

# **INDICE**

## **TITOLO I – NORME GENERALI**

Art. 1 -	Riferimenti normativi	pag. 3
Art. 2 -	Vincoli e aree a gestione speciale	pag. 4
Art. 3 -	Inquadramento territoriale	pag. 4
Art. 4 -	Applicazione delle previsioni	pag. 5
Art. 5 -	Operatività	pag. 5
Art. 6 -	Norme per le lottizzazioni	pag. 6
Art. 7 -	Indici, parametri e definizioni	pag. 8
Art. 8 -	Poteri di deroga	pag. 8
Art. 9 -	Regolamento edilizio	pag. 8
Art. 10 -	Piano di utilizzo dei litorali	pag. 9
Art. 11 -	Regolamento comunale per l'insediamento delle attività commerciali	pag. 9
Art. 12 -	Piano stralcio per l'assetto idrogeologico	pag. 9

## **TITOLO II – ZONIZZAZIONE**

Art. 13 -	Azzonamento del territorio	pag. 10
Art. 14 -	Disciplina delle aree percorse dal fuoco	pag. 12
Art. 15 -	Zone residenziali	pag. 13
Art. 16 -	Beni identitari	pag. 14
Art. 17 -	Zona A – Residenziale del nucleo antico	pag. 16
Art. 18 -	Zona B – Residenziale consolidata e/o di completamento	pag. 17
Art. 19 -	Zona C – Espansione residenziale	pag. 22
Art. 20 -	Zona D – Attività industriali, artigianali e commerciali	pag. 31
Art. 21 -	Zona F – Aree turistiche	pag. 34

Art. 22 - Zona E – Attività agricole	pag. 48
Art. 23 - Zona G – Servizi generali	pag. 68
Art. 24 - Zona S – Aree e servizi pubblici e/o di uso pubblico	pag. 78
Art. 25 - Zona H – Aree di rispetto e salvaguardia	pag. 82

### **TITOLO III – NORME SPECIFICHE E PARTICOLARI**

Art. 26 - Aree stradali	pag. 88
Art. 27 - Regolamentazione delle aree per la sosta	pag. 90
Art. 28 - Parcheggi ed attività connesse al traffico	pag. 97

### **TITOLO IV – NORME TRANSITORIE E FINALI**

Art. 29 - Norme transitorie	pag. 98
Art. 30 - Rapporto tra Norme di Attuazione e Regolamento Edilizio	pag. 98

# **TITOLO I**

## **NORME GENERALI**

### **Art. 1**

#### **Riferimenti normativi**

Il Piano urbanistico comunale (di seguito P.U.C. o Piano) è redatto in conformità alla L.R. 22/12/1989 n. 45 e succ. modd. e integr. e in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) approvato con D.P.G.R. 07/09/2006 n. 82 e al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) di cui al D.Lgs. n. 152/2006, al D.L. n. 180/1998, e alla deliberazione G.R. 30/12/2004 n. 54/33.

Il P.U.C. è altresì vigente nell'ambito delle seguenti norme:

- R.D. n. 523/1904 e succ. modd. e integr.;
- Legge 17/08/1942 n. 1150 e succ. modd. e integr.;
- Legge 06/08/1968 n. 765 e succ. modd. e integr.;
- Legge 19/11/1968 n. 1187 e succ. modd. e integr.;
- D.A. 20/12/1983 n. 2266/U;
- D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e succ. modd. e integr.;
- D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e succ. modd. e integr.;
- L.R. 25/11/2004 n. 8;
- D.Lgs. n. 152/2006 e succ. modd. e integr.;
- L.R. 16/10/2009 n. 4.

Per quanto non specificato nelle norme che seguono si applicano le disposizioni del suddetto sovraordinato quadro normativo di riferimento.

Il P.U.C. si applica inoltre in conformità della normativa, anche non specificatamente urbanistica, vigente in ambito di classificazione acustica, certificazione energetica degli edifici, e attività commerciali.

**Art. 2**  
**Vincoli e aree a gestione speciale**

Negli elaborati nn. 23a e 23b sono riportati i confini degli areali sottoposti a vario titolo a vincolo o tutela e/o gestione speciale, quali:

- fascia dei 300 m dal mare,
- fascia dei 2.000 m dal mare,
- zone di protezione speciale,
- oasi di protezione faunistica,
- sito di interesse comunitario,
- gestione speciale dell'Ente Foreste,
- riserva naturale ex L.R. 31/1989 "Monte Nieddu",
- vincolo idrogeologico ex R.D. n. 3267/1923,
- area marina protetta di Tavolara,

così come cartograficamente individuati nei rispettivi provvedimenti legislativi istitutivi.

Negli elaborati nn. 33a - 33b - 33c - 33d - 33e - 33f - 323 e 33h (redatti su scala di maggior dettaglio) di cui al successivo titolo II (Zonizzazione) i relativi confini sono stati aggiornati e adeguati (di norma in misura più estensiva) in base alle caratteristiche orografiche e morfologiche (corsi d'acqua, emergenze naturali, viabilità, manufatti, ecc.) effettivamente e fisicamente esistenti nel territorio.

**Art. 3**  
**Inquadramento territoriale**

Ai fini della razionale organizzazione spaziale delle funzioni e degli insediamenti il territorio comunale è diviso in zone omogenee, ai sensi del D.A. n. 2266/U del 22/12/1983.

Le zone previste sono distinte graficamente nelle tavole di piano, redatte alla scala 1:2.000 per il centro edificato, le frazioni e le zone di espansione, e alla scala 1:5.000 per il restante territorio comunale.

L'edificazione, ove ammessa, dovrà:

- conformarsi ai criteri fissati dalle presenti norme, attenendosi alle destinazioni d'uso consentite nelle singole zone;
- rispettare tutte le condizioni di edificabilità relativamente ai parametri dimensionali;
- osservare le prescrizioni e le procedure fissate dal Regolamento edilizio.

#### **Art. 4**

#### **Applicazione delle previsioni**

Alla luce della definizione del 2° comma dell'art. 60 delle Norme di Attuazione del P.P.R., ai fini applicativi delle previsioni del P.U.C., il territorio comunale si distingue in:

1. aree urbanizzate, che comprendono le parti di territorio comunale individuate come “centro edificato”, ai sensi del D.P.R. n. 327/2001;
2. aree da urbanizzare, comprendenti le parti di territorio non ancora o non del tutto edificate e/o urbanizzate, esterne al “centro edificato” ma interne ai “perimetri di agglomerazione” (essendo il perimetro di agglomerazione la linea che contorna ogni insediamento urbano significativo, sorto al di fuori di una preventiva programmazione urbanistica), nonché futuri agglomerati;
3. le restanti aree del territorio, relative alle parti non urbanizzate e da non urbanizzare.

#### **Art. 5**

#### **Operatività**

Il P.U.C. è operativo attraverso i seguenti strumenti:

- 1) piani particolareggiati
- 2) piani di lottizzazione convenzionate
- 3) piani degli insediamenti produttivi

- 4) piani per l'edilizia economica e popolare
- 5) concessioni edilizie
- 6) denunce di inizio attività

Gli strumenti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale, in conformità alla L.R. 22/12/89 n. 45, nel rispetto delle direttive emanate dalla R.A.S. al riguardo e secondo i contenuti di cui alle leggi 17 agosto 1942 n. 1150, 18 aprile 1962 n. 167, 22 ottobre 1971 n. 865, al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

Le concessioni edilizie e le denunce di inizio attività (D.I.A.) operano nell'ambito del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 .

#### **Art. 6** **Norme per le lottizzazioni**

Le lottizzazioni, redatte da un professionista abilitato a termini di legge, dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Le previsioni delle lottizzazioni dovranno essere conformi alle prescrizioni e parametri di cui al D.A. 20/12/1983 n. 2266/U.

Ogni lottizzazione dovrà prevedere lo studio dell'intera superficie di ogni sub-zona o comparto così come individuato dalla viabilità e dai confini di zona omogenea nella cartografia relativa alla zonizzazione.

È comunque possibile estendere lo studio della lottizzazione ad ambiti di superficie inferiore a quanto sopra definito, qualora ciò sia previsto nelle specifiche norme di attuazione di cui agli articoli successivi.

È sempre consentito il convenzionamento di un'area di superficie minore nei casi di reliquati derivanti da precedenti lottizzazioni, o qualora esista una comprovata soluzione di continuità al contorno e

purché siano rispettate le norme generali e quelle speciali di zona, con particolare riguardo agli indici di edificabilità territoriale (convenzionamento-stralcio).

Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, potranno, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intero ambito (sottozona o comparto) previsto dal P.U.C.; in tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari aderenti alla lottizzazione.

Nella lottizzazione dovranno altresì essere previste le opere di urbanizzazione e le relative modalità per la loro realizzazione, nonché la cessione delle aree e le quote di legge per le opere di urbanizzazione secondaria.

I progetti di lottizzazione dovranno essere redatti in conformità alle prescrizioni del Regolamento edilizio e comprenderanno i seguenti elaborati tipici:

- 1) relazione illustrativa - calcoli degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione;
- 2) relazione geologica;
- 3) relazione geotecnica;
- 4) stralcio del P.U.C. riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);
- 5) planimetrie, comprensive di studio urbanistico, piano quotato ante e post sistemazione, piano catastale;
- 6) planivolumetrico;
- 7) tipologie edilizie;
- 8) progetti di massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica;

- 9) preventivo delle opere di urbanizzazione;
- 10) schema di convenzione (eventualmente anche per stralci esecutivi) da stipulare con l'Amministrazione comunale, con allegata la dichiarazione contenente l'impegno da parte dei lottizzanti di stipulare l'atto successivamente all'approvazione della lottizzazione medesima.

#### **Art. 7**

#### **Indici, parametri e definizioni**

Le norme del PUC fanno riferimento agli indici e parametri dimensionali, cui devono attenersi i progetti edilizi e urbanistici, così come definiti negli specifici articoli del Regolamento edilizio.

#### **Art. 8**

#### **Poteri di deroga**

L'Amministrazione Comunale può esercitare la deroga, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 e succ. modd. e integrr., sulle norme del P.U.C. e/o su quelle del Regolamento edilizio limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e/o comunque nell'ambito delle altre eventuali disposizioni sovraordinate al P.U.C..

#### **Art. 9**

#### **Regolamento edilizio**

Nelle more di approvazione del P.U.C.

~~non si applicano le norme del Regolamento edilizio vigente che siano in contrasto con quelle del Regolamento allegato al P.U.C.;~~

**(\*) Dalla data di adozione del P.U.C. e fino all'adozione definitiva, trovano applicazione le misure transitorie di cui all'art. 107 del Regolamento Edilizio**

**(\*)** Art. modificato a seguito della nuova formulazione dell'art. 29 N.T.A. - Norme Transitorie  
Deliberazione Consiglio Comunale n. 43 del 20/11/2014



**Art. 10**  
**Piano di utilizzo dei litorali**

Il P.U.C. recepisce, in quanto atto integrante e sostanziale, il “Piano di utilizzo dei litorali” adottato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 19 del 04/06/2014.

