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- *manutenzione straordinaria*: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- *restauro e risanamento conservativo*: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- *ristrutturazione edilizia*: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti, anche con incremento della superficie coperta (max 20% dell'esistente) ed adeguamento delle dotazioni igienico sanitarie degli edifici con incrementi volumetrici fino al 20% della volumetria autorizzata.

Sono consentiti tutti gli interventi di:

Uso tecnologico

- ⊕ opere antincendio e protezione civile;
- ⊕ fognature;
- ⊕ strade;
- ⊕ acquedotti;
- ⊕ reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso turistico

- ⊕ infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;



-
- ⊕ infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;
 - ⊕ recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - ⊕ strutture ricettive
 - ⊕ strutture residenziali stagionali.

Uso insediativo

- ⊕ opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;
- ⊕ interventi di riqualificazione (sono gli interventi insediativi rivolti al completamento e trasformazione di processi insediativi in atto, mediante interventi di riordino funzionale e formale);
- ⊕ interventi di integrazione (sono interventi di ampliamento dell'esistente finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, produttivo e di servizio).
- ⊕ Cambio di destinazione privilegiando il ricettivo alberghiero;

Art. 156. Sottozona F2.5 – Terra Vecchia -

L'area in oggetto parzialmente interessata da opere di urbanizzazione realizzate da circa 30 anni e da limitate volumetrie residenziali, è stata oggetto di ristudio, in ossequio alle prescrizioni del P.U.C. vigente, con p.d.l. convenzionato.

Non è stata ancora attuata la previsione volumetrica di p.d.l.

Ai fini dell'attuazione si prevede l'individuazione dei seguenti sottoambiti:

Sottoambito fondiario

In tale ambito viene prevista l'ubicazione preferenziale del potenziale volumetrico nel rispetto delle emergenze paesistico-ambientali.

Parametri di intervento:

- St (<i>Superficie territoriale</i>)	85.242	mq	
- It (<i>Indice territoriale</i>)	0.23	mc/mq	
- Pv (<i>Potenzialità volumetrica</i>)	19.200	mc	
- Vp (<i>Volume pubblico</i>)	3.200	mc	
- Vb (<i>Volume alberghiero</i>)	16.000	mc	(al lordo dei volumi esistenti)
- Stand. (<i>standards pubblici</i>)	25.572	mq	
- Vp (<i>verde privato</i>)	17.048	mq	
- Viab. e park	8.524	mq	
- Sf (<i>Superficie fondiaria</i>)	34.097	mq	
- Hmax (<i>altezza massima edifici</i>)	6.00	mt	
- Dc (<i>distacco confini</i>)	5.00	mt	
- De (<i>distacco edifici</i>)	10.00	mt	
- Ds (<i>distacco strada</i>)	6.00	mt	
- Hmax (<i>altezza massima edifici</i>)	6.00	mt	
- Rc (<i>rapporto di copertura</i>)	25	%	

Destinazione della volumetria: turistico/alberghiera così come definito dalla L.R. n. 22 del 14/05/1984.

L'allaccio delle fognature dovrà avvenire nella rete comunale oppure, a parere insindacabile dell'Amministrazione Comunale, attraverso opportuno impianto di depurazione.

Sottoambito verde privato: indica quelle parti della subzona con destinazione a verde privato inedificabile, con interventi consentiti:



- interventi per la difesa dell'equilibrio fisiologico e biologico del comparto;
- difesa delle preminenze paesistiche;
- conservazione dei valori storico-ambientali;
- realizzazione di strutture sportive/ricreative che non comportino la realizzazione di volumetrie o movi - mentazioni di materie che alterino la morfologia dei luoghi;
- ricostituzione e potenziamento del patrimonio boschivo con essenze autoctone presenti nell'ambito.

La superficie di tale sottoambito è pari al 20% della superficie territoriale.

Sottoambito verde pubblico: indica la parte di subzona con destinazione a verde pubblico; tale sottoambito, ha una superficie minima pari al 30% della superficie territoriale.

Destinazione della sottozona: ricettiva così come definita dalla L.R. n. 22 del 14/05/1984.

Lo smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire attraverso allaccio alla rete pubblica o, in mancanza della stessa, attraverso la realizzazione di opportuno impianto di depurazione all'uopo dimensionato.

Art. 157. **Sottozona F2.7 – Malchisana -**

La sottozona in esame ricade in ambito "3b" di P.T.P. ed è caratterizzata dalla preesistenza di un nucleo di edifici residenziali, costruiti originariamente con licenza diretta in zona agricola. Il P.U.C. ne riqualifica la destinazione di zona, definendola "F" turistica, ed includendo nella stessa le aree vincolate, nella licenza originaria, alla realizzazione delle citate volumetrie.

L'intervento consiste nella previsione di 500 mc. da destinare a servizi connessi con attrezzature sportivo ricreative da realizzare nell'ambito degli spazi verdi indicati cartograficamente, tale ubicazione ha carattere preferenziale, **la collocazione preferenziale delle cessioni e quindi il posizionamento delle superfici di standards potrà subire, in fase di redazione di P.d.L., modifiche in relazione a motivazioni di ordine paesistico e funzionale in virtù di esigenze di pianificazione esecutiva (P.d.L.)**

L'attuazione avviene attraverso la predisposizione di un P.d.L., esteso all'intera subzona, che preveda l'ubicazione dei vari ambiti secondo le indicazioni della cartografia allegata. Dovrà inoltre essere predisposto uno studio di compatibilità paesistico-ambientale così come previsto dall'art. 9 delle presenti norme.

- St (Superficie territoriale)	296.000	mq
- Pv (Potenzialità volumetrica)	500	mc
- Ve (Volume edificabile privato)	500	mc
- F4.7/a (Sup. Fond. = 50% di St)	60.000	mq
- F4.7/b (Verde priv.= 20% di St)	59.200	mq
- F4.7/c (Verde pubb.= 30% di St)	88.800	mq
- Dc (distacco confini di proprietà)	5.00	mt.
- Df (distacco pareti)	10.00	mt.
- Ds (distacco da viabilità di P.d.L. pubblica)	5.00	mt.
- Dsp (distacco da viabilità di P.d.L. privata, fermo restando distacco fra pareti)	2.00	mt.
- Hmax (altezza massima edifici)	6.00	mt.
- Rc (rapporto di copertura)		25 %

Lo smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire attraverso allaccio alla rete pubblica.



La superficie fondiaria è caratterizzata dalla preesistenza delle volumetrie realizzate che rimangono fisse ed invariabili. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto delle sole operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino comunque superfici coperte o volumetrie esistenti alla data di adozione del presente studio.

Art. 158. Sottozona F2.8 – Capizza di Vacca –

La sottozona in è caratterizzata dalla preesistenza di un nucleo di edifici residenziali, costruiti originariamente con licenza diretta in zona agricola. Il P.U.C. adeguato alla 45/89 ne riqualificò la destinazione di zona, definendola “F” turistica, ed includendo nella stessa le aree vincolate, nella licenza originaria, alla realizzazione delle citate volumetrie.

L’intervento consiste nella previsione di 1.000 mc. da destinare a servizi connessi con attrezzature sportivo ricreative da realizzare nell’ambito degli spazi verdi indicati cartograficamente.

L’attuazione avviene attraverso la predisposizione di un P.d.L., esteso all’intera subzona, che preveda l’ubicazione dei vari ambiti secondo le indicazioni della cartografia allegata.

Parametri di intervento:

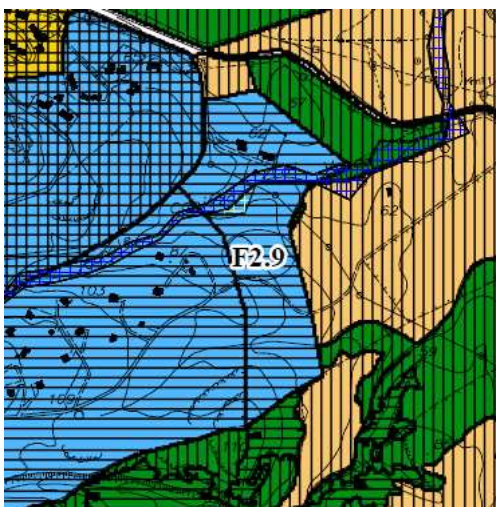
- Pv (<i>Potenzialità volumetrica</i>)	1.000	mc
- Ve (<i>Volume edificabile privato</i>)	1.000	mc
- Dc (<i>distacco confini di proprietà</i>)	5.00	mt.
- Df (<i>distacco pareti</i>)	10.00	mt.
- Ds (<i>distacco da viabilità di P.d.L. pubblica</i>)	5.00	mt.
- Dsp (<i>distacco da viabilità di P.d.L. privata, fermo restando distacco fra pareti</i>)	2.00	mt.
- Hmax (<i>altezza massima edifici</i>)	6.00	mt.
- Rc (<i>rapporto di copertura</i>)	25	%
- Standards pubblici	30	% della St
- Verde privato	20	% della St
- If max nel lotto	0.50	mc/mq

Lo smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire attraverso allaccio alla rete pubblica.

La superficie fondiaria è caratterizzata dalla preesistenza delle volumetrie realizzate che rimangono fisse ed invariabili. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto delle sole operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino comunque superfici coperte o volumetrie esistenti alla data di adozione del presente studio.



Art. 159. **Sottozona F2.9**



Tale ambito, è caratterizzato dalla preesistenza di una casa padronale con fabbricato per struttura equestre, delle dimensioni planivolumetriche rispettivamente di 345,40 mq. di superficie coperta e 900 mc. di volume per la prima e 263,64 mq. di superficie coperta e 600 mc. di volume per la seconda, originariamente in zona agricola.

L'intervento è volto al recupero funzionale dell'esistente attraverso:

- razionalizzazione delle strutture esistenti
- previsione di una struttura alberghiera
- adeguamento delle strutture per il turismo equestre

L'attuazione delle previsioni volumetriche avverrà con i seguenti parametri.

- **Sottoambito fondiario:** ove è prevista l'ubicazione del potenziale volumetrico; tale sottoambito è caratterizzato da suoli a debole pendenza e quote altimetriche tali da prefigurare un impatto paesistico basso o nullo.

In tale sottoambito è fatto obbligo del rispetto dei disposti del Regolamento Edilizio nonché dei seguenti parametri:

- St (<i>Superficie territoriale</i>)	69.718	mq
- It (<i>Indice territoriale</i>)	0.20	mc/mq
- Pv (<i>Potenzialità volumetrica</i>)	13.944,00	mc
- Vp (<i>Volume pubblico</i>)	2.324,00	mc
- Vb (<i>Volume alberghiero e servizi</i>)	11.620,00	mc
(comprensivo esistente)		
- Stand. (<i>standards pubblici</i>)	20.915	mq
- Vp (<i>verde privato</i>)	13.943	mq.
- Sf (<i>Superficie fondiaria</i>) max	34.859	mq
- Hmax (<i>altezza massima edifici</i>)	6.00	mt.
- Rc (<i>rapporto di copertura</i>)	25	%
- Dc	5.00	mt
- Ds	6.00	mt

Dovrà comunque essere mantenuta la tipologia esistente operando interventi di riqualificazione della stessa attraverso l'uso di materiali appropriati e comunque secondo i disposti delle norme relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

- **Sottoambito verde privato:** indica quelle parti della subzona con destinazione a verde privato inedificabile, con interventi consentiti:



- interventi per la difesa dell'equilibrio fisiologico e biologico del comparto;
- difesa delle preminenze paesistiche;
- conservazione dei valori storico-ambientali;
- realizzazione di strutture sportive/ricreative che non comportino la realizzazione di volumetrie o movimenti di materie che alterino la morfologia dei luoghi;
- ricostituzione e potenziamento del patrimonio boschivo con essenze autoctone presenti nell'ambito.

La superficie di tale sottoambito è pari al 20% della superficie territoriale.

- **Sottoambito verde pubblico:** indica la parte di subzona con destinazione a verde pubblico; tale sottoambito, ha una superficie minima pari al 30% della superficie territoriale. **la collocazione preferenziale delle cessioni e quindi il posizionamento delle superfici di standards potrà subire, in fase di redazione di P.d.L., modifiche in relazione a motivazioni di ordine paesistico e funzionale in virtù di esigenze di pianificazione esecutiva (P.d.L.).**

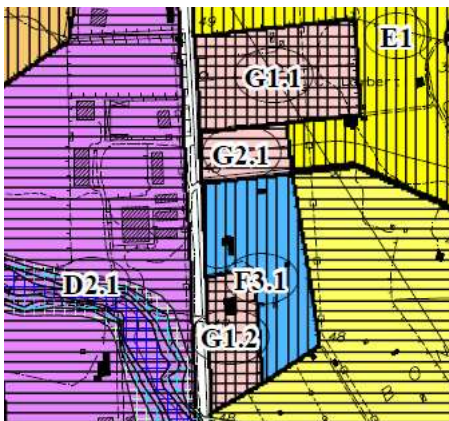
Destinazione della sottozona: ricettiva così come definita dalla L.R. n. 22 del 14/05/1984.

Lo smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire attraverso allaccio alla rete pubblica .

Art. 160. **ZONE TURISTICHE F3 – CAMPEGGI – EXTRA-URBANI**

Sono costituite dalle aree extraurbane con presenza di campeggi esistenti. Il P.U.C. prevede opere di riqualificazione e di miglioramento della qualità paesaggistica dei microambiti interessati.

Art. 161. **Sottozona F3.1 – Campeggio Gallura –**



Tale sottozona è caratterizzata dalla preesistenza di strutture paracicettive e ricettive, costituite da aree attrezzate per la disposizione di tende, sosta di campers e mobil-house; onde consentire un adeguamento delle strutture esistenti alle mutate esigenze di mercato, è consentito l'utilizzo di una volumetria massima in aggiunta all'esistente di **2.500 mc.** da destinare a servizi in generale, coerenti con la destinazione di zona (ricezione, uffici, servizi igienici, locale ritrovo, mensa, bar, bungalow, etc. con l'esclusione di residenze), nel

rispetto dei parametri della L.R. 22/1984.

La realizzazione di tale volumetria è però subordinata alla predisposizione di un piano di assetto dell'area indicante:

- ubicazione di parcheggi di uso pubblico in ragione di 40 mq ogni 100 mq di superficie commerciale o di ristoro, qualora detti esercizi siano destinati all'utilizzo pubblico;
- indicazione, con progetti esecutivi, delle reti infrastrutturali, prevedendo l'allaccio, ove sono esistenti, alle reti pubbliche;
- stipula, con il Comune, di apposita convenzione con relativa fidejussione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione eventualmente mancanti o carenti.



Parametri di intervento:

- Hmax (altezza edifici)	3.00	mt.
- Dc (distacco confini)	5.00	mt.
- De (distacco edifici)	10.00	mt.
- Ds (distacco viabilità provinciale)	20.00	mt.
- Rc (rapporto di copertura)	10 %	

Le previsioni dianzi riportate (P.U.C. adeguato alla L.R. 45/89) sono state già attuate.

Prescrizioni delle presenti norme:

- ⊕ riqualificazione paesistico ambientale dell'ambito attraverso la riduzione del 30% del potenziale dei posti tenda, riqualificando l'offerta con la riconversione di questi ultimi in strutture, seppur a carattere provvisorio, in legno, tipologicamente coerenti con la contestualità paesistica, nel rispetto dei disposti della L.R. 22/84 e s.m.i.;
- ⊕ lo studio di riqualificazione dovrà comprendere l'intero sotto ambito interessato dall'attuale campeggio come da perimetrazione di zona 'F' del presente P.U.C.

Non è consentito l'incremento del potenziale volumetrico legittimamente realizzato

Art. 162. Sottozona F3.2 – Campeggio La Liccia -

Tale sottozona è caratterizzata dalla preesistenza di strutture paracicettive e ricettive, costituite da aree attrezzate per la disposizione di tende, sosta di campers e mobil-house; onde consentire un adeguamento delle strutture esistenti alle mutate esigenze di mercato, è consentito l'utilizzo di una volumetria massima, in aggiunta all'esistente di **2.500 mc.** da destinare a servizi in generale, coerenti con la destinazione di zona (ricezione, uffici, servizi igienici, locale ritrovo, mensa, bar etc. con l'esclusione di residenze .

La realizzazione di tale volumetria è però subordinata alla predisposizione di un piano di assetto dell'area indicante:

- ubicazione di parcheggi di uso pubblico in ragione di 40 mq ogni 100 mq di superficie commerciale o di ristoro di utilizzo pubblico.
- indicazione, con progetti esecutivi, delle reti infrastrutturali, prevedendo l'allaccio, ove sono esistenti, alle reti pubbliche;
- stipula, con il Comune, di apposita convenzione con relativa fidejussione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione eventualmente mancanti o carenti.

Le previsioni dianzi riportate (P.U.C. adeguato alla L.R. 45/89) sono state già attuate.

Prescrizioni delle presenti norme:

- ⊕ riqualificazione paesistico ambientale dell'ambito attraverso la riduzione del 30% del potenziale dei posti tenda, riqualificando l'offerta con la riconversione di questi ultimi in strutture, seppur a carattere provvisorio, in legno, tipologicamente coerenti con la contestualità paesistica, nel rispetto dei disposti della L.R. 22/84 e s.m.i.;
- ⊕ lo studio di riqualificazione dovrà comprendere l'intero sotto ambito interessato dall'attuale campeggio come da perimetrazione di zona 'F' del presente P.U.C. in adeguamento al P.P.R..

