

INDICE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Generalità	pag. 1
Art. 2 - Finalità delle norme	" 1
Art. 3 - Oggetto delle norme di attuazione	" 1
Art. 4 - Regime autorizzatorio ex L. 29/06/1939 n. 1497	" 2
Art. 5 - Suddivisione del territorio comunale e contenuto delle norme di attuazione	" 2
Art. 6 - Destinazioni d'uso	" 3
Art. 7 - Usi compatibili con i gradi di tutela paesistica per le aree interessate dal P.T.P.	" 4
Art. 8 - Tipi di intervento	" 11
Art. 9 - Studio di compatibilità ambientale	" 12
Art. 10 - Attuazione del P.U.C.	" 12
Art. 11 - Opere di urbanizzazione	" 13
Art. 12 - Interventi urbanistici preventivi	" 14
Art. 13 - Intervento edilizio diretto	" 14
Art. 14 - Parametri urbanistici edilizi	" 15
Art. 15 - Applicazione degli indici e dei distacchi	" 17

CAPO II - ZONIZZAZIONE - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE - AZZONAMENTO

Art. 16 - Suddivisione del territorio comunale in zone	pag. 19
--	---------

CAPO III - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. 17 - Zone destinate alla viabilità	pag. 21
Art. 18 - Zone d'acqua	" 23
Art. 19 - Zone a parco pubblico con attrezzature	" 23

CAPO IV - AMBITI DI INTERVENTO

Unità territoriale 1 - Centro urbano

Art. 20 - Zone storiche (A)	pag. 24
Art. 21 - Sottozona residenziali	" 24
Art. 22 - Sottozona residenziali di completamento urbano	" 25
Art. 23 - Sottozona "B" con destinazione ricettiva	" 26
Art. 24 - Sottozona residenziali di espansione urbana	" 26
Art. 25 - Norme generali relative alle sottozone "C"	" 27
Art. 26 - Norme particolari per le zone di espansione	" 28
Art. 27 - Sottozona omogenee "G" - Attrezzature e servizi urbani territoriali di interesse generale	" 33
Art. 28 - Zone omogenee "H" - Salvaguardia ambientale	" 34
Art. 29 - Sottozona "H1" di rispetto paesistico-ambientale	" 34
Art. 30 - Sottozona "H2" di rispetto stradale	" 34
Art. 31 - Sottozona "H3" di rispetto cimiteriale	" 35

Unità territoriale 2 - S. Reparata - La Testa

Art. 32 - Zone produttive "D"	pag. 36
Art. 33 - U.T. 2 - Sottozona "F" turistiche	" 36
Art. 34 - U.T. 2 - Sottozona omogenee "G"	" 38

Unità territoriale 3 - Capo Testa

Art. 35 - Sottozona residenziali di completamento	pag. 40
Art. 36 - Zone di espansione	" 40
Art. 37 - U.T. 3 - Zone "G"	" 42
Art. 38 - U.T. 3 - Zone "F" turistiche	" 44

Unità territoriale 4 - La Ficaccia - Marazzino

U.T. 4 - La Ficaccia

Art. 39 - Sottozone residenziali di completamento	pag. 49
Art. 40 - Zone di espansione	" 50

U.T. 4 - Marazzino

Art. 41- Sottozone residenziali di completamento	pag. 52
Art. 42 - Zone di espansione	" 52
Art. 43 - Zone produttive "D"	" 55
Art. 44 - U.T. 4 - Zone "F" turistiche	" 55
Art. 45 - U.T. 4 - Sottozone "G" e "D9"	" 73

Unità territoriale 5 - Marmorata - Cala Sambuco - Valle dell'Erica - Conca Verde

U.T. 5 - Zone "F" turistiche	" 76
Art. 46 - U.T. 5 - Zone "G"	" 83

Unità territoriale 6 - Porto Pozzo - San Pasquale

U.T. 6 - Porto Pozzo

Art. 47 - Sottozone residenziali di completamento	" 84
Art. 48 - Zone di espansione	" 85

U.T. 6 - San Pasquale

Art. 49 - Sottozone residenziali di completamento	" 88
Art. 50 - Zone di espansione	" 88
Art. 51 - U.T. 6 - Zone "D" produttive	" 91
Art. 52 - U.T. 6 - Zone "F" turistiche	" 92
Art. 53 - U.T. 6 - Zone "G"	" 95

Unità territoriale 7 - Zona Agricola

Art. 54 - U.T. 7 - Sottozone "G"	" 100
----------------------------------	-------

Unità territoriale 8 - La Colba - Lu Pultiddolu

Art. 55 - U.T. 8 - Zone "F" turistiche	" 101
--	-------

CAPO V - ZONE AGRICOLE

Art. 56 - Legislazione	pag. 103
Art. 57 - Zone agricole	" 103
Art. 58 - Finalità	" 103
Art. 59 - Individuazione delle sottozone agricole	" 103
Art. 60 - Criteri per l'edificazione nelle zone agricole	" 108
Art. 61 - Parametri di intervento nelle zone E1	" 108
Art. 62 - Parametri di intervento nelle zone E2	" 110
Art. 63 - Parametri di intervento nelle zone E3	" 111
Art. 64 - Zone agricole vincolate E5	" 112
Art. 65 - Attività agrituristiche	" 112
Art. 66 - Modalità di intervento per gli immobili esistenti in zona agricola	" 113
Art. 67 - Disciplina dei ritrovamenti archeologici	" 114
Art. 68 - Edifici in fregio a strade, zone umide, etc.	" 114
Art. 69 - Punti di ristoro	" 114

CAPO VI - ZONE "G" - AREE A SERVIZIO DELLA BALNEAZIONE NEGLI ACCESSI A MARE COSI' COME CENSITI IN CARTOGRAFIA

Art. 70 - Sottozone "G7"	pag. 115
--------------------------	----------

CAPO VII - ZONE "G" - AREE PER SERVIZI GENERALI (Secondo Osservazioni al P.U.C.)

Art. 71 - Sottozona "G9.4.8"	pag. 116
------------------------------	----------

CAPO VIII - ZONE DI COMPLETAMENTO (Osservazioni al P.U.C.)

Art. 72 - (omissis) Articolo ANNULLATO con decisione CoReCo 2325/039/2000	pag. 117
--	----------

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

GENERALITA'

Tutto il territorio comunale di S.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 modificazioni e del Decreto Regionale n. 2266/U del 20/12/1983.

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, in base all'art.18 della L.U. 17/08/1942 n. 1150, 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 sorvegliare sull'applicazione delle presenti norme il Sindaco, o suo delegato, che a norma delle vigenti leggi esercita i seguenti poteri:

- cura la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel Comune;
- 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

FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme rappresentano lo strumento organizzatore del territorio comunale secondo i lineamenti programmatici del Piano Generale.

Nel quadro di questa finalità forniscono indicazioni e prescrizioni, sia per la stesura dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, sia per la stesura dei Piani di iniziativa privata, sia per la disciplina delle iniziative edilizie private dirette tendenti allo sviluppo edilizio ed alla trasformazione del territorio a scopi edificatori.

Art. 3

OGGETTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Le disposizioni che seguono costituiscono la parte normativa del Piano Urbanistico Comunale.

Il presente P.U.C. è adeguato al Piano Territoriale Paesistico n. 1 della Gallura ai sensi dell'art. 37 delle Norme di Attuazione dello stesso P.T.P.

In mancanza di specifiche previsioni delle presenti Norme si applicano quelle contenute in altre disposizioni legislative e regolamentari regionali o, in difetto, statali. In particolare, negli areali compresi nel P.T.P. si applicano le disposizioni della Normativa di Attuazione del P.T.P. stesso.

Per le zone di interesse naturalistico perimetrare ai sensi della L.R. 07/06/1989 n. 31 le norme del P.U.C. sono integrate soprattutto, per quanto riguarda le norme di salvaguardia, dalle disposizioni della L.R. 31/1989.

Anche se contrastanti con le presenti Norme di Attuazione, conservano validità, fino al completamento delle relative previsioni od alla loro modifica per effetto di variazioni dello strumento urbanistico sovraordinato, i Piani Attuativi adottati prima della adozione del P.U.C., fatte salve le speciali disposizioni di cui agli artt. 3 e 4 della Normativa di Attuazione del P.T.P. per gli areali ricadenti nel suo ambito.

In caso di contrasto tra previsioni grafiche e prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione prevalgono queste ultime.

In caso di contrasto tra planimetrie in scala differente, prevalgono le previsioni della planimetria in scala più dettagliata.

Art. 4

REGIME AUTORIZZATORIO EX L. 29/06/1939 n. 1497

All'interno delle aree disciplinate dalla normativa vincolante di P.T.P. qualsiasi intervento sul territorio è assoggettato al regime di tutela e di autorizzazione di cui alla L. 29/06/1939 n. 1497. Sono esclusi dall'autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 1497/39 gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agrosilvopastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie ed altre opere civili e semprechè si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

Per le opere pubbliche non ricomprese nell'elenco di cui al D.P.C.M. 27/12/1988, l'autorizzazione di cui all'art. 7 della L.1497/39 è rilasciata a condizione che la previa verifica di compatibilità paesistico ambientale abbia esito favorevole. Tale verifica, in particolare, è obbligatoria per:

- opere stradali ed aeroportuali;
- opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;
- opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- i depuratori consortili.

La verifica è altresì estesa ai rilevanti insediamenti turistici ed alle rilevanti opere di bonifica agraria.

Sono escluse dalla verifica di compatibilità paesistico ambientale le opere pubbliche o di preminente interesse pubblico che al 06/08/1993 fossero comprese negli atti della programmazione regionale, in quanto eseguibili.

Art. 5

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE E CONTENUTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Il Piano Urbanistico Comunale suddivide il territorio comunale in Unità Territoriali.

All'interno delle Unità Territoriali si individuano zone Omogenee ed Aree per i servizi e pubblica viabilità.

Le presenti Norme di Attuazione stabiliscono per ognuna di dette aree le destinazioni d'uso consentite, gli interventi ammessi, gli indici ed i parametri urbanistici.

Art. 6

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 - Grandi strutture di vendita (centri commerciali, grandi magazzini, supermercati)
- * b3 - Uffici e studi privati
- * b4 - Uffici pubblici di livello urbano
- * b5 - Uffici pubblici di livello sovraurbano
- * 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, grandi strutture di vendita, magazzini e depositi)

e - Destinazioni turistiche

- * e1 - Turistico ricettiva (alberghi, pensioni)
- * 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)
- * e8 - Capannoni, depositi e attrezzature per il rimessaggio e la riparazione dei natanti.

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.

Art. 7

USI COMPATIBILI CON I GRADI DI TUTELA PAESISTICA PER LE AREE INTERESSATE DAL P.T.P.

Gli usi elencati sono quelli teoricamente ammessi dalla normativa di attuazione del P.T.P. Gli usi che sono effettivamente consentiti dal P.U.C. sono indicati nella normativa specifica delle singole Unità Territoriali.

Nelle aree comprese negli ambiti di tutela di grado "1" sono consentiti i seguenti usi:

Uso di area protetta

A.a - attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

A.b - 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) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc), aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c - 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;

A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.e - pesca, itticultura e/o acquacoltura estensiva; utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

- a) opere stradali, aeroportuali e ferroviarie;
- b) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;
- c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

Uso ricreativo culturale

B.a - 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; parco giochi acquatici.

Uso silvo-pastorale

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.b - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate, col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.d - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corpi d'acqua, acquedotti;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso agricolo

E.a - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

Uso pascolativo zootecnico

F.a - pascolamento controllato e non;

F.b - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiare.

Uso insediativo

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

Nelle aree comprese negli ambiti di tutela di grado "2a" sono consentiti i seguenti usi:

Uso di area protetta

A.a - attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

A.b - 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) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c - 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;

A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.e - pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche e di preminente interesse pubblico quali:

a) opere stradali, aeroportuali e ferroviarie;

b) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;

c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;

d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

Uso ricreativo culturale

B.a - 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; parco giochi acquatici.

Uso silvo-pastorale

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica ed antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.b - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate, col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

C.d - interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;

C.e - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc;

C.g - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti.

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

- D.c - strade, ferrovie, impianti a rete;
- D.d - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
- D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso agricolo

- E.a - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
- E.b - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.);
- E.c - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, a scala aziendale;
- E.d - nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti) nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo.

Uso pascolativo zootecnico

- F.a - pascolamento controllato e non;
- F.b - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
- F.c - miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;
- F.d - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;
- F.e - interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti, destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;
- F.f - nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda.

Uso estrattivo

- G.a - escavazione, lavorazione del materiale di cava, a norma delle vigenti leggi in materia con l'obbligo del successivo ripristino ambientale;
- G.b - stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;
- G.d - ricerche minerarie.

Uso turistico

- H.a - 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;
- H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;
- H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;
- H.d - strutture ricettive quali alberghi, ostelli, residence e bungalow;
- H.e - strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta;
- H.g - punti di ristoro di cui al D.A. 2266/83 e strutture a carattere turistico ricettivo di limitatissima volumetria.

Uso produttivo e diversi

- I.a - acquacoltura intensiva;
- I.b - impianti artigianali.

Uso insediativo

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

Nelle aree comprese negli ambiti di tutela di grado "2b" sono consentiti i seguenti usi:

Uso di area protetta

- A.a - attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- A.b - 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) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- A.c - 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;
- A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- A.e - pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla

produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

a) opere stradali, aeroportuali e ferroviarie;

b) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;

c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;

d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

Uso ricreativo culturale

B.a - 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; parco giochi acquatici.

Uso silvo-pastorale

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica ed antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.b - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate, col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

C.c - il disboscamento ed il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a colture agricole;

C.d - interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;

C.e - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc;

C.g - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti.

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

D.c - strade, ferrovie, impianti a rete;

D.d - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso agricolo

E.a - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

E.b - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.);

E.c - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, a scala aziendale;

E.d - nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti) nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo.

Uso pascolativo zootecnico

F.a - pascolamento controllato e non;

F.b - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggere;

F.c - miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;

F.d - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;

F.e - interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti, destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;

F.f - nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda.

Uso estrattivo

- G.a - escavazione, lavorazione del materiale di cava, a norma delle vigenti leggi in materia con l'obbligo del successivo ripristino ambientale;
- G.b - stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;
- G.c - cave di prestito;
- G.d - ricerche minerarie.

Uso turistico

- H.a - 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;
- H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;
- H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;
- H.d - strutture ricettive quali alberghi, ostelli, residence e bungalow;
- H.e - strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta;
- H.f - strutture residenziali stagionali;
- H.g - punti di ristoro di cui al D.A. 2266/83 e strutture a carattere turistico ricettivo di limitatissima volumetria.

Uso produttivo e diversi

- I.a - acquacoltura intensiva;
- I.b - impianti artigianali.

Uso insediativo

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

Nelle aree comprese negli ambiti di tutela di grado "2d" sono consentiti i seguenti usi:

Uso di area protetta

- A.a - attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- A.b - 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) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande ed alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- A.c - 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;
- A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- A.e - pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;
- A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:
 - a) opere stradali, aeroportuali e ferroviarie;
 - b) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;
 - c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
 - d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

Uso ricreativo culturale

- B.a - 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; parco giochi acquatici.

Uso silvo-pastorale

- C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;
- C.b - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate, col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

C.c - il disboscamento e il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a colture agricole;

C.d - interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;

C.e - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc;

C.g - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti.

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

D.c - strade, ferrovie, impianti a rete;

D.d - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso agricolo

E.a - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

E.b - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.);

E.c - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;

E.d - nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo, gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti) nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo.

Uso pascolativo zootecnico

F.a - pascolamento controllato e non;

F.b - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;

F.c - miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;

F.d - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;

F.e - interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti, destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;

F.f - nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda.

Uso estrattivo

G.a - escavazione, lavorazione del materiale di cava, a norma delle vigenti leggi in materia, con l'obbligo del successivo ripristino ambientale;

G.b - stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;

G.c - cave di prestito;

G.d - ricerche minerarie.

Uso turistico

H.a - infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;

H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;

H.d - strutture ricettive quali alberghi, ostelli, residence e bungalow;

H.e - strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta;

H.f - strutture residenziali stagionali;

H.g - punti di ristoro di cui al D.A. 2266/83 e strutture a carattere turistico ricettivo di limitatissima volumetria.

Uso produttivo e diversi

I.a - acquacoltura intensiva

I.b - impianti artigianali;

I.c - impianti industriali.

Nelle aree comprese negli ambiti di tutela di grado “3b” sono consentiti i seguenti usi:

Uso di area protetta

A.a - attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

A.b - 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) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c - 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;

A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.e - pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

a) opere stradali, aeroportuali e ferroviarie;

b) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;

c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;

d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

Uso ricreativo culturale

B.a - 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; parco giochi acquatici.

Uso silvo-pastorale

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.b - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate, col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

C.c - il disboscamento e il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a colture agricole;

C.d - interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;

C.e - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc;

C.g - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti.

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

D.c - strade, ferrovie, impianti a rete;

D.d - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso agricolo

E.a - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

E.b - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.);

E.c - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, a scala aziendale;

E.d - nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo

gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti) nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo.

Uso pascolativo zootecnico

F.a - pascolamento controllato e non;

F.b - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;

F.c - miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;

F.d - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;

F.e - interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti, destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;

F.f - nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda.

Uso estrattivo

G.b - stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti.

Uso turistico

H.a - 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;

H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;

H.d - strutture ricettive quali alberghi, ostelli, residence e bungalow;

H.e - strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta;

H.f - strutture residenziali stagionali;

H.g - punti di ristoro di cui al D.A. 2266/83 e strutture a carattere turistico ricettivo di limitatissima volumetria.

Uso produttivo e diversi

I.a - acquacoltura intensiva;

I.b - impianti artigianali.

Uso insediativo

L.a - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

L.b - interventi di riqualificazione (sono gli interventi insediativi rivolti al completamento e trasformazione di processi insediativi in atto, mediante interventi di riordino funzionale e formale);

L.c - interventi di integrazione (sono interventi di ampliamento dell'esistente finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, produttivo e di servizio);

L.d - interventi a carattere residenziale e di attività terziarie e produttive legate alla residenza.

Art. 8

TIPI DI INTERVENTO

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;
- e) *ricostruzione edilizia*: interventi di demolizione e successiva ricostruzione di fabbricati esistenti aventi come fine la razionalizzazione ed il risanamento del tessuto urbano; i fabbricati ricostruiti dovranno riproporre l'ubicazione, le forme, i particolari costruttivi e l'uso dei materiali degli edifici preesistenti;
- f) *sopraelevazione*: interventi che comportano la estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente;
- g) *ampliamento*: interventi non rientranti nella definizione di sopraelevazione che incrementano le dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazi supplementari;
- h) *nuova costruzione*: interventi che realizzano nuove costruzioni o manufatti operati su aree non utilizzate in precedenza o rese libere mediante demolizione;
- i) *demolizione totale o parziale*: interventi che tendono ad eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistenti;
- j) *ristrutturazione urbanistica*: interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- k) *nuova urbanizzazione*: interventi volti alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di costruzioni su aree ancora non utilizzate a tali fini.