**Art. 11**  
**Regolamento comunale per l’insediamento delle attività commerciali**

Il P.U.C. recepisce, in quanto atto integrante e sostanziale, il “Regolamento per la disciplina della salvaguardia dell’attività commerciale su aree pubbliche approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 9 del 10/03/2014.

**Art. 12**  
**P.A.I. - Studio di compatibilità idraulica e geologico geotecnica**

Qualsiasi intervento sia di trasformazione sia finalizzato alla conservazione, ampliamento e modifica di manufatti preesistenti, nelle aree caratterizzate a “pericolosità idraulica” e “pericolosità di frana” dal Piano stralcio per l’assetto idrogeologico (P.A.I.) di cui al D.P.R.A.S. n. 35 del 21/03/2008 e succ. mod. int. ( di cui anche Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.148 del 26 ottobre 2012) è subordinato al rigoroso rispetto delle prescrizioni di cui agli articoli dal n. 23 al n. 34 delle norme di attuazione di tale piano medesimo.

In tale contesto le suddette norme del citato Piano stralcio per l’assetto idrogeologico prevalgono sulle presenti.

Il P.U.C. recepisce, in quanto atto integrante e sostanziale, lo Studio di compatibilità idraulica e geologico geotecnica di cui all’art. 8 delle norme di attuazione del P.A.I., adottato con deliberazione C.C. n. 2 del 24/01/2014

## **TITOLO II**

### **ZONIZZAZIONE**

#### **Art. 13** **Azzonamento del territorio**

La localizzazione e la perimetrazione delle zone omogenee sono definite di norma con riferimento a limiti fisici naturali (corsi d'acqua) o manufatti (fabbricati, viabilità, muri di sostegno, recinzioni, ecc.), in coincidenza, ove è possibile, con le dividenti catastali; in caso di perimetrazione di ambiti non significativamente evidenti dal punto di vista fisico o modestamente difformi dalle delimitazioni dei confini catastali, fanno fede questi ultimi.

Per quanto non espressamente indicato negli articoli che seguono, le norme relative alle zone suddette sono integrate dalle disposizioni di cui al D.A. 20/12/1983 n. 2266/U.

Nel "centro edificato", con riferimento all'art. 3 del D.A. 2266/U del 20/12/1983, si distinguono le seguenti "zone omogenee":

**Zona A:**     Residenziale del nucleo antico

Concerne le parti dell'abitato interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale e tradizionale o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti che possono considerarsi loro parti integranti.

**Zona B:**     Residenziale consolidata e/o di completamento

Concerne le parti esistenti dell'abitato e si suddivide nelle "sottozone" B1, B2, B3 e B4 in base alla loro localizzazione e utilizzazione ed agli standard urbanistici che ne regolano gli interventi edilizi.

**Zona C - Sottozona C1: Residenziale di “espansione/completamento”**

Concerne gli ambiti periferici urbani pianificati con lottizzazioni convenzionate e in corso di completamento.

Fuori dal “centro edificato” si distinguono le seguenti altre “zone omogenee”:

**Zona C:** Residenziale di espansione

Concerne le nuove zone residenziali e si articola nelle “sottozone” C2, C3, C4 e C5 in base alle caratteristiche topografiche e morfologiche, agli standard urbanistici che ne regolano gli interventi edilizi e alla dotazione di servizi.

**Zona D:** Produttiva industriale e artigianale

Concerne le nuove zone produttive da sviluppare con pianificazione attuativa e si articola nelle “sottozone” D1 e D2 a seconda della destinazione specifica (industriale, artigianale, commerciale, ecc.).

**Zona F:** Aree turistiche

Concerne le parti del territorio destinate alle attività turistiche e ricettive, e si articola nelle “sottozone” F1, F2, F3, F4 e F5 in base alle utilizzazioni ed agli standard urbanistici che ne regolano gli interventi edilizi; si distinguono gli ambiti già pianificati, quelli in fase di realizzazione e quelli ancora da pianificare.

**Zona E:** Attività agricole

Concerne le zone riservate alle attività agricole e agli impianti e attrezzature connesse ed è suddivisa nelle “sottozone” E2a, E2b, E2c, E5a, E5b, E5c, e E4, in base alle classificazioni definite dall’art. 8 del D.P.G.R. 03/08/1994 n. 228.

Indipendentemente dalle definizioni predette, si distinguono infine le aree classificate in:

**Zona G:** Servizi generali pubblici o di interesse comune

Concerne le aree occupate o riservate ad attrezzature di servizio e d'interesse generale; si distingue nelle "sottozone" G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8, G9 e G10 in base ai diversi tipi di attrezzature e servizi d'interesse comunale e sovracomunale e ai relativi indici volumetrici di edificabilità.

**Zona S:** Spazi pubblici e/o di uso pubblico

Concerne le aree relative alla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico e attività collettive a livello comunale; si suddivide nelle "sottozone" S1, S2, S3 e S4 ai sensi dell'art. 6 del D.A. 20/12/1983 n. 2266/U.

**Zona H:** Aree di salvaguardia

Concerne le parti del territorio di tutela di impianti tecnologici, manufatti e infrastrutture o che rivestono particolare rilevanza ambientale, o pregio paesaggistico e naturalistico, archeologico o comunque importanti per la collettività; si suddivide nelle "sottozone" H1, H2, H3, H4, H5 e H6 in base alle caratteristiche o utilizzazioni.

**Art. 14**

**Disciplina delle aree percorse dal fuoco**

Ai sensi dell'art. 10 della legge n. 353/2000 e succ. modd. e integr. eventuali previsioni di cui agli articoli che seguono che comportino variazioni, rispetto al previgente strumento urbanistico comunale, di destinazioni d'uso di aree che siano state percorse da incendi nel quindicennio precedente all'approvazione del P.U.C., si applicano alla scadenza di quindici anni dalla data in cui si sia verificato l'evento.

## **Art. 15** **Zone residenziali**

Tali zone sono destinate prevalentemente alla residenza; vi sono altresì consentite funzioni complementari, quali (a titolo esemplificativo): servizi sociali, istituzioni pubbliche o d'interesse pubblico, associazioni politiche, sociali, culturali, religiose, sindacali, professionali, pubblici esercizi e locali di divertimento, teatri, cinematografi e sale di riunione, commercio al minuto, negozi e relativi depositi, autorimesse e relativi servizi di manutenzione, attrezzature alberghiere e para alberghiere, uffici pubblici e privati, studi professionali, agenzie bancarie, artigianato artistico di servizio (per lavorazioni comunque compatibili con la residenza).

In tal senso, si considerano di servizio le seguenti attività artigianali riguardanti:

- la cura della persona (sarto, parrucchiere, ortopedico, calzolaio, pedicure, manicure, lavanderia, stireria, ecc.);
- la cura della casa (elettricista, idraulico, verniciatore, imbianchino, mobiliere, tappeziere, minatore, piastrellista, ascensorista, fuochista, tecnico radio-TV, ecc.);
- la cura dei beni di consumo durevoli (meccanico, gommista, elettrauto, con esclusione di carrozzerie e impianti per la verniciatura d'automezzi).

In ambito residenziale è vietata la realizzazione di attività incompatibili con l'insediamento urbano di cui al R.D. n. 1265/1934, nonché in contrasto con le leggi sanitarie di cui al T.U. D.M. 12/02/1971 e succ. modd. e integr.; sono altresì vietate le aziende di cui all'elenco delle industrie insalubri di cui al D.Lgs. 11/04/2006 n. 152 e succ.modd. e integr.

Nell'ambito delle aree residenziali sono sempre realizzabili strutture per attività ricreative e sportive (tennis, volley, basket, ecc.).

## **Art. 16** **Beni identitari**

I beni identitari di cui al 5° comma dell'art. 6 delle Norme di Attuazione del P.P.R. sono cartograficamente individuati nelle tavv. nn. 32<sub>a</sub> e 32<sub>b</sub> del piano e analiticamente trattati nell'elaborato "E"

Nel dettaglio gli immobili ritenuti rilevanti ai sensi del su citato art. 6, e come tali inseriti nel database regionale, sono:

- Nuraghe "Ottiolu" (o "Entosu") – BURAS 2030
- Chiesa di San Teodoro – BURAS 1660
- Museo della civiltà del mare – BURAS 1661

Le aree di pertinenza dei beni identitari sono disciplinate in base alle direttive e prescrizioni di seguito riportate:

### Nuraghe "Ottiolu" (o "Entosu")

Aree di cui al perimetro a tutela integrale

Nell'area perimetrata non è consentito:

- effettuare nessun prelievo di materiale lapideo sparso o in giacitura di crollo non coerente;
- effettuare azioni di spoglio del materiale edilizio in opera;
- prelevare reperti mobili presenti in superficie;
- edificare nessun tipo di struttura o opere di canalizzazione;
- aprire nuove strade;
- effettuare arature o interventi nel suolo, sia pur limitati a poche decine di cm di profondità;
- effettuare recinzioni a scopo agropastorale.

Nell'area perimetrata è consentito:

- il taglio del legnatico;

- la pratica del pascolo brado e semibrado;
- il transito a piedi;
- la manutenzione della viabilità esistente, se strettamente utile alle attività della zona;
- l'attuazione di programmi di valorizzazione e gestione;
- l'attuazione di programmi di ricerca scientifica mediante analisi di stratigrafia.

Aree di cui al perimetro a tutela condizionata

Possibilità di creare piazzole attrezzate di servizio ai siti, con divieto assoluto di edificazione di strutture permanenti.

#### Chiesa di San Teodoro

Nelle aree ricomprese nel perimetro come sopra identificato, non è consentito alcun intervento di nuova realizzazione.

Per gli edifici preesistenti all'interno di tali aree e/o prospettanti sulle stesse sono realizzabili interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e restauro come in tal senso definiti dal d.lgs. n. 380/2001 e succ. modd. e integr.. Sono eseguibili limitati incrementi delle volumetrie solamente in caso di imprescindibili e documentate esigenze in ambito di risanamenti di carattere igienico-sanitario.

#### Museo della civiltà del Mare

Nelle aree ricomprese nel perimetro come sopra identificato sono eseguibili tutte le opere previste nel progetto autorizzato ai sensi dell'art. n. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica territoriale e della Vigilanza Edilizia – Servizio Governo del Territorio e Tutela Paesaggistica per le Province di Olbia Tempio – dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della R.A.S. dell'11/02/2008.

Relativamente all'edificio esistente sono eseguibili lavori di ampliamento, funzionali alle esigenze istituzionali e operative della struttura, e tutti i necessari interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e ristrutturazione.

### **Art. 17**

#### **ZONA A – Residenziale del nucleo antico**

a) Individuazione

La zona A individua le parti più antiche del centro urbano, caratterizzate dall'omogeneità in diversi ambiti dell'organizzazione viaria e degli spazi e degli aspetti formali delle tipologie edilizie.