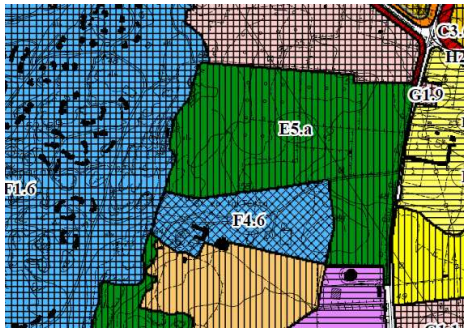
Non è consentito l'incremento del potenziale volumetrico legittimamente realizzato



Art. 163. **ZONE F4 EXTRA-URBANE – Nuove aree Turistiche in ambito extraurbano -**

Sono le parti di territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Il P.U.C. in ossequio anche agli indirizzi di programmazione del P.P.R., si indirizza al principio del minimo consumo del territorio limitando gli interventi alla riqualificazione dell'esistente e prevedendo i nuovi interventi in contiguità e a completamento di insediamenti turistici esistenti.



Art. 164. **Sottozona F4.1 La Filetta**

L'ambito è interessato dalla preesistente una struttura ricettiva .

Si pianifica un intervento di razionalizzazione e ampliamento della struttura ricettiva verso la parte paesaggisticamente compatibile

- **Ambito superficie fondiaria:** ove è prevista l'ubicazione del potenziale volumetrico: tale scelta è vincolante per lo studio del P.d.L.; il sottoambito è collocato immediatamente ad est della struttura esistente, in ampliamento funzionale alla stessa, con suoli a debole pendenza e quote altimetriche ad impatto nullo; la presenza di una formazione collinare sul limite inferiore ne scherma l'impatto dalla viabilità provinciale.

In tale comparto è fatto obbligo del rispetto dei disposti del Regolamento Edilizio nonché dei seguenti parametri:

Sottozona		F4.1
Superficie Territoriale	<i>mq</i>	50712.00
Indice Territoriale	<i>mc/mq</i>	0.30
Potenzialità volumetrica	<i>mc</i>	15213.60
Volume Pubblico	<i>mc</i>	2535.60
Volume Alberghiero	<i>mc</i>	10142.40
Volume residenziale	<i>mc</i>	2535.60
Standards pubblici	<i>mq</i>	15213.60
Verde privato	<i>mq</i>	10142.40
Altezza max edifici	<i>m</i>	6.00
Distacco confini	<i>m</i>	5.00
Distacco pareti	<i>m</i>	10.00
Distacco strada statale	<i>m</i>	30.00
Rapporto copertura	<i>mq/mq</i>	0.20
Indice fondiario massimo	<i>mc/mq</i>	0.75



- **verde privato:** indica quelle parti della subzona con destinazione a verde privato inedificabile, con interventi consentiti:
 - interventi per la difesa dell'equilibrio fisiologico e biologico del comparto;
 - difesa delle preminenze paesistiche;
 - conservazione dei valori storico-ambientali;
 - realizzazione di strutture sportive/ricreative che non comportino la realizzazione di volumetrie o movimentazioni di materie che alterino la morfologia dei luoghi;
 - ricostituzione e potenziamento del patrimonio boschivo con essenze autoctone presenti nell'ambito.
- **Verde Pubblico:** indica la parte di subzona con destinazione a verde pubblico; tale sottoambito, sarà collocato nella parte nord-ovest e coincide fisicamente con la preesistenza della formazione boschiva di ginepri.

I confini di ambiti, riportati in cartografia, possono subire lievi aggiustamenti solo in relazione a fattori di rispetto della morfologia, vegetazione, elementi di pregio o di parametri urbanistici (cessioni, entità di superficie fondiaria, etc.).

Destinazione della sottozona: ricettiva così come definita dalla L.R. n. 22 del 14/05/1984.

Nella predisposizione del P.d.L. è fatto obbligo di censire le essenze arboree presenti nell'ambito fondiario per una opportuna salvaguardia ambientale delle stesse.

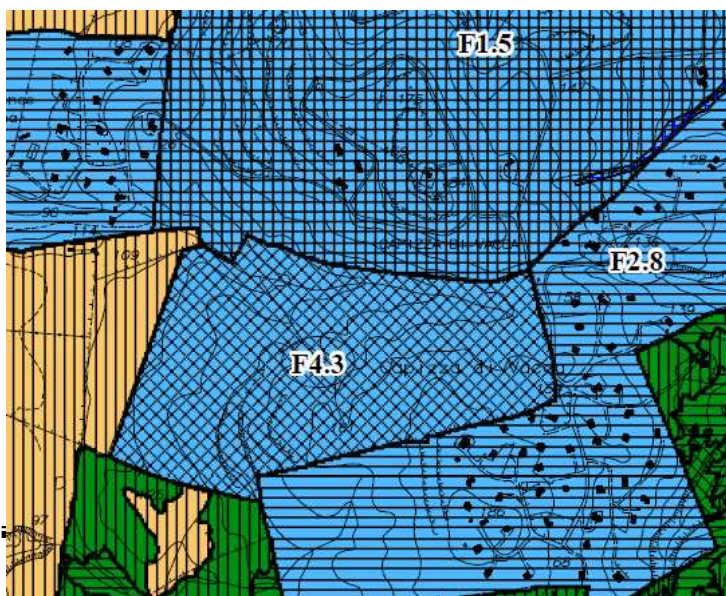
Lo smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire attraverso allaccio alla rete pubblica.

L'accesso al comparto, così come da elaborato grafico, dovrà avvenire attraverso l'innesto esistente sì da non creare ulteriore pregiudizio alla percorribilità dell'asse medesimo.

L'attuazione dovrà avvenire previa predisposizione di p.d.l. convenzionato.

Poiché il fine della pianificazione è quello di assicurare nel territorio un sensibile dotazione di strutture ricettive di categoria a 4 stelle o superiori, il volume residenziale potrà essere realizzato solo successivamente al completamento del volume alberghiero.

Art. 165. Sottozona F4.3 – Stazzo Malchisana –



L'area interessata dalla previsione è collocata fisicamente in adiacenza alle strutture turistico residenziali di "Marchesana" e "Capizza di Vacca" e Ruoni alta, zone delle quali costituisce il completamento.

L'iniziativa programmata nella sottozona in esame è finalizzata alla realizzazione di una



struttura ricettiva interconnessa con l'utilizzo della limitrofa zona agricola, al fine di realizzare un complesso integrato di attività sportive, ricreative e ricettive connesso con l'allevamento e l'addestramento dei cavalli ed il trekking ippico.

L'attuazione delle previsioni volumetriche avverrà, previa predisposizione di Piano di Lottizzazione convenzionata con i seguenti parametri.

- **Sottoambito Fondiario:** ove è prevista l'ubicazione del potenziale volumetrico; tale sottoambito è caratterizzato da suoli a debole pendenza e quote altimetriche tali da prefigurare un impatto paesistico basso o nullo.

In tale sottoambito è fatto obbligo del rispetto dei disposti del Regolamento Edilizio nonché dei seguenti parametri:

- St (<i>Superficie territoriale, riferita alla subzona</i>)	164.000,00	mq
- It (<i>Indice territoriale</i>)	0.10	mc/mq
- Pv (<i>Potenzialità volumetrica</i>)	16.400,00	mc
- Vp (<i>Volume pubblico</i>)	2.733,33	mc
- Va (<i>Volume alberghiero</i>)	13.666,67	mc
- Ifmax (<i>Indice fondiario max</i>)	0.40	mc/mq
- Dc (<i>distacco confini di proprietà</i>)	5.00	mt.
- Df (<i>distacco pareti</i>)	10.00	mt.
- Ds (<i>distacco da viabilità di P.d.L. pubblica</i>)	5.00	mt.
- Dsp (<i>distacco da viabilità di P.d.L. privata, fermo restando distacco fra pareti</i>)	2.00	mt.
- Dvv (<i>distacco da viabilità vicinale</i>)	10.00	mt
- Dvs (<i>distacco da viabilità statale</i>)	30.00	mt
- Hmax (<i>altezza massima edifici</i>)	6.00	mt.
- Rc (<i>rapporto di copertura</i>)	25	%

In tale sottoambito, ove peraltro sussiste un preesistente volume, sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

- ⊕ opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;
- ⊕ interventi di riqualificazione (sono gli interventi insediativi rivolti al completamento e trasformazione di processi insediativi in atto, mediante interventi di riordino funzionale e formale).

Dovrà comunque essere mantenuta la tipologia esistente operando interventi di riqualificazione della stessa attraverso l'uso di materiali appropriati e comunque secondo i disposti delle norme relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola.

- **Sottoambito verde privato:** indica quelle parti della subzona con destinazione a verde privato inedificabile, con interventi consentiti:

- interventi per la difesa dell'equilibrio fisiologico e biologico del comparto;
- difesa delle preminenze paesistiche;
- conservazione dei valori storico-ambientali;
- realizzazione di strutture sportive/ricreative che non comportino la realizzazione di volumetrie o movimentazioni di materie che alterino la morfologia dei luoghi;
- ricostituzione e potenziamento del patrimonio boschivo con essenze autoctone presenti nell'ambito.

La superficie di tale sottoambito è pari al 20% della superficie territoriale.

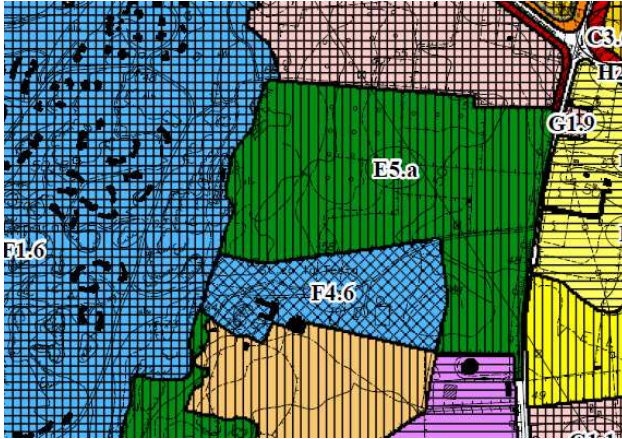
- **Sottoambito verde pubblico:** indica la parte di subzona con destinazione a verde pubblico; tale sottoambito, ha una superficie minima pari al 30% della superficie territoriale.

Destinazione della sottozona: turistico-ricettiva così come definita dalla L.R. n. 22 del 14/05/1984.

Lo smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire attraverso allaccio alla rete pubblica.



Art. 166. Sottozona F4.6 – Albergo La Testa -



L'ambito è interessato dalla preesistente una struttura ricettiva fisicamente a ridosso di reperti nuragici. Sussiste sul versante nord una vegetazione di pregio preesistente quale formazione boschiva di ginepri autoctoni.

Per contro il versante est è caratterizzato da un andamento sub pianeggiante senza presenza di vegetazione di pregio. Si pianifica un intervento di razionalizzazione e ampliamento della struttura ricettiva

versa la parte paesaggisticamente compatibile

- **Ambito superficie fondiaria:** ove è prevista l'ubicazione del potenziale volumetrico: tale scelta è vincolante per lo studio del P.d.L.; il sottoambito è collocato immediatamente ad est della struttura esistente, in ampliamento funzionale alla stessa, con suoli a debole pendenza e quote altimetriche ad impatto nullo; la presenza di una formazione collinare sul limite inferiore ne scherma l'impatto dalla viabilità provinciale.

In tale comparto è fatto obbligo del rispetto dei disposti del Regolamento Edilizio nonché dei seguenti parametri:

Sottozona		F4.6
Superficie Territoriale	mq	86.212.00
Indice Territoriale	mc/mq	0.15
Potenzialità volumetrica	mc	12.931.80
Volume Pubblico	mc	2.155.30
Volume alberghiero	mc	10.776.50
Volume residenziale	mc	-
Standards pubblici	mq	25.863.60
Verde privato	mq	17.242.40
Altezza max edifici	m	6.00
Distacco confini	m	5.00
Distacco pareti	m	10.00
Distacco strada Comunale	m	10.00
Rapporto copertura	mq/mq	0.20
Indice fondiario massimo	mc/mq	0.30



-
- **verde privato:** indica quelle parti della subzona con destinazione a verde privato inedificabile, con interventi consentiti:
 - interventi per la difesa dell'equilibrio fisiologico e biologico del comparto;
 - difesa delle preminenze paesistiche;
 - conservazione dei valori storico-ambientali;
 - realizzazione di strutture sportive/ricreative che non comportino la realizzazione di volumetrie o movimentazioni di materie che alterino la morfologia dei luoghi;
 - ricostituzione e potenziamento del patrimonio boschivo con essenze autoctone presenti nell'ambito.
 - **Verde Pubblico:** indica la parte di subzona con destinazione a verde pubblico; tale sottoambito, sarà collocato nella parte nord-ovest e coincide fisicamente con la preesistenza della formazione boschiva di ginepri.

I confini di ambiti, riportati in cartografia, possono subire lievi aggiustamenti solo in relazione a fattori di rispetto della morfologia, vegetazione, elementi di pregio o di parametri urbanistici (cessioni, entità di superficie fondiaria, etc.).

Destinazione della sottozona: ricettiva così come definita dalla L.R. n. 22 del 14/05/1984.

Nella predisposizione del P.d.L. è fatto obbligo di censire le essenze arboree presenti nell'ambito fondiario per una opportuna salvaguardia ambientale delle stesse.

Lo smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire attraverso allaccio alla rete pubblica.

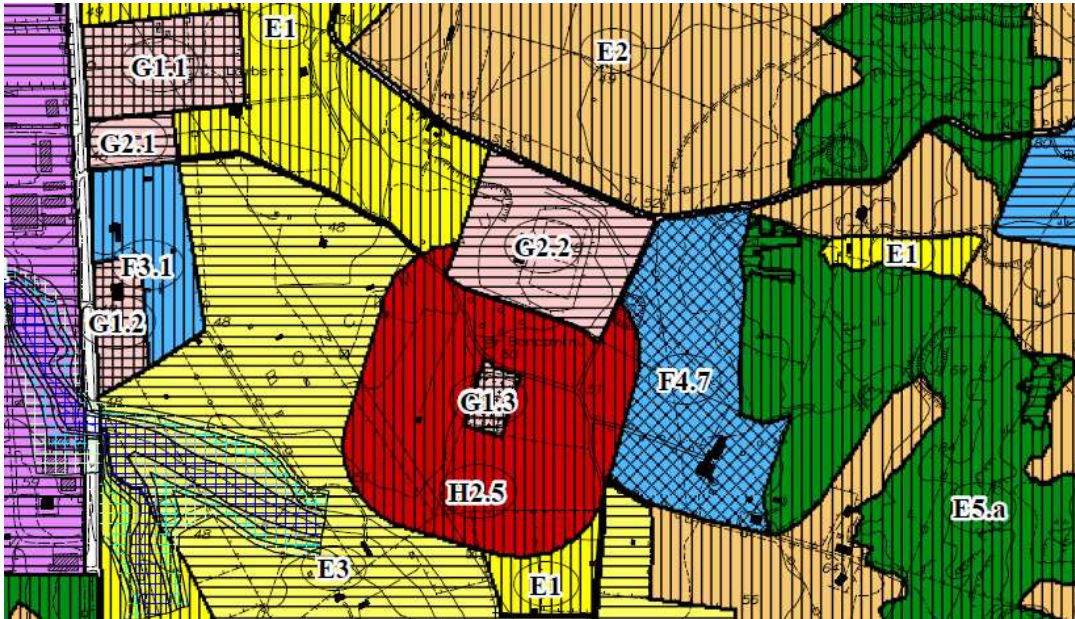
L'accesso al comparto, così come da elaborato grafico, dovrà avvenire attraverso l'innesto esistente sì da non creare ulteriore pregiudizio alla percorribilità dell'asse medesimo.

L'attuazione dovrà avvenire previa predisposizione di p.d.l. convenzionato.

Poiché il fine della pianificazione è quello di assicurare nel territorio un sensibile dotazione di strutture ricettive di categoria a 4 stelle o superiori, il volume residenziale potrà essere realizzato solo successivamente al completamento del volume alberghiero.



Art. 167. **Sottozona F4.7 – La Ruda -**



L'area interessata dalla previsione è collocata fisicamente in adiacenza alla struttura sportiva comunale di Boncammino. Nella sottozona sono presenti strutture turistiche per il ristoro (bar-ristorante-pizzeria) e per lo svago: discoteca.

La previsione di piano è volta alla pianificazione di una struttura ricettiva a completamento dell'esistente in ambito già urbanizzato.

Usi consentiti:

Uso turistico

- ⊕ infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;
- ⊕ infrastrutture di accesso, stationamento e distribuzione;
- ⊕ recupero del patrimonio edilizio esistente;
- ⊕ strutture ricettive limitatamente alle strutture alberghiere di cui alla L.R. n. 22/1984.

L'attuazione delle previsioni volumetriche avverrà con i seguenti parametri:

- **Sottoambito fondiario:** ove è prevista l'ubicazione del potenziale volumetrico; tale scelta è preferenziale per lo studio del piano attuativo. Il sottoambito è caratterizzato da suoli a debole pendenza e quote altimetriche ad impatto paesistico nullo. In tale sottoambito è fatto obbligo del rispetto dei disposti del Regolamento Edilizio nonché dei seguenti parametri:

- St (<i>Superficie territoriale</i>)	114.600	mq
- It (<i>Indice territoriale</i>)	0.15	mc/mq
- Pv (<i>Potenzialità volumetrica</i>) comprensiva esistente	17.190	mc
- Vp (<i>Volume pubblico</i>)	2.865	mc
- Va (<i>Volume alberghiero</i>)	14.325	mc
- Ifmax (<i>Indice fondiario max</i>)	0.40	mc/mq
- Dc (<i>distacco confini di proprietà</i>)	5.00	mt.
- Df (<i>distacco pareti</i>)	10.00	mt.
- Ds (<i>distacco da viabilità di P.d.L. pubblica</i>)	5.00	mt.
- Dsp (<i>distacco da viabilità di P.d.L. privata, fermo restando distacco fra pareti</i>)	2.00	mt.