Art. 9

STUDIO DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

In tutti i casi in cui è prescritta la predisposizione dello Studio di Compatibilità Ambientale, i proponenti soggetti pubblici e privati debbono produrre all'Amministrazione Comunale i seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore al 1:2.000:

- a) individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;
- b) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c) descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- d) simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate;
- e) valutazione degli effetti dell'intervento in relazione ai fattori paesaggistici, strutturali, infrastrutturali e di servizio; descrizione delle misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

Ancorchè non riportato nelle norme delle singole zone, tale studio dovrà essere presentato per tutte le sottozone "C", "F" e "G" oggetto di studio di piano attuativo.

Art. 10

ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Il P.U.C. sarà attuato mediante:

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

e cioè:

- 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.10. 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.

- b) *Piani convenzionati* (di iniziativa pubblica o privata) 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) *Intervento edilizio diretto* 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., nonchè di quanto previsto dalla Legge n.10 del 28/01/1977 relativamente all'onerosità della concessione stessa.

Art. 11

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):
- 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.
- 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. Il Comune ha infine facoltà di optare tra l'acquisizione di tali opere in proprietà pubblica o la sola apertura all'uso pubblico, permanendo la proprietà e gli oneri di manutenzione ai privati; tale facoltà non si applica per le zone "C".
- 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'inse-diamento, etc. Tali opere sono:
- parchi di quartiere
 - aree per attrezzature sportive
 - opere di carattere sociale quali scuole, centri sociali, ambulatori, mercati, etc.

INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

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:

- a) 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;
- b) 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;
- c) Piano di edilizia economica popolare (P.E.E.P.);
- d) Accordo di programma, ex art. 28 Norme di Attuazione del P.T.P.

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 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 e alla dotazione di standards intrasferibili. L'autorizzazione dei piani di lottizzazione è inoltre subordinata in base alla legge n.1150 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.

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.

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 preferenziale 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, 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.)

Eventuali deroghe al potenziale volumetrico, per edifici di interesse pubblico (alberghi, etc.) nelle varie sottozone omogenee, così come definiti dalla normativa vigente, potranno essere concesse a condizione che l'incremento volumetrico sia ricompreso all'interno della disponibilità volumetrica di P.U.C., così come definita dai criteri dimensionali dello stesso e riportata nelle tabelle riepilogative.

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nelle zone dove non sia richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ed in particolare nei completamenti e saturazione di lotti vuoti del territorio già urbanizzato, è previsto l'intervento edilizio diretto.

L'edificazione dei singoli lotti viene cioè consentita dietro rilascio di concessione edilizia diretta pur sempre ottemperando a quanto previsto dalla suaccennata Legge n.10 del 28/01/1977.

Le precisazioni dei parametri saranno indicate dal P.U.C. zona per zona o per gruppi di lotti rimasti liberi dall'interno di zone di completamento della perimetrazione dell'aggregato urbano.

Ciò può ottenersi direttamente a livello edilizio mediante semplici tipi di frazionamento catastale limitati alla sola ubicazione della divisione dei confini interni ed accessi privati alle singole particelle, senza interferire con elementi di più estesa pianificazione riservata ad interventi urbanistici preventivi.

Art. 14

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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.

Sf - Superficie fondiaria

Nel caso di strumento urbanistico preventivo, per superficie fondiaria (nella quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria If e 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.P.

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 (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.

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, 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.

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;
- b) le parti di edifici completamente sotterranee;
- c) le autorimesse e simili interrato per almeno 3/4 della loro altezza lorda, purché opportunamente arredate;
- 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".

H - Altezza del fabbricato

E' la differenza fra la quota del terreno naturale (o + 40 cm da quella del terreno sistemato se più basso) 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.

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 dalla 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.

Per il computo dei volumi seminterrati non adibiti a cantina, garage, etc., si assume come altezza il segmento verticale pari ad un mezzo della differenza di quota tra i piani di campagna o di sistemazione a monte o a valle.

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.

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.

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 di lato.

Nelle zone "F" turistiche ed in quelle "E" agricole a distanza inferiore a mt. 1000 dal mare, devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli relativi alle parti totalmente o parzialmente interrato per almeno due lati, destinate a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, di altezza inferiore a mt. 2,40. 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.

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.

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 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.

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) e la superficie territoriale fondiaria (Sf)

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.

Art. 15

APPLICAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI E DEI DISTACCHI

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

- b) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano ai singoli lotti, sia in caso di attuazione di strumenti urbanistici preventivi (P.U.C.) 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. La distanza dei fabbricati fra di loro risulterà dalla somma dei distacchi pertinenti alle fronti prospicienti. Qualunque sia l'altezza dei fabbricati, il distacco non deve mai essere inferiore a mt. 5.00, tranne che nelle zone storiche interessate da strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, o nei lotti inedificati 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, 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 inaccettabile, il Sindaco può consentire 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.
- c) Nelle zone di espansione, fermo restando il criterio di distacco fra edifici di cui ai punti precedenti e tra edifici e confini di proprietà, è ammessa la costruzione a filo per le sole strade interne (a carattere privatistico) ed un distacco minimo di mt. 2.00 dalle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, distacco calcolato a partire dalla superficie coperta.

CAPO II

ZONIZZAZIONE - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE - AZZONAMENTO

Il territorio comunale è suddiviso in 3 Unità Paesistico Ambientali (U.P.A. n. 11, 12, 14) come prevede il P.T.P., a loro volta suddivise in Unità Territoriali (U.T.) come previsto all'art.19.f della L.R. n. 45/1989 assoggettate a specifica normativa di piano.

Nell'ambito delle singole unità territoriali sono individuate le zone omogenee e le aree per i servizi e per la viabilità, come risulta dalle tavole di P.U.C., e secondo la seguente classificazione in conformità al D.R. n. 2266/83:

Art. 16

DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il territorio di S.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 storiche*
- 3) *Zone residenziali:*
 - a) di completamento urbano
 - b) di completamento frazioni
 - c) di espansione urbana
 - d) di espansione frazioni
 - e) turistiche residenziali
 - f) turistiche ricettive
- 4) *Zone produttive:*
 - a) agricole "E1"
 - b) agricole "E2" (*valore paesistico*)
 - a) agricole "E3"
 - a) agricole "E4"
 - c) artigianali "D1" (*esistenti*)
 - d) artigianali "D2" (*di espansione*)

- 5) *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 dell'abitato
 - f) zone di rispetto panoramico

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

CAPO III

ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art.17

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 S.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.

La distanza dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive o piantagioni di altezza superiore a 1 mt. nel terreno, non può essere inferiore a 3 mt.; tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 mt. nel terreno costituite come al paragrafo precedente e per quelle di altezza inferiore ad 1 mt. nel terreno se impiantate in cordoli emergenti oltre 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 ed agricola; 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 e direzionale, nelle zone omogenee "A"- "B"- "C"- "D"- "G" ed "F" a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edificio previsti, deve corrispondere la quantità minima 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). Tali dotazioni debbono comunque rispettare, per le varie zone le prescrizioni di cui alla deliberazione della Giunta Regionale del 25/05/1993 n° 19/59.
- 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	“ “

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.

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.18

ZONED'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.

Art. 19

ZONE A PARCO PUBBLICO CON ATTREZZATURE

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.

CAPO IV

AMBITI DI INTERVENTO

UNITA' TERRITORIALE 1 - CENTRO URBANO

Art. 20

ZONE STORICHE (A)

Il territorio considerato come zona omogenea "A" comprende le parti urbane edificate che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tipologico, e da porzioni di esse, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante della prima.

Nella cartografia allegata viene riportata la perimetrazione di tale zona, per la cui attuazione si rimanda ai disposti del Piano Particolareggiato di intervento attualmente vigente.

E' data la possibilità del potere di deroga per edifici pubblici o di interesse pubblico secondo la normativa vigente in materia.

Art. 21

SOTTOZONE RESIDENZIALI

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 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: supermercati e grandi magazzini.

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio o di uso pubblico in ragione di 40 mq. per ogni 100 mq. di superficie coperta.

Gli ambienti dovranno essere dotati di opportune coibentazioni acustiche in maniera tale che l'esito sonoro sia contenuto in 60÷70 db.

Sono esclusi i laboratori di verniciatura.

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:

- a) zone di completamento
- b) zone di espansione

La dotazione di parcheggi privati è fissata in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione; in aggiunta a tale dotazione dovrà essere aggiunta, per strutture commerciali, così come prescritto dalla Legge n. 122/1989, 40 mq. di parcheggi privati di uso pubblico ogni 100 mq. di superficie con la destinazione citata per le zone "A" e "B"; per le zone "C", "G" e "F" si dovrà prevedere 80 mq/100 mq di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico.

Art. 22

SOTTOZONE RESIDENZIALI 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. 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. 9.00. 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.
- *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*:
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): 2.50 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.

Fanno eccezione, nell'applicazione degli indici di edificabilità, le zone identificate nella cartografia come zone "B" a volumetria congelata; in tali zone sono consentite solamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e comunque quegli interventi che non alterino i parametri di volumetria e superficie coperta esistente, così come definiti nei commi precedenti.

Sottozona B2 e B3

Tali aree sono costituite da lotti edificabili in tessuto urbano definito e consolidato in prossimità della spiaggia della Rena Bianca, la volumetria è congelata all'esistente e sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia così come definiti negli articoli precedenti, senza aumento di superficie coperta o di volume (**B3**). Costituisce eccezione alla norma testè descritta, l'immobile destinato ad attività di ristoro (**B2**), per il quale è consentito *una tantum*, l'ampliamento per la realizzazione di servizi connessi con la destinazione della struttura, con le seguenti modalità:

- a) l'ampliamento dovrà avvenire, nella parte sud dell'immobile, con dimensione longitudinale non superiore alla sagoma originaria;
- b) distacco dai confini 5,00 mt.;
- c) l'altezza massima dell'ampliamento non dovrà essere superiore all'esistente;
- d) la volumetria massima dell'ampliamento non dovrà comunque essere superiore a 250 mc.

Sottozona B4

Tali aree ricadono in ambito urbano di particolare pregio paesistico, (fronte spiaggia); sono consentiti interventi di manutenzioni ordinarie, straordinarie e di ristrutturazione edilizia che non alterino superficie coperta o volumetria degli immobili esistenti; per i lotti ineditati o risultanti liberi a seguito di demolizione, l'intervento dovrà avvenire con i seguenti parametri:

- Hmax (*altezza max edifici*) = 3.00 mt. calcolati sulla viabilità a monte
- If (*indice di edificabilità fondiaria*) = 2,5 mc/mq
- Rc (*rapporto di copertura*) = 2/3
- Df (*distanze fra pareti finestrate*): 10.00 mt.
- Dc (*distacco dai confini*): (H-5) con un minimo assoluto di mt. 5.00;
- Ds (*distacco stradale*): 3.00 mt.

Art. 23

SOTTOZONE "B" CON DESTINAZIONE RICETTIVA

Sottozone B1

In tali zone sono consentiti alberghi, ristoranti, edifici comunque a rotazione d'uso connessi con l'utilizzo a fini turistici delle volumetrie.

Parametri di intervento:

- If = 3.00 mc/mq

Per gli altri parametri si rimanda alle norme relative alle zone "B" del centro abitato. Non sono consentite variazioni di destinazione d'uso (da ricettivo a residenziale).

Art. 24

SOTTOZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE URBANA

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 contigue alle zone di completamento ed aventi caratteristiche di zone urbanisticamente intercluse.
- C3. Insediamenti residenziali a carattere intensivo.
- C4. Riclassificazione preesistenze zone "G5".
- C5. Insediamenti residenziali di ricucitura urbana a carattere estensivo.

NORME GENERALI RELATIVE ALLE SOTTOZONE "C"

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.

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 di almeno i 3/4 della superficie territoriale del comparto, 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 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.);** 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 mq. di superficie lorda dell'edificio a destinazione commerciale; di tale quantità, almeno il 50% dovrà essere destinata a parcheggi privati di uso pubblico.

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 e dei nuclei, viene fissato dalla presenti norme in 300 mq. per costruzioni a schiera o comunque accorpate, 600 mq. per tipologia edilizia isolata.

NORME PARTICOLARI PER LE ZONE DI ESPANSIONE

Sottozona C1.: insediamenti 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.

Sottozona C2.: insediamenti residenziali con caratteristiche di comparti interclusi, confinanti con le zone "B".

In merito all'attuazione del comparto di "C2" 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, nonché 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.

Sottozone C3.2,3,4,5,6,7,8,9:

insediamenti residenziali con tipologia a carattere intensivo. E' consentita l'edificazione mediante strumento urbanistico preventivo.

Parametri di intervento:

- a) It = 1.00 mc/mq
- b) S1 = 0.0600 mq/mq
- c) S2 = 0.0237 mq/mq
- d) S3 = 0.120 mq/mq
- e) S4 = 0.0363 mq/mq
- f) Dc = (H-5) mt. con min. assoluto di mt. 5
- g) Ds = 5.00 mt. fatta eccezione per via Nazionale con Ds = 30 mt., e strade provinciali con distacco stradale pari a 20 mt., o comunque secondo indicazioni cartografiche e quanto definito dall'art. 10 delle presenti norme.
- h) Hf = 6.00 mt.
- i) Rc = 50 %

E' data facoltà, in caso di realizzazione di strutture ricettive così come definite dalla L.R. n. 22 del 14/05/1984, di utilizzare un incremento dell'indice territoriale di 0,50 mc/mq da destinare esclusivamente a tale destinazione, in tal caso le dotazioni di standards saranno pari al 33% della superficie territoriale con ripartizione percentuale in S1,S2,S3,S4, come da D.A. 2266/U/83, a condizione che l'entità minima dell'intervento alberghiero sia superiore a 10.000 mc.

In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 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 rispettivamente territoriale e fondiaria.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc/ab dei quali:

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

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

Sottozona C3.1 Tale sottozona ricade fisicamente in ambito portuale. L'esigenza di incrementare la ricettività alberghiera porta alla destinazione di zona esclusivamente per insediamenti alberghieri così come definiti dalla L.R. n. 22 del 14/05/1984.

Parametri di intervento:

- a) It = 1.50 mc/mq
- b) S1 = 0.0825 mq/mq
- c) S2 = 0.0366 mq/mq
- d) S3 = 0.165 mq/mq
- e) S4 = 0.0459 mq/mq
- f) Dc = (H-5) mt. con min. assoluto di mt. 5
- g) Ds = 5.00 mt. (20 mt. per viabilità provinciale)
- h) Hf = 6.00 mt.
- i) Rc = 50%

Volumi pubblici = 10% della potenzialità volumetrica. L'indice fondiario sarà definito dal piano attuativo in virtù del rapporto tra il volume edilizio e la superficie fondiaria.

Destinazione: alberghiera così come definita dalla L.R. 22/1984.

Sottozona C3.10.1,2 tali sottozone rivestono particolare pregio ambientale e paesistico; l'attuazione dovrà avvenire tramite predisposizione di P.d.L. accompagnato da puntuale studio di compatibilità paesistico-ambientale. Criteri generali di intervento:

- l'ubicazione dei corpi fabbrica dovrà avvenire in modo tale da avere una quota di colmo delle coperture inferiore alla quota del displuvio in modo da mantenere una quinta di verde per gli stessi;
- dovrà essere previsto un camminamento pedonale che dipartendosi dal lato ovest (fronte parcheggio di scambio comunale) adduca nel lungo banchina;
- l'organizzazione planivolumetrica dell'intervento dovrà garantire il rispetto delle aree boscate o comunque con pendenza superiore al 100% (lato sud-est del comparto);
- dovrà costituire pertinenza degli edifici, con caratteristiche di verde privato da piantumare con opportune essenze autoctone, la parte di terreno interessata dalla cresta del displuvio.

Parametri di intervento:

- a) It = 0.50 mc/mq
- b) S1 = 0.060 mq/mq
- c) S2 = 0.0237 mq/mq
- d) S3 = 0.120 mq/mq
- e) S4 = 0.0363 mq/mq
- f) Dc = (H-5) mt. con min. assoluto di mt. 5
- g) Ds = 6.00 mt. fatta eccezione per via Nazionale con Ds = 30 mt., e strade provinciali con distacco stradale pari a 20 mt., o comunque secondo indicazioni cartografiche.
- h) Hf = 3.00 mt.
- i) Rc = 50%

In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 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 rispettivamente territoriale e fondiaria. Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc/ab dei quali:

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

Sottozona C4.1, C4.2, C4.3

Tali sottozone sono classificate nel vigente P.d.F. come G5.1, G5.2, G5.3; sono oggetto di P.d.L. regolarmente approvato e convenzionato, con avvio dei lavori per la realizzazione delle previsioni volumetriche e vengono riclassificate come C4.1, C4.2, C4.3. Permangono gli stessi parametri edilizi ed urbanistici di intervento del P.d.L. convenzionato; in particolare:

Sottozona C4.1 (ex G5.1)

- 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 C4.2 (ex G5.2)

- 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 C4.3 (ex G5.3)

- 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 C4.

La proposta di riqualificazione del P.U.C. delle sottozone G5.1,2,3 in C4.1,2,3, recepisce integralmente il P.d.L. vigente con relative concessioni edilizie. Potranno essere adeguate alle nuove previsioni le destinazioni dei vari corpi edilizi in relazione alle prescrizioni delle presenti norme.

Destinazioni consentite.

All'interno delle sottozone in esame sono consentite le destinazioni ordinariamente previste per le zone di espansione urbane 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 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, ivi compreso lo studio di compatibilità paesistico-ambientale di cui all'art. 9 delle Norme di Attuazione del P.U.C.

Sottozone C5.: Sono costituite da comparti di zone residenziali che fungono da ricucitura territoriale fra le zone "B" e residenziali in genere con zone di servizi. Sono consentite le destinazioni di cui all'art. 21 e comprendono subcomparti i cui parametri di intervento sono diversificati in relazione alla collocazione dei comparti stessi.

Sottozona C5.1: L'edificazione si attua mediante strumento urbanistico preventivo P.d.L.

Parametri di intervento:

St	=	7.417	mq
It	=	0.40	mc/mq
Pv	=	2.967	mc
S1	=	0.060	mq/mq
S2	=	0.0237	mq/mq
S3	=	0.120	mq/mq
S4	=	0.0363	mq/mq
Dc	=	5.00	mt.
Ds	=	allineamento edifici esistenti	
Hmax	=	6.00	mt. (su via Tevere Hmax = 3.00 mt.)
Rc	=	0,50	mq/mq

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

Sottozona C5.2: Tale zona costituisce elemento di ricucitura urbanistica fra la zona servizi portuali e il centro abitato; l'edificazione si attua mediante strumento urbanistico preventivo P.d.L.

Parametri di intervento:

St	=	6.042	mq
It	=	0.40	mc/mq

Pv = 2.417 mc
S1 = 0.060 mq/mq
S2 = 0.0237 mq/mq
S3 = 0.120 mq/mq
S4 = 0.0363 mq/mq
Dc = 5.00 mt. (si impone l'allineamento nella strada di P.d.L. prevista cartograficamente - tav. B4 - a distanza di mt. 5.00 dal ciglio)
Hmax = 3.00 mt.
Rc = 0.50 mq/mq
De = 10.00 mt.