La zona A è suddivisa nelle sottozone A1, che perimetra il centro matrice dell'abitato di San Teodoro, e A2, che perimetra il centro matrice della frazione di Nuragheddu.

b) Obiettivi

Negli ambiti relativi ai centri matrice si persegue la tutela del patrimonio storico, tipologico, tradizionale ed ambientale, attraverso la conservazione e la valorizzazione degli edifici e degli insiemi edilizi d'interesse urbanistico e architettonico.

c) Modalità d'intervento

Gli interventi si attuano con piano particolareggiato, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera sottozona perimetrata.

Il piano particolareggiato è finalizzato all'individuazione delle opere di risanamento e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle direttive di cui agli artt. 4 – 5 del D.A. 20/12/1983 n. 2266/U e sarà redatto ai sensi degli artt. 51 – 52 – 53 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.



In assenza del piano particolareggiato sono ammesse su edifici esistenti conformi alla destinazione di zona e realizzati legittimamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo nonché gli interventi di ristrutturazione (per usi conformi) senza ampliamento. Per gli edifici eventualmente non conformi alla destinazione di zona sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria.

### **Art. 18**

#### **ZONA B – Residenziale consolidata e/o di completamento**

a) Individuazione

La zona B individua gli ambiti ad uso prevalentemente residenziale del centro di San Teodoro e delle frazioni, privi di particolari valori storico-artistici od ambientali, e che non necessitano di rilevanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie; è altresì la zona in via di sviluppo al contorno degli ambiti edificati, con un livello di urbanizzazione sufficiente per consentire l'edificazione diretta.

b) Obiettivi

La zona B individua sostanzialmente, con limitati adeguamenti al contorno, determinati dall'aggiornamento cartografico, le parti del centro urbano con caratteristiche di completamento come classificate e definite dal previgente strumento urbanistico comunale.

Il P.U.C. ne conferma la situazione di fatto e vi persegue il potenziamento infrastrutturale e la qualificazione ambientale.

La zona B è suddivisa nelle sottozone B1 – B2 – B3 – B4, così caratterizzate:

- sottozona B1            suddivisa nei comparti da B1/1 a B1/35, che si identifica con gli ambiti interessati da interventi di pianificazione attuativa convenzionata nell' abitato di San Teodoro;
- sottozona B2            che individua le aree di completamento residenziale dell'abitato di San Teodoro, più prossime al centro matrice;
- sottozona B3            che individua le aree di completamento residenziale dell'abitato di San Teodoro più marginali;
- sottozona B4            che individua le aree di completamento residenziale delle frazioni.

c)    Modalità d'intervento

Gli interventi si attuano con piano attuativo o con concessione edilizia diretta in base alle prescrizioni di seguito riportate.

d)    Disciplina

d<sub>1</sub>)    Sottozona B1

Per la sottozona B1 valgono i piani attuativi vigenti o in fase di convenzionamento alla data di approvazione del P.U.C., nel rispetto dei parametri edilizi e degli obblighi convenzionali cui debbono conformarsi gli interventi edilizi ed urbanizzativi da essi previsti, in coerenza con le norme del previgente strumento urbanistico che li ha di fatto generati.

Eventuali varianti ai suddetti piani attuativi saranno disciplinate dalle prescrizioni del sovraordinato quadro normativo nazionale, regionale o comunale nel cui ambito sono stati programmati.

d<sub>2</sub>)    Sottozona B2

Nella sottozona B2 gli interventi si attuano con singole concessioni edilizie in base ai seguenti parametri:

- indice fondiario massimo 1,50 mc/mq
- altezza massima 6,50 m
- distanza minima dai confini 5,00 m
- distanza minima tra edifici 10,00 m
- numero massimo di piani (compresi i seminterrati ed esclusi i volumi interrati al di sotto della linea naturale o di sistemazione, se autorizzata, del terreno) 2
- sezione minima stradale, nelle aree in cui la maglia viaria non sia compiutamente definita 9,00 m

È altresì prevista la predisposizione di piani attuativi, estesi ad almeno un isolato, così come indicato nella cartografia.

In tale situazione (di piano attuativo) l'indice fondiario massimo è elevato a 3,00 mc/mq.

### d<sub>3</sub>) Sottozona B3

Nella sottozona B3 gli interventi si attuano con singole concessioni edilizie in base ai seguenti parametri:

- indice fondiario massimo 0,80 mc/mq
- altezza massima 6,50 m
- distanza minima dai confini 5,00 m
- distanza minima tra edifici 10,00 m
- numero massimo di piani (compresi i seminterrati ed esclusi i volumi interrati al di sotto della linea naturale o di sistemazione, se autorizzata, del terreno) 2
- sezione minima stradale, nelle aree in cui la maglia viaria non sia compiutamente definita 9,00 m

È altresì prevista la predisposizione di piani attuativi, estesi ad almeno un isolato, così come indicato nella cartografia.

In tale situazione (di piano attuativo) l'indice fondiario massimo è elevato a 1,20 mc/mq.

Nelle aree ricomprese nella fascia tra 50 m e 75 m dal cimitero è comunque prescritta (sia nel caso di intervento con concessione edilizia diretta che con piano attuativo) la cessione all'Amministrazione comunale del 30% della superficie considerata da adibire a parcheggio. Nel caso di piano attuativo tale cessione del 30% è aggiuntiva alle cessioni per standard di cui al D.A. 20/12/1983 n. 2266/U.

d<sub>4</sub>) Sottozona B4

Nella sottozona B4 gli interventi si attuano con singole concessioni edilizie in base ai seguenti parametri:

- indice fondiario massimo 0,80 mc/mq
- altezza massima 6,50 m
- distanza minima dai confini 5,00 m
- distanza minima tra edifici 10,00 m
- numero massimo di piani (compresi i seminterrati ed esclusi i volumi interrati al di sotto della linea naturale o di sistemazione, se autorizzata, del terreno) 2
- sezione minima stradale, nelle aree in cui la maglia viaria non sia compiutamente definita 9,00 m

È altresì prevista la predisposizione di piani attuativi, estesi ad almeno un isolato, così come indicato nella cartografia.

In tale situazione (di piano attuativo) l'indice fondiario massimo è elevato a 1,50 mc/mq.

e) Norme generali

In tutte le sottozone vigono le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- la sezione minima delle strade previste alle precedenti lettere d<sub>2</sub>, d<sub>3</sub> e d<sub>5</sub> dovrà essere eventualmente adeguata a diverse indicazioni stabilite nella cartografia;

- sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione, così come definiti dall'art. 3 del D.L. n. 380/2001, degli edifici esistenti;
- le costruzioni dovranno sorgere, preferibilmente a filo stradale, nel rispetto degli allineamenti preesistenti;
- sono ammissibili soluzioni svincolate dal filo stradale esclusivamente per congruità con la situazione al contorno;
- previo accordo tra i proprietari potranno essere variate le reciproche distanze dai confini, ferma restando sempre la distanza minima di 10,00 m tra le costruzioni;
- nei lotti ineditati 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 20 m, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, la concessione edilizia può essere rilasciata con la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice civile;
- al fine di migliorare le condizioni igieniche di fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette o il loro ampliamento in caso di insufficiente dimensionamento nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice civile;
- sono consentite le sopraelevazioni (ove volumetricamente ammissibili) nel rispetto degli allineamenti preesistenti, indipendentemente dalle distanze dei confini di lotto e dagli edifici contigui, fermi restando i valori minimi previsti dal Codice civile;
- i fabbricati esistenti, legittimamente realizzati, indipendentemente dai parametri edilizi utilizzati per la loro realizzazione, sono integralmente o parzialmente ricostruibili, eventualmente accorpati e

- ricomposti, anche con sagome diverse da quelle originarie, con la sola limitazione dell'altezza preesistente, che non potrà comunque superare il valore di 7,50 m;
- conservano validità ed efficacia i frazionamenti di lotti preesistenti alla data del 06/08/1967 o che riflettano una situazione di fatto preesistente alla stessa data;
  - in ambito di concessione edilizia potranno essere prescritte particolari disposizioni atte ad assicurare la conservazione di caratteristiche formali e architettoniche singolari o comunque di interesse storico di singoli edifici, anche non assoggettati in tal senso ai vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004;

### **Art. 19**

#### **ZONA C – Espansione residenziale**

##### **a) Individuazione**

La zona C individua gli ambiti ad utilizzazione prevalentemente residenziale, interessati da piani attuativi convenzionati o approvati e le aree da destinare a nuovi insediamenti, limitrofe al “centro edificato”, ancora inedificate o interessate solo in minima parte da interventi edilizi.

##### **b) Obiettivi**

Nella zona di espansione residenziale è perseguito lo sviluppo dei nuovi insediamenti abitativi attraverso la preventiva predisposizione di piani attuativi ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 45/1989.

La zona è suddivisa nelle sottozone C1 - C2 - C3 - C4 e C5, così caratterizzate:

sottozona C1    suddivisa nei comparti da C1/1 a C1/13, che si identifica con gli ambiti già attuati o interessati da una pianificazione attuativa convenzionata;

- sottozona C2 suddivisa nei comparti da C2/1 a C2/5, che individua le aree di espansione (in tal senso in parte già classificate nel previgente strumento urbanistico) nell'abitato di San Teodoro;
- sottozona C3 che individua l'ambito in loc. "La Silvaredda", nel centro di San Teodoro;
- sottozona C4 che individua l'ambito di espansione di pertinenza dell'attività portuale in loc. "Niuloni";
- sottozona C5 suddivisa nei comparti da C5/1 a C5/41, che individua le aree di espansione (in tal senso in parte già classificate nel previgente strumento urbanistico) nelle frazioni;

c) Modalità d'intervento

L'edificazione si effettua con piano attuativo, esteso a uno o più ambiti d'intervento individuati nella cartografia (tavole da 33a a 33h e da 34a a 34t) e coincidenti con l'intera sub-zona o porzione di essa (comparto) comunque delimitata da viabilità e/o altri comparti o zone con differente destinazione urbanistica.

Nel caso di comparti ricadenti negli ambiti a perimetrazione a "pericolosità da frana media Hg2" e a "pericolosità da frana elevata Hg3" di cui all'art. 2 delle N.T.A. del P.A.I., la preventiva autorizzazione comunale alla redazione della lottizzazione è subordinata alla realizzazione delle opere, da collaudarsi a cura di un tecnico abilitato, per la mitigazione del rischio ai sensi degli artt. 23-25-32 delle N.T.A. medesime.

Salva la diversa indicazione di cui alla successiva lett. d<sub>4</sub> (sottozona C4), la volumetria prevista nel piano attuativo dovrà essere distribuita, in conformità all'art. 4 del D.A. 20/12/1983 n. 2266/U, come segue:

- non più del 70% per la residenza;
- non meno del 20% per servizi connessi con la residenza;
- non meno del 10% per servizi pubblici.