- Dvv (<i>distacco da viabilità vicinale</i>)	10.00	mt
- Dvs (<i>distacco da viabilità statale</i>)	30.00	mt
- Hmax (<i>altezza massima edifici</i>)	6.00	mt.
- Rc (<i>rapporto di copertura</i>)	25	%

In tale sottoambito sussiste una struttura destinata a discoteca - piano bar con annesso servizio bar-ristorante-tavola calda, sono consentiti i seguenti usi:

- ⊕ opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;
 - ⊕ interventi di riqualificazione (sono gli interventi insediativi rivolti al completamento e trasformazione di processi insediativi in atto, mediante interventi di riordino funzionale e formale).
 - ⊕ interventi di integrazione (sono interventi di ampliamento dell'esistente finalizzati al soddisfacimento dei fabbisogni di strutture di servizio, sportive/ricreative).
- **Sottoambito verde privato:** indica quelle parti della subzona con destinazione a verde privato inedificabile, con interventi consentiti:
- interventi per la difesa dell'equilibrio fisiologico e biologico del comparto;
 - difesa delle preminenze paesistiche;
 - conservazione dei valori storico-ambientali;
 - realizzazione di strutture sportive/ricreative che non comportino la realizzazione di volumetrie o movimentazioni di materie che alterino la morfologia dei luoghi;
 - ricostituzione e potenziamento del patrimonio boschivo con essenze autoctone presenti nell'ambito.

La superficie di tale sottoambito è pari al 20% della superficie territoriale.

- **Sottoambito verde pubblico:** indica la parte di subzona con destinazione a verde pubblico; tale sottoambito, ha una superficie minima pari al 30% della superficie territoriale.

Destinazione della sottozona: ricettiva così come definita dalla L.R. n. 22 del 14/05/1984.

Lo smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire attraverso allaccio alla rete pubblica o, in mancanza della stessa, attraverso la realizzazione di opportuno impianto di depurazione all'uopo dimensionato.

Poiché il fine della pianificazione è quello di assicurare nel territorio un sensibile dotazione di strutture ricettive di categoria a 4 stelle o superiori, il volume residenziale potrà essere realizzato solo successivamente al completamento del volume alberghiero.



Art. 168. **Sottozona F4.9**



La subzona ricade parzialmente nella originaria zona 'F' destinata a campeggio, quest'ultima viene ampliata con previsione di cessione al comune delle aree di pregio ambientali ricadenti in zona SIC.

La previsione di piano è volta alla pianificazione di una struttura ricettiva a completamento dell'esistente in ambito già urbanizzato.

Usi consentiti:

Uso turistico

- ⊕ infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;
- ⊕ infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;
- ⊕ recupero del patrimonio edilizio esistente;
- ⊕ strutture ricettive limitatamente alle strutture alberghiere di cui alla L.R. n. 22/1984.

L'attuazione delle previsioni volumetriche avverrà con i seguenti parametri:

- **Sottoambito fondiario:** ove è prevista l'ubicazione del potenziale volumetrico; tale scelta è preferenziale per lo studio del piano attuativo. Il sottoambito è caratterizzato da suoli a debole pendenza e quote altimetriche ad impatto paesistico nullo. In tale sottoambito è fatto obbligo del rispetto dei disposti del Regolamento Edilizio nonché dei seguenti parametri:

- St (<i>Superficie territoriale</i>)	124.421	mq
- It (<i>Indice territoriale</i>)	0.10	mc/mq
- Pv (<i>Potenzialità volumetrica</i>)	12.442	mc
- Vp (<i>Volume pubblico</i>)	2.075	mc
- Va (<i>Volume alberghiero</i>)	10.367	mc
- Ifmax (<i>Indice fondiario max</i>)	0.40	mc/mq
- Dc (<i>distacco confini di proprietà</i>)	5.00	mt.
- Df (<i>distacco pareti</i>)	10.00	mt.
- Ds (<i>distacco da viabilità di P.d.L. pubblica</i>)	5.00	mt.



- Dvv (distacco da viabilità vicinale)	10.00	mt
- Dvs (distacco da viabilità statale)	30.00	mt
- Hmax (altezza massima edifici)	6.00	mt.
- Rc (rapporto di copertura)	25	%

In tale sottoambito sussiste una struttura destinata a discoteca - piano bar con annesso servizio bar-ristorante-tavola calda, sono consentiti i seguenti usi:

- ⊕ opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;
- ⊕ interventi di riqualificazione (sono gli interventi insediativi rivolti al completamento e trasformazione di processi insediativi in atto, mediante interventi di riordino funzionale e formale).
- ⊕ interventi di integrazione (sono interventi di ampliamento dell'esistente finalizzati al soddisfacimento dei fabbisogni di strutture di servizio, sportive/ricreative).

Sottoambito verde pubblico: indica la parte di subzona con destinazione a verde pubblico; tale sottoambito, ha una superficie minima pari al 84% della superficie territoriale.

Destinazione della sottozona: ricettiva così come definita dalla L.R. n. 22 del 14/05/1984.

Lo smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire attraverso allaccio alla rete pubblica.



TITOLO XIV. ZONE ‘G’ EXTRA-URBANE

Art. 169. ZONE ‘G’ EXTRA-URBANE – Zone per servizi generali -

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

Art. 170. Sottozona G1.1 – Ambulatorio veterinario –

In tale subzona, peraltro preesistente, sono consentite le attività connesse con la realizzazione di una struttura destinata ad ambulatorio veterinario.

L'intervento dovrà essere preceduto da piano di lottizzazione di iniziativa privata esteso all'intera subzona.

Parametri di intervento:

- St (<i>Superficie territoriale</i>)	46.267	mq
- It (<i>Indice territoriale</i>)	0.05	mc/mq
- Pv (<i>Potenzialità volumetrica</i>)	2.313	mc
- Dc (<i>distacco confini</i>)	5.00	mt.
- De (<i>distacco edifici</i>)	10.00	mt.
- Rc (<i>rapporto di copertura</i>)	20	%
- Hmax (<i>altezzamassima edifici</i>)	3	mt
- Standards pubblici (4.627 mq)	10	%

Art. 171. Sottozona G1.2 – Servizi ricreativi generali-

La sottozona in esame, peraltro preesistente nella pianificazione vigente, è finalizzata alla realizzazione di servizi connessi con il tempo libero e ricreativi/sportivi in senso generale

Sono consentite le sole strutture funzionali alla realizzazione di locali servizi igienici e ufficio per una volumetria massima di mc 600.

L'attuazione dovrà avvenire attraverso predisposizione di strumento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

Parametri edilizi di intervento:

Potenzialità volumetrica massima	600	mc
Altezza massima edificio	3	m
Distanza strada provinciale	20	m
Spazi pubblici (parcheggi)	10	% della superficie territoriale



Art. 172. Sottozona G1.3 Cimitero Buoncammino

Art. 173. Sottozona G1.4 – Parcheggio Punta Falcone

Rappresenta un sub ambito destinato ad area di parcheggio in funzione del godimento del bene paesaggistico/storico costituito dalle specificità di Punta Falcone.

Intervento esclusivamente pubblico.

It = 0.01 mc/mc incrementabile attraverso predisposizione di piano attuativo pubblico.

Usi consentiti:

- ⊕ Area di parcheggio;
- ⊕ Ombreggiamento posti auto in strutture leggere in legno in ragione del 50% dei posti macchina;
- ⊕ Si escludono pavimentazioni in asfalto o cemento, privilegiando il ghiaino granitico o la terra stabilizzata

Art. 174. Sottozona G1.5 Park Valle dell'Erica

Il sub ambito è finalizzato alla realizzazione di un'area di parcheggio funzionale alla formazione sabbiosa di Valle dell'Erica, qualunque intervento dovrà essere preceduto da Piano Particolareggiato pubblico esteso all'intera macchia. L'attuazione, le cui modalità verranno fissate dal citato Piano, potrà essere pubblica o pubblica e privata.

Usi compatibili:

Uso ricreativo culturale

Opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione, della nautica e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici.

L'indice territoriale viene fissato in 0.001 mc/mq incrementabile in fase di redazione di P.P. pubblico.

Art. 175. Sottozona G1.6 – Cala Sambuco

Il sub ambito è finalizzato alla realizzazione di un'area di parcheggio funzionale alla formazione sabbiosa di Porto Quadro.

L'intervento è attuabile previa predisposizione di piano attuativo privato o pubblico.

Usi consentiti:

- ⊕ Area di parcheggio;
- ⊕ Ombreggiamento posti auto in strutture leggere in legno in ragione del 50% dei posti macchina;
- ⊕ Si escludono pavimentazioni in asfalto o cemento, privilegiando il ghiaino granitico o la terra stabilizzata

Art. 176. Sottozona G1.7 -La Conchiglia-

Tale area è interessata dalla presenza di una struttura ricettiva/ristoro in adiacenza al perimetro urbano della frazione di Porto Pozzo a servizio della viabilità di collegamento Porto Pozzo Santa Teresa Gallura

Sono consentite tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria. Dovranno



essere predisposti 80 mq di spazi di uso pubblico dei quali almeno la metà a parcheggio ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, escluse le sedi viarie.

Usi consentiti:

Uso tecnologico

- ⊕ opere antincendio e protezione civile;
- ⊕ impianti di depurazione, fognature;
- ⊕ strade;
- ⊕ acquedotti;
- ⊕ reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso insediativo

- ⊕ opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale.



Art. 177. Sottozona G1.8 – Parcheggi litorale Marmorata-

Tale sottozona è funzionale alla realizzazione delle aree di parcheggio e a monte delle formazioni sabbiose della spiaggia della Marmorata.

Indice territoriale 0.01 mc/mq incrementabile con piano attuativo di iniziativa privata o pubblica.

Hmax 3 metri

Strutture e usi ammessi:

- ⊕ limitata volumetria per locale uffici;
- ⊕ parcheggio pubblico.
- ⊕ Servizi igienici e docce.
- ⊕ Potenzialità volumetrica 500 mc
- ⊕ Si escludono pavimentazioni in asfalto o cemento, privilegiando il ghiaino granitico o la terra stabilizzata

Art. 178. Sottozona G1.9 – Servizi di spiaggia

Il sub ambito, di intervento pubblico, ricade in adiacenza alla spiaggia di ‘La Marmorata’, la destinazione è connessa alla realizzazione di strutture leggere connesse alla balneazione al di fuori della zona demaniale e dell’area di esondazione.

Usi consentiti:

- ⊕ Strutture leggere di supporto alla balneazione;
- ⊕ Impianti sportivi ricreativi che non comportino alterazioni alla morfologia dei luoghi, volumetrie etc..
- ⊕ Manufatti per l’accesso all’arenile.

Qualunque intervento sarà preceduto dalla redazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica.

In tale piano dovrà essere previsto quanto di seguito:

- ⊕ Deve essere prevista esclusivamente la realizzazione di strutture precarie di facile rimozione aventi caratteristiche tipologiche uniformi e di altezza non superiore ai 3,50 metri al colmo.
- ⊕ A tal fine sono da considerare di facile rimozione gli impianti, le strutture ed i manufatti costituiti da elementi componibili di facile trasportabilità, in collegamento tra loro e smontabili senza interventi demolitori e di rottura.
- ⊕ I materiali utilizzabili per la realizzazione dei manufatti devono essere scelti tra quelli naturali, privilegiando l’uso del legno (per le pedane e le superfici in elevazione). È escluso l’uso di materiali da costruzione in calcestruzzo, lapidei, in laterizi, tegole, etc. assemblati o realizzati a piè d’opera.
- ⊕ La struttura dovrà collocarsi su pali in legno infissi nel terreno ad una quota opportuna da quest’ultimo.
- ⊕ Le strutture di cui sopra turistico ricreative, saranno costituite dai seguenti servizi:



-
- ⊕ servizio igienico e docce;
 - ⊕ Superficie massima delle strutture: mq 60.
 - ⊕ piattaforma e passerella lignea per consentire l'accesso e la fruizione del sottostante arenile da parte degli utenti con ridotte capacità motorie.
 - ⊕ La passerella di che trattasi avrà le caratteristiche già specificate per la zona G2.1/G2.2.
 - ⊕ I servizi igienici dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura.

Art. 179. Sottozona G1.10

Il sub ambito è finalizzato alla realizzazione di un'area di parcheggio funzionale alla formazione sabbiosa di Porto Quadro.

L'intervento è attuabile previa predisposizione di piano attuativo privato o pubblico.

Usi consentiti:

- ⊕ Area di parcheggio;
- ⊕ Servizi igienici collegati alla pubblica fognatura;
- ⊕ Bar, ristoro;
- ⊕ Ombreggiamento posti auto in strutture leggere in legno in ragione del 50% dei posti macchina;
- ⊕ Potenzialità volumetrica 300 mc
- ⊕ Distacco viabilità 6 m
- ⊕ H max 3 m

Art. 180. Sottozona G1.11

Il sub ambito è finalizzato alla realizzazione di un'area di parcheggio funzionale alla formazione sabbiosa di La Balcaccia.

L'intervento è attuabile previa predisposizione di piano attuativo privato o pubblico.

Usi consentiti:

- ⊕ Area di parcheggio;
- ⊕ Servizi igienici collegati alla pubblica fognatura;
- ⊕ Bar, ristoro;
- ⊕ Ombreggiamento posti auto in strutture leggere in legno in ragione del 50% dei posti macchina;
- ⊕ Potenzialità volumetrica 300 mc
- ⊕ Distacco viabilità 6 m
- ⊕ H max 3 m



Art. 181. Sottozona G1.12

Il sub ambito è finalizzato alla realizzazione di un'area di parcheggio funzionale alla formazione sabbiosa della foce del Liscia.

L'intervento è attuabile previa predisposizione di piano attuativo privato o pubblico.

Usi consentiti:

- ⊕ Area di parcheggio;
- ⊕ Servizi igienici collegati alla pubblica fognatura;
- ⊕ Bar, ristoro;
- ⊕ Ombreggiamento posti auto in strutture leggere in legno in ragione del 50% dei posti macchina;
- ⊕ Potenzialità volumetrica 300 mc
- ⊕ Distacco viabilità 6 m
- ⊕ H max 3 m
- ⊕ Cessione di standards pubblici della parte compresa nella fascia dei 150 m dal mare.



Art. 182. Sottozona G2.1 – parco giochi in mabito perturbano

In tale ambito, sono previsti i seguenti usi:

Uso turistico

⚡ infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi. In particolare:

- a) parco giochi;
- b) strutture funzionali a tali servizi quali: ristoro (bar, ristorante, tavola calda, etc.), servizi igienici, uffici direzione.

L'attuazione, di iniziativa privata, dovrà avvenire attraverso predisposizione di p.d.l. convenzionato.

Il potenziale volumetrico, esclusivamente per servizi con esclusione oltre che delle residenze anche della ricettività turistico-alberghiera, potrà essere oggetto di incremento in funzione della tipologia e della caratura dell'infrastruttura sportivo-ricreazionale proposta.

Parametri di intervento:

- It (<i>Indice territoriale</i>)	0.03	mc/mq
- Pv (<i>Potenzialità volumetrica</i>)	3.000	mc
- Dc (<i>distacco confini di proprietà</i>)	5.00	mt.
- Df (<i>distacco pareti</i>)	10.00	mt.
- Ds (<i>distacco da viabilità di P.d.L. pubblica</i>)	5.00	mt.
- Dsp (<i>distacco da viabilità di P.d.L. privata, fermo restando distacco fra pareti</i>)	2.00	mt.
- Hmax (<i>altezza massima edifici</i>)	6.00	mt.
- Rc (<i>rapporto di copertura</i>)	25	%
- Parcheggi e verde pubblico (15% di St)		



Art. 183. **Sottozona G2.2 Stadio Comunale Esistente**

Art. 184. **Sottozona G2.3 –Parco acquatico-**

In tale ambito, oggetto di p.d.l. approvato ma ancora non convenzionato sono previsti i seguenti usi:

Usa turistico

✚ infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi. In particolare:

- a) giochi acquatici;
- b) strutture funzionali a tali servizi quali: ristoro (bar, ristorante, tavola calda, etc.), servizi igienici, uffici direzione.

L'attuazione, di iniziativa privata, dovrà avvenire attraverso predisposizione di p.d.l. convenzionato.

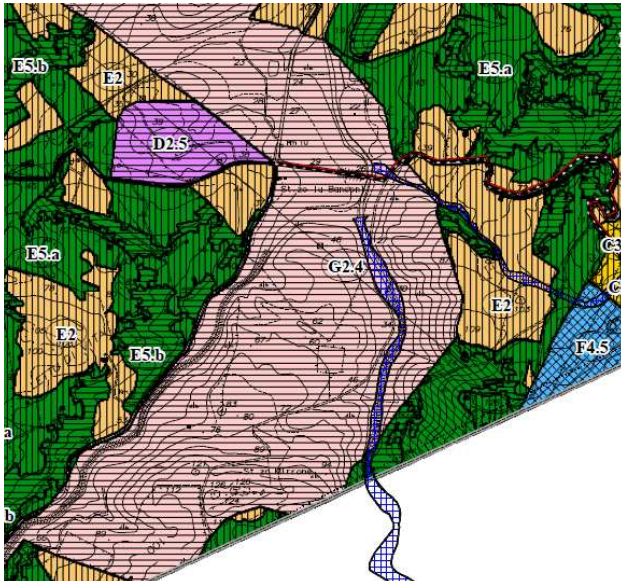
Il potenziale volumetrico, esclusivamente per servizi con esclusione oltre che delle residenze anche della ricettività turistico-alberghiera, potrà essere oggetto di incremento in funzione della tipologia e della caratura dell'infrastruttura sportivo-ricreazionale proposta.