In considerazione della particolare valenza paesistica dell'ambito, lo studio di P.d.L. dovrà essere accompagnato da studio di compatibilità paesistico-ambientale.

L'ubicazione degli standards dovrà avvenire nel lato est della superficie fondiaria con previsione di accesso pubblico. L'indice fondiario sarà definito dal piano attuativo in virtù del rapporto tra il volume edilizio e la superficie fondiaria.

Sottozona C5.3.i: Presentano le stesse caratteristiche della sottozona C5.2, l'edificazione si attua mediante strumento urbanistico preventivo P.d.L.

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 via Nazionale con Ds = 30 mt., e strade provinciali con distacco stradale pari a 20 mt., o comunque secondo indicazioni cartografiche e quanto definito dall'art. 10 delle presenti norme. 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.

Sottozona C5.3.1 Tale sottozona è collocata fisicamente a ridosso dell'asse di circonvallazione per Capo Testa, le caratteristiche geomorfologiche dell'area consentono solamente interventi edificatori di carattere estensivo.

Parametri di intervento:

It = 0.50 mc/mq
S1 = 0.060 mq/mq
S2 = 0.0237 mq/mq
S3 = 0.120 mq/mq
S4 = 0.0363 mq/mq
H = 6.00 mt.
Rc = 0.50 mq/mq
Dc = 5.00 mt.

Ds = 5.00 mt. fatta eccezione le strade provinciali con distacco stradale pari a 20 mt., o comunque secondo indicazioni cartografiche e quanto definito dall'art. 10 delle presenti norme. 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. Valgono, al fine della suddivisione delle destinazioni dei volumi, le norme fissate per tutte le sottozone "C", 70 mc/ab per le residenze, 20 mc/ab per accessori connessi con la residenza, 10 mc/ab per volumi pubblici.

Art. 27

SOTTOZONE OMOGENEE "G" - ATTREZZATURE E SERVIZI URBANI E TERRITORIALI DI INTERESSE GENERALE

Tali zone omogenee sono costituite dalle parti di territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale quali l'istruzione secondaria superiore, musei, parchi comunali, porti, depuratori, impianti di potabilizzazione, discariche di R.S.U. e R.S.I., impianti per la valorizzazione di prodotti ittici ed alimentari in genere. Possono venire realizzate attrezzature pubbliche di interesse pubblico e di servizio al pubblico.

In ambito della Unità Territoriale 1 - Centro urbano, sono presenti le seguenti sottozone:

- G2. - Attrezzature speciali (caserme VV.FF., Polizia, etc.) di intervento pubblico o privato.
- G3. - Impianti tecnologici: depuratori, etc.
- G5. - Servizi per il porto.
- G6. - Servizi della viabilità e dei trasporti quali parcheggi scambiatori, aree per autostazione, fermate per mezzi pubblici, aree di servizio carburanti.
- G7. - Attrezzature balneari di interesse pubblico.
- G8. - Area di interesse archeologico e monumentale.

Nella generalità dei casi e salvo specifiche norme per alcune sottozone, l'intervento nelle zone "G" è subordinato alla predisposizione di strumento urbanistico preventivo che fisserà modalità, tipologia e forma di attuazione degli interventi nelle varie sottozone.

L'indice territoriale è fissato in 0,001 mc/mq incrementabile in fase di redazione di strumento attuativo pubblico.

NORME PARTICOLARI RELATIVE ALLE SOTTOZONE " G5.1", "G7.1" e "G8.1"

Sottozona G5.1 [adeguamento alla cartografia come da decisione CoReCo prot.2325/039/2000]

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. Tale piano è da assoggettare a studio di compatibilità paesistico-ambientale.

Sottozona G7.1

La sottozona comprende l'arenile di la "Rena Bianca".

Qualunque intervento, (che potrà essere esclusivamente pubblico), è subordinato a studio di dettaglio oltre che delle valenze paesistico-ambientali, anche della geologia del costone sovrastante l'arenile attualmente interessato da fenomeni erosivi con possibilità di smottamenti. Sono consentiti gli interventi di infrastrutture leggere ed amovibili di accesso alla spiaggia, di supporto alla balneazione, di infrastrutture leggere per le funzioni di spogliatoio, ristoro, ricovero di attrezzature di spiaggia e servizi igienici.

Sottozona G8.1

In tale ambito ricade una dei tasselli della memoria storica di S.Teresa Gallura: i ruderi del castello di Eleonora d'Arborea. Qualunque intervento, pubblico o privato, deve volgere esclusivamente al restauro e conservazione del bene storico-monumentale. Ogni qualsivoglia intervento è subordinato all'acquisizione del parere della competente Soprintendenza ai Monumenti. Qualora l'intervento avvenga con capitali privati, deve permanere l'uso pubblico della risorsa ed in questo caso, il tutto è subordinato alla predisposizione di opportuna convenzione che disciplini, oltre l'intervento, la fruibilità pubblica del bene.

Art. 28

ZONE OMOGENEE "H" - SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Comprendono le parti di territorio non classificabili secondo i criteri usati per le altre zone e che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali:

- a) ambiti di massima tutela di P.T.P. o comunque di particolare pregio paesistico-ambientale;
- b) fascia lungo le strade statali, provinciali e comunque nei casi indicati nella cartografia del P.U.C.;
- c) golene e corsi d'acqua: totalmente inedificabili;
- d) aree di rispetto cimiteriale.

Art. 29

SOTTOZONE "H1" DIRISPETTO PAESISTICO-AMBIENTALE

Nelle aree comprese negli ambiti di tutela di grado "1" sono consentiti i seguenti usi:

Uso di area protetta

A.a - Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

A.b - 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) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc), aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c - 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;

A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.e - pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva; utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

Uso ricreativo culturale

B.a - 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.

Art. 30

SOTTOZONE "H2" DI RISPETTO STRADALE

Sono destinate alla tutela della viabilità esistente o di progetto e sono dimensionate in relazione alle caratteristiche della strada, così come indicato nelle tavole del P.U.C. o qualora manchino speciali prescrizioni dal D.G.L.S. n.285/92 e Regolamento di attuazione D.P.R. 495/92.

Per le strade vicinali la zona di rispetto è di mt. 6.00 da ambo i lati misurati dal ciglio stradale.

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.

Analogo ampliamento potrà essere consentito per gli edifici di servizio o adibiti alla conduzione agricola dei fondi, a condizione che l'ampliamento non interessi la fascia di rispetto così come definita dal D.G.L.S. n.285/92 così come integrato dal Regolamento di attuazione D.P.R. 495/92 e non venga ridotto il distacco preesistente tra fabbricati.

Art. 31

SOTTOZONE "H3" DI RISPETTO CIMITERIALE

H3.1 - E' l'area compresa entro mt. 200 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 50 mt dall'edificio stesso attrezzature sportive all'aperto.

In relazione alla particolare situazione dell'attuale cimitero derivante dall'esistenza nell'area di strade pubbliche di traffico, dalla configurazione planimetrica e altimetrica del suolo e dalla adiacenza con zone residenziali, previa approvazione delle Autorità competenti, tale area di rispetto viene ristretta a mt. 50 intorno ai confini dell'edificio cimiteriale sito all'interno del centro urbano, mentre resta definita a mt. 200 l'area di rispetto intorno alla nuova struttura cimiteriale. Tale distanza, previa approvazione da parte della competente Autorità sanitaria, può essere ridotta a mt. 50.

H3.2 - E' l'area compresa entro mt. 100 dai confini dell'area di competenza dell'impianto di depurazione. Vi è consentita solamente la formazione di aree a verde e a parcheggi; è escluso l'utilizzo agricolo del territorio compreso in tale fascia nonchè qualunque intervento atto all'intercettazione o alterazione di falde eventualmente presenti.

UNITA' TERRITORIALE 2 - S. REPARATA - LA TESTA

Art. 32

ZONE PRODUTTIVE "D"

Sono classificate come "D" le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, piccolo-industriali, artigianali, di stoccaggio, commerciali e ad essi assimilabili.

Zona D2

Insediamenti 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' data facoltà al lottizzante di ristudio mantenendo inalterate le previsioni volumetriche esistenti del comparto, al fine di una migliore allocazione degli interventi nella contestualità paesistico-ambientale.

Rc = 50%

Uf = 50%

Hmax = 10 mt.

Art. 33

U.T. 2 - SOTTOZONE "F" TURISTICHE

Sottozona F2.1 - "S. 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. Tale sottozona è fatta salva ai sensi dell'art. 3 delle N.A. del P.T.P. Per i parametri di intervento si rimanda alle norme che disciplinano il P.d.L.; a titolo di riepilogo si riporta:

- Superficie territoriale: 1.103.917 mq.
- Volumetria consentita: 134.857 mc.
- Stato di attuazione previsioni volumetriche: circa l'86%.

Interventi ammessi: ristrutturazione urbanistica:

- completamento delle previsioni di P.d.L.; è data facoltà al lottizzante di ristudiare una collocazione del volume residuo in ambiti paesisticamente compatibili, il ristudio dovrà essere accompagnato da Studio di compatibilità paesistico-ambientale così come previsto dall'art. 9 delle presenti norme;
- variazioni tipologiche all'esistente sì da adeguare il patrimonio edilizio a canoni maggiormente rispondenti alla realtà fisico-culturale del territorio di S.Teresa Gallura.

Sottozona F2.2 - "La Testa"

L'ambito interessato dalla previsione ricade in ambito di tutela "2a" nel vigente P.T.P. e presenta peculiarità di rilievo paesistico-ambientale. Preesiste una struttura ricettiva fisicamente a ridosso di reperti nuragici. Sussiste sul versante nord una vegetazione di pregio preesistente quale formazione boschiva di ginepri autoctoni.

A seguito di indagine congiunta con la Soprintendenza ai beni Archeologici, si è suddivisa l'area di intervento in tre sottoambiti:

- **F2.2/a:** 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 nonchè dei seguenti parametri:

- St (<i>Superficie territoriale</i>)	314.327	mq
- It (<i>Indice territoriale</i>)	0.15	mc/mq
- Pv (<i>Potenzialità volumetrica</i>)	47.149	mc
- Vp (<i>Volume pubblico</i>)	7.859	mc

- **Va** (*Volume alberghiero*) 39.290 mc
 - **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 %
- **F2.2/b**: 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.
- **F2.2/c**: indica la parte di subzona con destinazione a verde pubblico; tale sottoambito, collocato nella parte nord, 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.

Poichè l'area è interessata dalla preesistenza di un bosco di ginepri di notevole pregio ambientale, la localizzazione del sottoambito "F2.2/c" è funzionale alla pubblicizzazione di tale preesistenza.

Nella predisposizione del P.d.L. è fatto obbligo di censire le essenze arboree presenti nell'ambito "F2.2/a" per una opportuna salvaguardia ambientale 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.

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.

Il P.d.L. dovrà essere accompagnato dallo studio di compatibilità paesistico-ambientale di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Usi consentiti:

Uso di area protetta

A.b - 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) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc), aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c - 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;

A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

a) opere stradali;

c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;

d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

Uso silvo-pastorale

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica ed antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo

spegnimento degli incendi, ecc.

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - fognature;

D.c - strade, impianti a rete;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso turistico

H.a - 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;

H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.d - strutture ricettive limitatamente alle strutture alberghiere di cui alla L.R. n. 22/1984.

Art. 34

U.T. 2 - SOTTOZONE OMOGENEE "G" -

Tali zone omogenee sono costituite dalle parti di territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale quali l'istruzione secondaria superiore, musei, parchi comunali, porti, depuratori, impianti di potabilizzazione, discariche di R.S.U. e R.S.I., impianti per la valorizzazione di prodotti ittici ed alimentari in genere. Possono venire realizzate attrezzature pubbliche di interesse pubblico e di servizio al pubblico.

Sottozona G9 - Aree di completamento e razionalizzazione strutture ricreative e servizi in generale esistenti nel territorio; attuazione mediante strumento urbanistico preventivo anche di iniziativa privata.

Sottozona G9.2.1 - "Ottagono"

Trattasi di una preesistenza edificatoria con destinazione a servizi per l'intrattenimento (discoteca, etc.) attualmente in stato di degrado, ubicata in ambito di tutela "2b" dal vigente P.T.P.

Intervento consentito: ristrutturazione urbanistico-edilizia attraverso predisposizione di P.d.L., con i seguenti parametri:

- standards pubblici: 10% di St;
- spazi di uso pubblico: in ragione di 80 mq/100 mq di superficie lorda di cui almeno il 50% destinato a parcheggi.
- volumetria esistente con un incremento fino al 30% della stessa al fine della sua razionalizzazione.

Tipi di intervento:

- *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 previsione di manufatto finale in parte o globalmente diverso dall'originario.
- Destinazione: attività ricreative, attività commerciali.

Sottozona G7.2 - Accessi al mare "Municca"

Ambito di tutela "1" di P.T.P: in tale ambito 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

B.a - Opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione; 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.

Sottozona G.8.2 - Parco archeologico urbano

Tale sottozona, classificata in ambito "2a" dal vigente P.T.P., 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.

Sono consentiti i seguenti usi:

A.a - Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

A.b - 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) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc), aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c- 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;

A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - l'installazione di tralici, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

a) opere stradali;

b) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;

c) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

Uso ricreativo culturale

B.a - Opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione, inquadrabile nei servizi di spiaggia.

Uso silvo-pastorale

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.b - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate, col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso insediativo

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

UNITA' TERRITORIALE 3 - CAPO TESTA

Art. 35

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.

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): 2/3*:
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)*: l'indice di edificabilità fondiaria, per destinazioni residenziali, è previsto in ragione di 2.00 mc/mq; è consentito l'incremento volumetrico fino ad un massimo di 3.00 mc/mq per le strutture alberghiere esistenti.
- *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. 36

ZONEDIESPANSIONE

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.

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 di almeno i 3/4 della superficie territoriale del comparto, 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, individuano **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.)**; 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 mq. di superficie lorda dell'edificio a destinazione commerciale; di tale quantità, almeno il 50% dovrà essere destinata a parcheggi privati di uso pubblico.

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.

Il lotto minimo previsto per le zone di espansione viene fissato dalla presenti norme in 300 mq. per costruzioni a schiera o comunque accorpate, 600 mq. per tipologia edilizia isolata.

Sottozona C3.1 Insediamenti residenziali a carattere estensivo; è consentita l'edificazione previa predisposizione di strumento urbanistico preventivo (P.d.L.).

Parametri di intervento:

- It	=	0.40	mc/mq
- S1	=	0.060	mq/mq
- S2	=	0.0237	mq/mq
- S3	=	0.120	mq/mq
- S4	=	0.0363	mq/mq
- Dc	=	5.00	mt.
- Df	=	10.00	mt.
- H	=	6.00	mt.
- Rc	=	40	%
- Ds	=	6.00	mt.
- Ds	=	30.00	mt. per strade Statali
		20.00	mt. per strade Provinciali
- Dst	=	2.00	mt.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc/ab dei quali:

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

Sottozona C3.2 Insediamenti residenziali a carattere estensivo; è consentita l'edificazione previa predisposizione di strumento urbanistico preventivo (P.d.L.).

Parametri di intervento:

- It = 0.20 mc/mq
- S1 = 0.060 mq/mq
- S2 = 0.0237 mq/mq
- S3 = 0.120 mq/mq
- S4 = 0.0363 mq/mq
- Dc = 5.00 mt.
- Df = 10.00 mt.
- H = 3.00 mt.
- Rc = 40 %
- Ds = 6.00 mt.
- Dst = 2.00 mt.

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

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc/ab dei quali:

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

Art. 37

U.T. 3 - ZONE "G"

Sottozona G7.3 - Area servizi per la balneazione

Tale sottozona, collocata in ambito "1" di P.T.P., è fisicamente ubicata in corrispondenza dell'istmo di accesso a Capo Testa e comprende tre ambiti:

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:
A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.
2. *Ambito di valorizzazione archeologica*, nella zona immediatamente contigua al demanio militare.
3. *Ambito per i servizi connessi con la balneazione*; in tale area sono consentiti i seguenti usi:

Uso ricreativo culturale:

B.a - Opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione, della nautica, 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; le strutture, leggere, per tali servizi avranno una volumetria massima di 1.000 mc.

Particolare cura dovrà essere posta nell'intervento nell'ambito 1., 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.

I sottoambiti a parcheggio dovranno essere sistemati, senza significativi movimenti di terra, in terra battuta, selciati o similari, con l'esclusione del manto bituminoso, nel rispetto della vegetazione esistente.

L'attuazione delle previsioni avverrà attraverso stesura di Piano Particolareggiato pubblico esteso all'intera macchia. L'attuazione, le cui modalità verranno fissate dal citato Piano, potrà essere pubblica o pubblica e privata.

Sottozona G8 - Parco Naturalistico

Tale sottozona, collocata in ambito "1" di P.T.P., è ubicata fisicamente in uno degli ambiti di maggior pregio del territorio del Comune. Qualunque intervento è subordinato alla predisposizione di un piano coordinato esclusivamente pubblico che interessi l'intera sottozona e ne disciplini gli interventi (pubblici o pubblici e privati).

Nella sottozona in esame sono consentiti solo gli interventi volti al recupero e potenziamento delle specificità naturalistiche presenti nell'ambito con particolare riferimento agli aspetti vegetazionali.

Nell'ottica della fruizione del bene è consentito il ripristino di sentieri esistenti senza operare alterazioni alla morfologia dei luoghi, con manto rigorosamente in terra battuta, selciati o similari, con l'esclusione del manto bituminoso, nel massimo rispetto della vegetazione esistente; si potrà altresì realizzare qualche infrastruttura leggera di potenziamento dell'esistente nel rispetto delle prescrizioni citate. La previsione di opere di accesso al mare, in considerazione della specificità dei luoghi, verrà prevista, pedonalmente, attraverso sentieri con le caratteristiche citate.

E' consentita la realizzazione all'interno della subzona di una struttura leggera di supporto per la somministrazione di bevande o alimenti ed annessi servizi igienici; tale struttura, in legno, avrà dimensioni minimali nel rispetto della superficie funzionale all'uso cui è destinata e le caratteristiche costruttive debbono essere tali da non richiedere interventi consistenti di risanamento paesistico ambientale qualora le stesse vengano rimosse.

Sono consentiti i seguenti usi:

A.a - Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

A.b - 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) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc), aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c- 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;

A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

a) opere stradali, di accesso al mare;

b) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;

c) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

Uso ricreativo culturale

B.a - Opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione, inquadrabile nei servizi di spiaggia.

Uso silvo-pastorale

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.b - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate, col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso insediativo

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

Art. 38

U.T. 3 - ZONE "F" TURISTICHE

Sottozona F3.1 - "Cala Spinosa"

La sottozona in esame, collocata in ambito "1" di P.T.P., 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.

Interventi consentiti:

A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

a) opere stradali, di accesso al mare;

b) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

Uso silvo-pastorale

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.b - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate, col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.d - 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; cordonate 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.

Sottozona F3.2 - "Funtanaccia"

La sottozona in esame, collocata in ambito "1" di P.T.P., 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.

Interventi consentiti:

A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - l'installazione di tralici, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico

quali:

- a) opere stradali, di accesso al mare;

b) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.
Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

Uso silvo-pastorale

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.b - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate, col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.d - 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; cordonate 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.