In assenza di piano attuativo sono ammesse:

- con autorizzazione diretta o D.I.A., le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo su immobili realizzati legittimamente o comunque successivamente legittimati;
- con concessione diretta, le opere di ristrutturazione (per usi conformi), senza ampliamento, di edifici esistenti conformi alla destinazione di zona e realizzati legittimamente o comunque successivamente legittimati (gli edifici “non conformi” potranno essere oggetto soltanto di manutenzione ordinaria o di demolizione).

d) Disciplina

d<sub>1</sub>) Sottozona C1

Per la sottozona C1 valgono i piani attuativi vigenti o in fase di convenzionamento alla data di approvazione del P.U.C., nel rispetto dei parametri edilizi e degli obblighi convenzionali cui debbono conformarsi gli interventi edilizi ed urbanizzativi da essi previsti, in coerenza con le norme del previgente strumento urbanistico che li ha di fatto generati.

Eventuali varianti ai suddetti piani attuativi, da approvarsi ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 45/1989 e con la procedura di cui al precedente art. 4 delle presenti norme, sono ammesse in base ai seguenti parametri:

- l'indice di edificabilità territoriale massimo, pari a  $i_t = 0,50$  mc/mq;
- le cessioni minime delle aree pubbliche, da individuarsi graficamente e parametrarsi in ragione di 18 mq/ab, oltre alla viabilità;
- l'altezza massima, pari a 6,50 m;



- numero massimo di piani (compresi i seminterrati ed esclusi i volumi interrati al di sotto della linea naturale o di sistemazione, se autorizzata, del terreno) 2
- la distanza dai confini, in aderenza o in distacco non inferiore a 5,00 m;
- la facoltà di costruire in aderenza;
- la distanza tra pareti finestrate, non inferiore a 10,00 m;

d<sub>2</sub>) Sottozona C2

Per la predisposizione dei piani attuativi sono stabiliti i seguenti parametri:

- l'indice di edificabilità territoriale massimo, pari a  $it = 0,60$  mc/mq;
- le cessioni delle aree pubbliche, da individuarsi graficamente e parametrarsi in ragione di 18 mq/ab, oltre alla viabilità;
- l'altezza massima, pari a 7,50 m;
- la distanza dai confini, in aderenza o in distacco non inferiore a 5,00 m;
- la distanza tra edifici, non inferiore a 10,00 m;
- la distanza dalle strade (di qualsiasi tipo) non inferiore a 3,00 m;
- gli obblighi urbanizzativi;
- eventuali altri obblighi discendenti da leggi nazionali e/o regionali.

d<sub>3</sub>) Sottozona C3

Per la predisposizione del piano attuativo sono stabiliti i seguenti parametri:

- l'indice di edificabilità territoriale massimo, riferito all'ambito C3/R pari a  $it = 0,25$  mc/mq;
- le cessioni delle aree pubbliche, pari al 22% della superficie complessiva del comparto, da localizzare nell'ambito dell'areale indicato come "C3/s" nella cartografia tav. 33h, oltre alla viabilità;

- l'altezza massima, pari a 6,00 m;
- numero massimo di piani (compresi interrati e/o seminterrati) 2
- la distanza dai confini, in aderenza o in distacco non inferiore a 5,00 m;
- la distanza tra edifici, non inferiore a 10,00 m;
- la distanza dalle altre strade (di qualsiasi tipo) non inferiore a 3,00 m;
- eventuali altri obblighi discendenti da leggi nazionali e/o regionali.

Le volumetrie fondiarie devono essere localizzate nell'ambito dell'areale indicato come C3/r nella cartografia.

d<sub>4</sub>) Sottozona C4

L'edificazione si attua con piano attuativo esteso ad ogni comparto come individuato nella cartografia e coincidente con l'intera sottozona medesima.

Il piano dovrà prevedere tipologie edilizie prevalentemente in linea, a filo della strada di accesso al porto così come individuata nella cartografia di piano, con porticati al piano terra.

Almeno il 50% della volumetria, da individuare di norma al piano terreno, dovrà essere di tipo commerciale, direzionale o attività simili.

Per la predisposizione del piano attuativo sono stabiliti i seguenti parametri:

- l'indice di edificabilità territoriale massimo, pari a  $it = 0,75$  mc/mq;
- le cessioni delle aree pubbliche, da individuarsi graficamente e parametrarsi in ragione di 18mq/ab., oltre alla viabilità;
- l'altezza massima, pari a 7,50 m;
- il numero massimo di piani fuori terra pari a 2 (con possibilità di un ulteriore piano interrato di altezza massima interna non superiore a 2,40 m);

- l'edificabilità a ridosso della strada di accesso al porto, con sviluppo dei fronti non inferiore a 45,00 m e non superiore a 60,00 m, prevedendo tra i vari blocchi distacchi di 12,00 m;
- l'edificabilità nelle residue aree di tipo isolato o accorpato, in aderenza ai confini o con distacco dagli stessi non inferiore a 6,00 m;
- la distanza dalla strada di accesso al porto non inferiore a 3,00 m;
- la distanza dalle altre strade (di qualsiasi tipo) non inferiore a 5,00 m;
- gli obblighi urbanizzativi;
- eventuali altri obblighi discendenti da leggi nazionali e/o regionali.

Inoltre:

- gli edifici lungo la via di accesso al porto dovranno essere caratterizzati da un porticato continuo uniforme al piano terra di ampiezza netta (profondità) non inferiore a 3,00 m;
- per la quota di volumetrie destinate ad attività commerciali dovrà essere prevista una dotazione di 100 mq di spazi pubblici o di uso pubblico, di cui almeno il 60% da destinarsi a parcheggi, ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, da sommarsi alle quote degli standard per parcheggi delle residenze.

d<sub>5</sub>) Sottozona C5

Per la predisposizione del piano attuativo sono stabiliti i seguenti parametri:

- l'indice di edificabilità territoriale massimo, pari a  $i_t = 0,60$  mc/mq;
- le cessioni delle aree pubbliche, da individuarsi graficamente e parametrarsi in ragione di 18mq/ab., oltre alla viabilità;
- l'altezza massima, pari a 6,00 m;  
il numero massimo dei piani pari a 2 (compresi i seminterrati ed esclusi i volumi interrati al di sotto della linea naturale o di sistemazione, se autorizzata, del terreno);

- la distanza dai confini, in aderenza o in distacco non inferiore a 5,00 m;
- la distanza tra edifici, non inferiore a 10,00 m;
- la distanza dalle altre strade (ove non diversamente specificato nella cartografia) non inferiore a 3,00 m;
- gli obblighi urbanizzativi;
- eventuali altri obblighi discendenti da leggi nazionali e/o regionali.

Nel caso di comparti ricadenti nell'ambito di perimetrazioni o "pericolosità elevata da frana" di cui all'art. 4 delle N.T.A. del P.A.I., l'autorizzazione comunale alla preventiva redazione della lottizzazione è subordinata alla realizzazione delle opere, da collaudarsi a cura di un tecnico abilitato, per la mitigazione del rischio ai sensi degli artt. 23-25-32 delle N.T.A. medesime.

e) Norme generali

Ai sensi dell'applicazione degli indici di edificabilità territoriale e fondiario, vanno considerate tutte le volumetrie degli edifici, sia esistenti sia previsti.

Le aree pubbliche in cessione, di cui all'art. 6 del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983 saranno così ripartite:

- |   |     |
|---|-----|
| - aree per l'istruzione (S1)  | 25% |
| - aree per attrezzature di interesse comune                                   | 11% |
| - aree per spazi pubblici attrezzati a parco, tempo libero, gioco, sport (S3) | 50% |
| - aree per parcheggi pubblici (S4)  | 14% |

In tutte le sottozone caratterizzate da insediamenti di tipo commerciale e direzionale (ad eccezione della C4, che è normata autonomamente) è prescritta la dotazione di 80 mq di spazi pubblici o di uso pubblico ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici

previsti, di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggi pubblici o di uso pubblico, in aggiunta alle aree per parcheggi pubblici (S4).

Relativamente agli insediamenti di carattere residenziale e prescritta in aggiunta alle aree per parcheggi pubblici ( S4), una superficie da destinare a parcheggi privati pari a mq 1 (un metro quadro) ogni mc. 10 (dieci metri cubi) ai sensi della L. 122/89, con un minimo di n. 2 ( due ) parcheggi per unità abitativa, aventi dimensioni minime pari a mt. 2,50 x mt. 5.

Nella cartografia sono indicate le localizzazioni preferenziali delle cessioni per standard pubblici.

Tali localizzazioni sono raccomandate, ma non vincolanti, in quanto in fase di studio del piano attuativo potranno essere proposte, adeguatamente motivate, diverse e più razionali soluzioni planovolumetriche.

Lo studio del piano attuativo delle zone C attigue alle zone per servizi pubblici (zone S) non ancora di proprietà pubblica, potrà essere esteso anche a queste ultime, in modo da costituire un unico comparto.

Tale zona “S” conferirà al piano attuativo una volumetria edificabile, riferita alla propria superficie, corrispondente all'applicazione del 40% dell'indice di edificabilità territoriale della sottozona C in studio, a condizione che la stessa (zona S) venga ceduta gratuitamente in fase di convenzionamento in aggiunta agli standard previsti per la sottozona C; tali standard dovranno inoltre essere incrementati della quota parte pari a 18 mq per abitante insediabile (o per ogni 100 mc realizzabili) conseguenti all'incremento di volumetria territoriale afferito al piano attuativo dalla medesima zona S di cui trattasi.

La procedura di cui sopra potrà essere applicata anche alle zone S non contigue con le sottozone C in studio, in funzione di una volumetria afferita dall'applicazione (alla superficie di zona S considerata) del 25%

dell'indice di edificabilità territoriale della medesima sottozona C considerata.

La definizione del 20% delle volumetrie per servizi connessi con la residenza di cui all'art. 4 del D.A. 20/12/1983 n. 2266/U dovranno discendere dallo studio del piano attuativo per le subzone C2 e C3.

Qualora sia dimostrata all'interno delle frazioni di competenza delle sub zone C5, la presenza di volumetrie per i servizi di cui al citato art. 4 del D.A. 20/12/1983 n. 2266/U sufficienti a livello della frazione stessa e delle relative zone di espansione, si può omettere nel piano attuativo la previsione dei lotti di cui sopra in tal senso dedicati.

La sottozona C4 è dotata di apposita specifica disciplina di destinazioni d'uso al riguardo.

Si applica il disposto di cui all'art. 18, comma 32, della L.R. n. 12/2011.

f) Norma transitoria

I piani di lottizzazione adottati ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 45/1989 alla data di adozione del P.U.C. proseguono l'iter amministrativo di approvazione e vengono convenzionati secondo i parametri e le norme del previgente strumento urbanistico che li hanno generati, oltre a quelle sovraordinate (P.A.I., P.P.R., ecc.) successivamente emanate..

Qualora essi risultino recepiti nel P.U.C. con diverse perimetrazioni o modellazioni formali, dovranno essere adeguati alle nuove indicazioni del P.U.C. medesimo, confermando peraltro la volumetria complessiva e l'entità delle cessioni per standard pubblici originariamente previste.