Parametri di intervento:

- St (<i>Superficie territoriale</i>)	109.185	mq
- It (<i>Indice territoriale</i>)	0.03	mc/mq
- Pv (<i>Potenzialità volumetrica</i>)	3.275	mc
- Dc (<i>distacco confini di proprietà</i>)	5.00	mt.
- Df (<i>distacco pareti</i>)	10.00	mt.
- Ds (<i>distacco da viabilità di P.d.L. pubblica</i>)	5.00	mt.
- Dsp (<i>distacco da viabilità di P.d.L. privata, fermo restando distacco fra pareti</i>)	2.00	mt.
- Hmax (<i>altezza massima edifici</i>)	6.00	mt.
- Rc (<i>rapporto di copertura</i>)	25	%
- Parcheggi e verde pubblico (15% di St)	16.377	mq



Art. 185. **Sottozona G2.4 –Servizi sportivi ricreativi -**



Tale zona territorialmente al confine del comune di S.Teresa Gallura con il comune di Tempio Pausania. La sua collocazione trova giustificazione in un rapporto pianificatorio che investe i due Comuni. In ambito territoriale del comune di S.Teresa Gallura, viene proposta, per la particolare morfologia dei luoghi, la realizzazione di un campo da golf con volumetrie di servizio ad esso funzionali.

La destinazione di tale zona è finalizzata alla realizzazione del campo da golf; la destinazione della volumetria esistente sarà comunque finalizzata alla realizzazione di servizi funzionali al golf (albergo, club-house, etc.) con esclusione delle residenze.

Parametri urbanistici di intervento:

potranno essere realizzate volumetrie funzionali alla struttura golfistica con destinazione alberghiera, club-house, etc. nella misura massima di mc. 16.800; l'ubicazione del potenziale volumetrico dovrà essere effettuata in relazione alla particolare morfologia dei luoghi e comunque la quota di colmo dei corpi fabbrica non dovrà essere superiore al crinale della collina.

- | | | |
|----------------------------------|------------------------------------|-----|
| - Dc (distacco confini) | 5.00 | mt. |
| - De (distacco edifici) | 10.00 | mt. |
| - Ds (distacco strade) | 10.00 | mt. |
| - Hmax (altezza massima edifici) | 6.00 | mt. |
| - Rc (rapporto di copertura) | 25 | % |
| - Spazi pubblici: | 15% della superficie territoriale. | |

L'attuazione delle previsioni avverrà attraverso Accordo di Programma ex art. 28 L.R. 45/1989 che fissi modalità operative, impegni e tempistiche per l'attuazione dell'intervento.

Il privato potrà, previo accordo gestionale, chiedere in gestione al Comune gli spazi pubblici qualora gli stessi siano funzionali alla realizzazione del campo da golf.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 31 maggio 2004, esecutiva, è stato adottato in via definitiva il Piano di Lottizzazione stralcio relativo al comparto G11.6 per la realizzazione di un campo da golf con annessa struttura alberghiera in località "Li Mizzani".

Con determinazione n. 590/04 del 08/04/2004 della R.A.S., Assessorato alla Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport, Servizio Tutela del Paesaggio



di Sassari, è stato approvato il Piano di Lottizzazione ai sensi e per gli effetti di cui alla L.R. 12/08/1998 n. 28, art. 9 , alla L . 17/08/1942 n.1150, art. 28 ed al D.P.R. 22/05/1975 n. 480, art. 6.

Con delibera di Giunta Regionale del 28/03/2003 è stato approvato lo Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale che era stato adottato dal Comune con Deliberazione Consiliare n. 41 del 13/09/2002.

Dell'avvenuta approvazione in via definitiva del Piano di Lottizzazione di che trattasi è stato dato annuncio pubblicato sul B.U.R.A.S. parte terza n. 22 del 20/07/2006.

L'entrata in vigore del P.P.R., non ha consentito il completamento dell'iter amministrativo della pratica di che trattasi, infatti l'art. 53 del vigente Piano Urbanistico Comunale impone che l'attuazione delle previsioni dello stesso avvenga attraverso un Accordo di Programma ex art. 28 L.R. 45/1989 che fissa modalità operative, impegni e tempistiche per l'attuazione dell'intervento.

In ossequio ai disposti della Deliberazione di Giunta Regionale n. 46/13 del 03/09/2008 con la quale nelle more dell'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al vigente Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) è stato preso atto dell'intesa per la riqualificazione urbanistica ed edilizia di una struttura per l'esercizio di attività ricettive in località "Li Mizzani" proposta dalla Holiday&Freedom S.p.A. e stipulata ai sensi degli artt. 11 e 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.P.R..

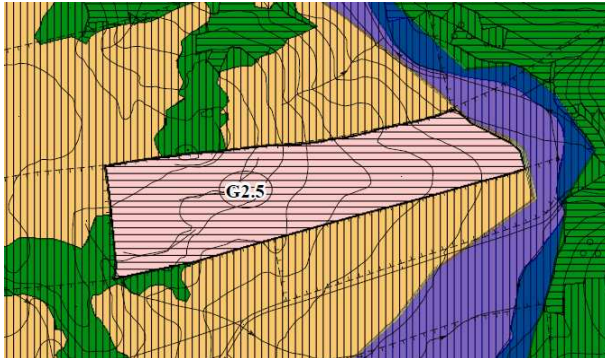
Nell'ottica della razionalizzazione della pianificazione, tenuto conto delle osservazioni mosse dalla RAS nel tavolo tecnico, si prevede l'incremento della superficie territoriale dell'ambito golf, in zone morfologicamente idonee, sub pianeggianti e senza vegetazione di pregio.

Il tutto senza alcuna previsione volumetrica in ossequio ai disposti dell'art. 20 delle N.A. del P.P.R..

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire previa predisposizione di piano attuativo di iniziativa e attuazione privata secondo specifiche previste nel PUC Variante.



Art. 186. **Sottozona G2.5**



La sub zona in esame è finalizzata alla realizzazione di una pista per motocross.

L'attuazione avverrà attraverso predisposizione di piano attuativo di interesse privato, i parametri di intervento sono funzionali alla realizzazione di una limitata struttura di supporto e precisamente:

G2.05		
St	mq	37 916.00
It	mc/mq	0.01
Pv	mc	379.16
Stand	mq	3 791.60
Dstrad	m	10
Dedif	m	10
Dconf	m	5
Hmax	m	3
Rc%	%	1.00%
Distacco Torrente	m	50



Art. 187. Sottozone G2.6-G2.7-G2.8

Tali sottozone sono finalizzate alla realizzazione di strutture sportive, ricreative con annessa struttura per Club house, strutture connesse con la cultura del cavallo e degli sport ippici.

Potenziale volumetrico per ciascuna zona 8.000 mc destinato alla realizzazione dei servizi ristoro e foresteria.

H max	6 m
Rc	50%
Dedifici	10 m

Art. 188. Sottozona G4.1 Sottostazione ENEL

Art. 189. Sottozona G4.1/S Ambito di nuova localizzazione depuratore comunale

Intervento esclusivamente pubblico, i parametri urbanistici verranno definiti dal relativo piano attuativo pubblico carato sul progetto del nuovo depuratore.

Art. 190. Sottozona G4.2 – Discarica per inerti -

La sottozona è interessata dalla presenza della discarica comunale per inerti.



TITOLO XV. LE ZONE AGRICOLE

Art. 191. DEFINIZIONE DI ZONA AGRICOLA

E' definito come zona agricola l'insieme del territorio rurale non urbanizzato destinato all'agricoltura, alla pastorizia, zootecnia, alla itticoltura, alle attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, al turismo rurale, alla silvicoltura e trasformazione industriale del legno.

Tale territorio si caratterizza per la necessità di rendere coerenti e conciliabili le esigenze di tutela delle componenti ambientali dello stesso, con l'esigenza di sviluppo delle attività agricole.

Principio fondamentale per ogni nuova attività agricola volta alla trasformazione dei suoli è la sua sostenibilità.

Art. 192. DISPOSIZIONI GENERALI

Le presenti norme fissano i criteri e i parametri posti alla base della pianificazione urbanistica comunale relativamente alle zone agricole.

La metodologia di pianificazione urbanistica di tali zone si articola su due elementi fondamentali:

1. la determinazione dell'assetto del territorio agricolo oggetto della pianificazione attraverso il rilevamento dei suoli, la classificazione e la suscettività agronomica degli stessi; il tutto con particolare riferimento alla identificazione della capacità di uso del territorio e alle sue attitudini agronomiche, forestali, etc.;
2. l'individuazione del piano degli interventi consentiti nei vari sottoambiti così come scaturiti dallo studio dell'assetto del territorio.



Art. 193. **INDIVIDUAZIONE DI SOTTOZONE AGRICOLE**

Il Piano Urbanistico Comunale, alla luce delle indagini preliminari effettuate, delimita e disciplina il territorio agricolo del comune suddividendo lo stesso in vari ambiti che sono rispettivamente:

- ambito con vocazione produttiva agricola, zootecnica, agro pastorale in genere;
- ambito di pregio naturalistico/ambientale;
- ambito di pregio paesaggistico

In relazione a tale suddivisione il P.U.C.:

- assegna gli indici di edificabilità per le residenze rurali e per i servizi rustici funzionali alla conduzione del fondo;
- individua e disciplina gli interventi per il recupero, conservazione e riuso del patrimonio edilizio esistente;
- individua e disciplina le aree destinate a strutture aziendali non configurabili come attività agricola come definita all'art. 2135 del c.c.;
- individua e disciplina le aziende agricole ricadenti all'interno di fasce di rispetto (art. 1 ter della L.431/85).

Art. 194. **AMBITI AGRICOLI CON VOCAZIONE PRODUTTIVA**

Gli ambiti agricoli con vocazione produttiva sono costituiti da quelle parti del territorio agrario con ordinari vincoli di tutela paesaggistica e/o ambientali, per caratteristiche morfologiche, geo-pedologiche e culturali sono interessati, o suscettibili, di produzioni agricole e agro alimentari.

In tali ambiti la pianificazione comunale (P.U.C.) persegue prioritariamente l'obiettivo di tutelare e conservare il sistema agrario, escludendo quanto con tale sistema nulla a che fare o contrasta.

Tali ambiti possono essere disaggregati in sottoambiti omogenei volti all'identificazione di specificità agricole produttive ad alta, media o bassa intensità.



Art. 195. **AMBITI AGRICOLI DI VALORE NATURALE O AMBIENTALE**

Costituiscono ambiti agricoli di valore naturale e ambientali le aree sottoposte da normative o strumenti di pianificazione a speciale disciplina di tutela e salvaguardia.

Sono compresi in tali ambiti, inoltre, le aree che presentano caratteristiche geomorfologiche, pedologiche, naturalistiche tali da non consentire interventi di trasformazione dello stato dei suoli.

Gli strumenti di pianificazione, oltre alla perimetrazione di tali aree, provvedono a dettare una disciplina di tutela e valorizzazione, individuando eventuali sub ambiti di rispetto assoluto:

- a) nelle fasce di rispetto così come individuate nell'art. 1 ter della L. 431/85 e successive modifiche ed integrazioni; dettando specifiche norme di salvaguardia per gli ambiti di vegetazione dei litorali marini;
- b) nelle fasce di rispetto degli invasi, anche artificiali con riferimento alla quota di massimo invaso;
- c) nelle golene antiche e recenti;
- d) nelle aree umide;
- e) nei crinali;
- f) nelle incisioni vallive e compluvi.

In particolare la strumentazione urbanistica identifica:

⇒ gli ecosistemi fluviali esistenti nell'ambito comunale oggetto della pianificazione. L'ecosistema non comprende solamente le acque fluenti o subalvee, gli alvei e le golene, le ripe e gli argini, bensì anche le fasce laterali alle sponde per un tratto della profondità coerente con la morfologia dei luoghi (aree inondabili, falde acquifere alimentate dal fiume, specchi relitti di acque stagnanti, boschi alleviali, etc.) e comunque di profondità non inferiore a quanto previsto dalla L. 431/1995. Gli interventi dovranno essere volti alla conservazione floro-faunistica, alla protezione dei valori storico-archeologici, al recupero dei siti degradati.

Sono da escludere in tali ambiti⁷, e più precisamente nelle aree inondabili o nelle aree identificate da argini naturali o artificiali, tutti gli scarichi e i depositi, baracche e capanne anche a carattere provvisorio, parcheggi o campeggi, traffico motorizzato, e comunque tutte le opere che comportino alterazione della morfologia dei luoghi, dissodamenti del terreno e di conseguenza maggiore erosione durante le piene. Possono essere ammessi, se realizzati in modo compatibile la sentieristica pedonale e ciclabile. Specifica normativa dovrà disciplinare le attività e le competizioni sportive, la balneazione e relative strutture a supporto, l'equitazione, la pesca ed ogni altra attività ricreativa;

⇒ i biotopi presenti nell'ambito in studio, il biotopo è caratterizzato da specificità di flora con connotazione di singolarità o comunque di rarità scientifica. Il biotopo è da considerare come un piccolo ecosistema, unitamente al suolo ed alla fauna presente;

⇒ i geotopi presenti, intendendo come tali i monumenti naturalistici formati a seguito dell'interazione delle forze naturali con la qualità e struttura del suolo.

⁷ degli ecosistemi fluviali



Art. 196. **AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO**

Tali ambiti sono costituiti:

- I. Dalle parti del territorio agricolo come trasformate dalla interazione del sistema ambientale di origine con l'intervento antropico nelle sue varie specificità colturali e culturali.⁸
- II. Dalle zone paesistico-panoramiche delle fasce di crinale aperte alle visuali degli opposti versanti;
- III. Dalle aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici intendendo come tali ogni manufatto la cui valenza estetica, formale, storica, artistica richieda una tutela e una valorizzazione non solo del fatto in se stesso ma dello spazio circostante che forma specificità paesistica nel contesto, ad esempio:
 - o insediamenti storici/artistici (nuraghi o complessi nuragici, dolmen, etc.);
 - o opere a servizio della viabilità, come ponti, etc.;
 - o antichi o storici tracciati stradali con il compendio paesistico d'intorno;
 - o 'monumenti storico agrari' o stazzi con la campagna intorno, ancorché abbandonati, particolari architetture agrarie con relativi annessi e colture tipiche che definiscono la specificità del 'quadro' paesistico, etc.

La Pianificazione Comunale individua e perimetra tali ambiti provvedendo:

1. a dettare norme volte alla salvaguardia delle attività agro-silvo-pastorale che costituiscono storicamente valori antropologici e schemi produttivi ambientalmente sostenibili;
2. a dettare norme volte a preservare il paesaggio rurale o alla sua ricostituzione nei valori storico/culturali; alla sua difesa idrogeologica;
3. alla tutela delle specificità naturalistiche, biodiversità sia animale che vegetale;
4. la limitazione (o anche esclusione) di nuovi edifici o di insediamenti sparsi, soprattutto nelle zone alte e panoramiche.
5. il recupero dell'esistente, conservandone se meritevoli i caratteri formali. Spazi per nuove edificazioni possono essere pianificate in sub ambiti riparati, non dominanti, con gli opportuni vincoli di volumi, forme, presenza di verde.

Nelle seguenti note verranno definiti:

- I. i parametri urbanistici di intervento nelle varie subzone individuate;
- II. gli ambiti di collocazione degli eventuali interventi edilizi;
- III. la disciplina delle aree non caratterizzate da una produzione agricola specializzata nelle quali è consentita l'edificazione;
- IV. la disciplina delle aree agricole con presenza di specificità paesistiche e/o ambientali.

⁸ Sottosistemi della Gallura



Art. 197. **EDIFICABILITÀ NELLE ZONE AGRICOLE**

In generale e salvo specifiche norme dettate per la varie subzone, l'edificazione di nuove case di abitazione nei fondi agricoli, la realizzazione di annessi rustici è consentito nei limiti fissati per le varie sottozone, all'imprenditore agricolo⁹.

Art. 198. **DEFINIZIONI**

Per disciplinare l'edificazione nelle zone agricole, nel rispetto delle specificità delle stesse si definisce:

- I. **Fondo rustico** come l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola (E), anche non contigui, costituenti la stessa azienda, inscrivibili anche parzialmente in un cerchio di metri **2.000** se in ambiti classificati E2 o metri **5.000** per le zone agrarie classificate E5a o E5b.
- II. **Azienda agricola** è l'azienda ricadente all'interno del fondo rustico avente una superficie complessiva pari ad almeno la superficie minima individuata dalle presenti norme per le varie sottozone agricole; entro del cerchio è dato dal centro aziendale.
- III. **Casa di abitazione** è costituita dalla strutture edilizie organicamente ordinata alla residenza del nucleo familiare rurale nel fondo rustico.
- IV. **Annesso rustico o fabbricato rustico** è costituito dall'insieme delle strutture edilizie pertinenti al fondo rustico e organicamente ordinate alla sua produttività.
- V. **Attività diverse che per la natura non possono essere collocate in zona omogenea specifica**: sono impianti o strutture speciali quali parchi o fattorie eoliche, ripetitori televisivi o di telefonia mobile, etc.; tali impianti sono disciplinati da opportuno specifico piano da redigere secondo normativa vigente di concerto con l'Ente Sovraordinato (R.A.S.) che determini localizzazione e specifiche di intervento. **Nelle more non è consentito alcun rilascio di autorizzazione o concessione edilizia da parte del Comune.**

Art. 199. **AMBITI AGRICOLI CON VOCAZIONE PRODUTTIVA**

Al fine di ottemperare alla specificità dei suoli, gli indici e parametri sono i seguenti.