Sottozona F3.3 - "Mirage"

Tale sottozona, collocata in ambito "1" di P.T.P. ed 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 venti 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.d.F. come zona "F"; 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, le procedure di cui all'art.12 delle presenti norme.

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 dallo studio di valutazione di impatto ambientale.

Usi consentiti:

Uso di area protetta

A.a - attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

A.c - 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;

A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

Uso turistico

H.a - 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;

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;

H.d - strutture ricettive limitatamente alle strutture alberghiere di cui alla L.R. n. 22/1984.

Uso insediativo

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

Sottozona F3.4 - "Hotel due mari"

La sottozona in esame, collocata in ambito "1" di P.T.P., 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.

Interventi consentiti:

A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - l'installazione di tralici, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

- a) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

Uso silvo-pastorale

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.b - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate, col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.d - 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.**

UNITA' TERRITORIALE 4 - LA FICACCIA - MARAZZINO

U.T. 4 - LA FICACCIA

Art. 39

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.

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:
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)*: 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.

ZONE DI ESPANSIONE

Le zone di espansione della frazione presentano le stesse caratteristiche qualitative di insediamenti delle zone di espansione del centro abitato. Gli interventi in tali zone si attuano secondo quanto previsto dalle seguenti norme ed ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983.

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 il posizionamento delle superfici di standards **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.)**, 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.

In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 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 rispettivamente territoriale e fondiaria.

L'indice fondiario, per ogni subzona, sarà definito dal piano attuativo in virtù del rapporto tra volume edilizio e superficie coperta.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc/ab dei quali:

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

Nel calcolo della superficie territoriale vanno considerate le superfici per viabilità individuate nella cartografia di piano e che costituiscono opere di urbanizzazione primaria; qualora la viabilità sia compresa fra due sub-comparti la stessa sarà di competenza di ciascuno dei due in ragione e proporzionalmente al loro potenziale volumetrico; stesso criterio se la strada è compresa tra zona di completamento e zona di espansione.

Nella determinazione della distanza delle edificazioni dai confini, è data la possibilità di costruire in confine con gli spazi pubblici, qualora la edificazione sia in allineamento con edifici preesistenti.

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.

Sottozona C1.1 Insediamento residenziale convenzionato o adottato 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.

Sottozone C3.1,2,3,4,5 - Insediamenti residenziali a carattere estensivo; è consentita l'edificazione previa predisposizione di strumento urbanistico preventivo (P.d.L.).

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 sarà definito dal piano attuativo in virtù del rapporto tra il volume edilizio e la superficie fondiaria.

Sottozone C5.1 - C5.2: L'edificazione si attua mediante strumento urbanistico preventivo P.d.L.

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 extraurbana nazionale con

Ds = 30 mt., e strade provinciali con distacco stradale pari a 20 mt., o comunque secondo indicazioni cartografiche e quanto definito dall'art. 10 delle presenti norme. 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.

U.T 4 - MARAZZINO

Art. 41

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)*: 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.

Art. 42

ZONE DI ESPANSIONE

Le zone di espansione della frazione presentano le stesse caratteristiche qualitative di insediamenti delle zone di espansione del centro abitato. Gli interventi in tali zone si attuano secondo quanto previsto dalle seguenti norme ed ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983. 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 il posizionamento delle superfici di standards **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.)**, 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.

In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 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 rispettivamente territoriale e fondiaria.

L'indice fondiario, per ogni subzona, sarà definito dal piano attuativo in virtù del rapporto tra volume edilizio e superficie coperta.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc/ab dei quali:

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

Nel calcolo della superficie territoriale vanno considerate le superfici per viabilità individuate nella cartografia di piano e che costituiscono opere di urbanizzazione primaria; qualora la viabilità sia compresa fra due sub-comparti la stessa sarà di competenza di ciascuno dei due in ragione e proporzionalmente al loro potenziale volumetrico; stesso criterio se la strada è compresa tra zona di completamento e zona di espansione. Nella determinazione della distanza delle edificazioni dai confini, è data la possibilità di costruire in confine con gli spazi pubblici, qualora la edificazione sia in allineamento con edifici preesistenti.

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 anche con incremento volumetrico pari al 25% sempre 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.

Sottozone C3.1,2,3,4,5,6,7 - Insediamenti residenziali a carattere estensivo; è consentita l'edificazione previa predisposizione di strumento urbanistico preventivo (P.d.L.).

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
- Dc	=	5.00	mt.
- Df	=	10.00	mt.

- H = 6.00 mt.
- Rc = 40 %
- Ds = 6.00 mt.

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

Sottozona C3.1/P.d.F. - C3.5/P.d.F. - C3.8/P.d.F. -C3.9/P.d.F. (in esecuzione decisione CO.RE.CO. del 03/12/1999 sulla Delibera C.C. n° 35 del 30/07/1999).

Parametri di intervento:

- It = 1.00 mc/mq
- S1 = 0.0825 mq/mq
- S2 = 0.0366 mq/mq
- S3 = 0.165 mq/mq
- S4 = 0.0459 mq/mq
- Dc = 5.00 mt.
- Df = 10.00 mt.
- H = 6.00 mt.
- Rc = 40 %
- Ds = 6.00 mt.
- Dst = 2.00 mt.

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

Sottozona C5.1 - C5.2: L'edificazione si attua mediante strumento urbanistico preventivo P.d.L.

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 = 5.0 mt. fatta eccezione per viabilità extraurbana nazionale con Ds = 30 mt., e strade provinciali con distacco stradale pari a 20 mt., o comunque secondo indicazioni cartografiche e quanto definito dall'art. 10 delle presenti norme. 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.

Zona "C*" - Ruoni bassa

Tale subzona è funzionalmente contigua all'agglomerato urbano di "Marazzino" separato fisicamente da questo dalla strada statale. All'origine il complesso residenziale esistente è sorto su unica concessione edilizia in zona agricola "E" per un volume complessivo di 105.000 mc. Tale volumetria è stata integralmente realizzata pur con diverse modifiche; l'originaria concessione conteneva l'obbligo per il privato della realizzazione delle

opere di urbanizzazione primaria. Il vigente P.d.F., nel 1988, classificò tale zona come "F" turistica da assoggettare a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, al fine di apportare ordine urbanistico ed architettonico nel complesso, con previsione di standards pubblici, etc. Non è stato possibile redarre il P.P. in quanto la volumetria esistente superava l'indice massimo fondiario previsto per le zone "F". L'insediamento alla data odierna è interessato dalla presenza di un consistente numero di abitanti residenti. Il P.U.C. riclassifica tale zona come "C" da assoggettare a Piano Particolareggiato di interesse pubblico che individui le dotazioni di standards in ragione di 18 mq/abitante insediato ed insediabile e preveda un riordino dei volumi esistenti anche con previsione di limitate volumetrie residenziali non superiori ad 11.500 mc. (compresi i relativi volumi pubblici e volumi accessori).

Le volumetrie esistenti sono comprensive dei volumi residenziali e volumetrie accessorie con esclusione dei volumi pubblici. Si ha pertanto:

- Volumetria esistente (residenziale+accessoria)	105.000	mc
- Volumi pubblici (in previsione nell'esistente)	11.666	mc
- Volume residenziale massimo in incremento	8.050	mc
- Volume pubblico massimo in incremento	1.150	mc
- Volume accessorio massimo in incremento	2.300	mc
- Volumetria totale	128.166	mc
- H max	9	mt
- Distacco edifici	10	mt
- Distacco viabilità	5	mt
- Distacco confini	5	mt
- Rapporto di copertura	50	%

Art. 43

ZONE PRODUTTIVE "D"

Sono classificate come "D" le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, piccolo-industriali, artigianali, di stoccaggio, commerciali e ad essi assimilabili.

Sottozona D4.

Tale ambito ricade territorialmente ad est del centro urbano in area contigua allo scalo di alaggio del porto di S.Teresa Gallura. L'area è stata oggetto di studio di strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica .

Usi consentiti: insediamenti: insediamenti piccolo-industriali ed artigianali, stoccaggi e rimessaggio imbarcazioni, insediamenti comunque legati alla nautica da diporto e peschereccia.

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

Parametri di intervento:

Uf = 0.70 mq/mq

Dc = 5.00 mt.

Ds = 5.00 mt. E' data facoltà di addossare l'edificio alla viabilità di piano nei tratti in cui il piano della carreggiata sia a quota uguale o superiore all'estradosso della copertura dell'edificio;

H = l'altezza viene fissata per ciascun corpo dal piano attuativo in relazione alla collocazione dell'edificio rispetto alla strada a quota superiore fino ad un massimo di mt 12.50, derogabili per edifici destinati a lavorazioni che richiedano altezze superiori.

Le superfici da destinare a servizi pubblici vengono identificate in ragione del 40% della superficie territoriale;

Art. 44

U.T. 4 - ZONE "F" TURISTICHE

Costituiscono le parti dell'U.T. in esame di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

L'ubicazione e l'identificazione delle varie sottozone discende da criteri valutativi di impatto paesistico-ambientale degli insediamenti programmabili nei vari ambiti di tutela. In relazione peraltro agli ambiti di tutela nonché a valutazioni di carattere economico, sono stati stabiliti gli usi consentiti e le relative potenzialità volumetriche. Tutte le sottozone vengono attuate mediante predisposizione di P.d.L.

Sottozona F4.1 - "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 64% del potenziale volumetrico di 90.750 mc. è stato edificato. Le opere di urbanizzazione sono proporzionalmente realizzate; parte della lottizzazione ricade in ambiti di non trasformabilità dei P.T.P. e parte in aree trasformabili (ambito "1" e "3b"). Le opere di urbanizzazione benchè parzialmente realizzate (manca il manto di usura nella viabilità, etc.) hanno determinato un assetto urbanisticamente definito.

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.

Usi consentiti:

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

D.c - strade;

D.d - traverse, acquedotti;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso turistico

H.a - 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;

H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;

H.d - strutture ricettive limitatamente alle strutture alberghiere di cui alla L.R. n. 22/1984;

H.f - strutture residenziali stagionali.

Uso insediativo

L.a - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

L.b - interventi di riqualificazione (sono gli interventi insediativi rivolti al completamento e trasformazione di processi insediativi in atto, mediante interventi di riordino funzionale e formale);

L.c - interventi di integrazione (sono interventi di ampliamento dell'esistente finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, produttivo e di servizio).

Sottozona "Terravecchia"

Tale sottozona interessa uno degli ambiti paesisticamente notevoli del comune di S.Teresa Gallura.

Interessata da edificazione non pianificata sin dalla fine degli anni '60, classificata come zona "F" turistica dal vigente P.d.F., non è stata mai oggetto di studio di piano di lottizzazione.

Le infrastrutture esistenti sono del tutto fatiscenti ed incomplete.

Il P.T.P. classifica l'ambito in esame parte in zona "1" di massima tutela e parte in zona "2a". Il P.U.C. riclassifica l'ambito, riproiettando la zona all'interno della "2a" di P.T.P.

Al fine di una corretta attuazione, l'ambito in studio viene ulteriormente suddiviso in due sottoambiti: "F4.2" e "F4.2.1".

Sottoambito F4.2

L'area in oggetto è parzialmente interessata da opere di urbanizzazione realizzate da circa 30 anni e da limitate volumetrie residenziali.

Usi consentiti:

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

D.c - strade, impianti a rete;

D.d - acquedotti;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso turistico

H.a - 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;

H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;

H.d - strutture ricettive limitatamente alle strutture alberghiere di cui alla L.R. n. 22/1984.

Ai fini dell'attuazione si prevede l'individuazione dei seguenti sottoambiti:

Sottoambito F4.2/a

In tale ambito viene prevista l'ubicazione preferenziale del potenziale volumetrico nel rispetto delle emergenze paesistico-ambientali. L'attuazione delle previsioni avverrà attraverso predisposizione di P.d.L. esteso all'intero sottoambito da assoggettare a valutazione di impatto paesistico così come previsto dall'art. 9 delle presenti norme, con i seguenti parametri:

- St (<i>Superficie territoriale</i>)	301.112	mq	
- It (<i>Indice territoriale</i>)	0.10	mc/mq	
- Pv (<i>Potenzialità volumetrica</i>)	30.111	mc	
- Vp (<i>Volume pubblico</i>)	5.018	mc	
- Vb (<i>Volume alberghiero</i>)	25.892	mc	(al lordo dei volumi esistenti)
- Stand. (<i>standards pubblici</i>)	90.333	mq	
- Vp (<i>verde privato</i>)	60.222	mq	
- Viab. e park	30.111	mq	
- Sf (<i>Superficie fondiaria</i>)	120.446	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>rappporto di copertura</i>)	25	%	

Dovrà essere inoltre predisposto lo studio di compatibilità paesistico ambientale così come definito dall'art. 9 delle presenti norme.

Destinazione 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 F4.2/b: 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 F4.2/c: 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.

Il P.d.L. dovrà essere accompagnato dallo studio di compatibilità paesistico-ambientale di cui all'art. 9 delle presenti norme.

All'interno di tale sottozona sussistono n. 7 unità residenziali che potranno mantenere la propria destinazione ed operare:

- 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.

Senza peraltro incrementare il volume esistente o la superficie coperta qualora si mantenga l'attuale destinazione.

Sottoambito F4.2.1

L'area in oggetto è parzialmente interessata da opere di urbanizzazione realizzate da circa 30 anni e da limitate volumetrie residenziali.

Usi consentiti:

Uso tecnologico

- D.a - opere antincendio e protezione civile;
- D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;
- D.c - strade, impianti a rete;
- D.d - acquedotti;
- D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso turistico

- H.a - 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;
- H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;
- H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;
- H.d - strutture ricettive limitatamente alle strutture alberghiere di cui alla L.R. n. 22/1984.

Ai fini dell'attuazione si prevede l'individuazione dei seguenti sottoambiti:

Sottoambito F4.2.1/a

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	%	

Dovrà essere inoltre predisposto lo studio di compatibilità paesistico ambientale così come definito dall'art. 9 delle presenti norme. Destinazione 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 F4.2.1/b: 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 F4.2.1/c: 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.

Sottozona F4.2.2

La sottozona in esame, classificata come zona "1" dal vigente P.T.P., ricade in un ambito naturalistico di grande pregio, l'intervento è stato realizzato precedentemente 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.

Interventi consentiti:

A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali: a) opere stradali, di accesso al mare; b) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico. Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

Uso ricreativo culturale

B.a - Opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione.

Uso silvo-pastorale

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.b - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate, col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.d - acquedotti e fognature.

Uso insediativo

L.a - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

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; cordonate 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.

Sottozona F4.3 - "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 36%.Le opere di urbanizzazione sono proporzionalmente realizzate; parte della lottizzazione ricade in ambiti di non trasformabilità dei P.T.P. e parte in aree trasformabili. Le opere di urbanizzazione benchè parzialmente realizzate hanno determinato un assetto urbani-

sticamente definito. Tale sottozona è fatta salva ai sensi dell'art. 3 delle N.A. del P.T.P.

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.

Usi consentiti:

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

D.c - strade;

D.d - traverse, acquedotti;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso turistico

H.a - 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;

H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;

H.d - strutture ricettive limitatamente alle strutture alberghiere di cui alla L.R. n. 22/1984;

H.f - strutture residenziali stagionali.

Uso insediativo

L.a - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

L.b - interventi di riqualificazione (sono gli interventi insediativi rivolti al completamento e trasformazione di processi insediativi in atto, mediante interventi di riordino funzionale e formale);

L.c - interventi di integrazione (sono interventi di ampliamento dell'esistente finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, produttivo e di servizio).

Sottozona F4.4 - "Campeggio Gallura"

Tale sottozona ricade in ambito "2b" nel P.T.P. vigente ed è caratterizzata dalla preesistenza di strutture pararicettive 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 %

Usi consentiti:

Uso di area protetta

A.b - 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) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc), aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c - 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;

A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

- a) opere stradali;
- c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

Uso silvo-pastorale

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica ed antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

D.c - strade, impianti a rete;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso turistico

H.a - 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;

H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;

H.e - strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta.

Sottozona F4.5 - "La Ficaccia"

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 completamente urbano.

- St (*Superficie territoriale*) 76.800 mq
- It (*Indice territoriale*) 0.30 mc/mq
- Pv (*Potenzialità volumetrica*) 23.040 mc
- Vp (*Volume pubblico*) 3.840 mc
- Ve (*Volume edificabile privato*) 19.200 mc
- F4.5/a (*Sup. Fond., Viab. e park = 50% di St*) **38.400** mq

- F4.5/b (<i>Verde priv. = 20% di St</i>)	15.360	mq		
- F4.5/c (<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.

Nella predisposizione del piano attuativo, è fatto obbligo di censire le essenze arboree presenti nell'ambito F4.5/a, per una opportuna salvaguardia delle stesse. Dovrà inoltre essere predisposto uno studio di compatibilità paesistico-ambientale così come previsto dall'art. 9 delle presenti norme.

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.

Usi consentiti:

Uso di area protetta

A.b - 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) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc), aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c - 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;

A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

a) opere stradali;

c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;

d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

Uso silvo-pastorale

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica ed antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

D.c - strade, impianti a rete;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso turistico

H.a - 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;

H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.d - strutture ricettive limitatamente alle strutture alberghiere di cui alla L.R. n. 22/1984.

Sottozona F4.6 "La Ficaccia 1"

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>)	33.408	mq	
- It (<i>Indice territoriale</i>)	0.35	mc/mq	
- Pv (<i>Potenzialità volumetrica</i>)	11.693	mc	
- Vp (<i>Volume pubblico</i>)	1.949	mc	
- Ve (<i>Volume edificabile privato</i>)	9.744	mc	
- F4.6/a (<i>Sup. Fond., Viab. e park = 50% di St</i>)	6.682	mq	
- F4.6/b (<i>Verde priv. = 20% di St</i>)	15.360	mq	
- F4.6/c (<i>Verde pubb. = 30% di St</i>)	10.022	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.

Nella predisposizione del piano attuativo, è fatto obbligo di censire le essenze arboree presenti nell'ambito F4.6/a, per una opportuna salvaguardia delle stesse. Dovrà inoltre essere predisposto uno studio di compatibilità paesistico-ambientale così come previsto dall'art. 9 delle presenti norme.

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.

Usi consentiti:

Uso di area protetta

A.b - 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) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc), aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c - 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;

A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

a) opere stradali;

c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;

d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

Uso silvo-pastorale

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica ed antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

D.c - strade, impianti a rete;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso turistico

H.a - 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;

H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.d - strutture ricettive limitatamente alle strutture alberghiere di cui alla L.R. n. 22/1984.

Sottozona F4.7 - "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 (<i>Superficie territoriale</i>)	296.000	mq		
- Pv (<i>Potenzialità volumetrica</i>)	500	mc		
- Ve (<i>Volume edificabile privato</i>)	500	mc		
- F4.7/a (<i>Sup. Fond. = 50% di St</i>)	60.000	mq		
- F4.7/b (<i>Verde priv. = 20% di St</i>)	59.200	mq		
- F4.7/c (<i>Verde pubb. = 30% di St</i>)	88.800	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	%

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.

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.

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.

Usi consentiti:

Uso di area protetta

A.b - 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) o strutture leggere di

supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc), aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c - 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;

A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

a) opere stradali;

c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;

d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

Usa silvo-pastorale

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica ed antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.