## **Art. 20**

### **ZONA D – Attività industriali, artigianali e commerciali**

#### a) Individuazione

La zona D riguarda le aree destinate alla realizzazione di interventi industriali ed artigianali per la produzione di beni di consumo (finali od intermedi), nonché ad attività commerciali terziarie ed amministrative ad essi collegate.

#### b) Obiettivi

Sono ammessi – con le tipologie edilizie richieste dai processi tecnologici e dalle esigenze produttive – gli edifici funzionali e gli impianti tecnologici per le seguenti destinazioni d'uso: impianti industriali, artigianali e commerciali; commercio all'ingrosso; depositi e magazzini; servizi tecnici ed amministrativi.

Le attività debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua, in osservanza alle norme statali e regionali vigenti, nonché al Regolamento edilizio comunale.

La zona è suddivisa nelle sottozone D1 e D2 così caratterizzate:

- sottozona D1 che individua l'ambito oggetto del Piano per gli interventi produttivi (P.I.P.) approvato con deliberazione del C.C. n. 40 del 14/11/2001;
- sottozona D2 suddivisa nei comparti D2/1 e D2/2, che individua alcuni impianti preesistenti nel territorio.

#### c) Modalità d'intervento

L'edificazione si attua con piano attuativo, esteso agli ambiti d'intervento individuati nella cartografia e coincidenti con l'intero comparto.

In assenza di piano attuativo sono ammesse:

- con autorizzazione diretta, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo su immobili realizzati legittimamente o comunque successivamente legittimati;
- con concessione diretta, per le attività industriali, artigianali e commerciali, connesse con le utilizzazioni agricole e/o zootecniche, legittimamente realizzate in data antecedente all'approvazione del P.U.C., disperse nell'abitato od in zona rurale, sono eseguibili, salvo l'obbligo di eliminare eventuali cause di inquinamento o di disturbo, gli interventi di consolidamento, di adeguamento igienico e tecnologico e di ristrutturazione.

d) **Disciplina**

d<sub>1</sub>) **Sottozona D1**

In tale sottozona si applica il Piano per gli interventi produttivi (P.I.P.) vigente alla data di approvazione del P.U.C., nel rispetto dei parametri edilizi e degli obblighi convenzionali cui debbono conformarsi gli interventi da esso previsti, in coerenza con le norme del previgente strumento urbanistico che li ha generati.

In tale contesto gli edifici destinati in parte ad altri usi, quando siano “integrativi” della funzione produttiva preminente, sono ammessi nella misura strettamente indispensabile a tale integrazione.

Eventuali variazioni del piano attuativo dovranno conformarsi alle norme del suddetto strumento urbanistico.

d<sub>2</sub>) **Sottozona D2**

La destinazione della zona è per attività artigianali e di trasformazione e commercializzazione di materie prime e prodotti semilavorati.



Per la predisposizione del piano attuativo sono stabiliti i seguenti parametri:

- indice di edificabilità territoriale: non superiore a 0,40 mc/mq;
- edificabilità globale: ammessa nella misura massima del 40% della superficie fondiaria;
- altezza massima: non superiore a 5,00 m;
- cessioni di aree pubbliche in misura non inferiore al 10% della superficie di intervento, oltre alla viabilità, con destinazione, ove possibile, e sistemazione a parcheggio.

Il piano attuativo dovrà inoltre prevedere le eventuali opere viarie necessarie all'accessibilità al comparto e l'impegno della ditta lottizzante alla loro realizzazione a proprie cure e spese e senza alcun obbligo per l'Amministrazione Comunale.

Sono ammessi tutti i fabbricati accessori per lo svolgimento dell'attività produttiva. La distanza reciproca tra i fabbricati non potrà essere inferiore a m 10,00 mentre la distanza dai confini e dalla viabilità sarà determinata dal planovolumetrico del piano attuativo che fisserà altresì le ulteriori norme per il controllo dell'attività.

e) Norme generali

Nel caso di insediamenti caratterizzati da interventi di tipo commerciale è prescritta la dotazione di 80 mq di spazi pubblici o di uso pubblico (di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggi) ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti.

All'interno dei lotti dovranno essere garantite le aree di sosta e manovra, commisurate alla massima attività di regime dell'azienda, per gli automezzi pesanti, gli spazi per le operazioni di carico e scarico delle merci, nonché i parcheggi dimensionati per tutto il personale addetto e le utenze in transito.

Le superfici per parcheggi previste all'esterno delle recinzioni aziendali dovranno essere adeguatamente illuminate.

Le aree private non interessate da costruzioni o da parcheggi dovranno essere sistemate a verde.

I nuovi interventi e gli adeguamenti di quelli esistenti sono vincolati al rispetto delle norme del P.A.I. e dello Studio ex art. 8 delle norme di attuazione del medesimo di cui al precedente art. 12.

### **Art. 21**

#### **ZONA F – Aree turistiche**

a) Individuazione

La zona F individua le parti di territorio di interesse turistico da destinare a insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

b) Obiettivi

Nella zona di espansione turistica è perseguito lo sviluppo di insediamenti stagionali, a carattere sia residenziale sia ricettivo, attraverso la preventiva predisposizione di piani attuativi ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 45/1989.

La zona è suddivisa nelle sottozone F1 – F2 – F3 – F4, così caratterizzate:

sottozona F1      suddivisa nei comparti da F1/1 a F1/17 che individua gli ambiti pianificati con lottizzazioni convenzionate, e conseguentemente “fatti salvi” ai sensi dell'art. 15 delle Norme di Attuazione del P.P.R.;

sottozona F2      suddivisa nei comparti da F2/1 a F2/14, che individua gli ambiti di riqualificazione di interventi preesistenti e non convenzionati;

sottozona F3 suddivisa nei comparti da F3/1 a F3/8 che individua le nuove aree costiere da pianificare ai fini della realizzazione di interventi prevalentemente ricettivi ubicati in prossimità della costa;

sottozona F4 suddivisa nei comparti fa F4/1 a F4/6, che individua gli ambiti per la realizzazione di interventi turistici nell'entroterra e prossimi agli abitati.

c) Modalità d'intervento

L'edificazione si attua con piano attuativo esteso all'intera sub-zona considerata.

In assenza di piano attuativo sono ammesse:

- con autorizzazione diretta, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo su immobili realizzati legittimamente o comunque successivamente legittimati;
- con concessione diretta, le opere di ristrutturazione (per usi conformi), senza ampliamento, di edifici esistenti "conformi" alla destinazione di zona e realizzati legittimamente o comunque regolarmente legittimati (gli edifici "non conformi" potranno essere oggetto soltanto di demolizione).

d) Disciplina

d<sub>1</sub>) Sottozona F1

Per la sottozona F1 valgono in generale i piani attuativi convenzionati alla data di approvazione del P.U.C., nel rispetto dei parametri urbanistici e degli obblighi convenzionali cui debbono conformarsi gli interventi edilizi ed urbanizzativi da essi previsti, in

coerenza con le norme del previgente strumento urbanistico che li hanno generati.

Le lottizzazioni incluse nella deliberazione del C.C. n. 37 del 12/08/2005 in cui non sia stata realizzata tutta la volumetria prevista possono essere completate, nel rispetto delle originarie previsioni progettuali, previa verifica della coerenza delle volumetrie programmate con il contesto paesaggistico ed ambientale di riferimento. La verifica di coerenza è avviata con la presentazione da parte degli interessati di una richiesta al Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune.

Il responsabile del Servizio procede , quindi, alla convocazione di un tavolo tecnico cui partecipano, nelle forme della conferenza di Servizi di cui alla legge n. 241/1990, i rappresentanti qualificati del Servizio urbanistica comunale, del Servizio regionale per la tutela del paesaggio, e dell'ambiente.

In tale sede i rappresentanti dei vari uffici potranno definire l'eventuale ridimensionamento e/o adeguamento degli interventi programmati in coerenza con le finalità del piano urbanistico comunale.

L'esito della conferenza sarà ratificato dal Consiglio comunale.

Restano salvi tutti gli adempimenti eventualmente necessari ai sensi dell'art. 20 e 21 della L.R. 45/1989.

Le eventuali varianti dovranno essere coerenti con le norme del previgente strumento urbanistico che ha generato i piani originari.

È sempre ammessa la variazione di destinazione d'uso delle volumetrie (sia esistenti sia previste) da residenziale a ricettiva.

È altresì ammessa la variazione di destinazione d'uso da ricettivo a residenziale limitatamente ai seguenti casi:

- a. strutture ricettive esistenti o previste che non abbiano usufruito di deroghe volumetriche e per le quali sia dimostrata la non funzionalità;

- b. dimensione della struttura (non frazionabile) non superiore a mc 2.500;
- c. preventiva acquisizione del parere favorevole del Consiglio comunale;
- d. corresponsione degli oneri nella misura stabilita dal D.P.R. 380/2001.

Nell'ambito del comparto F1/17 in loc. "Costa Caddu" è previsto l'ampliamento della preesistente struttura ricettiva nella misura di 4.800 mc, in conformità, e con le modalità, di cui alla deliberazione C.C. n. 23 del 25/05/2004.

In riferimento alla struttura campeggistica di Capo Coda Cavallo di cui al comparto F1/5, e a quella denominata "Cala d'Ambra", nell'ambito del comparto F1/11, qualsiasi intervento di trasformazione è subordinato alla predisposizione di un piano attuativo che recepisca le indicazioni e prescrizioni di cui all'art. 89, 1° e 2° comma, delle Norme di attuazione del P.P.R.

Il piano attuativo di cui sopra potrà inoltre prevedere le modalità di trasferimento e trasformazione della struttura campeggistica secondo le modalità di cui all'art. 90, 1° comma, lettera b, punto 4 delle citate Norme di Attuazione del P.P.R.

#### d<sub>2</sub>) Sottozona F2

La sottozona F2 ricomprende insediamenti di carattere prevalentemente residenziale stagionale sorti negli anni '60 e '70 sia a ridosso della costa sia in ambiti a monte della S.S. 125, con caratteristiche orografiche di tipo collinare.

Il Comune promuove il rinnovamento del patrimonio edilizio ad uso residenziale anche mediante demolizione e ricostruzione, senza l'obbligo del rispetto dell'aspetto, della forma e dell'orientamento originari, degli edificio che necessitino di essere adeguati in relazione ai

requisiti qualitativi, architettonici, energetici, tecnologiche di sicurezza strutturale ed a quelli finalizzati a garantire l'accessibilità alle persone con disabilità.

In tali ambiti è consentita la realizzazione di incrementi volumetrici nella misura del 10% delle unità residenziali preesistenti, per ogni unità immobiliare, a condizione che la stessa non sia stata oggetto di interventi di ampliamento e/o riqualificazione ai sensi della L. R. n. 4/2009 e succ. modd. e integr.

In tal caso dovrà essere garantito, a richiesta del Comune, mediante atto da trascrivere nei registri immobiliari, l'uso pubblico delle aree relative alle strade di accesso e/o da destinare a standard urbanistici di interesse comune.