- a) sono ammessi gli interventi di recupero, riqualificazione e ampliamento delle strutture edilizie aziendali esistenti;
- b) gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione agricola o zootecnica, sono consentiti sulla base di specifici progetti di trasformazione o ammodernamento dell'azienda agricola, previsti dalla presente strumentazione urbanistica o dai programmi di settore (Regionali) ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria;

⁹ L'iscrizione agli istituti previdenziali di categoria, nonché alla Camera di Commercio definisce la funzione produttiva dell'azienda, funzione produttiva in assenza della quale cessa il presupposto giuridico delle strutture edilizie per l'abitazione del conduttore.



- c) la realizzazione di nuove strutture edilizie ad uso residenziale è consentita qualora, in attuazione dei citati progetti, piani o programmi di settore, le nuove esigenze abitative connesse all'attività aziendale non siano soddisfatte dal patrimonio edilizio esistente se presente, la dimostrazione dovrà essere effettuata attraverso predisposizione di piano di sviluppo aziendale redatto da tecnico abilitato e verifica delle colture in atto da parte degli uffici competenti.

I parametri di intervento nelle varie sottozone agricole con vocazione produttiva come individuate nella cartografia di P.U.C. sono in relazione alle reali ed intrinseche capacità d'uso delle stesse.

Art. 200. **SOTTOZONE E**

Aree di importanza per la funzione agricola in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Sono il risultato dell'agglutinazione delle sottozone della carta delle potenzialità agronomiche.

La classificazione delle sottozone agricole del territorio di Santa Teresa Gallura è stata effettuata secondo le direttive della R.A.S. per l'adeguamento dello strumento urbanistico vigente al P.P.R.

La destinazione agricola del territorio viene quindi determinata mediante la valutazione dello stato di fatto, delle componenti ambientali (sistema suolo – forme – vegetazione) e della classificazione altitudinale del suolo, determinate in base alle metodologie dianzi riportate unitamente ad analisi di carattere fondiario e socioeconomico effettuate a scala comunale, relativamente al comparto agricolo¹⁰.

Le citate direttive per una **prima individuazione** delle sottozone agricole fanno riferimento alle categorie elaborate dall'assetto ambientale nella classificazione della capacità d'uso dei suoli (*land capability*), secondo il seguente schema indicativo:

Sottozona E1

Sub ambiti connessi alla produzione agricola tipica e specializzata, sui suoli di I – II – III – IV Classe di capacità d'uso;

Sottozona E2

Suoli della I II e III Classe di capacità d'uso;

Pertanto è stata operata la seguente classificazione:

⊕ **Zone E1:** ambiti caratterizzati dalla presenza di colture specialistiche quali vigneti, etc.

⊕ **Zone E2 :** aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali.

Sono in genere suoli con scarsa profondità e rocciosità, da media ad elevata. Nelle zone con pendenze superiori al 30% possono insorgere pericoli di erosione.

La morfologia è caratterizzata da forme ondulate e pendenze da media a moderata; erosione areale da moderata a debole.

¹⁰ Si rimanda all'allegata relazione agronomica.



Attualmente i suoli sono interessati da vegetazione arbustiva della macchia mediterranea, da poco a mediamente degradata, pascolo cespugliato o pascolo nudo

Interventi consigliati:

- ⇒ nei terreni a forte acclività (magg. 30%) sono da incentivare gli interventi di conservazione della morfologia dei suoli;
- ⇒ ove la profondità dei suoli lo consenta ed in vaste aree ad elevata pietrosità è necessario procedere alla costituzione di ecosistemi forestali basati su equilibri naturali ed autosufficienti (obiettivo generalmente raggiungibile naturalmente solo nel lungo o lunghissimo periodo in presenza di forti limiti ambientali, tra i quali quelli di natura pedologica e climatica ma comunque di grande importanza ai fini della riqualificazione e valenza ambientale e paesaggistica);
- ⇒ nelle zone a minor pendenza è possibile procedere al miglioramento delle superfici destinate a pascolo attraverso le classiche operazioni culturali di infittimento semine su cotica erbosa e concimazione;
- ⇒ ricorso a tecniche agronomiche alternative, ove indispensabile, di minima lavorazione quali *minimum tillage* e *sod-seeding*;
- ⇒ contenimento della pressione pascolativa;
- ⇒ limitazione alla realizzazione di strutture di supporto all'attività agricola ed antincendio con possibilità di manutenzione di quelle esistenti;
- ⇒ nei terreni a forte acclività (magg. 30%) sono da rispettare gli interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica ed antincendio, forestale e ambientale naturale;
- ⇒ su superfici a minore acclività, caratterizzate da franco di coltivazione apprezzabile, pietrosità contenuta e rocciosità assente è possibile prevedere interventi volti alla funzionalità dell'uso agricolo del suolo, moderato incremento e/o adeguamento delle strutture a supporto dell'attività agricola, mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere, eventualmente presenti e miglioramento dei pascoli.

L'edificazione delle case di abitazione e **dei fabbricati rustici** può avvenire a condizione che la superficie dell'azienda agricola abbia le seguenti caratteristiche di superficie:¹¹

1. di Ha **1** per terreni con coltura specializzata, etc. (E1);
2. di Ha **5** per terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato irriguo, etc. (E2).

Indice di Utilizzazione Fondiaria massima: 300 mc/azienda incrementabile di 5 mq per Ha superiore alla superficie minima aziendale fino ad un massimo di 900 mc da realizzare comunque accorpati.¹²

Tale superficie può essere utilizzata per realizzare più alloggi purchè in un unico edificio fino ad un massimo di 300 mq, non superando in ogni caso l'indice di 0.01 mc/mq e purchè l'intervento sia strettamente legato alla conduzione aziendale e pertanto faccia parte di un intervento di miglioramento fondiario e sussista il presupposto della attività colturale in atto.

La classifica della qualità colturale e della attività stessa in atto deve essere certificata da organismo competente o dall'Ufficio Tecnico del comune di Santa Teresa Gallura, e,

¹¹ **Disciplinare minimo edifici rustici per aziende inferiori alla superficie minima**

¹² Verificare problema successione



qualora sia diversa dalla qualità catastale, la stessa deve essere aggiornata all'atto della domanda di concessione edilizia.

La costruzione di annessi rustici deve essere prevista attraverso l'utilizzazione di un parametro di Utilizzazione Fondiaria pari a 30 mq/Ha di azienda fino ad un massimo di 500 mq. Tale parametro può essere derogato a seguito della realizzazione di piani di sviluppo aziendale e a seguito di apposita certificazione dell'Ispettorato Regionale all'Agricoltura che attesti, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità di superfici superiori.

Qualora i fabbricati siano destinati ad allevamenti avicunicoli o suinicoli la distanza dalle abitazioni singole non può essere inferiore a 500 metri e da nuclei urbani e/o turistici non inferiore a 1.000 metri.

Le serre fisse non potranno superare il rapporto di copertura del 10% della superficie aziendale.¹³

Il rilascio della concessione edilizia per fabbricati rustici è subordinato alla costituzione di un vincolo quindicennale d'uso, da trascrivere a cura e spese del concessionario sui pubblici registri immobiliari.

- ⇒ Hmax = 6.0 mt. per le abitazioni - 8.3 mt. per gli altri edifici.
- ⇒ Dc (*distacco confini*): (H-5) mt. per ampliamento edifici esistenti con minimo assoluto di mt. 5; mt. 10 per nuovi edifici, è data la facoltà di costruire in adiacenza (o in confine) nel caso di preesistenze.
- ⇒ De: (*distacco edifici*): mt. 10 tra edifici aventi le stesse destinazioni; mt. 20 tra edifici di cui al punto a) ed edifici di cui ai punti b) e c).
- ⇒ Ds (*distanza ciglio stradale*) mt. 10 da strade vicinali, consortili e comunali;
 - mt. 30 da strade statali;
 - mt. 20 da strade provinciali.
- ⇒ E' consentito l'ampliamento, una tantum per l'adeguamento delle strutture igienico sanitarie, per l'abitazione ed i servizi rustici esistenti, di 20 mq. per l'abitazione e 50 mq. per i servizi rustici, purchè in ogni caso venga rispettato l'ambiente e le tipologie esistenti, anche in deroga al potenziale volumetrico esistente e purchè l'unità poderale si sia formata, se di dimensioni inferiori ai minimi fissati dalle presenti norme, antecedentemente all'adozione delle stesse, sempre peraltro nel rispetto dell'indice di 0.03 mc/mq per la residenza e di 0.10 mc/mq per i servizi rustici.

La superficie aziendale può essere formata da fondi dello stesso intestatario catastale, ancorché non fisicamente contigui; in tal caso la particella ove viene ubicata la struttura dovrà avere una superficie minima di 3 Ha, fatti salvi i parametri precedentemente riportati, il volume in progetto non potrà eccedere il potenziale generato dalla singola particella di allocazione, applicando l'indice di 0.01 mc/mq., superficie minima edificio come nelle altre zone omogenee.

Il progetto di intervento deve contenere:

- ⇒ gli usi e la destinazione degli eventuali edifici esistenti e delle rispettive aree di pertinenza sul fondo oggetto del progetto di trasformazione;

¹³ Per le serre superficie minima aziendale 1 Ha rc 50% superficie minima impianto 500 mq, titolo IAP, sup abit. 200 mc max.



- ⇒ le infrastrutture di accesso, di approvvigionamento idrico, smaltimento reflui, alimentazione elettrica, etc.;
- ⇒ la tipologia delle recinzioni che comunque non potrà discostarsi da quella della cultura del luogo (pietra granitica) collocata ad opus incertum senza uso di malta almeno a vista;
- ⇒ elaborati tecnici o relazionali che mostrino il rispetto di quinte paesaggistiche di pregio o di beni culturali esistenti all'intorno.

I materiali e i caratteri costruttivi debbono essere coerenti con le preesistenze tradizionali con particolare riferimento alle forme dei volumi, alle falde dei tetti ed ai materiali utilizzati.

Le strutture residenziali dovranno essere a cellula semplice passante, rendendo identificabile l'asse longitudinale.

La copertura preferibilmente a due falde con gronda 'alla sarda'.

Le 'bucature' dovranno rispettare un rapporto fra vuoti e pieni che richiami la tradizione del luogo pur nel rispetto dei parametri aero-illuminanti di norma.

La forma dei volumi dovrà essere improntata alla linearità senza eccessive 'sfrangiature' dei prospetti, escludendo l'uso delle verande esterne aggettanti rispetto alla linea dei prospetti longitudinali in misura comunque, le verande non superiore al **25%** della superficie dell'edificio.

Per i manufatti esistenti, non più funzionali all'attività agricola è consentito procedere alla modifica della destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e paesaggistico-ambientali dell'ambito, privilegiando l'utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli art. 8, 9 e 10 della L.R. 27/'98, nel rispetto comunque delle superfici minime aziendali per la zona di appartenenza.

Il rilascio della concessione di residenza o di fabbricati rustici è subordinato alla presentazione di documento di proprietà, peraltro necessariamente allegato al momento della presentazione dell'istanza o di acquisto del terreno, ciò in quanto l'area di cui all'atto (o di cui alla superficie aziendale agricola quale risulta dal piano di trasformazione fondiaria) verrà vincolata con trascrizione pubblica, come pertinente alla costruzione nelle planimetrie catastali.



Art. 201. **Zone E3**

Le sub zone E3 sono costituite da aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, storicamente ricadono in una parte del territorio vocazionalmente destinata all'orticoltura e alla produzione orti-frutticola di pregio.

Da un punto di vista agronomico tali zone ricadono in ambiti connessi alla produzione agricola tipica e specializzata, sui suoli di II– IV Classe di capacità d'uso.

L'edificazione delle case di abitazione e **dei fabbricati rustici** può avvenire a condizione che la superficie dell'azienda agricola abbia le seguenti caratteristiche di superficie:

1. di Ha **1** per terreni con coltura specializzata;

Indice di Utilizzazione Fondiaria massima: 300 mc/azienda incrementabile di 5 mq per Ha superiore alla superficie minima aziendale fino ad un massimo di 900 mc da realizzare comunque accorpati.

Tale superficie può essere utilizzata per realizzare più alloggi purchè in un unico edificio fino ad un massimo di 300 mq, non superando in ogni caso l'indice di 0.01 mc/mq e purchè l'intervento sia strettamente legato alla conduzione aziendale e pertanto faccia parte di un intervento di miglioramento fondiario e sussista il presupposto della attività colturale in atto.

La classifica della qualità colturale e della attività stessa in atto deve essere certificata da organismo competente o dall'Ufficio Tecnico del comune di Santa Teresa Gallura, e, qualora sia diversa dalla qualità catastale, la stessa deve essere aggiornata all'atto della domanda di concessione edilizia.

La costruzione di annessi rustici deve essere prevista attraverso l'utilizzazione di un parametro di Utilizzazione Fondiaria pari a 30 mq/Ha di azienda fino ad un massimo di 500 mq. Tale parametro può essere derogato a seguito della realizzazione di piani di sviluppo aziendale e a seguito di apposita certificazione dell'Ispettorato Regionale all'Agricoltura che attesti, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità di superfici superiori.

Le serre fisse non potranno superare il rapporto di copertura del 10% della superficie aziendale.¹⁴

Il rilascio della concessione edilizia per fabbricati rustici è subordinato alla costituzione di un vincolo quindicennale d'uso, da trascrivere a cura e spese del concessionario sui pubblici registri immobiliari.

- ⇒ $H_{max} =$ 3.0 mt. per le abitazioni 6 mt. per gli altri edifici.
- ⇒ D_c (*distacco confini*): (H-5) mt. per ampliamento edifici esistenti con minimo assoluto di mt. 5; mt. 10 per nuovi edifici, è data la facoltà di costruire in adiacenza (o in confine) nel caso di preesistenze.
- ⇒ D_e : (*distacco edifici*): mt. 10 tra edifici aventi le stesse destinazioni; mt. 20 tra edifici di cui al punto a) ed edifici di cui ai punti b) e c).
- ⇒ D_s (*distanza ciglio stradale*) mt. 10 da strade vicinali, consortili e comunali;

¹⁴ Per le serre superficie minima aziendale 1 Ha rc 50% superficie minima impianto 500 mq, titolo IAP, sup abit. 200 mc max.



-
- mt. 30 da strade statali;
 - mt. 20 da strade provinciali.

⇒ E' consentito l'ampliamento, una tantum per l'adeguamento delle strutture igienico sanitarie, per l'abitazione ed i servizi rustici esistenti, di 10 mq. per l'abitazione e 20 mq. per i servizi rustici, purchè in ogni caso venga rispettato l'ambiente e le tipologie esistenti, anche in deroga al potenziale volumetrico esistente e purchè l'unità poderale si sia formata, se di dimensioni inferiori ai minimi fissati dalle presenti norme, antecedentemente all'adozione delle stesse, sempre peraltro nel rispetto dell'indice di 0.03 mc/mq per la residenza e di 0.10 mc/mq per i servizi rustici.

Il progetto di intervento deve contenere:

- ⇒ gli usi e la destinazione degli eventuali edifici esistenti e delle rispettive aree di pertinenza sul fondo oggetto del progetto di trasformazione;
- ⇒ le infrastrutture di accesso, di approvvigionamento idrico, smaltimento reflui, alimentazione elettrica, etc.;
- ⇒ la tipologia delle recinzioni che comunque non potrà discostarsi da quella della cultura del luogo (pietra granitica) collocata ad opus incertum senza uso di malta almeno a vista;
- ⇒ elaborati tecnici o relazionali che mostrino il rispetto di quinte paesaggistiche di pregio o di beni culturali esistenti all'intorno.

I materiali e i caratteri costruttivi debbono essere coerenti con le preesistenze tradizionali con particolare riferimento alle forme dei volumi, alle falde dei tetti ed ai materiali utilizzati.

Le strutture residenziali dovranno essere a cellula semplice passante, rendendo identificabile l'asse longitudinale.

La copertura preferibilmente a due falde con gronda 'alla sarda'.

Le 'bucature' dovranno rispettare un rapporto fra vuoti e pieni che richiami la tradizione del luogo pur nel rispetto dei parametri aero-illuminanti di norma.

La forma dei volumi dovrà essere improntata alla linearità senza eccessive 'sfrangiature' dei prospetti, escludendo l'uso delle verande esterne aggettanti rispetto alla linea dei prospetti longitudinali in misura comunque, le verande non superiore al **25%** della superficie dell'edificio.

Per i manufatti esistenti, non più funzionali all'attività agricola è consentito procedere alla modifica della destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e paesaggistico-ambientali dell'ambito, privilegiando l'utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli art. 8, 9 e 10 della L.R. 27/98, nel rispetto comunque delle superfici minime aziendali per la zona di appartenenza.

Il rilascio della concessione **di residenza o di fabbricati rustici** è subordinato alla presentazione di documento di proprietà, **peraltro necessariamente allegato al momento della presentazione dell'istanza o di acquisto del terreno**, ciò in quanto l'area di cui all'atto (**o di cui alla superficie aziendale agricola quale risulta dal piano di trasformazione fondiaria**) verrà vincolata con trascrizione pubblica, come pertinente alla costruzione nelle planimetrie catastali.



Art. 202. **SOTTOZONE E5**

Costituiscono quelle parti di territorio nelle quali, pur essendo consentita l'attività agricola, vengono posti limiti all'edificabilità in conseguenza di particolari condizioni ambientali, idrogeologiche, altimetriche o della loro posizione rispetto al sistema insediativo.