Usa tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

D.c - strade, impianti a rete;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Usa turistico

H.a - 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;

H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente.

Usa produttivo e diversi

I.a - acquacoltura intensiva;

I.b - impianti artigianali.

Usa insediativo

L.a - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

L.c - interventi di integrazione (sono interventi di ampliamento dell'esistente finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, produttivo e di servizio).

Sottozona F4.8 - "Ruoni Alta"

L'area in esame è stata oggetto di P.d.L.: approvato e convenzionato, con convenzione scaduta. Situata oltre la fascia di 2.000 mt dal mare, ricade in ambito di trasformabilità di P.T.P. "2d". E' stata solo in minima parte interessata da edificazione, presenta opere di urbanizzazione carenti e fatiscenti.

L'intervento dovrà essere preceduto da un totale ristudio della lottizzazione con studio di compatibilità paesistico ambientale così come definito all'art. 19 delle presenti norme .

L'attuazione delle previsioni volumetriche avverrà con i seguenti parametri.

- **Sottoambito F4.8/a:** 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>)	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>rapporto 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 F4.8/c al Comune all'atto della stipula della convenzione.

Dovrà inoltre essere predisposto uno studio di compatibilità paesistico-ambientale così come previsto dall'art. 9 delle presenti norme.

Poichè l'area è interessata dalla preesistenza di censire le essenze arboree presenti nell'ambito F4.8/a, 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.

Il tutto dovrà essere oggetto di accordo di programma così come definito all'art. 28 della L.R. 45/89, accordo che contenga modalità operative, impegni e tempistiche per l'attuazione dell'intervento integrato.

- **Sottoambito F4.8/b:** 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 F4.8/c:** 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.

Usi consentiti:

Uso di area protetta

A.b - 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) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc), aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c - 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;

A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

A.1 - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

- a) opere stradali;
- c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

Uso silvo-pastorale

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica ed antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

D.c - strade, impianti a rete;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso turistico

H.a - 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;

H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.d - strutture ricettive limitatamente alle strutture alberghiere di cui alla L.R. n. 22/1984.

H.f - strutture residenziali stagionali.

Sottozona F4.9 - "Capizza di Vacca"

La sottozona in esame ricade in ambito di tutela "3b" nel vigente P.T.P. 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 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, o in mancanza della stessa attraverso la realizzazione di opportuno impianto di depurazione all'uopo dimensionato.

Dovrà inoltre essere predisposto uno studio di compatibilità paesistico-ambientale così come previsto dall'art. 9 delle presenti norme.

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.

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.

Usi consentiti:

Uso di area protetta

A.b - 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) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc), aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c - 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;

A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

a) opere stradali;

c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;

d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

Uso silvo-pastorale

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica ed antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

D.c - strade, impianti a rete;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso turistico

H.a - 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;

H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente.

Uso produttivo e diversi

I.a - acquacoltura intensiva;

I.b - impianti artigianali.

Uso insediativo

L.a - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

L.c - interventi di integrazione (sono interventi di ampliamento dell'esistente finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, produttivo e di servizio).

Sottozona F4.10 - "Stazzo Malchisana"

L'area interessata dalla previsione è collocata fisicamente in adiacenza alle strutture turistico residenziali di "Marchesana" e "Capizza di Vacca".

Nell'area, classificata come "2a" nel vigente P.T.P., sono consentiti i seguenti usi:

Uso turistico

H.a - 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;

H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;

H.d - strutture ricettive limitatamente alle strutture alberghiere di cui alla L.R. n. 22/1984.

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.

A tal fine la predisposizione del piano attuativo dovrà essere accompagnato, oltre che dalla valutazione di impatto ambientale di cui all'art. 9 delle presenti norme, da un piano di trasformazione aziendale della zona agricola adiacente, così come cartograficamente riportata, finalizzato alla valorizzazione del settore ippico.

Il tutto dovrà essere oggetto di Accordo di Programma così come definito dall'art. 28 della L.R. 45/1989 che contenga modalità operative, impegni e tempistiche per l'attuazione dell'intervento integrato.

L'attuazione delle previsioni volumetriche avverrà con i seguenti parametri.

- **Sottoambito F4.10/a:** 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	mq
- It (<i>Indice territoriale</i>)	0.07	mc/mq
- Pv (<i>Potenzialità volumetrica</i>)	12.000	mc
- Vp (<i>Volume pubblico</i>)	2.000	mc
- Va (<i>Volume alberghiero</i>)	10.000	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 consentiti i seguenti interventi:

L.a - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

L.b - 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 F4.10/b:** 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 F4.10/c:** 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 o, in mancanza della stessa, attraverso la realizzazione di opportuno impianto di depurazione all'uopo dimensionato.

Il piano attuativo dovrà essere accompagnato dallo studio di compatibilità paesistico-ambientale di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Sottozona F4.11 - "Boncammino"

L'area interessata dalla previsione è collocata fisicamente in adiacenza alla struttura sportiva comunale di Boncammino. Nell'area, classificata come "2b" nel vigente P.T.P., sono consentiti i seguenti usi turistici:

Usa turistico

H.a - 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;

H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;

H.d - 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 F4.11/a:** 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</i> , fermo restando distacco fra pareti)	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:

L.a - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

L.b - interventi di riqualificazione (sono gli interventi insediativi rivolti al completamento e trasformazione di processi insediativi in atto, mediante interventi di riordino funzionale e formale).

L.c - interventi di integrazione (sono interventi di ampliamento dell'esistente finalizzati al soddisfacimento dei fabbisogni di strutture di servizio, sportive/ricreative).

- **Sottoambito F4.11/b:** 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 F4.11/c:** 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 o, in mancanza della stessa, attraverso la realizzazione di opportuno impianto di depurazione all'uopo dimensionato.

Il piano attuativo dovrà essere accompagnato dallo studio di compatibilità paesistico-ambientale di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Sottozona F4.12 "Ruoni"

Tale ambito, identificato come "2b" dal vigente P.T.P., 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.

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

Usi consentiti:

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

D.c - strade, impianti a rete;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso turistico

H.a - 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;

H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;

H.d - strutture ricettive limitatamente alle strutture alberghiere di cui alla L.R. n. 22/1984.

Uso insediativo

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

L'intervento dovrà essere preceduto da studio di compatibilità paesistico ambientale così come definito all'art. 19 delle presenti norme

L'attuazione delle previsioni volumetriche avverrà con i seguenti parametri.

- **Sottoambito F4.12/a:** 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>)	0.12	mc/mq
- Pv (<i>Potenzialità volumetrica</i>)	8.366	mc
- Vp (<i>Volume pubblico</i>)	1.394	mc
- Vb (<i>Volume alberghiero e servizi</i>)	6.972	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 F4.12/b:** 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 F4.12/c:** 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 o, in mancanza della stessa, attraverso la realizzazione di opportuno impianto di depurazione all'uopo dimensionato.

Art. 45

U.T. 4 - SOTTOZONE "G"

Sottozona "G9.4.1"

Tale area, ricadente in ambito "2a" di P.T.P., 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 80 mq. di spazi di uso pubblico dei quali almeno la metà a parcheggio ogni 100 mq. di superficie coperta.

Usi consentiti:

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

D.c - strade;

D.d - acquedotti;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso insediativo

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

Sottozona "G9.4.2" (D9)

Tale area ricade in ambito "2a" di P.T.P. ed è interessata dalla presenza di una struttura produttiva a valenza sovracomunale, in adiacenza al perimetro del centro urbano di S.Teresa Gallura.

Sono consentite tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché ampliamento, in adiacenza all'esistente, fino ad un massimo del 30% della volumetria esistente, con una altezza massima di 5.50 mt.

Dovranno essere predisposti 80 mq. di spazi di uso pubblico dei quali almeno la metà a parcheggio ogni 100 mq. di superficie coperta.

Usi consentiti:

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

D.c - strade;

D.d - acquedotti;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso produttivo e diversi

I.b - impianti artigianali.

Sottozona "G9.4.3"

L'area in esame è collocata in ambito "2b" nel vigente P.T.P. ed è strategicamente funzionale all'offerta di un servizio per il turismo veicolare itinerante (campers, roulotte, etc.). L'intervento consiste nella infrastrutturazione dell'area per lo stazionamento provvisorio (max 24 ore), di campers, etc., al fine di alleggerire la pressione in ambiti di pregio o urbani nel territorio comunale.

Sono consentite le sole strutture funzionali alla realizzazione di locali per custode ed uffici per un volume complessivo di 1.000 mc.

L'attuazione dovrà avvenire attraverso predisposizione di strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica. In tale strumento, definite le modalità di gestione che potranno essere pubbliche o pubbliche e private, si fisseranno i parametri edilizi ed urbanistici con gli eventuali sottoambiti di intervento in relazione alla tipologia di gestione.

Usi consentiti:

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

D.c - strade;

D.d - acquedotti;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso turistico

H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;

H.e - strutture ricettive limitatamente all'area di sosta.

Sottozona "G9.4.4"

Tale area è ubicata in ambito "2b" dal vigente P.T.P. e comprende una preesistenza ad indirizzo commerciale in località "Lucianeddi".

Sono consentite tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria nonchè ampliamento, in adiacenza all'esistente, fino ad un massimo del 30% della volumetria esistente.

Dovranno essere predisposti 80 mq. di spazi di uso pubblico dei quali almeno la metà a parcheggio ogni 100 mq. di superficie coperta.

Usi consentiti:

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

D.c - strade;

D.d - acquedotti;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso insediativo

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

Sottozona G1

In tale sottozona ricade la struttura sportiva (stadio) comunale. L'area ricade in ambito di tutela "2b" di P.T.P..

Usi consentiti:

H.a - Impianti sportivi anche con strutture di supporto.

L'attuazione avverrà attraverso predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica.

Parametri di intervento:

- It = 0.001 mc/mq incrementabile in sede di redazione di piano attuativo.

Gli ulteriori parametri verranno fissati in sede di redazione di strumento attuativo.

Sottozona G1.4.1

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. Ricade in ambito "2a" di P.T.P. ed è attualmente

interessata dalla presenza di una struttura a carattere provvisorio destinata ad attività sportivo-ricreative connesse con il turismo equestre.

Usi consentiti:

Uso turistico

H.a - infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di ristoro, attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi, bar, ristorante, etc.;

H.b - infrastrutture di accesso e stazionamento;

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente.

L'attuazione avviene attraverso predisposizione di strumento urbanistico preventivo di iniziativa privata (P.d.L.) con i seguenti parametri:

- St (<i>Superficie territoriale</i>)		38.470	mq
- It (<i>Indice territoriale</i>)		0.15	mc/mq
- Pv (<i>Potenzialità volumetrica</i>)		5.770	mc
- S (<i>Standards pubblici</i>)		3.847	mq
- 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.

Sottozona G3

Impianto di sollevamento esistente fognature foranee.

Sottozona G7.4 - G7.4.1 - Accessi al mare - "Marmorata" e "Punta Falcone"

In tali ambiti, ricadenti in ambito "1" di P.T.P., 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 e pubblica e privata.

Usi compatibili:

Uso ricreativo culturale

B.a - 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.

Sottozona G11.4

In tale subzona, ricadente in ambito di P.T.P. parte in "2a" e parte in "2b", 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>altezza massima edifici</i>)		3	mt
- Standards pubblici (4.627 mq)		10	%

UNITA' TERRITORIALE 5

MARMORATA, CALA SAMBUCO, VALLE DELL'ERICA, CONCA VERDE

Sottozona F5.1 - "La Marmorata"

Tale sottozona ricade territorialmente parte in ambito "1" di P.T.P. e parte in ambito "3b". E' 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 pressochè totalmente realizzato. La sottozona ed il relativo piano attuativo sono fatti salvi ai sensi dell'art. 3 delle N.A. del P.T.P. Interventi consentiti: ristrutturazione urbanistica - 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.

Usi consentiti:

Uso silvo-pastorale

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.b - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate, col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

C.c - il disboscamento e il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a colture agricole;

C.d - interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;

C.e - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc;

C.g - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti.

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

D.c - strade;

D.d - traverse, acquedotti;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso turistico

H.a - 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;
- H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;
- H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;
- H.d - strutture ricettive limitatamente alle strutture alberghiere di cui alla L.R. n. 22/1984.
- H.f - strutture residenziali stagionali.

Uso insediativo

- L.a - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;
- L.b - interventi di riqualificazione (sono gli interventi insediativi rivolti al completamento e trasformazione di processi insediativi in atto, mediante interventi di riordino funzionale e formale).

Sottozona F5.2 - "Cala Sambuco"

Tale previsione sussiste, da circa un ventennio, negli strumenti urbanistici comunali. Oggetto di P.d.L., lo stesso non ha mai avuto un iter concluso.

L'intervento edificatorio proposto ricade in ambito "2a" di P.T.P. come può essere desunto dalle carte di analisi e sintesi delle componenti fisiche del territorio; tale sottozona presenta, ai fini dell'attuazione delle previsioni volumetriche, un impatto "alto-altissimo" per le seguenti concorrenze:

- parte a valle, a rischio di esondazione;
- parte a mezza costa, lato ovest, con pendenze superiori al 30% con presenza di vegetazione, suoli con graniti affioranti a rischio erosivo.

Preliminarmente dovrà essere effettuato lo studio di compatibilità paesistico-ambientale in maniera estremamente dettagliata, valutando le diverse possibilità di ubicazione dei volumi e comunque secondo i disposti dell'art. 9 delle presenti norme. L'attuazione avverrà attraverso stipula di Accordoo di Programma ex art. 28 L.R. 45/89.

La cartografia di piano individua l'area preferenziale per l'ubicazione dei volumi, fa salva la fascia alluvionale a rischio di esondazione, ubica gli standards pubblici costituiti dalla parte di territorio di maggior pregio in ambiti di non trasformabilità.

L'ambito interessato dalla previsione presenta peculiarità di rilievo paesistico-ambientale.

Sussiste una vegetazione di pregio preesistente quale formazione boschiva.

L'area di intervento vie suddivisa in tre sottoambiti:

- **F5.2/a:** ove è prevista l'ubicazione del potenziale volumetrico. In tale comparto è fatto obbligo del rispetto dei disposti del Regolamento Edilizio nonché dei seguenti parametri:

- St (<i>Superficie territoriale</i>)	70.890	mq		
- It (<i>Indice territoriale</i>)	0.20	mc/mq		
- Pv (<i>Potenzialità volumetrica</i>)	14.178	mc		
- Vp (<i>Volume pubblico</i>)	2.835	mc		
- Vb (<i>Volume alberghiero</i>)	11.343	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	%

- **F5.2/b:** 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.

- **F5.2/c:** indica la parte di subzona con destinazione a verde pubblico. 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.). **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.) e di S.C.P.A.

Destinazione della sottozona: ricettiva così come definita dalla L.R. n. 22 del 14/05/1984.

Poichè l'area è interessata dalla preesistenza di ambiti di pregio ambientale, la localizzazione del sottoambito "F5.2/c" è funzionale alla pubblicizzazione di tale preesistenza.

Nella predisposizione del piano attuativo è fatto obbligo di censire le essenze arboree presenti nell'ambito "F5.2/a" per una opportuna salvaguardia ambientale delle stesse.

L'accesso al comparto, così come da elaborato grafico, dovrà avvenire attraverso l'innesto previsto in cartografia.

Usi consentiti:

Uso di area protetta

A.a - attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

A.b - 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) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c - 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;

A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche e di preminente interesse pubblico quali:

a) opere stradali;

c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;

d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

Uso ricreativo culturale

B.a - 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.

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

D.c - strade;

D.d - acquedotti;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso turistico

H.a - 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;

H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;

H.d - strutture ricettive limitatamente alle strutture alberghiere di cui alla L.R. n. 22/1984.

Sottozona F5.3 - "Valle dell'Erica"

Tale sottozona ricade territorialmente parte in ambito "1" di P.T.P. e parte in ambito "3b". E' 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 78%. L'intervento è fatto salvo ai sensi dell'art. 3 delle N.A. del P.T.P.

Interventi consentiti:

- completamento delle previsioni di P.d.L. con indici e parametri previsti dal piano stesso ivi comprese le volumetrie sostitutive così come indicate nel piano;
- interventi di realizzazione di adeguamenti alla struttura ricettiva in relazione al 25% della volumetria autoriz-

zata, in aderenza alla preesistenza, sì da avere un unico corpo armonicamente inserito nella contestualità ambientale.

Interventi consentiti: ristrutturazione urbanistica - 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. In particolare per le strutture edilizie esistenti collocate su "pilotis" a quota superiore al piano di campagna, qualunque intervento dovrà essere volto alla mitigazione dell'impatto visivo di tali opere attraverso la loro demolizione e ricostruzione, senza variazioni volumetriche o di superficie coperta, con quota di imposta a quota del terreno naturale o sistemato se più basso;
- 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.

Usi consentiti:

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

D.c - strade;

D.d - traverse, acquedotti;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso turistico

H.a - 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;

H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;

H.d - strutture ricettive limitatamente alle strutture alberghiere di cui alla L.R. n. 22/1984;

H.f - strutture residenziali stagionali.

Uso insediativo

L.a - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

L.b - interventi di riqualificazione (sono gli interventi insediativi rivolti al completamento e trasformazione di processi insediativi in atto, mediante interventi di riordino funzionale e formale);

L.c - interventi di integrazione (sono interventi di ampliamento dell'esistente finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, produttivo e di servizio).

Sottozona F5.4 - "Conca Verde"

Tale sottozona ricade territorialmente parte in ambito "1" di P.T.P. e parte in ambito "3b". E' 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 60%. L'intervento è fatto salvo ai sensi dell'art. 3 delle N.A. del P.T.P.

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.

Usi consentiti:

Uso tecnologico

- D.a - opere antincendio e protezione civile;
- D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;
- D.c - strade;
- D.d - traverse, acquedotti;
- D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso turistico

- H.a - 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;
- H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;
- H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;
- H.d - strutture ricettive limitatamente alle strutture alberghiere di cui alla L.R. n. 22/1984;
- H.f - strutture residenziali stagionali.

Uso insediativo

- L.a - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;
- L.b - interventi di riqualificazione (sono gli interventi insediativi rivolti al completamento e trasformazione di processi insediativi in atto, mediante interventi di riordino funzionale e formale);
- L.c - interventi di integrazione (sono interventi di ampliamento dell'esistente finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, produttivo e di servizio).

Sottozona F5.5 - "Padulacciu"

Tale ambito è limitrofo ad un preesistente insediamento turistico, ricettivo e residenziale, di Valle dell'Erica. La pianificazione del P.U.C. tende 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. Si genera quindi un comprensorio turistico-ricettivo con coordinamento degli interventi infrastrutturali.

L'area ricade in ambito di tutela "2a" di P.T.P. Sono consentiti i seguenti usi:

Uso turistico

- H.a - 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;
- H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;
- H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;
- H.d - strutture ricettive limitatamente alle strutture alberghiere di cui alla L.R. n. 22/1984.