Qualora all'interno degli ambiti considerati risultino delle aree libere, è consentita, nel rispetto delle presenti disposizioni e di quelle del Regolamento edilizio, la realizzazione di nuove volumetrie con destinazione sia residenziale sia per servizi connessi alla residenza, nella misura del 20% delle volumetrie autorizzate per le unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore del Piano, con esclusione dei volumi realizzati ai sensi della citata l.r. N. 4/2009.

Tali interventi sono subordinati alla predisposizione di un piano attuativo esteso all'intero comparto considerato, comprese le aree pubbliche messe a disposizione nei casi di cui sopra, in base alle seguenti indicazioni:

- realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e/o loro adeguamento, se esistenti, alla normativa vigente al riguardo, con particolare riferimento alla definizione delle aree per parcheggi sia privati (a disposizione anche degli edifici preesistenti) sia pubblici;
- individuazione di aree per verde privato (da attrezzare a parco, svago e sport, qualora prive di elementi naturalistici di pregio e/o

comunque alterate o compromesse; da vincolare a tutela e conservazione integrale delle caratteristiche naturali, ove di particolare rilevanza ambientale e paesaggistica) in misura non inferiore al 20% della superficie considerata;

- individuazione e cessione al Comune di vie d'accesso pubbliche, anche a carattere pedonale, al mare.

Il piano attuativo dovrà considerare cumulativamente gli incrementi volumetrici di cui sopra e prevederne la localizzazione all'interno del comparto considerato.

In aggiunta a quelli previsti nelle aree per lo sport e il tempo libero potranno essere realizzati impianti sportivi in dotazione ai soli edifici preesistenti.

Eventuali edifici di supporto e servizi, così come definiti dall'art. 44 della Legge n. 865/1971, per le zone sportive di uso pubblico, qualora realizzati per iniziativa privata, costituiranno quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

Lo studio (esecutivo o di massima) dei complessi edilizi (o di parte di essi) dovrà essere corredato dal progetto delle opere di urbanizzazione (stralcio esecutivo funzionale) che ne assicurino l'autonomia e la regolarità dal punto di vista igienico, degli approvvigionamenti (acqua potabile, energia elettrica) e della viabilità.

Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla avvenuta realizzazione di tali opere.

In ordine ai materiali e alle tecnologie realizzative si dovranno privilegiare, per continuità e coerenza costitutive quelli utilizzati, ove non "difformi" o "incongrui", negli interventi preesistenti.

d<sub>3</sub>) Sottozona F3

L'edificazione nelle zone F3 sarà di tipo prevalentemente ricettivo così come definito dalle LL.RR. n. 22/1984 e n. 27/1998.

Gli interventi di trasformazione sono subordinati alla predisposizione di un piano attuativo esteso all'intero comparto considerato disciplinato dai seguenti parametri di carattere generale:

- indice di edificabilità fondiario massimo 0,60 mc/mq
- aree in cessione per parcheggi, verde attrezzato e parco pubblico 30%
- aree attrezzate a verde privato, svago e sport 20%
- altezza massima alla gronda 6,00 m
- numero complessivo piani (compresi gli interrati) 2
- distacco dai confini non inferiore a 6,00 m
- distacco dalle strade non inferiore a 5,00 m
- distacco tra edifici non inferiore a 10,00 m
- obblighi urbanizzativi
- eventuali altri obblighi discendenti da leggi nazionali e/o regionali

Gli interventi dovranno avere esclusivamente carattere unitario, in base alle seguenti indicazioni:

per il comparto F3/1

- superficie territoriale 21.218 mq
- volumetria realizzabile 4.900 mc
- indice di edificabilità territoriale 0,231 mc/mq

per il comparto F3/2

- superficie territoriale 144.965 mq
- volumetria realizzabile 12.000 mc
- indice di edificabilità territoriale 0,083 mc/mq



per il comparto F3/3

- superficie territoriale 125.635 mq
- volumetria realizzabile 10.500 mc
- indice di edificabilità territoriale 0,084 mc/mq

per il comparto F3/4

- superficie territoriale 84.885 mq
- volumetria realizzabile 6.500 mc
- indice di edificabilità territoriale 0,077 mc/mq

per il comparto F3/5

- superficie territoriale 43.700 mq
- volumetria realizzabile 4.000 mc
- indice di edificabilità territoriale 0,092 mc/mq

- 

per il comparto F3/6

- superficie territoriale 122.769 mq
- volumetria realizzabile 8.400 mc
- indice di edificabilità territoriale 0,068 mc/mq

per il comparto F3/7

- superficie territoriale 45.332 mq
- volumetria realizzabile 16.800 mc
- indice di edificabilità territoriale 0,371 mc/mq

per il comparto F3/8

- superficie territoriale 80.992 mq
- volumetria realizzabile 8.500 mc
- indice di edificabilità territoriale 0,105 mc/mq

La volumetria all'interno dei comparti dovrà essere ripartita in base alle indicazioni di cui all'art. 4 del D.A. 20/12/1983 n. 2266/U.

Ai fini di garantire il livello di qualità medio alto delle strutture ricettive è prescritto il parametro minimo di 80 mc per ogni posto letto.

L'Amministrazione Comunale dovrà accertare in fase di esame dei progetti la rispondenza dei dati dimensionali soprariportati e verificarne il rispetto in fase di esercizio mediante apposita procedura da definire in accordo con i competenti uffici comunali.

L'altezza va considerata per ogni parete prospettante spazi pubblici o comunque esterni ed è riferita al piano di campagna o a quello delle eventuali sistemazioni, se autorizzate, esterne risultanti a lavori ultimati.

Per pareti prospettanti su corti interne o spazi comunque non direttamente esposti o visibili dall'esterno, l'altezza massima potrà essere incrementata del 20%.

L'edificazione dovrà avvenire con lotti funzionali non inferiori a un terzo della volumetria complessivamente prevista nel comparto e previa la predisposizione del progetto generale di massima esteso a tutto il complesso.

Eventuali edifici di supporto e servizi, così come definiti dall'art. 44 della Legge n. 865/1971, per le zone sportive di uso pubblico, qualora realizzati per iniziativa privata, costituiranno quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

Lo studio (esecutivo o di massima) dell'organismo ricettivo (o di parte di esso) dovrà essere corredato dal progetto delle opere di urbanizzazione (stralcio esecutivo funzionale) che ne assicurino l'autonomia e la regolarità dal punto di vista igienico (impianto fognario e collegamento alla rete pubblica), degli approvvigionamenti (acqua potabile, energia elettrica) e della viabilità.

Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla avvenuta realizzazione di tali opere.

In ordine ai materiali di costruzione si dovranno privilegiare quelli locali, realizzati con tecnologie tradizionali e caratteristiche del luogo.

d<sub>4</sub>) Sottozona F4

La sottozona F4 è destinata alla realizzazione di interventi di tipo stagionale, ai sensi del D.A. 20/12/1983 n. 2266/U, subordinatamente alla predisposizione di un piano attuativo esteso all'intero comparto considerato disciplinato dai seguenti parametri:

- indice di edificabilità fondiario massimo 0,75 mc/mq
- aree in cessione per parcheggi, verde attrezzato e parco pubblico 30%
- aree attrezzate a verde privato, svago e sport 20%
- altezza massima alla gronda 6,00 m
- numero complessivo piani (compreso interrato o seminterrato) 2
- distacco dai confini non inferiore a 8,00 m
- distacco dalle strade non inferiore a 5,00 m
- distacco tra edifici non inferiore a 10,00 m
- gli obblighi urbanizzativi
- eventuali altri obblighi discendenti da leggi nazionali e/o regionali.

Gli interventi dovranno avere esclusivamente carattere unitario, in base alle seguenti indicazioni:

per il comparto F4/1

- superficie territoriale 62.725 mq
- volumetria realizzabile 8.400 mc
- indice di edificabilità territoriale 0,134 mc/mq

per il comparto F4/2

- superficie territoriale 46.508 mq
- volumetria realizzabile 4.900 mc
- indice di edificabilità territoriale 0,105 mc/mq

per il comparto F4/3

- superficie territoriale 31.864 mq
- volumetria realizzabile 2.900 mc
- indice di edificabilità territoriale 0,091 mc/mq

per il comparto F4/4

- superficie territoriale 50.339 mq
- volumetria realizzabile 4.900 mc
- indice di edificabilità territoriale 0,097 mc/mq

per il comparto F4/5

- superficie territoriale 33.850 mq
- volumetria realizzabile 7.400 mc
- indice di edificabilità territoriale 0,219 mc/mq

per il comparto F4/6

- superficie territoriale 156.967 mq
- volumetria realizzabile 13.400 mc
- indice di edificabilità territoriale 0,085 mc/mq

Della volumetria totale di cui sopra i 5/6 sono da intendersi come fondiari e 1/6 di uso pubblico.

L'altezza va considerata per ogni parete prospettante spazi pubblici o comunque esterni ed è riferita al piano di campagna o a quello delle eventuali sistemazioni esterne risultanti a lavori ultimati.

Nel caso di prospetti che insistano su strade in pendenza o su piani di campagna comunque inclinati, per altezza massima si intende quella media del prospetto rilevata su fronti non superiori a 12 m di larghezza.

L'edificazione dovrà avvenire con interventi (lotti) non inferiori al 30% della volumetria complessiva prevista e previa la predisposizione del progetto generale di massima esteso a tutto il complesso.

Eventuali edifici di supporto e servizi (così come definiti dall'art. 44 della legge n. 865/1971) per le zone sportive di uso pubblico, costituiranno quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

Lo studio (esecutivo o di massima) del complesso ricettivo (o di parte di esso) dovrà essere corredato dal progetto delle opere di urbanizzazione (stralcio esecutivo funzionale) che ne assicurino l'autonomia e la regolarità dal punto di vista igienico (impianto fognario e collegamento al depuratore), degli approvvigionamenti (acqua potabile, energia elettrica) e della viabilità.

Il rilascio del certificato di abitabilità è subordinato alla avvenuta realizzazione di tali opere.

In ordine ai materiali di costruzione si dovranno privilegiare quelli locali, realizzati con tecnologie tradizionali e caratteristiche del luogo.

e) Norme generali per tutte le sottozone

*Volumetria ed edificabilità pubblica e di interesse comune*

Le strutture pubbliche o di uso pubblico e/o interesse comune verranno realizzate nelle aree di pertinenza in proprietà all'Amministrazione Comunale.

Rientrano in tali categorie le strutture come farmacie, sportelli bancari, uffici, centri commerciali e, per gli impianti sportivi, spogliatoi, bagni, depositi annessi, bar, ristoranti, ritrovi, punti di ristoro.

La tipologia edilizia dovrà essere analoga a quella degli interventi alberghieri e/o residenziali previsti nelle sottozone di pertinenza.

Per l'edificazione degli edifici pubblici, dei servizi di interesse comune e di uso pubblico, e di quelli a supporto degli impianti sportivi vige lo stesso regime disciplinatorio prescritto per le sottozone di pertinenza. È consentito accorpate due o più quote di volumetria pubblica e procedere alla loro realizzazione in un numero di contesti inferiore rispetto a quello delle subzone e relativi comparti.