Sono il risultato dell'agglutinazione delle sottozone della carta delle potenzialità agronomiche.

La destinazione agricola del territorio viene quindi determinata mediante la valutazione dello stato di fatto, delle componenti ambientali (sistema suolo – forme - vegetazione) e della classificazione attitudinale del suolo, determinate in base alle metodologie dianzi riportate unitamente ad analisi di carattere fondiario e socioeconomico effettuate a scala comunale, relativamente al comparto agricolo¹⁵.

Sottozona E5

Suoli non arabili, quindi appartenenti alle classi IV – V – VI – VII – VIII, un ulteriore affinamento porta alla seguente suddivisione.

Zone E5a: Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali.

Zone E5b: Aree di classe V-Vi con sottoclasse *w* che interessa le fasce di rispetto fluviale identificate e in relazione alle fasce di rispetto normate (150 m per i fiumi censiti nel testo unico) ma soprattutto in relazione alla morfologia dei luoghi, presentando elevate difficoltà di drenaggio (classe di pendenza A1-A2), presentano una copertura vegetale caratterizzata da praterie perenni a prevalenza graminacee, bosco edafoigrofilo, boscaglie edaigrofile, colture erbacee.

L'edificazione delle case di abitazione può avvenire a condizione la superficie dell'azienda agricola abbia le seguenti caratteristiche di superficie:

- Ha 10 per le sottozone E5a;
- Ha 10 per le sottozone E5b in relazione alle particolari caratteristiche delle stesse.

Indice di Utilizzazione Fondiaria massima 300 mc/azienda incrementabile di 5 mq per Ha superiore alla superficie minima aziendale fino ad un massimo di 900 mc da realizzare comunque accorpata.

Tale superficie può essere utilizzata per realizzare più alloggi purchè in un unico edificio fino ad un massimo di 300 mq, non superando in ogni caso l'indice di 0.01 mc/mq e purchè l'intervento sia strettamente legato alla conduzione aziendale e pertanto faccia parte di un intervento di miglioramento fondiario e sussista il presupposto della attività colturale in atto.

La classifica della qualità colturale e della attività stessa in atto deve essere certificata da organismo competente o dall'Ufficio Tecnico del comune di Santa Teresa Gallura, e, qualora sia diversa dalla qualità catastale, la stessa deve essere aggiornata all'atto della domanda di concessione edilizia.

La costruzione di annessi rustici deve essere prevista attraverso l'utilizzazione di un parametro di Utilizzazione Fondiaria pari a 30 mq/Ha di azienda fino ad un massimo di 500 mq. Tale parametro può essere derogato a seguito della realizzazione di piani di sviluppo aziendale e a seguito di apposita certificazione dell'Ispettorato Regionale

¹⁵ Si rimanda all'allegata relazione agronomica.



all'Agricoltura che attesti, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità di superfici superiori.

Qualora i fabbricati siano destinati ad allevamenti avicunicoli o suinicoli la distanza dalle abitazioni singole non può essere inferiore a 500 metri, e da nuclei urbani e/o turistici non inferiore a 1.000 metri.

Le serre fisse non potranno superare il rapporto di copertura del 10% della superficie aziendale.

Il rilascio della concessione edilizia per fabbricati rustici è subordinato alla costituzione di un vincolo quindicennale d'uso, da trascrivere a cura e spese del concessionario sui pubblici registri immobiliari.

- ⇒ Hmax = 6.0 mt. per le abitazioni - 6.0 mt. per gli altri edifici.
- ⇒ Dc (*distacco confini*): (H-5) mt. per ampliamento edifici esistenti con minimo assoluto di mt. 5; mt. 10 per nuovi edifici, è data la facoltà di costruire in adiacenza (o in confine) nel caso di preesistenze.
- ⇒ De: (*distacco edifici*): mt. 10 tra edifici aventi le stesse destinazioni; mt. 20 tra edifici di cui al punto a) ed edifici di cui ai punti b) e c).
- ⇒ Ds (*distanza ciglio stradale*) mt. 10 da strade vicinali, consortili e comunali;
 - mt. 30 da strade statali;
 - mt. 20 da strade provinciali.
- ⇒ E' consentito l'ampliamento, una tantum per l'adeguamento delle strutture igienico sanitarie, per l'abitazione ed i servizi rustici esistenti, di 20 mq. per l'abitazione e 50 mq. per i servizi rustici, purchè in ogni caso venga rispettato l'ambiente e le tipologie esistenti, anche in deroga al potenziale volumetrico esistente e purchè l'unità podereale si sia formata, se di dimensioni inferiori ai minimi fissati dalle presenti norme, antecedentemente all'adozione delle stesse, sempre peraltro nel rispetto dell'indice di 0.03 mc/mq per la residenza e di 0.10 mc/mq per i servizi rustici.

La superficie aziendale può essere formata da fondi dello stesso intestatario catastale, ancorché non fisicamente contigui; in tal caso la particella ove viene ubicata la struttura dovrà avere una superficie minima di 1 Ha, fatti salvi i parametri precedentemente riportati, il volume in progetto non potrà eccedere il potenziale generato dalla singola particella di allocazione, applicando l'indice di 0.01 mc/mq.

Il progetto di intervento deve contenere:

- ⇒ gli usi e la destinazione degli eventuali edifici esistenti e delle rispettive aree di pertinenza sul fondo oggetto del progetto di trasformazione;
- ⇒ le infrastrutture di accesso, di approvvigionamento idrico, smaltimento reflui, alimentazione elettrica, etc.;
- ⇒ la tipologia delle recinzioni che comunque non potrà discostarsi da quella della cultura del luogo (pietra granitica) collocata ad *opus incertum* senza uso di malta almeno a vista;
- ⇒ elaborati tecnici o relazionali che mostrino il rispetto di quinte paesaggistiche di pregio o di beni culturali esistenti all'intorno.

I materiali e i caratteri costruttivi debbono essere coerenti con le preesistenze tradizionali con particolare riferimento alle forme dei volumi, alle falde dei tetti ed ai materiali utilizzati.



Le strutture residenziali dovranno essere a cellula semplice passante, rendendo identificabile l'asse longitudinale.

La copertura preferibilmente a due falde con gronda 'alla sarda'.

Le 'bucature' dovranno rispettare un rapporto fra vuoti e pieni che richiami la tradizione del luogo pur nel rispetto dei parametri aero-illuminanti di norma.

La forma dei volumi dovrà essere improntata alla linearità senza eccessive 'sfrangiature' dei prospetti, limitando l'uso delle verande esterne.

Per i manufatti esistenti, non più funzionali all'attività agricola è consentito procedere alla modifica della destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e paesaggistico-ambientali dell'ambito, privilegiando l'utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli art. 8, 9 e 10 della L.R. 27/'98.

Il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione di documento di proprietà o di acquisto del terreno, ciò in quanto l'area di cui all'atto (o per la parte necessaria alla superficie concessa) verrà vincolata con trascrizione pubblica, come pertinente alla costruzione nelle planimetrie catastali.

Art. 203. **APPODERAMENTI, FRAZIONAMENTI, REGOLE PROGETTUALI E DI TUTELA**

Gli appoderamenti ed i frazionamenti che risultano dai titoli di proprietà alla data di adozione del P.U.C., costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.

Gli edifici aziendali esistenti comprese le residenze, risultanti dallo stato di fatto catastale alla data del **31/12/2002**¹⁶, sono vincolati al relativo appoderamento, anche se successivamente frazionato.

Art. 204. **AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO**

Il P.U.C. riporta il censimento delle specificità paesistiche di macro e micro ambito individuando, anche all'interno dei fondi rustici, nel rispetto dei parametri di cui all'art. 11, l'ubicazione dei volumi e residenziali e rustici, salvaguardando le parti di pregio paesistico.

Gli immobili di valore tipologico, beni identitari, saranno oggetto di restauro conservativo ed eventuale adeguamento alle norme igienico sanitarie.

Qualora in tali ambiti sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli, si potrà promuovere lo sviluppo di attività integrative al reddito agricolo, quali servizi per il tempo libero nei limiti fissati dall'analisi della sostenibilità paesistico ambientale, l'agriturismo nei limiti fissati dalla norma vigente il recupero del patrimonio edilizio esistente.

¹⁶ **Vigenza attuale P.U.C.**



Art. 205. ATTIVITÀ TURISTICO-RICREATIVE E DI RISTORO.

Tra le attività ‘connesse a quelle agricole’, sono identificate:

- I. Le attività connesse con l’agriturismo
- II. Le attività connesse con il turismo rurale
- III. I punti ristoro
- IV. Il recupero degli immobili esistenti.

Art. 206. ATTIVITÀ AGRITURISTICHE

Per l’espletamento di attività legate all’agriturismo le stesse, in ossequio alla Legge n. 730 del 05/12/1985 ed alla L.R. 23/06/1998 e successive modifiche ed integrazioni, possono essere esercitate dai soggetti di cui all’art. 2 della citata Legge Regionale. Sono considerate agrituristiche le attività di ricezione ed ospitalità svolte dall’imprenditore agricolo in rapporto di comunione e complementarietà alla attività agricola. Sono utilizzabili, ai fini agrituristiche, i locali siti nell’abitazione dell’imprenditore, posta nel fondo, o gli edifici esistenti sul fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

Lo svolgimento dell’attività di operatore agrituristico non costituisce distrazione dalla destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Interventi ammessi:

- ⇒ restauro, risanamento dei locali da destinare ad attività agrituristica, realizzazione di posti ristoro e di strutture per attività ricreative, ivi compresi i recinti e le scuderie per attività di turismo equestre, sempre nel rispetto degli indici e parametri fissati dalle presenti norme per le varie sottozone agricole;
- ⇒ la realizzazione, limitatamente agli edifici esistenti, di servizi igienici in ragione (una tantum) del 20% massimo della superficie lorda complessiva esistente, nel rispetto dei disposti per gli interventi su immobili esistenti;
- ⇒ opere di approvvigionamento idrico, smaltimento acque luride, adduzione e distribuzione di energia elettrica, collegamenti telefonici, strade poderali di accesso agli immobili da destinare ad attività agrituristica.
- ⇒ sistemazione (obbligatoria) dei cartelli ed indicatori stradali;
- ⇒ allestimento di aree e servizi per piazzali di sosta nei limiti fissati dall’art. 3 della L.R. n. 32 del 20/06/1986 e s.m.i.;
- ⇒ sono esclusi interventi edificatori con destinazione agrituristica in aziende senza patrimonio edilizio esistente;
- ⇒ nuovi edifici nei limiti consenti dalla citata norma regionale L.R. 23/06/1998.

Superficie minima di intervento: 3 Ha.

La tipologia dovrà rispettare le specifiche di cui alle sottozone E2.



Art. 207. **TURISMO RURALE**

Il P.U.C. definisce, in relazione alle particolari analisi sul territorio la possibilità dell'insediamento di strutture per turismo rurale.

La superficie minima di intervento per tale strutture è pari alla superficie minima aziendale della sottozona agricola di appartenenza.

Il turismo rurale deve vertere al recupero fisico funzionale di strutture edilizie esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche delle stesse, dei materiali utilizzati.

Il rapporto di copertura massimo della struttura sul territorio aziendale non può superare il valore dell'1%.

Almeno il 50% della superficie del fondo rustico deve essere oggetto di ricostituzione paesistico ambientale con piantumazione di essenze autoctone,

La destinazione ricettiva dell'intervento, trascritta nei pubblici registri immobiliari, permarrà fino al mutamento della destinazione urbanistica dell'ambito.

Art. 208. **PUNTI DI RISTORO**

Nelle zone agricole sono ammessi i punti ristoro indipendenti dall'azienda agricola, dotati di un numero di posti letto non superiore a 20. La superficie minima di intervento è pari a **3 Ha** con volumetria massima ammissibile pari a 2.000 mc.

La destinazione ricettiva dell'intervento, trascritta nei pubblici registri immobiliari, permarrà fino al mutamento della destinazione urbanistica dell'ambito.

La tipologia dovrà rispettare le specifiche di cui alle sottozone E2.

I punti di ristoro disteranno 2.000 (duemila) metri dalle zone omogenee con escluse delle zone 'E' e 'H', salvo deroga del c.c. .

Art. 209. **RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Si definiscono rustici le superfici coperte a carattere permanente delimitate da tamponamenti od anche aperte su uno o più lati, individuate a catasto alla data di entrata in vigore della presente legge e utilizzate a servizio delle attività agricole esistenti nel territorio, o per la residenza del conduttore dell'azienda o per funzioni accessorie della residenza e di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dai vigenti regolamenti in materia.

Il progetto di recupero dei rustici, delle superfici e dei volumi ubicati ai piani seminterrati ed interrati, deve prevedere il superamento delle barriere architettoniche e idonee opere di isolamento termico.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei rustici, così come dianzi definiti avvengono senza alcuna modificazione delle sagome esistenti, delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, nel rispetto del decoro dei prospetti, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti

Gli immobili anche se non di antica edificazione, pur non presentando elementi architettonici di rilievo, costituiscono sia per volumi e loro composizione, sia per materiali usati, episodi edilizi caratteristici della tipologia rurale originaria della zona e ne



rappresentano la “memoria storica”. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, conservazione tipologica, conservazione edilizia. Per tali interventi il progetto dovrà essere corredato da:

- ⇒ rilievo architettonico dell’immobile in tutte le sue parti nel rapporto 1:100;
- ⇒ piante di tutti i piani con indicazione dei tipi di pavimentazione, materiali di copertura sia strutturali che protettivi;
- ⇒ prospetti e sezioni nella stessa scala;
- ⇒ particolari architettonici in scala 1:20;
- ⇒ documentazione fotografica dell’immobile;
- ⇒ planimetria aerofotogrammetrica del fondo in scala 1:4000.

In particolare dovrà escludersi l’uso di:

- ⇒ intonaci plastici;
- ⇒ rivestimenti di qualsiasi materiali;
- ⇒ mattoni a macchina per faccia a vista;
- ⇒ infissi in metallo e in pvc;
- ⇒ chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- ⇒ bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo o pietra non originari;
- ⇒ manti di copertura in tegole Olandesi, tegole in cemento, cemento amianto, lamiera.

E’ consentito, nei casi di manutenzione straordinaria e conservazione tipologica, l’uso di solai in cemento armato, ferro o misti, in sostituzione di preesistenti solai in legno. Tutte le quote relative alla copertura (linea di gronda, di colmo, pendenze delle falde) non potranno superare i valori rilevati esistenti, l’altezza esterna potrà essere modificata non oltre la misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime interne.

Le superfetazioni, come già definite precedentemente, non potranno essere ricostruite. I paramenti murari in vista dovranno essere realizzati in pietra naturale. Gli intonaci dovranno essere a malta e gli infissi in legno verniciato o naturale.



Art. 210. BENI IDENTITARI – INSEDIAMENTO SPARSO – GLI STAZZI

La cartografia di piano individua i beni identitari censiti dal P.P.R. e ne identifica la fascia di rispetto.

L'intervento su tali immobili dovrà essere di restauro conservativo anche attraverso l'eliminazione delle parti incongrue o superfetazioni.

Nella fascia di rispetto non potranno essere realizzate strutture di alcun genere, si consente l'uso agronomico senza peraltro alterare la morfologia dei luoghi, intaccare la vegetazione esistente, se autoctona e delle specie protette.



TITOLO XVI. DOTAZIONE DI PARCHEGGI PER LE STRUTTURE COMMERCIALI NELLE VARIE ZONE OMOGENEE

Art. 211. DOTAZIONE DI PARCHEGGI

Parametri di riferimento:

- ⊕ PA - Posto Auto riservato alla clientela;
- ⊕ SP - Superficie di Parcheggio comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra.

Si assume convenzionalmente che:

$$1 \text{ PA} = 25 \text{ mq di SP}$$

E' subordinato al rispetto degli standards di dotazione di parcheggi per la clientela, secondo parametri di seguito riportati per tipologia di esercizio e zona omogenea, il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- ⊕ apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nel caso di autorizzazioni dovute);
- ⊕ modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare;
- ⊕ la superficie di vendita assunta a riferimento per la verifica degli standards è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi.

Al fine della corretta applicazione dei parametri, si fissa il rapporto tra Superficie di Vendita (SV) e Superficie Lorda di Pavimento (SLP):

$$SV = 0,75 \text{ SLP}$$

Si riporta di seguito l'abaco delle dotazioni di parcheggi per gli esercizi commerciali in funzione della zona omogenea e della tipologia del parcheggio.



Superfici alimentari	Esercizi di vicinato	MSV con SV ≤ 250 mq	MSV con SV ≥ 250 mq
Zona B	PA=0 mq	PA = 0,05xSV mq	Strutture non consentite
Zone C/F	PA = 0,05xSV mq	PA = 0,05xSV mq	Strutture non consentite
Zone G/D		PA = 0,12xSV mq	PA = 0,12xSV mq
Superfici non alimentari	Esercizi di vicinato	MSV con SV ≤ 250 mq	MSV con SV ≥ 250 mq
Zona B	PA=0 mq	PA=0 mq	Strutture non consentite
Zone C/F	PA = 0,05xSV mq	PA = 0,04xSV mq	Strutture non consentite
Zone G/D		PA = 0,04xSV mq	PA = 0,04xSV mq

In aggiunta a tali dotazioni, che sono implementati di quanto previsto dalla Legge 122/89 per i parcheggi privati, vanno considerate le aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci.

Ogni MSV, con SV < di 800 mq dovrà essere verificata la seguente relazione:

$$SP_{mov} = 0.18 \times SV + 48 \text{ mq}$$

Tale superficie deve comunque essere contigua all'esercizio commerciale, adibita ad uso esclusivo per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale.