L'attuazione è prevista previa predisposizione di piano attuativo che operi con i seguenti parametri:

- **Sottoambito F5.5/a:** 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	%

La subzona ricade in un ambito di particolare pregio paesistico-ambientale ed il P.U.C. ne prevede la trasformazione a fini edificatori con riferimento a strutture di interesse pubblico (ricettività alberghiera) produttive con sensibili ricadute sul tessuto socio-economico del Comune. Ulteriore obiettivo è costituito dalla necessità di assicurare la fruibilità della fascia costiera dell'ambito in quanto nella stessa insistono estese formazioni di spiagge sabbiose.

Dovrà essere inoltre predisposto lo studio di compatibilità paesistico ambientale così come definito dall'art. 9 delle presenti norme.

Destinazione: 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 F5.5/b:** 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 F5.5/c:** 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.

Non è consentito invocare i disposti dell'art. 3 della Legge n. 1357 per deroghe al potenziale volumetrico della sottozona in quanto lo stesso è espressione di un discorso di pianificazione generale che investe l'intero territorio comunale.

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.

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.)

Sottozona F5.6 - "Liscia di Scopa"

Tale ambito è limitrofo ad un preesistente insediamento turistico, ricettivo e residenziale, di Conca Verde.

La pianificazione del P.U.C. tende 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. Si

genera quindi un comprensorio turistico-ricettivo con coordinamento degli interventi infrastrutturali.

L'area ricade in ambito di tutela "2a" di P.T.P. Sono consentiti i seguenti usi:

Uso turistico

H.a - 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;

H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;

H.d - strutture ricettive limitatamente alle strutture alberghiere di cui alla L.R. n. 22/1984.

L'attuazione è prevista previa predisposizione di piano attuativo che operi con i seguenti parametri:

- **Sottoambito F5.6/a:** 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>)	250.260	mq
- It (<i>Indice territoriale</i>)	0.20	mc/mq
- Pv (<i>Potenzialità volumetrica</i>)	50.052	mc
- Vp (<i>Volume pubblico</i>)	8.342	mc
- Vb (<i>Volume alberghiero</i>)	41.710	mc
- Stand. (<i>standards</i>)	75.078	mq
- Vp (<i>verde privato</i>)	50.052	mq
- Sf (<i>Superficie fondiaria</i>) max	125.130	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	%

La subzona ricade in un ambito di particolare pregio paesistico-ambientale ed il P.U.C. ne prevede la trasformazione a fini edificatori con riferimento a strutture di interesse pubblico (ricettività alberghiera) produttive con sensibili ricadute sul tessuto socio-economico del Comune. Ulteriore obiettivo è costituito dalla necessità di assicurare la fruibilità della fascia costiera dell'ambito in quanto nella stessa insistono estese formazioni di spiagge sabbiose. Dovrà essere inoltre predisposto lo studio di compatibilità paesistico ambientale così come definito dall'art. 9 delle presenti norme. Destinazione 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 F5.6/b:** 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 F5.6/c:** 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 o, in mancanza della stessa, attraverso la realizzazione di opportuno impianto di depurazione all'uopo dimensionato.

U.T. 5 - ZONE "G"

Sottozona G7.5 - G7.5.1 - G7.5.2 - G7.5.3 - G7.5.4 -G7.5.5 -Accessi al mare " Valle dell'Erica", "Cala Sambuco", "La Balcaccia" - Osservazione n° 4 Mannoni Andrea.

In tali ambiti, classificati come zona "1" dal vigente P.T.P., 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*

B.a - 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.

Sottozona G10.5 - Servizi sportivi e ricreativi

Tale ambito ricade fisicamente in ambito "2a" di P.T.P., sono previsti i seguenti usi:

Uso turistico

H.a - 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 Accordo di Programma di cui all'art. 28 della L.R. 45/1989 che fissi modalità operative, impegni e tempistiche per l'attuazione dell'intervento. L'Accordo di Programma discende dalla necessità di curare l'intervento in relazione all'entità dell'investimento: pertanto 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. Dovrà inoltre essere predisposto uno studio di compatibilità paesistico-ambientale così come previsto dall'art. 9 delle presenti norme.

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	%
- Parcheggio e verde pubblico (15% di St)	16.377	mq

UNITA' TERRITORIALE 6 - PORTO POZZO - SAN PASQUALE

U.T. 6 - PORTO POZZO

Art. 47

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.

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:*

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): 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.

ZONE DI ESPANSIONE

Le zone di espansione della frazione presentano le stesse caratteristiche qualitative di insediamenti delle zone di espansione del centro abitato.

Gli interventi in tali zone si attuano secondo quanto previsto dalle seguenti norme ed ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983.

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 il posizionamento delle superfici di standards; **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.);** 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.

In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 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 rispettivamente territoriale e fondiaria.

L'indice fondiario, per ogni subzona, sarà definito dal piano attuativo in virtù del rapporto tra volume edilizio e superficie coperta.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc/ab dei quali:

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

Nel calcolo della superficie territoriale vanno considerate le superfici per viabilità individuate nella cartografia di piano e che costituiscono opere di urbanizzazione primaria; qualora la viabilità sia compresa fra due sub-comparti la stessa sarà di competenza di ciascuno dei due in ragione e proporzionalmente al loro potenziale volumetrico; stesso criterio se la strada è compresa tra zona di completamento e zona di espansione.

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.

Nella determinazione della distanza delle edificazioni dai confini, è data la possibilità di costruire in confine con gli spazi pubblici, qualora l'edificazione sia in allineamento con edifici preesistenti.

Sottozona C1. Tale area ricade in un comparto che pur avendo caratteristiche della zona di completamento per volumetrie realizzate, non presenta un tessuto urbano definito. La proposta di piano ne definisce la viabilità e le dotazioni di standards che per superficie e localizzazione debbono rispettare le previsioni di cartografia. L'intervento potrà avvenire tramite concessione diretta previa predisposizione di piano di comparto e stipula con il Comune di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e la cessione volontaria e gratuita delle aree di standards individuati in cartografia.

Parametri di intervento:

- It = 0.75 mc/mq
- S1 = 0.060 mq/mq
- S2 = 0.0237 mq/mq
- S3 = 0.120 mq/mq
- S4 = 0.0363 mq/mq
- Dc = 5.00 mt.
- Df = 10.00 mt.
- H = 6.00 mt.
- Rc = 40 %
- Ds = 6.00 mt.

Sottozona C3.1,2,3,4,6 Insediamenti residenziali a carattere estensivo; è consentita l'edificazione previa predisposizione di strumento urbanistico preventivo (P.d.L.).

Nel calcolo della superficie territoriale vanno considerate le superfici per viabilità individuate nella cartografia di piano e che costituiscono opere di urbanizzazione primaria; qualora la viabilità sia compresa fra due subcomparti la stessa sarà di competenza di ciascuno dei due in ragione e proporzionalmente al loro potenziale volumetrico; stesso criterio se la strada è compresa tra zona di completamento e la zona di espansione, tra la zona di espansione e la zona 'F'; qualora la strada sia compresa tra zona di espansione e zona agricola, la strada dovrà essere imputa come superficie e oneri di competenza alla zona di espansione antistante.

Parametri di intervento:

- It = 0.80 mc/mq
- S1 = 0.060 mq/mq
- S2 = 0.0237 mq/mq
- S3 = 0.120 mq/mq
- S4 = 0.0363 mq/mq
- Dc = 5.00 mt.
- Df = 10.00 mt.
- H = 6.00 mt.
- Rc = 40 %
- Ds = 6.00 mt. (10 mt. strada di piano)
- Ds = 30.00 mt. per strade Statali - 20.00 mt. per strade Provinciali

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

Sottozona C3.5 Insediamenti residenziali a carattere estensivo; è consentita l'edificazione previa predisposizione di strumento urbanistico preventivo (P.d.L.).

Parametri di intervento:

- It = 0.40 mc/mq
- S1 = 0.060 mq/mq
- S2 = 0.0237 mq/mq
- S3 = 0.120 mq/mq
- S4 = 0.0363 mq/mq
- Dc = 5.00 mt.
- Df = 10.00 mt.
- H = 6.00 mt.

- Rc = 40 %
- Ds = 10.00 mt. (*strada di piano*)
- Ds = 30.00 mt. per strade Statali
- 20.00 mt. per strade Provinciali

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

Sottozona C3.7 Insediamenti residenziali a carattere estensivo; è consentita l'edificazione previa predisposizione di strumento urbanistico preventivo (P.d.L.).

Parametri di intervento:

- It = 0.40 mc/mq
- S1 = 0.060 mq/mq
- S2 = 0.0237 mq/mq
- S3 = 0.120 mq/mq
- S4 = 0.0363 mq/mq
- Dc = 5.00 mt.
- Df = 10.00 mt.
- H = 6.00 mt.
- Rc = 40 %
- Ds = 10.00 mt. (*strada di piano*)
- Ds = 30.00 mt. per strade Statali
- 20.00 mt. per strade Provinciali

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

Sottozona C5.1,2,3 Insediamenti residenziali di ricucitura a carattere estensivo; in tali sottozone, previo intervento urbanistico preventivo, è consentita l'edificazione di strutture ricettive alberghiere o residenziali fino ad un massimo per quest'ultime del 35% e nel rispetto dei seguenti parametri:

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
- Hf = 5.50 mt
- Ds = 6.00 mt per viabilità interna
- 20.00 mt per strade provinciali
- Dc = 5.00 mt
- Df = 10.00 mt
- Rc = 1/5
- Dst = 2.00 mt (distacco confine standards)

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

Non rientrano nel computo delle volumetrie le parti totalmente interrato, destinate a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, purchè di altezza non superiore a mt. 2.20.

All'interno di detti comparti non è consentito invocare il disposto dell'art. 3 della Legge n. 1357 per deroghe alle volumetrie e/o superficie coperte, in quanto sia le prime che le seconde sono espressione di un discorso di pianificazione generale che investe l'intero territorio comunale.

UNITA' TERRITORIALE 6 - SAN PASQUALE

Art. 49

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.

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:*

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): 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.

Art. 50

ZONE DI ESPANSIONE

Le zone di espansione della frazione presentano le stesse caratteristiche qualitative di insediamenti delle zone di espansione del centro abitato.

Gli interventi in tali zone si attuano secondo quanto previsto dalle seguenti norme ed ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983.

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 il posizionamento delle superfici di standards, **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.)**, 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.

In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 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 rispettivamente territoriale e fondiaria.

L'indice fondiario, per ogni subzona, sarà definito dal piano attuativo in virtù del rapporto tra volume edilizio e superficie coperta.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc/ab dei quali:

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

Nel calcolo della superficie territoriale vanno considerate le superfici per viabilità individuate nella cartografia di piano e che costituiscono opere di urbanizzazione primaria; qualora la viabilità sia compresa fra due sub-comparti la stessa sarà di competenza di ciascuno dei due in ragione e proporzionalmente al loro potenziale volumetrico; stesso criterio se la strada è compresa tra zona di completamento e zona di espansione.

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 anche con incremento volumetrico pari al 25% sempre 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.

Nella determinazione della distanza delle edificazioni dai confini, è data la possibilità di costruire in confine con gli spazi pubblici, qualora la edificazione sia in allineamento con edifici preesistenti.

Sottozona C3.1 Insediamenti residenziali a carattere estensivo; è consentita l'edificazione previa predisposizione di strumento urbanistico preventivo (P.d.L.).

Parametri di intervento:

- It = 0.60 mc/mq
- S1 = 0.060 mq/mq
- S2 = 0.0237 mq/mq
- S3 = 0.120 mq/mq

- S4 =	0.0363	mq/mq	
- Dc =	5.00	mt.	
- Df =	10.00	mt.	
- H =	6.00	mt.	
- Rc =	40	%	
- Ds =	6.00	mt.	
- Ds =	30.00	mt.	per strade Statali
	20.00	mt.	per strade Provinciali

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

Sottozona C3.2,3,4,5 Insediamenti residenziali a carattere estensivo; è consentita l'edificazione previa predisposizione di strumento urbanistico preventivo (P.d.L.).

Parametri di intervento:

- It =	0.75	mc/mq	
- S1 =	0.060	mq/mq	
- S2 =	0.0237	mq/mq	
- S3 =	0.120	mq/mq	
- S4 =	0.0363	mq/mq	
- Dc =	5.00	mt.	
- Df =	10.00	mt.	
- H =	6.00	mt.	
- Rc =	40	%	
- Ds =	6.00	mt.	
- Ds =	30.00	mt.	per strade Statali
	20.00	mt.	per strade Provinciali

E' data facoltà di utilizzo di un incremento di indice pari a 0.25 mc/mq (fino all'indice territoriale massimo di 0.5 mc/mq) in caso di realizzazione di 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.

Sottozona C3.6 tale area ricade in un comparto che pur avendo caratteristiche della zona di completamento per volumetrie realizzate, non presenta un tessuto urbano definito. La proposta di piano ne definisce la viabilità e le dotazioni di standards che per superficie e localizzazione debbono rispettare le previsioni di cartografia. L'intervento potrà avvenire tramite concessione diretta previa predisposizione di piano di comparto e stipula con il Comune di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e la cessione volontaria e gratuita delle aree di standards individuati in cartografia.

Parametri di intervento:

- It =	1.00	mc/mq	
- S1 =	0.060	mq/mq	
- S2 =	0.0237	mq/mq	
- S3 =	0.120	mq/mq	
- S4 =	0.0363	mq/mq	
- Dc =	5.00	mt.	
- Df =	10.00	mt.	
- H =	6.00	mt.	
- Rc =	40	%	
- Ds =	6.00	mt.	

Sottozone C5.1 - C5.2 - C5.3 Insediamenti residenziali di ricucitura a carattere estensivo; in tali sottozone, previo intervento urbanistico preventivo, è consentita l'edificazione di strutture ricettive alberghiere, residenziali a rotazione d'uso o residenziali fino ad un massimo per quest'ultime del 35% e nel rispetto dei seguenti parametri:

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
Hf	=	5.50	mt
Ds	=	6.00	mt per viabilità interna
		20.00	mt per strade provinciali
Dc	=	5.00	mt
Df	=	10.00	mt
Rc	=	1/5	
Dst	=	2.00	mt (distacco confine standards)

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

Rientrano nel computo delle volumetrie tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente interrato, destinate a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, di altezza superiore a mt. 2.40.

La disposizione degli standards, nella cartografia di piano, per ubicazione ed entità, è puramente indicativa, si demanda allo strumento urbanistico preventivo (P.d.L.) la loro definizione in virtù di esigenze di V.I.A.

All'interno di detti comparti non è consentito invocare il disposto dell'art. 3 della Legge n. 1357 per deroghe alle volumetrie e/o superficie coperte, in quanto sia le prime che le seconde sono espressione di un discorso di pianificazione generale che investe l'intero territorio comunale.

Art. 51

U.T. 6 - ZONE "D" PRODUTTIVE

Sottozona D6

Tale ambito ricade territorialmente lungo la strada statale S.Teresa Gallura - Ponte Liscia, già previsto nel vigente P.d.F. Usi consentiti:

Uso produttivo e diversi

I.b - impianti artigianali;

I.c - impianti industriali.

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

Parametri di intervento:

It = 1.50 mc/mq

Dc = 5.00 mt.

Ds = 5.00 mt. E' data facoltà di addossare l'edificio alla viabilità di piano nei tratti in cui il piano della carreggiata sia a quota uguale o superiore all'estradosso della copertura dell'edificio;

H = l'altezza viene fissata per ciascun corpo dal piano attuativo pubblico in relazione alla collocazione dell'edificio;

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.

U.T. 6 - ZONE "F" TURISTICHE

Sottozona F6.1 - "Camping Arcobaleno"

Tale sottozona ricomprende un campeggio esistente. I tematismi riportano ipotesi di rischio di esondazione rendendo incompatibile la struttura esistente con le condizioni intrinseche dell'ambito. Il permanere dell'attuale insediamento è vincolato all'effettuazione di uno studio di microambito 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.

Nell'area classificata come "1" nel vigente P.T.P. sono consentiti i seguenti usi:

A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

a) opere stradali;

b) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;

c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;

d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

Uso ricreativo culturale

B.a - 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.

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.d - acquedotti;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso insediativo

L.a - 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 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.

La realizzazione di qualunque volumetria è però subordinata alla predisposizione di un piano di assetto dell'area indicante:

- ubicazione di parcheggi di uso pubblici in ragione di 40 mq ogni 100 mq di superficie commerciale o di ristoro, aperta al pubblico;

- indicazione, con progetti esecutivi, delle reti infrastrutturali prevedendo l'allaccio, ove sono esistenti, alla reti pubbliche;
- stipula con il Comune di apposita convenzione con relativa fidejussione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione eventualmente mancanti o carenti.

Previa predisposizione di piano attuativo (P.d.L.) esteso all'intera subzona, effettuate le indagini di compatibilità di cui ai punti precedenti, è consentita la realizzazione di interventi di supporto alla balneazione, strutture leggere con funzioni di spogliatoio, etc., servizi igienici (punto "Ba" degli usi compatibili in zona "I"), per una volumetria massima di 2.500 mc.

Parametri di intervento:

- | | | |
|--|-------|-----|
| - Dc (<i>distacco confini</i>) | 5.00 | mt. |
| - De (<i>distacco edifici</i>) | 10.00 | mt. |
| - Hmax (<i>altezzamassima edifici</i>) | 5.00 | mt. |

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.

Sottozona F6.2 - "Val di Mela"

L'ambito interessato dalla previsione è collocato fisicamente pressochè in adiacenza al centro urbano di Porto Pozzo. Nell'area, classificata come "2a", nel vigente P.T.P. sono consentiti i seguenti usi:

Uso turistico

H.a - 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;

H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;

H.d - strutture ricettive limitatamente alle strutture alberghiere di cui alla L.R. n. 22/1984.

- **F6.2/a:** 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 nullo.

In tale comparto è fatto obbligo del rispetto dei disposti del Regolamento Edilizio nonchè dei seguenti parametri:

- | | | |
|--|---------|-------|
| - St (<i>Superficie territoriale</i>) | 323.165 | mq |
| - It (<i>Indice territoriale</i>) | 0.15 | mc/mq |
| - Pv (<i>Potenzialità volumetrica</i>) | 48.475 | mc |
| - Vp (<i>Volume pubblico</i>) | 8.079 | mc |
| - Va (<i>Volume alberghiero</i>) | 40.396 | 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 | % |

- **F6.2/b:** 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.

- **F6.2/c:** 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 o, in mancanza della stessa, attraverso la realizzazione di opportuno impianto di depurazione all'uopo dimensionato.

Il piano attuativo dovrà essere accompagnato dallo studio di compatibilità paesistico-ambientale di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Sottozona F6.3 - "Lu Caloni"

La sottozona in esame, classificata come zona "1" dal vigente P.T.P., ricade in un ambito naturalistico di grande pregio, l'intervento è stato realizzato precedentemente 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.

Interventi consentiti:

A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali: a) opere stradali, di accesso al mare; b) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico. Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

Uso ricreativo culturale

B.a - Opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione.

Uso silvo-pastorale

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.b - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate, col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.d - acquedotti e fognature.

Uso insediativo

L.a - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

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 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.