*Impianti sportivi e di svago*

I piani attuativi prevederanno il dimensionamento e l'ubicazione degli impianti sportivi e di svago; tali elementi sono da intendersi di massima, e la loro puntuale definizione è demandata alla fase della progettazione esecutiva.

La progettazione degli impianti sportivi dovrà prevedere la realizzazione di un numero di parcheggi adeguato alle utenze previste.

Contestualmente allo studio degli impianti sportivi dovranno essere previsti i servizi di supporto e le relative opere di urbanizzazione.

### *Opere di urbanizzazione*

I piani attuativi prevederanno la realizzazione delle seguenti infrastrutture:

- viabilità veicolare principale;
- viabilità veicolare secondaria;
- viabilità pedonale;
- fognature acque bianche;
- fognature acque reflue;
- rete di distribuzione dell'acqua potabile;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e relative cabine di trasformazione;
- impianto di illuminazione pubblica;
- rete per le comunicazioni telefoniche.

La quota parte delle suddette infrastrutture corrispondente e necessaria al funzionamento di ogni singolo intervento edificatorio dovrà essere progettata e realizzata contestualmente a quest'ultimo.

Il dimensionamento delle cabine elettriche dovrà avvenire di concerto con la normativa vigente e le direttive che verranno impartite dall'ENEL, in base al numero degli abitanti insediabili previsti.

Nei casi in cui non esista la rete fognaria pubblica dovranno essere realizzati adeguati impianti per il trattamento dei reflui (depuratori). Le acque trattate potranno essere riutilizzate per usi di innaffiamento e antincendio.

#### f) Norme particolari

Si applica il disposto di cui al punto h) dell'art. 10bis della L.R. 22/12/1989 n. 45, indipendentemente dalla volumetria massima complessivamente prevista per il comparto in cui l'insediamento è inserito, previa verifica della rispondenza all'indice fondiario massimo di

0,75 mc/mq, e nel rispetto di eventuali diritti esterni tutelati ai sensi della relativa normativa del Codice civile.

**Art. 22**  
**ZONA E – Attività agricole**

a) Richiamo normativo

Con l'art. 13 bis (Norme in materia tutela, salvaguardia e sviluppo delle aree destinate all'agricoltura) della L.R. 4/2009 la Regione riconosce meritevole di tutela il paesaggio rurale e persegue il primario obiettivo di salvaguardarlo, di preservarne l'identità e le peculiarità, introduce norme volte al conseguimento di tali finalità ed individua misure volte a contrastare, anche ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), il fenomeno del frazionamento delle aree agricole finalizzato all'edificazione, in particolare nella fascia costiera e nelle aree periurbane.

Il D.A. 20/12/1983 n. 2266/U classifica all'art. 3 come zone agricole “le parti di territorio destinate a usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature e impianti connessi al settore agropastorale e a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti”.

Con riferimento all'art. 7 del D.P.G.R. 3/8/1994 n. 228, le zone E sono ulteriormente definite come “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 e alla coltivazione industriale del legno”.

b) Individuazione

La zona E del territorio comunale è suddivisa nelle seguenti quattro sottozone:



- sottozona E2 aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, alla composizione e alla localizzazione dei terreni, a sua volta ulteriormente suddivisa nelle tre "sub-zone":
  - sub-zona E2a aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in terreni irrigui (seminativi, erbai, ecc.);
  - sub-zona E2b aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in terreni non irrigui (seminativi in asciutto, erbai autunno-vernini, colture oleaginose, ecc.);
  - sub-zona E2c aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (colture foraggere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche e non specializzate, ecc.);
- sottozona E4 aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;
- sottozona E\*4 aree interessate dalla presenza di agglomerati abitativi dispersi nell'agro che, per le loro caratteristiche di tipo residenziale, non hanno vocazione al riutilizzo per l'organizzazione di centri rurali;
- sottozona E5 aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale e a sua volta ulteriormente suddivisa nelle tre "sub-zone";

sub-zona E5a aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali;

sub-zona E5b aree con marginalità elevata utilizzabili per scopi selvicolturali;

sub-zona E5c aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

c) Disciplina delle sottozone E2 e E5

Nel dettaglio, e in accordo con le indicazioni di cui al paragrafo 5.2.2. della relazione a corredo dello studio agronomico, le sottozone E2 e E5, e le relative sub zone, sono definite e disciplinate come segue.

c<sub>1</sub>) Sub zona E2a

- Aree interessate dalla disponibilità di risorsa irrigua con presenza di seminativi e prati irrigui, orticoltura e frutticoltura.
- Aree indirizzate verso la tutela e valorizzazione produttiva della risorsa con trasformazioni agrarie e fondiare che comprendono sistemi colturali foraggieri e di allevamento anche intensivi, le coltivazioni arboree specializzate, la orticoltura di pieno campo, le attività floro-vivaistiche, le colture protette.
- É ammesso l'adeguamento infrastrutturale delle aziende e la edificabilità per gli usi attinenti la attività agricola.
- É ammessa la edificabilità di residenze in presenza della comprovata esigenza dell'imprenditore agricolo, subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo e che devono, per quanto possibile, essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente.

c<sub>2</sub>) Sub zona E2b

- Aree interessate dalla presenza seminativi asciutti, erbai autunno-vernini, orticoltura e coltivazioni arboree, poco rappresentate ma comunque di grande interesse per la loro particolare collocazione.
- Aree indirizzate verso la tutela e valorizzazione produttiva della risorsa con trasformazioni agrarie e fondiari che comprendono sistemi colturali foraggieri in regime asciutto, i sistemi di allevamento a carattere semi-intensivo, le coltivazioni arboree e delle piante officinali compatibili col regime non irriguo. In presenza di adeguata risorsa idrica, da pozzi, invasi artificiali o altro, potranno essere considerate anche le destinazioni produttive tipiche del regime irriguo ad esclusione degli allevamenti intensivi.
- È ammesso l'adeguamento infrastrutturale delle aziende e la edificabilità per gli usi attinenti la attività agricola.
- È ammessa la edificabilità di residenze in presenza della comprovata esigenza dell'imprenditore agricolo, subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo e che devono, per quanto possibile, essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente.

c<sub>3</sub>) Sub zona E2c

- Aree in diretto rapporto complementare con estensioni pascolative destinate ad attività zootecniche tradizionali, con presenza di colture foraggere e seminativi. Oltre alla funzione produttiva assicurano la interruzione di macchie vegetate naturali e quindi contribuiscono alla riduzione del rischio da incendio.
- Aree indirizzate verso la tutela e valorizzazione produttiva delle funzione e della risorsa con trasformazioni agrarie e fondiari che comprendono le colture foraggere e cerealicole in asciutto e sistemi

di allevamento a carattere semi-intensivo. Previa valutazione di compatibilità agronomica e ambientale possono essere localmente considerati sistemi colturali che prevedono le coltivazioni arboree e delle piante officinali compatibili col regime asciutto. In presenza di adeguata risorsa idrica, da pozzi, invasi artificiali o altro valgono le considerazioni di cui al punto precedente.

- É ammessa la edificabilità per gli usi attinenti la attività agricola.
- É ammessa la edificabilità di residenze in presenza della comprovata esigenza dell'imprenditore agricolo subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo e che devono, per quanto possibile, essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente.

c<sub>4</sub>) Sub zona E5a

- Aree interessate dalla presenza di attività zootecniche estensive, per la preesistenza di aziende strutturate e attive, su pascoli nudi , pascoli cespugliati e alberati, macchia mediterranea anche evoluta, con presenza marginale ed oasistica di seminativi asciutti ed erbai autunno-vernini, localmente olivicoltura e colture erbacee associate all'olivo.
- Aree indirizzate verso la tutela e valorizzazione della risorsa previa valutazione di compatibilità agronomica e ambientale. Le trasformazioni agrarie che comprendono interventi aratori sono sostenibili solo su superfici limitate, in assenza di formazioni vegetali evolute, con una profondità del suolo oltre 40 cm e per classi di pendenza sino al 15%. Per classi di pendenza sino al 30 % è ammesso il mantenimento delle superfici a pascolo mediante il rinettamento dalle infestanti e dal cespugliame con l'adozione di tecniche adeguate. Sono ammessi sistemi che comprendono la

coltivazione di erbai e seminativi asciutti, il miglioramento pascolo la olivicoltura e viticoltura, la coltivazione piante officinali, l'apicoltura e la valorizzazione della fauna naturale. Le restanti superfici si intendono destinate al recupero della vegetazione spontanea ed alla silvicoltura.

- É ammesso la edificabilità per usi attinenti la attività agricola.
- É ammessa la edificabilità di residenze in presenza della comprovata esigenza dell'imprenditore agricolo subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo e che devono, per quanto possibile, essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente.

c<sub>5</sub>) Sub zona E5b

- Aree marginalmente interessate dalla presenza di attività zootecniche tradizionali, con presenza di macchia evoluta e preforestale, formazioni boschive, impianti boschivi artificiali.
- Aree Indirizzate verso la tutela e valorizzazione della sola risorsa forestale, della fruizione naturalistica e ricreativa, della valorizzazione della risorsa faunistica, della apicoltura. In queste aree è riconosciuta preminente la funzione del recupero della risorsa forestale. Sono ammesse lavorazioni ed interventi esclusivamente finalizzate recupero boschivo naturale ed alla silvicoltura.
- É ammesso la edificabilità per usi attinenti la attività agricola.
- É ammessa la edificabilità di residenze in presenza della comprovata esigenza dell'imprenditore agricolo subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo e che devono, per quanto possibile, essere

privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente.

c<sub>6</sub>) Sub zona E5c

- Aree non interessate da attività agricole e di allevamento tradizionale con presenza macchie e garighe termo xerofile, macchia evoluta e preforestale, impianti boschivi artificiali.
- Aree indirizzate verso il recupero e conservazione dell'ambiente naturale, della risorsa faunistica della fruizione naturalistica e ricreativa, della silvicoltura.
- È ammessa la sola riqualificazione dei fabbricati esistenti a supporto delle attività di cui sopra.
- Non è consentita la realizzazione di alcuna nuova costruzione ad eccezione di fabbricati, di superficie coperta di norma non superiore a 25 m<sup>2</sup>, a servizio di impianti boschivi, valorizzazione delle risorse faunistiche e naturalistiche, presidi antincendio e simili.
- Sono comunque riconosciute le attività agricole preesistenti alla data di adozione del Piano, per le quali sono ammessi gli interventi di adeguamento funzionale e strutturale dell'azienda, con nuove costruzioni coerenti con le destinazioni di utilizzazione, di cui ai successivi punti 1 e 4 delle “Modalità d'intervento nelle sottozone E2 e E5”, nel rispetto del sovraordinato quadro normativo nazionale e regionale e dello Studio ex art. 8 delle norme di attuazione del P.A.I. di cui al precedente art. 12.
- Per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola deve essere dimostrata mediante la produzione di idonea documentazione tecnica amministrativa, contenente le indicazioni sull'ordinamento produttivo aziendale, sulle tecniche colturali e produttive esistenti e

di progetto, la dimostrazione della coerenza progettuale delle opere con le potenzialità del fondo, la rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie.