Nel caso in cui la MSV abbia una SV < 600 mq è consentito, al fine della sosta e movimentazione, dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela che però dovrà essere incrementata di una superficie di 50.00 mq o di due stalli.



TITOLO XVII. AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA

Art. 212. INTERVENTI IN AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA

Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrate dal P.A.I. nonché dallo studio di cui all'allegato elaborato al presente P.U.C., nonché alle fasce di rispetto fluviale, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini delle presenti norme di attuazione sono definiti dall'articolo 31, comma 1, della legge 05/08/1978, n. 457, come riprodotto nell'articolo 3 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, e consistono in:

- a. manutenzione ordinaria - ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'articolo 15 della LR 11/10/1985, n. 23;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. restauro e risanamento conservativo;
- d. ristrutturazione edilizia;
- e. ristrutturazione urbanistica.

Nelle aree di pericolosità idrogeologica le attività antropiche e le utilizzazioni del territorio e delle risorse naturali esistenti alla data di approvazione del P.A.I. continuano a svolgersi compatibilmente con quanto stabilito dalle presenti norme.

Gli interventi, le opere e le attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media sono effettivamente realizzabili soltanto:

- a. se conformi agli strumenti urbanistici vigenti e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;
- b. subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 24 e 25 delle N.A. del PAI, nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto dagli articoli: 8, comma 9; 13, commi 3, 4 e 8; 19, comma 4; 22, comma 4; 27, comma 6; 28, comma 8; 29, comma 3; 31, comma 6; 32, comma 4; 33, comma 5; Allegato E; Allegato F. Sempre con riferimento alle N.A. del citato Piano per l'Assetto Idrogeologico.

Lo studio è presentato a cura del soggetto proponente, unitamente al progetto preliminare redatto con i contenuti previsti dal D.P.R. 21/12/1999, n. 544 e s.m.i. ed approvato dall'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici prima del provvedimento di assenso al progetto, tenuto conto dei principi di cui al comma 9 del citato art. 23 delle N.A. del P.A.I.

Nel caso di interventi per i quali non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica i proponenti garantiscono comunque che i progetti verifichino le variazioni della risposta idrologica, gli effetti sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti e sulla permeabilità delle aree interessate alla realizzazione degli interventi, prevedendo eventuali misure compensative.

Anche in applicazione dei paragrafi 3.1.a) e 3.1.b) del D.P.C.M. 29/09/1998, nelle aree di pericolosità idrogeologica sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente elencati negli articoli da 27 a 34 delle N.A. del P.A.I., e nelle altre disposizioni delle citate norme, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite comprese quelle poste dallo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, ove richiesto. Tutti gli interventi non espressamente elencati sono inammissibili. Divieti speciali sono stabiliti negli articoli: 8, comma 6; 9, comma 2; 14, comma 4; 20, comma 1; 27, comma 3, lettera f.; 27, comma 4; 28, comma 2; 31, comma 4; 32, comma 2; 33, comma 4, sempre delle N.A. del P.A.I. Gli



altri divieti indicati nelle presenti norme sono normalmente ribaditi a scopo esemplificativo e rafforzativo.

Allo scopo di impedire l'aggravarsi delle situazioni di pericolosità e di rischio esistenti nelle aree di pericolosità idrogeologica tutti i nuovi interventi previsti dal P.A.I. e consentiti dalle presenti norme devono essere tali da:

- a. migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità del regime idraulico del reticolo principale e secondario, non aumentando il rischio di inondazione a valle;
- b. migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso trasformazioni del territorio non compatibili;
- c. non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale nè la sistemazione idrogeologica a regime;
- d. non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invasamento delle aree interessate;
- e. limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;
- f. favorire quando possibile la formazione di nuove aree esondabili e di nuove aree permeabili;
- g. salvaguardare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua e dei versanti;
- h. non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;
- i. adottare per quanto possibile le tecniche dell'ingegneria naturalistica e quelle a basso impatto ambientale;
- l. non incrementare le condizioni di rischio specifico idraulico o da frana degli elementi vulnerabili interessati ad eccezione dell'eventuale incremento sostenibile connesso all'intervento espressamente assentito;
- m. assumere adeguate misure di compensazione nei casi in cui sia inevitabile l'incremento sostenibile delle condizioni di rischio o di pericolo associate agli interventi consentiti;
- n. garantire condizioni di sicurezza durante l'apertura del cantiere, assicurando che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;
- o. garantire coerenza con i piani di protezione civile.

I singoli interventi consentiti dagli articoli 27, 28, 29, 31, 32 e 3 delle N.A. del P.A.I. non possono comportare aumenti di superfici o volumi utili entro e fuori terra ovvero incrementi del carico insediativo che non siano espressamente previsti o non siano direttamente e logicamente connaturati alla tipologia degli interventi ammissibili nelle aree rispettivamente disciplinate e non possono incrementare in modo significativo le zone impermeabili esistenti se non stabilendo idonee misure di mitigazione e compensazione.

In caso di eventuali contrasti tra gli obiettivi degli interventi consentiti dalle presenti norme prevalgono quelli collegati alla tutela dalle inondazioni e alla tutela dalle frane.

Sono fatte salve e prevalgono sulle presenti norme le disposizioni delle leggi e quelle degli strumenti di gestione del territorio e dei piani di settore in vigore nella Regione Sardegna



che prevedono una disciplina più restrittiva di quella stabilita dal P.A.I. per le aree di pericolosità idrogeologica.

Le costruzioni, le opere, gli impianti, i manufatti oggetto delle presenti norme che siano interessati anche solo in parte dai limiti delle perimetrazioni riportate nell'allegata cartografia riguardanti aree a diversa pericolosità idrogeologica si intendono disciplinati dalle disposizioni più restrittive.

Nelle ipotesi di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione.

Nella formazione dei piani di protezione civile le Autorità competenti tengono conto della perimetrazione delle aree di pericolosità idrogeologica e delle aree a rischio idrogeologico operata dal P.A.I., Piano delle fasce fluviali e, per i bacini minori, dall'allegato al presente Piano Urbanistico Comunale.



Art. 213. Disciplina delle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (Hi 4)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24¹⁷, in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal P.A.I., dal programma triennale di attuazione o dalle competenti Autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal P.A.I. – nonché dallo studio dei bacini minori allegato, nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;
- b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;
- c. le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 14.04.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;
- d. le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;
- e. le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.
- f. nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12¹⁸ sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica-geotecnica

In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;
- b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;

¹⁷ Cfr. N.A. del P.A.I.

¹⁸¹⁸ Cfr. articoli delle N.A. del PAI



-
- e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;
- f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29/09/1998;
- i. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;
- l. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;
- m. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b. gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
- d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
- e. gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;
- la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000; 24 giugno 2003 P.A.I. Sardegna 32;
- g. le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;



-
- h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
 - i. i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;
 - l. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.

Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque è sempre vietato realizzare:

- a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
- b. protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;
- c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
- d. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
- e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
- f. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del Decreto Legislativo 17/08/1999, n. 334, “Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose”;
- g. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell’energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.

Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere d., e., f., g., esistenti alla data di approvazione del P.A.I., sono ammessi:

- a. l’adeguamento tecnico alle normative in vigore;
- b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;
- c. l’ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all’articolo 22¹⁹;
- d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui al citato art. 22.

Lo studio di compatibilità idraulica di cui all’articolo 24 delle N.T.A. del P.A.I.:

- a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alla lettera e.;
- b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., d., e., h., i., l.;
- c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere b., e., f., g., h., i., l.

¹⁹ Cfr Art. 22 delle N.A. del P.A.I.



Art. 214. **Disciplina delle Aree a Pericolosità Idraulica Elevata (Hi 3)**

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24²⁰, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 27²¹.

Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 27²², comma 4. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 27²³, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
- c. interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
- d. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
- e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

In deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 2, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del P.A.I. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

In ulteriore deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 2, nelle zone territoriali di cui al D.M. 02.04.1968, n. 1444 destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del P.A.I., nuovi edifici non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità fondiari previste dagli strumenti urbanistici, sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a

²⁰ Cfr N.A. P.A.I.

²¹ idem

²² idem

²³ idem



m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

In tutte le zone territoriali omogenee, compatibilmente con i vincoli di tutela ambientale o paesistica, è consentito il recupero funzionale a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del P.A.I. e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi.

In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24²⁴ è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d., e per gli interventi di cui ai commi 5, 6 e 7.

²⁴ Cfr. N.A. del P.A.I.



Art. 215. Interventi nelle aree a pericolosità Idraulica media (Hi 2)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle N.A. del P.A.I., nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 27 e 28 delle N.A. del citato Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico.

Sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. le nuove costruzioni nei centri edificati; i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
- b. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;
- c. gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;
- d. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
- e. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;
- f. gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;
- g. la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.03.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";
- h. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- i. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;
- l. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 delle N.A. del P.A.I. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., c., d., e., f., g., h., i., l., m.

Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17/08/1999, n. 334, "Attuazione della Direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità idraulica media, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 09/05/2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".



Art. 216. Interventi in aree a pericolosità Idraulica moderata (Hi 1)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle N.A. del P.A.I, nelle aree di pericolosità idraulica moderata è consentita l'attuazione delle previsioni urbanistiche previste nel presente piano salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.



Art. 217. Interventi in aree a pericolosità di frana molto elevata (Hg 4)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 delle N.T.A. del P.A.I., in materia di interventi strutturali e non strutturali per il controllo dei dissesti - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a. le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi, di manutenzione e consolidamento dei versanti, di tutela dei suoli;
- b. le opere anche temporanee e gli interventi idraulico-forestali e idraulico-agrari per la riduzione o l'eliminazione dei pericoli e dei rischi da frana nelle aree di innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto;
- c. le opere di riqualificazione ambientale, miglioramento del patrimonio forestale, conservazione delle colture agrarie tradizionali, rinaturalizzazione delle aree inutilizzate;
- d. le ricostituzioni boschive e la semina di prati suscettibili di abbassare le soglie di pericolosità o di rischio;
- e. il taglio di piante qualora sia dimostrato che esse concorrano a determinare lo stato di instabilità dei versanti, soprattutto in terreni litoidi e su pareti subverticali;
- f. le opere urgenti e indifferibili degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio da frana eccezionali.

2. In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di demolizione, senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito;
- b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi;
- f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;



i. la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti a condizione preclusiva di orientarne verso valle gli accessi;

l. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici residenziali, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;

m. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

n. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

a. gli interventi di manutenzione ordinaria;

b. gli interventi di manutenzione straordinaria;

c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;

d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;

e. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;

f. le ristrutturazioni richieste dalle esigenze di mitigazione dei rischi da frana;

g. nuovi interventi di edilizia cimiteriale, purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;

h. nuove strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto;

i. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici.

4. Nelle aree di pericolosità molto elevata da frana resta comunque sempre vietato realizzare:

a. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;

b. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;

c. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334;

d. bonifiche di terreni umidi o miglioramenti fondiari che producano livellamento di terreni;



e. scavi, riporti e movimenti di terra capaci di aumentare il livello del pericolo e del rischio da frana.

5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere a., b., c., d., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:

a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;

b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;

c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie,

di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 delle N.T.A. del P.A.I.;

d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi da frana, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo dianzi citato 22.

5 bis. Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purchè in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.

6. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'art. 25 delle N.T.A. del P.A.I.;

a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione di quelli di cui alla lettera f.;

b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l.,m;

c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h.i. Lo studio è richiesto per gli interventi di cui alla lettera c. solo nel caso in cui le innovazioni tecnologiche producano un aumento delle capacità di servizio dell'infrastruttura;

d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis e del comma 8 (lettera così modificata dal Decreto del Presidente della Regione Sardegna n° 35 del 21 marzo 2008)

7. Per gli interventi di cui al comma 2 lettere d. ed h. e al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

8. Nelle sole situazioni in cui il pericolo di frana scaturisce da fenomeni gravitativi denominati SINKHOLE (crollo/subsidenza indotti da cavità sotterranee naturali, carsiche o di dissoluzione; o antropiche, estrattive) è consentita nelle aree pericolose la realizzazione, in materia di patrimonio edilizio, pubblico e privato, e in materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico, di nuove costruzioni, ristrutturazioni, restauro conservativo previo studio dettagliato dell'area da effettuarsi con l'estensione e le modalità previste nel protocollo tecnico "tipo" approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino. Gli stessi interventi da realizzarsi nell'area, salvo quelli specificatamente vietati dalle N.A., potranno effettuarsi solo a seguito dell'approvazione, da parte del Comitato istituzionale su proposta dell'autorità idraulica dello studio di cui sopra e della realizzazione delle opere di salvaguardia eventualmente necessarie. In ogni caso l'area rimarrà sottoposta al vincolo di pericolosità che potrà essere declassato successivamente, con opportuna variante al PAI, solo a seguito di studi ed eventuali lavori di salvaguardia già effettuati su congrue estensioni contigue di territorio.



Art. 218. Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg 3)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 delle N.T.A. del P.A.I., nelle aree di pericolosità elevata da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 31 delle N.T.A. del P.A.I.;

2. Nelle aree di pericolosità elevata da frana valgono i divieti generali di cui all'articolo 31 dianzi citato, comma 4.

3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;

b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 31 delle N.T.A. del P.A.I.; , comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione;

c. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;

d. a realizzazione di volumi interrati accessori agli immobili, purché non impegnino una superficie superiore al doppio della superficie coperta dagli edifici serviti e che gli accessi siano orientati verso valle;

e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

4. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 delle N.T.A. del P.A.I.; è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d.



Art. 219. Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg 2)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008 nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 31 e 32 delle Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008

In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- b. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971;
- c. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane;
- d. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
- e. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;
- f. in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;
- g. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
- h. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- i. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità media da frana sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici;
- b. l'adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;
- c. gli interventi di edilizia cimiteriale.

4. Nelle aree di pericolosità media da frana resta comunque sempre vietato realizzare nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti.



5. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 delle N.T.A. del P.A.I.:

a. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2 lettere a., b., c., e., g., h., i. Per gli interventi di cui al comma 2 lettera d., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità e entità dell'intervento;

b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c.

6. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità media da frana, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".



Art. 220. Disciplina delle aree di pericolosità moderata di frana (Hg 1)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 delle N.T.A. del P.A.I., nelle aree di pericolosità moderata da frana compete allo strumento urbanistico (P.U.C.), ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

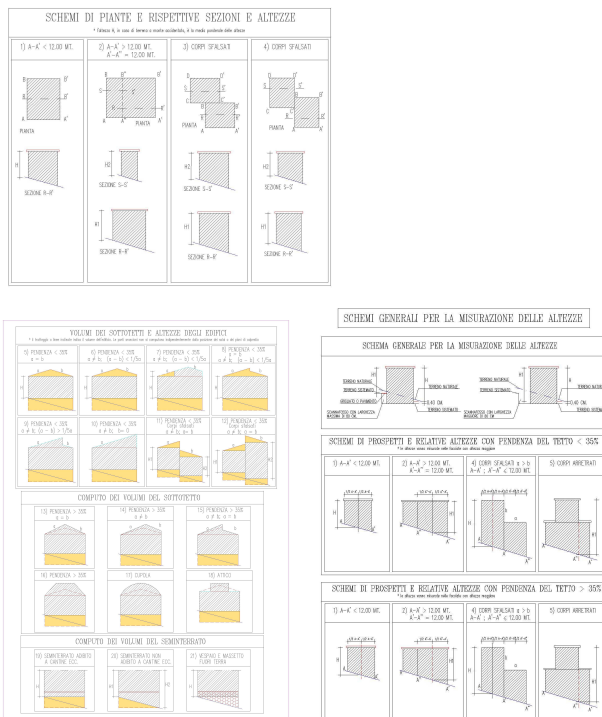
TITOLO XVIII. NORME TRANSITORIE

Art. 221. NORME TRANSITORIE

Dal momento dell'adozione del P.U.C. e fino alla sua approvazione definitiva si applica l'articolo unico della L. 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni in riferimento al rilascio di titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni delle presenti norme.

Art. 222. SCHEMI DI CALCOLO VOLUMI ED ALTEZZE

Per il calcolo dei volumi dei seminterrati, gli schemi vanno coordinati con le norme tecniche di attuazione per le varie sottozone omogenee.





INDICE

TITOLO I. - DISPOSIZIONI GENERALI.....	- 1 -
Art. 1. FINALITA' E CONTENUTI DELLE NORME	- 1 -
Art. 2. LA QUALITA' PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO COME RISORSA E PARAMETRO PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA	- 2 -
Art. 3. PROCEDURE DI ATTUAZIONE DEL P.U.C. IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE	- 2 -
Art. 4. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	- 5 -
Art. 5. LE OPERE DI URBANIZZAZIONE	- 11 -
Art. 6. REGIME AUTORIZZATORIO	- 12 -
Art. 7. LE DESTINAZIONI D'USO	- 13 -
TITOLO II. - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI.....	- 15 -
L'ASSETTO AMBIENTALE	- 15 -
Art. 8. NORME DI CARATTERE GENERALE	- 15 -
Art. 9. COMPONENTI DEL PAESAGGIO - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.....	- 16 -
Art. 10. AREE NATURALI – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.....	- 16 -
Art. 11. AREE SEMINATURALI – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI	- 17 -
Art. 12. AREE A FORTE ACCLIVITA' – DISCIPLINA INTERVENTI.....	- 18 -
Art. 13. CAMPI DUNALI E SISTEMI DI SPIAGGIA	- 18 -
TITOLO III.....	- 19 -
ZONIZZAZIONE – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE	- 19 -
Art. 14. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO.....	- 19 -
TITOLO IV. ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE.....	- 21 -
Art. 15. ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'	- 21 -
Art. 16. ZONE D'ACQUA	- 22 -
Art. 17. ZONE A VERDE PUBBLICO.....	- 23 -
TITOLO V. INSEDIAMENTI – CENTRO URBANO.....	- 24 -
Art. 18. ZONE RESIDENZIALI CENTRO URBANO-CENTRI MINORI	- 24 -
Art. 19. ZONE 'A1'	- 25 -
Art. 20. ZONE 'A2'	- 25 -
Art. 21. ZONE 'B' DI COMPLETAMENTO URBANO.....	- 25 -
Art. 22. ZONE DI ESPANSIONE URBANA 'C'	- 28 -
Art. 23. NORME GENERALI RELATIVE ALLE ZONE DI ESPANSIONE	- 28 -
Art. 24. LE ZONE DI ESPANSIONE	- 30 -
Art. 25. SOTTOZONE C1	- 31 -
Art. 26. Sottozona C1.1	- 31 -
Art. 27. Sottozona C1.2	- 33 -



Comune di Santa Teresa Gallura – Piano Urbanistico Comunale
in adeguamento al P.P.R.