Art. 53

U.T. 6 - ZONE "G"

Sottozona "G5.1"

Tale sottozona, preesistente nel P.d.F., contigua al centro urbano, ricade in ambito di tutela "1" di P.T.P. ed è funzionale alla realizzazione dell'approdo turistico pubblico di Porto Pozzo (progetto già redatto ed approvato dagli organismi competenti) con le relative strutture di supporto. Il Piano Particolareggiato definirà in maniera puntuale i sottoambiti di intervento pubblico e pubblico e privato. Il sottoambito privato, comunque, avrà una potenzialità massima volumetrica di 24.000 mc. dei quali 23.000 con destinazione ricettiva collocati preferibilmente in adiacenza alla sottozona C3.4 e 1.000 mc. per servizi vari collocati lungo il banchinamento sud dell'approdo. L'altezza massima consentita non potrà superare i 3.20 mt. Gli ulteriori parametri verranno fissati dal Piano Particolareggiato pubblico in relazione alla peculiarità dell'intervento.

Usi compatibili:

A.1 - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

- a) opere stradali, aeroportuali e ferroviarie;
- b) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;
- c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

L'attuazione è prevista attraverso predisposizione di strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica. Lo strumento definirà gli ambiti di intervento pubblico e pubblico e privato.

Sottozona G5.2

Tale zona ricade in ambito "1" di P.T.P. e sottozona "G" contermine al centro urbano nel vigente P.d.F., vi insiste una struttura di servizio (ristorante, bar) alla spiaggia.

Uso consentito:

Uso ricreativo culturale

B.a - Opere di accesso al mare e di supporto alla balneazione; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia; servizi igienici.

Operazioni previste:

- 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, anche con razionalizzazione ed ampliamento, nella parte retrostante (non fronte mare) fino ad un massimo del 40% della volumetria esistente. Dovranno essere predisposti spazi di uso pubblico in ragione di 80 mq/100 mq di superficie coperta dell'edificio di cui almeno la metà destinate a parcheggi. Il ristudio dell'unità architettonica dovrà comprendere l'accesso al litorale (accesso pubblico).

Sottozona G5.3 - "Area per servizi di spiaggia"

Comprende la fascia immediatamente contigua alla spiaggia di Porto Pozzo e ricade in ambito "1" di P.T.P. Usi compatibili:

Uso ricreativo culturale

B.a - 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; posti di pronto soccorso e servizi igienici.

L'attuazione dovrà avvenire previa predisposizione di strumento urbanistico preventivo (P.P.) pubblico. L'attuazione sarà pubblica.

Indice territoriale: 0.001 mc/mq incrementabile in fase di predisposizione di P.P. che dovrà essere assoggettato a studio di compatibilità paesistico ambientale così come definito dall'art. 9 delle presenti norme.

Sottozona G6 - "Servizi per la viabilità"

Tale sottozona è ubicata contermina al centro urbano di Porto Pozzo limitrofa alla zona "B". Nell'ambito della sottozona "G6" 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

I.b - impianti artigianali.

Uso insediativo

L.d - interventi di attività terziarie e produttive legate alla residenza.

Sottozona G8.6 - Parco "Coluccia"

Tale sottozona, ricadente in ambito "1" del vigente P.T.P., è collocata fisicamente in uno degli ambiti di maggior pregio del territorio del Comune. Qualunque intervento è subordinato alla predisposizione di un piano coordinato di iniziativa esclusivamente pubblica che interessi l'intera sottozona e ne disciplini gli interventi pubblici o pubblici e privati. Tale ambito presenta un'altissima sensibilità ambientale, concorrono infatti tre detrattori agli interventi: aree ad elevata permeabilità, area di esondazione, area parzialmente interessata da oasi faunistica.

Nella sottozona in esame sono consentiti solo gli interventi volti al recupero e potenziamento delle specificità naturalistiche presenti nell'ambito con particolare riferimento agli aspetti vegetazionali.

Nell'ottica della fruizione del bene è consentito il ripristino di sentieri esistenti senza operare alterazioni alla morfologia dei luoghi, con manto rigorosamente in terra battuta, selciati o similari, con l'esclusione del manto bituminoso, nel massimo rispetto della vegetazione esistente; si potrà altresì realizzare qualche infrastruttura leggera di potenziamento dell'esistente nel rispetto delle prescrizioni citate. La previsione di opere di accesso al mare, in considerazione della specificità dei luoghi, verrà prevista, pedonalmente, attraverso sentieri con le caratteristiche citate.

E' consentita la realizzazione all'interno della subzona di una struttura leggera di supporto per la somministrazione di bevande o alimenti ed annessi servizi igienici; tale struttura, in legno, avrà dimensioni minimali nel rispetto della superficie funzionale all'uso cui è destinata e le caratteristiche costruttive debbono essere tali da non richiedere interventi consistenti di risanamento paesistico ambientale qualora le stesse vengano rimosse.

Sono consentiti i seguenti usi:

A.a - Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

ricreativi con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc), aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c- 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;

A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

a) opere stradali, di accesso al mare;

b) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;

c) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

Uso ricreativo culturale

B.a - Opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione, della nautica non motoristica 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; posti di pronto soccorso e servizi igienici.

Uso silvo-pastorale

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.b - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate, col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso insediativo

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

Sottozona G9.6.1 - "La Conchiglia"

Tale area, classificata in ambito "2a" nel vigente P.T.P., è interessata dalla presenza di una struttura ricettiva/ristoro in adiacenza al perimetro urbano della frazione di Porto Pozzo.

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

- D.a - opere antincendio e protezione civile;
- D.b - impianti di depurazione, fognature;
- D.c - strade;
- D.d - acquedotti;
- D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso insediativo

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

Sottozona G9.6.2 - "Osservazione Sardo Mario n° 13"

Tale area, classificata in ambito "2a" nel vigente P.T.P., è interessata dalla presenza di una struttura per ricovero imbarcazioni in adiacenza al perimetro urbano della frazione di Porto Pozzo.

Sono consentite tutte le operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia senza modificazione dei rapporti planivolumetrici esistenti.

Potrà essere consentita la realizzazione di parcheggi, senza alterazione della morfologia dei luoghi, nel rispetto della perimetrazione di sottozona.

Usi consentiti:

Uso tecnologico

- D.a - opere antincendio e protezione civile;
- D.b - impianti di depurazione, fognature;
- D.c - strade, parcheggi;
- D.d - acquedotti;
- D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso insediativo

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

Sottozona G11.6 - Golf "Li Mizzani"

Tale zona, classificata in ambito "2a" nel vigente P.T.P. e parte in ambito "1", ricade 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. Dovrà inoltre essere predisposto uno studio di compatibilità paesistico-ambientale così come previsto dall'art. 9 delle presenti norme.

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.

Usi consentiti in ambito "2a":

Uso ricreativo culturale

B.a - 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; posti di pronto soccorso e servizi

igienici.

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - impianti di depurazione, fognature;

D.d - traverse, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso turistico

H.a - 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;

H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente.

Uso insediativo

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

Usi consentiti in ambito "1":

sono consentiti i soli interventi volti alla conservazione e recupero dell'ambito e comunque tutti gli usi compatibili con l'ambito "1" riportati nelle presenti norme.

UNITA' TERRITORIALE N. 7 - ZONA AGRICOLA

Art. 54

U.T. 7 - SOTTOZONE "G"

Sottozona G3.7 - Discarica per inerti

Tale ambito ricomprende la discarica, ormai chiusa di R.S.U da assoggettare a recupero ambientale, e la discarica per inerti, regolarmente autorizzata ed in esercizio.

Sottozona G9.7.1

L'area in esame ricade in ambito "2b" nel vigente P.T.P. ed è strategicamente funzionale all'offerta di un servizio per il turismo veicolare itinerante (campers, roulotte, etc.). L'intervento consiste nella infrastrutturazione dell'area per il rimessaggio di campers, piccole imbarcazioni in genere a rimorchio etc., al fine di alleggerire la pressione in ambiti di pregio o urbani nel territorio comunale.

E' escluso lo stazionamento di tali veicoli con permanenza negli stessi di utenti.

Sono consentite le sole strutture funzionali alla realizzazione di locali per custode ed uffici per un volume complessivo di **1.000 mc**.

L'attuazione dovrà avvenire attraverso predisposizione di strumento urbanistico preventivo di iniziativa privata. In tale strumento, definite le modalità di gestione che potranno essere pubbliche o pubbliche e private, si fisseranno i parametri edilizi ed urbanistici con gli eventuali sottoambiti di intervento in relazione alla tipologia di gestione.

In tale sottozona sono consentiti i seguenti usi:

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

D.c - strade;

D.d - acquedotti;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso turistico

H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;

H.e - strutture ricettive limitatamente all'aree di sosta.

UNITA' TERRITORIALE N. 8 - LA COLBA - LU PULTIDDOLU

Art. 55

U.T. 8 - ZONE "F" TURISTICHE

Sottozona F8.1 - "Campeggio La Liccia"

Tale sottozona ricade in ambito "2a" del vigente P.T.P. ed 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). Dovrà inoltre essere predisposto uno studio di compatibilità paesistico-ambientale così come previsto dall'art. 9 delle presenti norme.

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.

Usi consentiti:

Uso turistico

H.a - 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;

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;

H.e - strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta.

Parametri di intervento:

- Hmax (<i>altezza edifici</i>)	3.00	mt.
- Dc (<i>distacco confini</i>)	5.00	mt.
- De (<i>distacco edifici</i>)	10.00	mt.
- Ds (<i>distacco viabilità provinciale</i>)	20.00	mt.
- Rc (<i>rapporto di copertura</i>)	10	%

Sottozona F8.2 - "Lu Pultiddolu"

Tale sottozona ricade in ambito "2a" di P.T.P. ed 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 61%. L'intervento è fatto salvo dalla disciplina di P.T.P. ai sensi dell'art. 3, comma 1, delle relative Norme di Attuazione. 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 il tutto a studio di compatibilità paesistico ambientale così come previsto dall'art. 9 delle presenti norme.

Usi consentiti:

Uso silvo-pastorale

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica ed antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.b - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate, col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

C.d - interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;

C.e - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc;

C.g - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti.

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

D.c - strade;

D.d - sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso turistico

H.a - 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;

H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;

H.d - strutture ricettive limitatamente alle strutture alberghiere di cui alla L.R. n. 22/1984.

H.f - strutture residenziali stagionali.

CAPO V

ZONE AGRICOLE

Art. 56

LEGISLAZIONE

Le presenti norme sono coerenti con i disposti dell'art. 8 della L.R. n. 45/1989 ed il D.P.R.G. del 03/08/1994 n. 228. Direttive per le zone agricole art. 8 della L.R. 22/02/1989 n. 45.

Art. 57

ZONE AGRICOLE

Sono definite zone agricole le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

Art. 58

FINALITA'

Le presenti norme perseguono le seguenti finalità:

- a) valorizzazione delle vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
- b) incoraggiare la permanenza ed incrementare, nelle zone classificate agricole, la popolazione rurale;
- c) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

Art. 59

INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

Il P.U.C., alla luce dello studio riportato nelle carte di analisi e di sintesi, propone una suddivisione del territorio comunale in sottozone, con compatibilità e potenzialità di trasformazione a fini agricoli, zootecnici e forestali, in relazione alle particolari condizioni morfologiche, pedologiche, idrologiche, clivometriche e di utilizzo del suolo, nel territorio in esame.

Sottozone E1

Aree caratterizzate da produzione agricola. Rappresentano l'agglutinazione delle sottozone C1 - D1 - E1 - G1 riportate nella cartografia inerente la potenzialità agricola dei suoli.

Si caratterizzano per le forme pianeggianti e/o subpianeggianti, le rocciosità e pietrosità sono limitate e/o pressochè assenti, l'erosione areale è scarsa e l'utilizzazione prevalente è quella agricola.

Usi compatibili

Uso silvo-pastorale

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.b - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate, col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
C.c - il disboscamento ed il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo od a colture agricole;
C.d - interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;
C.e - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;
C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc;
C.g - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti.

Uso agricolo

E.a - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
E.b - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.);
E.c - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, a scala aziendale;
E.d - nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti) nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo.

Uso pascolativo zootecnico

F.a - pascolamento controllato e non;
F.b - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
F.c - miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;
F.d - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;
F.e - interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti, destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;
F.f - nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda.

Uso turistico

H.g - punti di ristoro di cui al D.A. 2266/83 con ricettività fino ad un massimo di 20 posti letto.

Indirizzi agronomici:

Le unità produttive di seguito descritte sono quelle maggiormente rappresentative della zona in esame:

Sottozona C1

Limitazione d'uso: moderate.

Miglioramento ed intensivizzazione delle produzioni agricole attraverso pratiche irrigue, ove esistano risorse potenzialmente e razionalmente sfruttabili. Attraverso pratiche di normale esercizio delle sistemazioni idraulico-agrarie e l'uso di razionali tecniche colturali, sarà possibile eliminare fenomeni di idromorfia localizzata. Possibile aumento di investimento sul capitale fondiario.

Sottozona D1

Limitazione d'uso: moderate.

Miglioramento ed intensivizzazione delle produzioni agricole presenti, attraverso pratiche agronomiche volte al miglioramento delle superfici pascolative, ove esistano risorse potenzialmente e razionalmente sfruttabili, e incentivazione alla trasformazione in seminativi delle superfici caratterizzate dalla presenza di coperture a cisto.

Sottozona E1

Limitazione d'uso: scarse.

Miglioramento delle superfici pascolative, ove possibile, con la parziale trasformazione dei pascoli naturali in prati-pascolo e avvicendati, attraverso le tecniche già precedentemente descritte. Possibilità di incremento dei carichi di bestiame e quindi della pressione pascolativa, attraverso razionali tecniche colturali, agronomiche e gestionali. L'irrigazione, ove presente, consentirebbe la parziale e progressiva trasformazione delle superfici agricole verso colture ad alto reddito.

Possibilità di verticalizzazione delle produzioni.

Sottozona G1

Limitazione d'uso: scarse

Nelle zone con presenza di vegetazione riparia, realizzazione di ambienti naturali e seminaturali variamente strutturati, in particolare con funzioni di collegamento paesaggistico ed ecologico fra elementi territoriale anche di diverso interesse. Realizzazione di ambienti idonei a contribuire alla salvaguardia dei sistemi idrologici.

Sottozone E2

Aree di importanza per la funzione agricola in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Son il risultato dell'agglutinazione delle sottozone A2 e A3 della carta delle potenzialità agronomiche.

Sono 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 pendenza da media a moderata; erosione areale da moderata a debole.

Attualmente i suoli sono interessati da vegetazione arbustiva della macchia mediterranea, da poco a mediamente degradata, pascolo cespugliato o pascolo nudo.

Usi compatibili:

Uso silvo-pastorale

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.b - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate, col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

C.c - il disboscamento ed il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo od a colture agricole;

C.d - interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;

C.e - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc;

C.g - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti.

Uso agricolo

E.a - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

E.b - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.);

E.c - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, a scala aziendale;

E.d - nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti) nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo.

Uso pascolativo zootecnico

F.a - pascolamento controllato e non;

F.b - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;

F.c - miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;

F.d - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;

F.e - interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti, destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;

F.f - nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda.

Uso turistico

H.g - punti di ristoro di cui al D.A. 2266/83 con ricettività fino ad un massimo di 20 posti letto.

Interventi consigliati:

Sottozona A2

- Limitazioni d'uso: medie elevate.
- Nei terreni a forte acclività (magg. 30%) sono da incentivare gli interventi della sottozona A1.
- 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.

Sottozona A3

- Limitazioni d'uso: medie
- Nei terreni a forte acclività (magg. 30%) sono da rispettare gli interventi previsti nelle sottozone A1 e A2. 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.

Sottozone E2*

Tali sottozone rivestono particolare interesse nella pianificazione urbanistica del territorio comunale; individuano tre sottoambiti che per caratteristiche pedologiche, geomorfologiche e fisiche consentono la realizzazione di altrettanti campi da golf.

Parametri di attuazione

Valgono per tali zone indici e parametri identificati nelle presenti N.T.A. per le zone agricole "E2".

Qualora uno o più proprietari intendano realizzare un campo da golf, dovranno presentare istanza al Comune con ipotesi di Accordo di Programma così come definito dall'art. 28 delle N.A. del P.T.P., accordo che comporterà variante al presente Piano Urbanistico Comunale, con i seguenti contenuti **ed un potenziale volumetrico massimo utilizzabile per l'insieme delle sottozone "E2*" finalizzate alla realizzazione della struttura golfistica:**

- | | | | |
|---|---------------|-----------|----------|
| - Superficie territoriale minima | 1.000.000 | mq | |
| - Superficie verde pubblico | 30 | % | della St |
| - Superficie verde privato | 20 | % | della St |
| - Potenzialità volumetrica massima | 70.000 | mc | |
| - Volume pubblico | 14.000 | mc | |
| - Volume privato | 56.000 | mc | |
| - Altezza massima edifici | 6.00 | mt | |
| - Distacco confini | 5.00 | mt | |
| - Distacco edifici | 10.00 | mt | |
| - Rapporto di copertura | 20 | % | |

Destinazione volumetrica: servizi connessi con la struttura golfistica (club-house, etc.), strutture ricettivo-alberghiere così come definite dalla L.R. 22/1984 e successive modifiche ed integrazioni. L'area oggetto dell'intervento dovrà essere assoggettata a studio di compatibilità paesistico-ambientale.

Singularità costituisce il sottoambito di E2* contiguo alla sottozona "F4.10" la cui attuazione è subordinata alla stipula di Accordo di Programma ex art. 28 della L.R. 45/89 finalizzato alla realizzazione di una struttura ricettiva interconnessa con tale zona agricola, al fine di ottenere un complesso integrato di attività sportive, ricreative e ricettive connesso con l'allevamento e l'addestramento di cavalli.

I volumi relativi alla struttura ricettiva e servizi andranno realizzati nell'ambito della sottozona "F4.10" secondo le relative norme, nella sottozona E2* si realizzeranno gli interventi agricoli. Fino alla stipula dell'Accordo di

Programma si opererà nella sottozona in esame secondo le norme fissate per le zone E2.

Sottozona E3

Aree che caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono utilizzabili per scopi agricolo-produttivi o per scopi residenziali.

Tali aree, pedologicamente classificate come C1, sono caratterizzate da forme pianeggianti, con rocciosità assente ed erosione areale assente. Sono aree debolmente depresse con idromorfia localizzata.

L'ambito presenta permeabilità da medio/alta ad alta; la presenza di un acquifero poroso determina fattori di rischio derivanti dall'intervento antropico e precisamente:

- scarichi fognari
- utilizzo anomalo di concimi, fertilizzanti e pesticidi
- prelievo indiscriminato

Uso compatibili:

Uso silvo-pastorale

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.c - il disboscamento ed il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo od a colture agricole;

C.e - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc;

C.g - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti.

Uso agricolo

E.a - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

E.b - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.);

E.c - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, a scala aziendale;

E.d - nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti) nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo (agriturismo: qualora vengano rispettati i parametri minimi della L.R. 23/06/1998) con superficie minima aziendale di 3 Ha.

Uso pascolativo zootecnico

F.a - pascolamento controllato e non;

F.b - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;

F.c - miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;

F.d - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;

F.e - interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti, destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;

F.f - nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda.

Indirizzi consigliati:

- agricoltura intensiva
- ortifrutticoltura

Il tutto con le limitazioni dianzi riportate.

Sottozona E5

Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata la necessità di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientali.

Aree di rispetto, ai fini edificatori, dai centri urbani. Sono costituite dalle zone A1 della carta delle potenzialità dei suoli.

Usi consentiti:

Uso agricolo

E.a - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

E.b - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.);

E.d - edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo gestione della risorsa (limitatamente all'ampliamento controllato degli edifici esistenti) nonché interventi diretti alla realizzazione di strutture connesse con l'agriturismo.

Per le parti della subzona ricadenti in ambito "1" si escludono gli usi di cui ai punti "Eb" e "Ed".

Interventi consigliati:

Sottozona A1

Limitazioni d'uso: elevate

- "Rinaturalizzazione" del territorio attraverso il miglioramento delle formazioni esistenti nei versanti ad elevata pendenza (magg. 30%).
- Sistemazioni idraulico forestali: attività tese alla conservazione, miglioramento e valorizzazione dei popolamenti arbustivi da attuarsi attraverso la tutela della rinnovazione naturale, il controllo dei carichi zootecnici e la difesa dagli incendi. Si consigliano, inoltre, interventi di rimboschimento volti alla ricostituzione di una copertura vegetale preesistente con essenze autoctone.
- Contenimento dell'attività agricola in riferimento soprattutto alle principali operazioni colturali (aratura, semine, concimazioni, ecc.).
- Limitazione alla realizzazione di strutture di supporto all'attività agricola ed antincendio con possibilità di manutenzione di quelle esistenti.

Art. 60

CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) riconversione ed ampliamento fabbricati per agriturismo;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture terapeutiche per disabili, di tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- e) punti di ristoro con strutture di servizio relative e posti-letto in minima massima di 20.

In tutte le zone agricole, funzionalmente alla conduzione del fondo ed in presenza di colture in atto, presenza che deve essere opportunamente certificata anche con documentazione fotografica, è consentita la realizzazione di un vano appoggio per ricovero attrezzi della superficie massima di mq. 20 compresi i muri ed altezza massima $H = 2,30$ mt.

- f) in tutte le zone agricole è consentito il cambio di destinazione di edifici esistenti non più funzionali all'utilizzo cui erano originariamente destinati, a residenziale, a condizione che il volume dell'edificio, o porzione dello stesso, oggetto della mutazione di destinazione abbia una volumetria tale da presentare il rispetto dell'indice di 0.03 mc/mq.**

Art. 61

PARAMETRI DI INTERVENTO NELLE ZONE E1

Soggetti:

In base alle presenti norme i soggetti appartenenti alle categorie sottoelencate:

- proprietari, affittuari e mezzadri che hanno acquisito il titolo a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione di opere soggette a concessione edilizia, possono ottenere concessione edilizia per tutti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e) suesposti.

I richiedenti, per l'ottenimento della concessione edilizia, per le categorie di intervento che lo richiedano, dovranno presentare la seguente documentazione:

- domanda del richiedente specificando le caratteristiche produttive dell'azienda ed i motivi comprovanti la richiesta del nuovo intervento edilizio.

Determinazione della superficie di intervento:

La normativa e la sua applicazione tiene conto delle diverse realtà geofisiche quali sono per il comune di S.Teresa Gallura, le fasce costiere, le zone interne, i nuclei agricoli esistenti.

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 (per la parte necessaria alla superficie concessa) verrà vincolata con trascrizione pubblica, come pertinente alla costruzione nelle planimetrie catastali.

La dimensione minima della superficie aziendale minima di intervento, per ciascuna delle unità poderali formatesi dovrà essere: 4 Ha.

Farà parte integrante della documentazione da allegare per il rilascio della concessione, la relazione agronomica attestante la compatibilità aziendale dell'intervento proposto.

Parametri edilizi di intervento.

I parametri e le modalità di intervento verranno distinti per realtà geofisiche, per ampiezza di superficie dell'azienda.

Per costruzioni di cui alle lettere a), b), c) (case, servizi rustici ed allevamenti, solo di tipo aziendale):

- Su - *superficie utile abitabile* = 90 mq incrementabile di 5 mq per ettaro di azienda rispetto alla superficie aziendale minima. 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.
- Uf - *indice di utilizzazione fondiaria* per fabbricati rustici non abitativi, lettere b) e c), dell'azienda agricola, Uf = 30 mq/Ha integrabili di 0.001 mc/mq fino ad un massimo complessivo di mq 2000. Nella determinazione di questo indice vanno considerate anche le superfici di servizi rustici e di servizi tecnici. In tale indice non sono comprese le superfici coperte da tettoie a mensola e di profondità non superiore a mt. 3.00 fino ad un massimo di mq. 60; per tutti gli altri casi la superficie delle tettoie dovrà essere considerata.

La superficie utile (Uf) destinabile ad allevamenti aziendali non deve superare il seguente rapporto:

per gli allevamenti aziendali di bovini, equini, ovini, la superficie massima complessiva, per azienda, non deve superare i 600 mq o 3000 mc o numero di addetti superiore a 20 unità o numero di capi bovini superiore a 100 o numero equivalente di capi di altra specie; per valori superiori la realizzazione dell'insediamento è subordinata alla predisposizione di un piano aziendale di miglioramento fondiario che giustifichi, in relazione alla potenzialità dell'azienda, la dimensione dell'intervento.

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 150 mq. per i servizi rustici, purchè in ogni caso venga rispettato l'ambiente e le tipologie esistenti, anche in deroga al potenziale volumetrico esistente purchè l'unità poderale si sia formata, se di dimensioni inferiori ai minimi fissati dalle presenti norme, antecedentemente all'adozione delle stesse.

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.

PARAMETRI DI INTERVENTO NELLE ZONE E2

Soggetti:

In base alle presenti norme i soggetti appartenenti alle categorie sottoelencate:

- proprietari, affittuari e mezzadri che hanno acquisito il titolo a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione di opere soggette a concessione edilizia, possono ottenere concessione edilizia per tutti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e) suesposti.

I richiedenti, per l'ottenimento della concessione edilizia, per le categorie di intervento che lo richiedano, dovranno documentare il loro stato di addetti all'agricoltura con la seguente documentazione:

- domanda del richiedente specificando la propria qualifica, le caratteristiche produttive dell'azienda ed i motivi comprovanti la richiesta del nuovo intervento edilizio.

Determinazione della superficie di intervento:

La normativa e la sua applicazione tiene conto delle diverse realtà geofisiche quali sono per il comune di S.Teresa Gallura, le fasce costiere, le zone interne, i nuclei agricoli esistenti.

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 (per la parte necessaria alla superficie concessa) verrà vincolata con trascrizione pubblica, come pertinente alla costruzione nelle planimetrie catastali.

Gli edifici esistenti sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto alla data di Dicembre 1989.

Il frazionamento riguardante una unità poderale esistente, sarà valido ai fini dell'ampliamento o riedificazione dell'edificio o di edifici esistenti (confini residenziali), nonchè ai fini di nuove costruzioni nelle nuove unità poderali formatesi soltanto se in ciascuna di queste siano rispettate le dimensioni minime come Superficie minima di intervento integrata della superficie di pertinenza dei fabbricati esistenti. In sintesi, qualora venga frazionata una unità aziendale nella quale è presente un edificio, lo stesso potrà essere oggetto di ampliamento o comunque oggetto di modifiche planivolumetriche in ampliamento, solo nel caso in cui la superficie di pertinenza sia uguale o maggiore alla superficie minima aziendale fissata dalla presente norma per la sottozona. La dimensione minima della superficie aziendale minima di intervento, per ciascuna delle unità poderali formatesi dovrà essere: **4 Ha.**

Farà parte integrante della documentazione da allegare per il rilascio della concessione, la relazione agronomica attestante la compatibilità aziendale dell'intervento proposto.

Parametri edilizi di intervento.

I parametri e le modalità di intervento verranno distinti per realtà geofisiche, per ampiezza di superficie dell'azienda.

Per costruzioni di cui alle lettere a), b), c) (case, servizi rustici ed allevamenti, solo di tipo aziendale):

- Su - *superficie utile lorda abitabile* = 90 mq incrementabile di 5 mq per ettaro di azienda rispetto alla superficie aziendale minima. 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.
- Uf - *indice di utilizzazione fondiaria* per fabbricati rustici non abitativi (lettere b) e c)) dell'azienda agricola, Uf = 30 mq/Ha integrabili di 0.001 mq/mq fino ad un massimo complessivo di mq 2000, tale limite, in presenza di giustificato piano di trasformazione aziendale può essere portato a 4000 mq. Nella determinazione di questo indice vanno considerate anche le superfici di servizi rustici e di servizi tecnici. In tale indice non sono comprese le superfici coperte da tettoie a mensola e di profondità non superiore a mt. 3.00 fino ad un massimo di mq 60; per tutti gli altri casi la superficie delle tettoie dovrà essere considerata.

La superficie utile (Uf) destinabile ad allevamenti aziendali non deve superare il seguente rapporto:

per gli allevamenti aziendali di bovini, equini, ovini, la superficie massima complessiva, per azienda, non deve superare i 600 mq o 3000 mc o numero di addetti superiore a 20 unità o numero di capi bovini superiore a 100 o numero equivalente di capi di altra specie; per valori superiori la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere degli Assessorati Regionali competenti.

- 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
- Distanza dal perimetro dei centri abitati di S.Teresa Gallura, Porto Pozzo, S. Pasquale: mt. 150 se insediamenti con volumetria inferiore a mc. 3000, mt. 300 se con volumi superiori a mc. 3000.
- E' consentito l'ampliamento, una tantum, per l'abitazione ed i servizi rustici esistenti, di 20 mq. per l'abitazione e 150 mq. per i servizi rustici, purchè in ogni caso venga rispettato l'ambiente e le tipologie esistenti, anche in deroga al potenziale volumetrico esistente purchè l'unità poderale si sia formata, se di dimensioni inferiori ai minimi fissati dalle presenti norme, antecedentemente all'adozione delle stesse.

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.

Art. 63

PARAMETRI DI INTERVENTO NELLE ZONE E3

Soggetti:

In base alle presenti norme i soggetti appartenenti alle categorie sottoelencate:

- proprietari, affittuari e mezzadri che hanno acquisito il titolo a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione di opere soggette a concessione edilizia, possono ottenere concessione edilizia per tutti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e) suesposti.

I richiedenti, per l'ottenimento della concessione edilizia, per le categorie di intervento che lo richiedano, dovranno documentare il loro stato di addetti all'agricoltura con la seguente documentazione:

- domanda del richiedente specificando la propria qualifica, le caratteristiche produttive dell'azienda ed i motivi comprovanti la richiesta del nuovo intervento edilizio.

Determinazione della superficie di intervento:

La normativa e la sua applicazione tiene conto delle diverse realtà geofisiche quali sono per il comune di S.Teresa Gallura, le fasce costiere, le zone interne, i nuclei agricoli esistenti.

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 (per la parte necessaria alla superficie concessa) verrà vincolata con trascrizione pubblica, come pertinente alla costruzione nelle planimetrie catastali.

Gli edifici esistenti sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto alla data di Dicembre 1989.

Il frazionamento riguardante una unità poderale esistente, sarà valido ai fini dell'ampliamento o riedificazione dell'edificio o di edifici esistenti (confini residenziali), nonchè ai fini di nuove costruzioni nelle nuove unità poderali formatesi soltanto se in ciascuna di queste siano rispettate le dimensioni minime come Superficie minima di intervento integrata della superficie di pertinenza dei fabbricati esistenti. La dimensione minima della superficie aziendale minima di intervento, per ciascuna delle unità poderali formatesi dovrà essere:

- Orti irrigui, colture intensive 2 Ha.

Farà parte integrante della documentazione da allegare per il rilascio della concessione, la relazione agronomica attestante la compatibilità aziendale dell'intervento proposto.

Parametri edilizi di intervento

- superficie aziendale minima (orto irriguo o coltura intensiva similare) 7.000 mq per le costruzioni di cui ai punti b) e c) delle presenti norme relative alle sottozone "E1";
- superficie aziendale minima (come sopra): 20.000 mq per costruzioni di cui al punto a) delle presenti norme relative alle sottozone "E1";
- It (Indice territoriale) = 0.015 mc/mq;

- Ds (Distanza ciglio stradale) = 6.00 mt.;
- H (Altezza edifici) = 3.00 mt. per edifici di cui al punto a) - 3.00 mt. per gli edifici di cui ai punti b) e c)
- Dc (distanza dai confini) = 5.00 mt.;
- Rc (rapporto di copertura) = 1%.

Art. 64

ZONE AGRICOLE VINCOLATE E5

Le zone agricole vincolate sono quelle individuate come tali nella cartografia di piano. 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.

Tali zone si suddividono in:

E5.1 - *Zone agricole di rispetto del perimetro del centro abitato* (intendendosi come abitato tutte le zone omogenee dove sono consentite attività residenziali o ricettive).

Sono le aree definite come tali nelle tavole di piano e comunque comprese in un raggio di ml. 300 dal centro abitato del capoluogo e 150 mt. dalle zone omogenee "F" e dal perimetro dell'abitato delle frazioni.

In tali zone, nelle quali il vincolo deriva dalla necessità di tutelare le immediate vicinanze dell'insediamento urbano (e non creare zone concorrenziali allo stesso), per la funzione fisiologica di parco-campagna cui queste zone assolvono.

In tali zone è consentita soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria, la conservazione tipologica ed il restauro delle costruzioni esistenti di cui alle lettere a), b) e c) o l'ampliamento, una tantum, per l'abitazione ed i servizi rustici esistenti, di 20 mq. per l'abitazione e 150 mq. per i servizi rustici, purchè in ogni caso venga rispettato l'ambiente naturale, le tipologie esistenti e nel rispetto dell'indice territoriale massimo di 0,03 mc/mq per l'abitazione e di 0,10 mc/mq per i servizi rustici. Eventuali ampliamenti eccedenti quelli fissati, ricostruzioni e nuove costruzioni, indispensabili all'azienda agricola, nei limiti fissati per le zone agricole normali (per superfici, soggetti e destinazioni). Il tutto nel rispetto degli usi compatibili con i gradi di tutela paesistica di cui all'art. 7 delle presenti N.T.A.

E5.2,3 - *Zone agricole di rispetto paesistico e ambientale*.

In tali zone è consentita soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria, la conservazione tipologica ed il restauro delle costruzioni esistenti di cui alle lettere a), b) e c) o l'ampliamento, una tantum, per l'abitazione ed i servizi rustici esistenti, di 20 mq. per l'abitazione e 150 mq. per i servizi rustici, purchè in ogni caso venga rispettato l'ambiente naturale, le tipologie esistenti e nel rispetto dell'indice territoriale massimo di 0,03 mc/mq per l'abitazione e di 0,10 mc/mq per i servizi rustici. Eventuali ampliamenti eccedenti quelli fissati, ricostruzioni e nuove costruzioni, indispensabili all'azienda agricola, nei limiti fissati per le zone agricole normali (per superfici, soggetti e destinazioni). Il tutto nel rispetto degli usi compatibili con i gradi di tutela paesistica di cui all'art. 7 delle presenti N.T.A.

Nel caso in cui in tali zone preesistano attività produttive di acquacoltura, previa rigorosa verifica della loro compatibilità paesistico-ambientale, da compiersi secondo i disposti dell'art. 9 delle N.A. di P.T.P. e metodologie di cui all'allegata relazione di Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale, possono essere autorizzati interventi di riqualificazione produttiva, ristrutturazione ed eventuale ampliamento dell'azienda con strutture leggere in legno che non comportino alterazioni morfologiche con movimenti di materia.

Art. 65

ATTIVITA' 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 agrituristici, 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:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) 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.
- 4) sistemazione (obbligatoria) dei cartelli ed indicatori stradali;
- 5) allestimento di aree e servizi per piazzali di sosta nei limiti fissati dall'art. 3 della L.R. n. 32 del 20/06/1986;
- 6) sono esclusi interventi edificatori con destinazione agrituristica in aziende senza patrimonio edilizio esistente.

Art. 66

MODALITA' DI INTERVENTO PER GLI IMMOBILI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA

Gli immobili presenti nella zona agricola del Comune, 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:

- a) 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 plastica
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale
- bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo o pietra non originari
- manti di copertura in tegole Marsigliesi e 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. 67

DISCIPLINA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Qualora nel corso di lavori di qualsiasi natura avvengano ritrovamenti di interesse storico o artistico, è fatto obbligo al proprietario, al Direttore e all'Assuntore dei lavori medesimi, di denunciarli alla Soprintendenza alle Antichità ed al Sindaco; **in presenza di tale evenienza il proseguo delle attività autorizzate dovrà essere eseguito sotto il controllo della Soprintendenza ai Beni Archeologici.**

Art. 68

EDIFICI IN FREGIO A STRADE, ZONE UMIDE, ETC.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 01/04/1968 n. 1404 ed in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 31 della Legge 05/08/1978 n. 457;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al 1° comma dell'art. 4, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 3.

Art. 69

PUNTI DI RISTORO

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0.10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati, deve essere di Ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di Ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di Ha 4 relativa al fondo agricolo.

I punti di ristoro sono consentiti nelle sottozone "E1" e "E2", sempre nel rispetto della superficie minima aziendale di Ha 4.

CAPO VI

ZONE "G" - AREE A SERVIZIO DELLA BALNEAZIONE NEGLI ACCESSI A MARE COSI' COME CENSITI IN CARTOGRAFIA

Art. 70

SOTTOZONE "G7"

Qualunque intervento dovrà essere preceduto da Piano Particolareggiato pubblico unitario esteso a tutte le zone "G7". L'attuazione, le cui modalità verranno fissate dal citato Piano, potrà essere pubblica e pubblica e privata.

Usi compatibili:

Uso ricreativo culturale

B.a - 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.

Le strutture dovranno 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.

I sottoambiti a parcheggio dovranno essere sistemati, senza significativi movimenti di terra, in terra battuta, selciati o similari, con l'esclusione del manto bituminoso, nel rispetto della vegetazione esistente.

CAPO VII

ZONE "G" - AREE PER SERVIZI GENERALI (Osservazione al P.U.C.)

Art. 71

SOTTOZONA "G9.4.8"

Tale sottozona è caratterizzata dalla preesistenza di strutture edilizie che potranno essere razionalizzate, ampliate, anche attraverso demolizione e ricostruzione; potranno inoltre essere realizzate strutture ex novo, attraverso predisposizione di strumento urbanistico preventivo di iniziativa privata (P.d.L.) con destinazione a servizi commerciali, direzionali, di interesse generale, con l'esclusione delle residenze.

Parametri di intervento:

<i>Indice territoriale massimo</i>	<i>0.10 mc/mq</i>
<i>Altezza massima</i>	<i>6.00 m</i>
<i>Distacco dai confini</i>	<i>5.00 m</i>
<i>Distacco edifici</i>	<i>10.0 m</i>
<i>Rapporto di copertura</i>	<i>30%</i>
<i>Distacco strada provinciale</i>	<i>20 m</i>
<i>Distacco strade statali</i>	<i>30 m</i>
<i>Standards pubblici</i>	<i>0.20 mq/mq</i>

CAPO VIII

ZONE "B" - ZONE DI COMPLETAMENTO (Osservazione al P.U.C.)

Art. 72

(omissis)

Articolo ANNULLATO con decisione CoReCo 2325/039/2000