Art. 28. Sottozona C1.3	- 34 -
Art. 29. Sottozona C1.4	- 35 -
Art. 30. Sottozona C1.5	- 36 -
Art. 31. Sottozona C1.6	- 37 -
Art. 32. Sottozona C1.7	- 38 -
Art. 33. Sottozona C1.8	- 39 -
Art. 34. Sottozona C1.9	- 40 -
Art. 35. Sottozona C1.10	- 41 -
Art. 36. Sottozona C1.11	- 42 -
Art. 37. Sottozona C1.12	- 43 -
Art. 38. Sottozona C1.13	- 44 -
Art. 39. Sottozona C1.14	- 45 -
Art. 40. Sottozona C1.15	- 46 -
Art. 41. Sottozona C1.16-17	- 47 -
Art. 42. Sottozona C1.18-19-20.....	- 49 -
Art. 43. Sottozona C1.21	- 51 -
Art. 44. SOTTOZONA ‘C3.1’	- 52 -
Art. 45. SOTTOZONA ‘C3.2’-C3.6.1-C3.6.2-C3.6.3	- 53 -
Sottozona C3.6.1	- 55 -
Art. 46. Sottozona C3.3	- 59 -
Art. 47. Sottozona C3.4-C3.5-C3.7-C3.8-C3.9.....	- 61 -
Art. 48. Sottozona C3.10	- 63 -
Art. 49. Sottozona C3.11	- 64 -
Art. 50. Sottozona C3-167	- 65 -
Art. 51. Zone D (DA 20.12.1983 2266/U).....	- 67 -
Art. 52. Sottozona D2.2 – insediamento puntuale esistente.....	- 67 -
Art. 53. Sottozona D2.3 – Ambito Portuale.....	- 68 -
Art. 54. Zone G – Zone per servizi generali	- 69 -
Art. 55. SOTTOZONE G1 – ATTREZZATURE DI SERVIZIO.....	- 69 -
Art. 56. Sottozona G1.1 Ambito Portuale.....	- 69 -
Art. 57. Sottozona G1.2	- 71 -
Art. 58. Sottozona G1.3-G1.4-G1.5.....	- 72 -
Art. 59. Sottozona G1.6	- 72 -
Art. 60. Sottozona G1.7	- 72 -
Art. 61. Sottozona G1.8	- 72 -
Art. 62. Sottozona G1.9	- 74 -
Art. 63. Sottozona G1.10	- 75 -
Art. 64. Sottozona G3.1	- 76 -



Art. 65. Sottozona G4.1/H	- 76 -
Art. 66. Sottozona G4.2.1	- 77 -
Art. 67. Sottozona G4.2.2	- 78 -
Art. 68. Sottozona G4.2.3	- 79 -
Art. 69. Sottozona G4.3	- 79 -
Art. 70. Sottozona G4.4	- 79 -
Art. 71. Zone F Turistiche	- 80 -
Art. 72. Sottozona F1.2.....	- 80 -
TITOLO VI. ZONE H –SALVAGUARDIA AMBIENTALE	- 81 -
Art. 73. ZONE “H” – Salvaguardia Ambientale.....	- 81 -
Art. 74. SOTTOZONA “H1” – Zona Archeologica	- 81 -
Art. 75. SOTTOZONA “H2” – Zona di pregio paesaggistico	- 81 -
Art. 76. AREA DI TUTELA INTEGRALE – ZONE ARCHEOLOGICHE O BENI IN AGRO- 81 -	
Art. 77. AREA – FASCIA DI TUTELA CONDIZIONATA ZONE ARCHEOLOGICHE O BENI IN AGRO.	- 82 -
Art. 78. AREA DI RISPETTO CIMITERIALE	- 83 -
Art. 79. AREE DI RISPETTO STRADALE	- 83 -
TITOLO VII. CENTRO MINORE CAPO TESTA	- 84 -
Art. 80. ZONE ‘B1’ DI COMPLETAMENTO URBANO.....	- 84 -
Art. 81. Sottozona ‘B2’ di completamento	- 87 -
Art. 82. ZONE ‘C’ DI ESPANSIONE URBANA CENTRO MINORE CAPOTESTA	- 89 -
Art. 83. Sottozona C3.1	- 89 -
Art. 84. ZONE F TURISTICHE IN AMBITO CAPO TESTA	- 91 -
Art. 85. Sottozona F1.6 – P.d.L. Santa Reparata	- 91 -
Art. 86. Sottozona F2.1-Cala Spinosa.....	- 94 -
Art. 87. Sottozona F2.2 – Mirage	- 97 -
Art. 88. Sottozona F2.3 - Funtanaccia	- 99 -
Art. 89. Sottozona F2.4 – Hotel due mari –	- 102 -
Art. 90. Zone G – Zone per servizi generali a Capo Testa.....	- 104 -
Art. 91. Zone G1.3.....	- 104 -
Art. 92. Zona G1.2.....	- 104 -
Art. 93. Zona G1.4.....	- 104 -
Art. 94. SOTTOZONA G2 – Parchi strutture per lo sporto ed il tempo libero – a Capo Testa- 104 -	
Art. 95. Sottozona G2.1 - G2.2 – Formazioni sabbiose di levante –	- 105 -
Art. 96. Sottozona G2.3 – servizi alla balneazione.	- 106 -
Art. 97. Sottozona G1.1 – Servizi alla Balneazione.....	- 108 -
Art. 98. Zona G4.1	- 109 -
TITOLO VIII. CENTRO MINORE LA FICACCIA	- 110 -
Art. 99. ZONE ‘B’ DI COMPLETAMENTO URBANO.....	- 110 -



Art. 100. Sottozone di espansione del centro minore di ‘La Ficaccia’	- 112 -
Art. 101. Sottozone C1	- 112 -
Art. 102. Sottozone C1.1-C1.2-C1.3-C1.4-C1.5.....	- 112 -
Art. 103. Sottozona C1.6	- 113 -
Art. 104. Sottozona C3.01 –	- 113 -
Art. 105. ZONE ‘F’ TURISTICHE La Ficaccia.....	- 114 -
Art. 106. Sottozona F1.1.....	- 114 -
Art. 107. Sottozone F4.4-F4.4.1-F4.4.2-F4.4.3-F4.4.4.....	- 115 -
TITOLO IX. CENTRO MINORE MARAZZINO	- 118 -
Art. 108. SOTTOZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO.....	- 118 -
Art. 109. Zone ‘C’ di espansione.....	- 119 -
Art. 110. Sottozone C3.1-C3.2-C3.3-C3.4-C3.5.....	- 119 -
Art. 111. Zona G1.1 – struttura ristoro esistente.....	- 119 -
Art. 112. Sottozona G2.1	- 120 -
TITOLO X. CENTRO MINORE PORTO POZZO	- 121 -
Art. 113. Zone di ‘B’ di completamento urbano del centro minore di Porto Pozzo	- 121 -
Art. 114. Zone di espansione ‘C’ del centro minore di Porto Pozzo.....	- 123 -
Art. 115. Sottozone ‘C1’ – Zone di espansione con P.d.L. convenzionato.....	- 123 -
Art. 116. ZONE C3 di espansione urbana del centro minore di Porto Pozzo	- 125 -
Art. 117. Sottozona C3.1 – G4.1 ambito urbano-portuale	- 125 -
Art. 118. Sottozone C3.2-C3.3	- 128 -
Art. 119. Sottozona C3.4	- 129 -
Art. 120. ZONE ‘D’ (DA 20.12.1983 2266/U) – nel centro minore di P.Pozzo.....	- 130 -
Art. 121. Sottozona D2.4 – Ambito periurbano di Porto Pozzo	- 130 -
Art. 122. ZONE ‘F’ – Turistiche – in ambito urbano centro minore Porto Pozzo.....	- 130 -
Art. 123. Sottozona F1.12 – Val di Mela -.....	- 131 -
Art. 124. Sottozona F2.6 – Lu Caloni -.....	- 131 -
Art. 125. Sottozone F4.8.1-F4.8.2	- 134 -
Art. 126. Sottozona F3.3 - Camping Arcobaleno	- 136 -
Art. 127. Sottozone ‘G’ per servizi generali in ambito urbano del centro minore di Porto Pozzo.-	- 138 -
Art. 128. Sottozona G1.1 – Distributore carburanti.....	- 138 -
Art. 129. Sottozona G4.1 – G4.2 - Servizi Portuali	- 139 -
TITOLO XI. CENTRO MINORE SAN PASQUALE.....	- 142 -
Art. 130. Zone di ‘B’ di completamento urbano del centro minore di San Pasquale.....	- 142 -
Art. 131. Sottozone ‘B1’	- 142 -
Art. 132. Sottozone ‘B2’	- 142 -
Art. 133. Sottozona B3	- 143 -
Art. 134. ZONE ‘C’ di Espansione nel centro minore di San Pasquale.....	- 144 -



Art. 135. Sottozona 'C1' – Zone di espansione con P.d.L. convenzionato.....	- 144 -
Art. 136. ZONE C3 di espansione urbana del centro minore di San Pasquale	- 145 -
Art. 137. Sottozona C3.1	- 145 -
Art. 138. Sottozona C3.2-C3.3-C3.4-C3.5.....	- 146 -
Art. 139. ZONE 'F' Turistiche centro S.Pasquale	- 147 -
Art. 140. Sottozona F4.5.....	- 147 -
TITOLO XII. ZONE 'D' EXTRA URBANE.....	- 150 -
Art. 141. ZONE 'D' EXTRA-URBANE –Insediamenti produttivi-	- 150 -
Art. 142. Sottozona D2.1.1-D2.1.2	- 150 -
Art. 143. Sottozona D2.5	- 151 -
Art. 144. Sottozona D2.6	- 151 -
Art. 145. Sottozona D2.7	- 152 -
TITOLO XIII. ZONE TURISTICHE EXTRA-URBANE.....	- 154 -
Art. 146. Zone F1 – <i>Insediamenti turistici pianificati</i> - con P.d.L. convenzionato.....	- 154 -
Art. 147. Sottozona F1.2 – <i>La Filetta</i> –	- 155 -
Art. 148. Sottozona F1.3 – <i>Porto Quadro</i> –	- 155 -
Art. 149. Sottozona F1.4 – <i>Marmorata</i> –.....	- 156 -
Art. 150. F1.7 – <i>La Licciola</i> -	- 158 -
Art. 151. Sottozona F1.8 – <i>Valle dell'erica</i> -	- 159 -
Art. 152. Sottozona F1.9 – <i>Liscia di Scopu</i> -	- 159 -
Art. 153. Sottozona F1.10 – <i>Conca Verde</i> -	- 162 -
Art. 154. Sottozona F1.11 – <i>Lu Pultiddolu</i> -.....	- 162 -
Art. 155. ZONE F2 – EXTRAURBANE.....	- 163 -
Art. 156. Sottozona F2.5 – <i>Terra Vecchia</i> -	- 164 -
Art. 157. Sottozona F2.7 – <i>Malchisana</i> -	- 165 -
Art. 158. Sottozona F2.8 – <i>Capizza di Vacca</i> –	- 166 -
Art. 159. Sottozona F2.9.....	- 167 -
Art. 160. ZONE TURISTICHE F3 – <i>CAMPEGGI</i> – EXTRA-URBANI.....	- 168 -
Art. 161. Sottozona F3.1 – <i>Campeggio Gallura</i> –	- 168 -
Art. 162. Sottozona F3.2 – <i>Campeggio La Liccia</i> -	- 169 -
Art. 163. ZONE F4 EXTRA-URBANE – <i>Nuove aree Turistiche in ambito extraurbano</i> - ...	- 170 -
Art. 164. Sottozona F4.1 <i>La Filetta</i>	- 170 -
Art. 165. Sottozona F4.3 – <i>Stazzo Malchisana</i> –	- 171 -
Art. 166. Sottozona F4.6 – <i>Albergo La Testa</i> -	- 173 -
Art. 167. Sottozona F4.7 – <i>La Ruda</i> -	- 175 -
Art. 168. Sottozona F4.9.....	- 177 -
TITOLO XIV. ZONE 'G' EXTRA-URBANE.....	- 179 -
Art. 169. ZONE 'G' EXTRA-URBANE – <i>Zone per servizi generali</i> -	- 179 -



Art. 170. Sottozona G1.1 – Ambulatorio veterinario –	179 -
Art. 171. Sottozona G1.2 – Servizi ricreativi generali-.....	179 -
Art. 172. Sottozona G1.3 Cimitero Buoncammino.....	180 -
Art. 173. Sottozona G1.4 – Parcheggio Punta Falcone.....	180 -
Art. 174. Sottozona G1.5 Park Valle dell’Erica.....	180 -
Art. 175. Sottozona G1.6 – Cala Sambuco	180 -
Art. 176. Sottozona G1.7 -La Conchiglia-.....	180 -
Art. 177. Sottozona G1.8 – Parcheggi litorale Marmorata-	182 -
Art. 178. Sottozona G1.9 – Servizi di spiaggia.....	182 -
Art. 179. Sottozona G1.10	183 -
Art. 180. Sottozona G1.11	183 -
Art. 181. Sottozona G1.12	184 -
Art. 182. Sottozona G2.1 – parco giochi in mabito perturbano	185 -
Art. 183. Sottozona G2.2 Stadio Comunale Esistente	186 -
Art. 184. Sottozona G2.3 –Parco acquatico-	186 -
Art. 185. Sottozona G2.4 –Servizi sportivi ricreativi -	187 -
Art. 186. Sottozona G2.5	189 -
Art. 187. Sottozone G2.6-G2.7-G2.8.....	190 -
Art. 188. Sottozona G4.1 Sottostazione ENEL.....	190 -
Art. 189. Sottozona G4.1/S Ambito di nuova localizzazione depuratore comunale.....	190 -
Art. 190. Sottozona G4.2 – Discarica per inerti -	190 -
TITOLO XV. LE ZONE AGRICOLE.....	191 -
Art. 191. DEFINIZIONE DI ZONA AGRICOLA	191 -
Art. 192. DISPOSIZIONI GENERALI	191 -
Art. 193. INDIVIDUAZIONE DI SOTTOZONE AGRICOLE	192 -
Art. 194. AMBITI AGRICOLI CON VOCAZIONE PRODUTTIVA	192 -
Art. 195. AMBITI AGRICOLI DI VALORE NATURALE O AMBIENTALE	193 -
Art. 196. AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO.....	194 -
Art. 197. EDIFICABILITÀ NELLE ZONE AGRICOLE	195 -
Art. 198. DEFINIZIONI.....	195 -
Art. 199. AMBITI AGRICOLI CON VOCAZIONE PRODUTTIVA	195 -
Art. 200. SOTTOZONE E	196 -
Art. 201. Zone E3	200 -
Art. 202. SOTTOZONE E5	202 -
Art. 203. APPODERAMENTI, FRAZIONAMENTI, REGOLE PROGETTUALI E DI TUTELA-	204 -
Art. 204. AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO.....	204 -
Art. 205. ATTIVITÀ TURISTICO-RICREATIVE E DI RISTORO.	205 -
Art. 206. ATTIVITÀ AGRITURISTICHE	205 -



Art. 207. TURISMO RURALE	- 206 -
Art. 208. PUNTI DI RISTORO	- 206 -
Art. 209. RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	- 206 -
Art. 210. BENI IDENTITARI – INSEDIAMENTO SPARSO – GLI STAZZI	- 208 -
TITOLO XVI. DOTAZIONE DI PARCHEGGI PER LE STRUTTURE COMMERCIALI NELLE VARIE ZONE OMOGENEE.....	- 209 -
Art. 211. DOTAZIONE DI PARCHEGGI	- 209 -
TITOLO XVII. AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA.....	- 211 -
Art. 212. INTERVENTI IN AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA	- 211 -
Art. 213. Disciplina delle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (Hi 4)	- 214 -
Art. 214. Disciplina delle Aree a Pericolosità Idraulica Elevata (Hi 3)	- 217 -
Art. 215. Interventi nelle aree a pericolosità Idraulica media (Hi 2)	- 219 -
Art. 216. Interventi in aree a pericolosità Idraulica moderata (Hi 1)	- 220 -
Art. 217. Interventi in aree a pericolosità di frana molto elevata (Hg 4)	- 221 -
Art. 218. Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg 3)	- 224 -
Art. 219. Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg 2).....	- 225 -
Art. 220. Disciplina delle aree di pericolosità moderata di frana (Hg 1)	- 227 -
TITOLO XVIII. NORME TRANSITORIE	- 227 -
Art. 221. NORME TRANSITORIE	- 227 -
Art. 222. SCHEMI DI CALCOLO VOLUMI ED ALTEZZE	- 227 -