- Il rilascio della concessione edilizia per le residenze è subordinato sia al possesso del requisito di titolarità soggettiva del richiedente come imprenditore agricolo professionale (D.Lgs 29/03/2004 n. 99) sia alla verifica delle dimensioni minime aziendali, pari all'80% della unità lavorativa annua (1ULA=1.900 ore/anno, come da tabella regionale di cui al D.A. n. 1102/32 del 09/05/2008) e a un reddito lordo standard (Tabella INEA 2008 e succ.) minimo di 8,0 unità di dimensione economica (1 UDE=1.200,00 €, Decisione 90/36/CEE).

d) Modalità d'intervento nelle sottozone E2 e E5

Nelle sottozone E2 e E5 e relative sub zone, ad eccezione della sub zona E5c, in conformità alle indicazioni di cui al precedente paragrafo c) e in accordo con le direttive di cui al D.P.G.R. n. 228 del 03/08/1994, l'edificabilità è regolamentata in base alle norme che seguono.

d<sub>1</sub>) Utilizzazioni e modalità d'intervento

Sono ammessi gli interventi relativi a:

1. fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
2. fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
3. strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e del disagio sociale;

4. fabbricati per agriturismo, così come normati dalla successiva lettera i);
5. punti di ristoro, così come normati dalla successiva lettera n).

Sono consentiti con concessione diretta gli interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti (salvo che per le opere per le quali sia sufficiente la sola autorizzazione); la conversione ad usi agricoli di edifici esistenti diversamente utilizzati; la costruzione di nuovi edifici funzionali, abitativi e di servizio, comprese le serre di coltura.

È consentita con semplice autorizzazione comunale la realizzazione di serre.

Le coperture a protezione delle colture, quando abbiano carattere stagionale e di provvisorietà, potranno essere realizzate previa semplice comunicazione al Comune.

#### d<sub>2</sub>) Parametri edilizi

Sono prescritti i seguenti indici massimi:

- 0,05 mc/mq per i fabbricati di cui al punto 1 della precedente lett. d<sub>1</sub>);
- 0,02 mc/mq per le residenze relativamente al primo ettaro; tale valore viene ridotto a 0,01 mc/mq per il secondo ettaro e a 0,005 mc/mq per ognuno dei successivi;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui al punto 2 della precedente lett. d<sub>1</sub>);
- 0,10 mc/mq per le strutture di cui al punto 3 della precedente lett. d<sub>1</sub>).

È prescritta la distanza minima da tutti i confini (compresi quelli che definiscono la viabilità pubblica o di uso pubblico) di 10 m.

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in 3,00 ha.

Per quanto riguarda impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, la superficie minima di intervento è stabilita in 1,50 ha.; sono escluse le residenze.



Gli interventi edilizi, interessanti aziende formate da appezzamenti (fondi) fra loro non contigui, ricompresi nell'ambito del territorio comunale, sono subordinati in ogni caso al vincolo dell'intera superficie aziendale.

Ai fini del computo dell'edificabilità si considerano solo gli appezzamenti di pertinenza dell'azienda purché contigui.

La regolarità e congruità dell'intervento dovranno essere verificate da apposito piano di sviluppo aziendale.

Al fine di evitare che le superfici asservite possano essere utilizzate più di una volta ai fini edificatori, è prescritta la trascrizione del vincolo con atto pubblico nei pubblici registri. Le superfici fondiarie e le strutture edilizie non potranno essere successivamente frazionate o cambiate di destinazione d'uso per un periodo non inferiore ad anni 20 dalla data di rilascio della Concessione Edilizia, con esclusione della eventuale successione ereditaria.

Per i volumi residenziali è consentita un'altezza fuori terra, da verificarsi su tutti i prospetti, comunque non superiore a 4,00 m. È altresì stabilito in uno il numero massimo dei piani fuori terra. È ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati, purché di superficie non superiore al 40% dell'area di sedime del piano terra.

### d<sub>3</sub>) Restauro e ampliamento

Per le costruzioni preesistenti nelle zona agricola sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli indici di cui alla precedente lettera c<sub>2</sub>), nonché la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, può essere mutata, nel rispetto degli indici di cui alla citata precedente lettera c<sub>2</sub>).

d<sub>4</sub>) Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali e altri insediamenti produttivi agricoli.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi in cui sia previsto un peso vivo pari o superiore a 40 q.li/ha dovranno essere localizzati ad almeno 50 m dai confini di proprietà. Detti fabbricati dovranno altresì distare dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G:

- 500 m, se trattasi di allevamenti per suini;
- 300 m, se trattasi di allevamenti per avicuniculi;
- 100 m, se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini.

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

Le distanze di cui ai commi precedenti non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati previa individuazione dell'area con apposita deliberazione consiliare. Sono fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore del P.U.C.

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non potrà superare il 50% dell'area di pertinenza.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono

ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono.

Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, potrà essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui all'art. 146 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42.

d<sub>5</sub>) Edificazione in fregio alle strade

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale 1/4/1968 n. 1444 e succ. modd. e integr., e in quelle di rispetto al nastro stradale vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del d.lgs. n. 380/2001;
2. dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
3. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi relativi agli edifici esistenti saranno autorizzati purché non comportino avanzamento di corpi di fabbrica verso il 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 e della volumetria, nei limiti di cui alla precedente lettera c<sub>1</sub>), in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui alla precedente lettera c<sub>2</sub>).

d<sub>6</sub>) Agriturismo

È consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale o ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali

comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ogni ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto è ammessa una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non dovrà essere inferiore a 6 ha.

Il concessionario dovrà impegnarsi con atto d'obbligo, da trasciversi con atto pubblico, a vincolare al fondo le strutture edilizie per un periodo non inferiore a 10 anni, a non frazionare una superficie inferiore a 6,00 ha individuata nell'intervento e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

L'intervento edilizio dovrà prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

#### d<sub>7</sub>) Punti di ristoro

Sono ammessi punti di ristoro, da realizzarsi ai sensi dell'art. 4 del D.A. 20/12/1983 n. 2266/U e della relativa circolare esplicativa n. 1 del 10/05/1984, indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con deliberazione del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati non dovrà essere inferiore di 6 ha.

Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 6 ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 ha relativa al fondo agricolo.

d<sub>8</sub>) Smaltimento dei reflui

Ferme restando le prescrizioni di cui al D.Lgs. n. 152/2006 e succ. modd. e integr. e ad ogni altra normativa vigente in proposito, tutti gli interventi di cui sopra che non siano allacciati alla fognatura comunale dovranno essere dotati, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato impianto di smaltimento, entro un anno dall'entrata in vigore del P.U.C., eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna. L'impianto dovrà essere connesso ad un sistema fitodepurazione a flusso sub superficiale verticale quale trattamento secondario o terziario.

Sempre entro un anno dall'entrata in vigore del P.U.C. gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

d<sub>9</sub>) Approvvigionamento idrico

Qualora non siano collegate alla rete pubblica, né tale collegamento sia possibile, i titolari degli atti autorizzativi dovranno provvedere a propria cura e spese all'approvvigionamento idrico delle aziende e/o attività e/o abitazioni di cui trattasi.

In caso di emungimento dal sottosuolo (pozzi, trivellazioni, ecc.) la certificazione di idoneità all'uso umano della riserva idrica è elemento pregiudiziale al rilascio del certificato di agibilità.

d<sub>10</sub>) Norme generali

Per quanto non specificatamente definito alle precedenti lettere d<sub>1</sub>, d<sub>2</sub>, d<sub>3</sub>, d<sub>4</sub>, d<sub>5</sub>, d<sub>6</sub> e d<sub>7</sub> o per interventi non espressamente individuati (depositi di prodotti agricoli e/o legnami, ricettività rurale, impianti per la stagionatura di derrate alimentari, ecc.) si applicano le norme di cui al D.P.G.R. n. 228 del 03/08/1994 e dalla Legge regionale 23 giugno 1998, n. 18.

Non è consentita l'edificazione sulla sommità di colline, pianori e crinali evitando comunque, per quanto possibile, rilevanti sbancamenti. I progetti di intervento dovranno definire gli usi e le sistemazioni degli edifici esistenti e previsti e delle aree libere di pertinenza, le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le piantumazioni. Le opere previste dovranno inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, senza recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi né determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

I materiali e i caratteri costruttivi saranno coerenti con le preesistenze tradizionali della zona, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, e all'articolazione dei tetti e all'utilizzo dei materiali.

Per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agricola del fondo è consentita la modifica di destinazione d'uso, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche.

Sono recepite e fatte salve tutte le intese stipulate ai sensi dell'art. 11 delle Norme di attuazione del P.P.R.

e) Sottozona E4 – Centri rurali

e<sub>1</sub>) Individuazione

Ai sensi dell'art. 8 del D.P.G.R. 03/08/1994 n. 228 vengono delimitate le aree interessate all'organizzazione di centri rurali, definendo una specifica zonizzazione che prevede la promozione delle attività economiche necessarie per lo sviluppo dell'insediamento abitativo, anche stagionale.

In tale contesto vengono individuate 27 “sub-zone” che evidenziano un'origine storica e tradizionale e una vocazione socioeconomica idonea per lo sviluppo di una comunità integrata e

correlata con le attività agricole preesistenti nel territorio.

e<sub>2</sub>) Modalità di realizzazione

Nella tabella di seguito riportata sono indicati gli ambiti di cui sopra, identificati (anche in cartografia) con la sigla “E4/n”, in cui “n” è un numero progressivo da 1 a 27, e dal toponimo originario dello stazzo da cui discendono o da quello della regione in cui si trovano.

Nelle colonne a lato sono quindi riportate, nella prima, l'estensione delle aree di pertinenza, nella seconda le volumetrie esistenti, nella terza le nuove volumetrie realizzabili (in aggiunta alle preesistenti), nella quarta le volumetrie complessive e infine, nella quinta, gli indici di edificabilità territoriali risultanti.

### Tabella degli ambiti della sottozona E4

N.	Località	N.	Superficie di pertinenza	Volumi Esistenti	Nuovi volumi	Volumi complessivi	Indice territoriale
		Note	(mq)	(mc)	(mc)	(mc)	mc/mq
E4/1	Lutturai		5.354	1.515	1.000	2.515	0,47
E4/2	Lu Muvruneddu	(1)	2.040	1.403	400	1.803	0,88
E4/3	Li Teggi		10.031	2.062	600	2.662	0,27
E4/4	Brandanu 1		20.097	4.469	1.500	5.969	0,30
E4/5	Brandanu 2		9.541	2.866	900	3.766	0,39
E4/6	Lu Ricciu	(1)	3.250	1.644	600	2.244	0,69
E4/7	Lu Titimbaru	(1)	18.785	3.312	1.750	5.062	0,27
E4/8	La Pira Maseda	(1)	9.010	1.946	800	2.746	0,30
E4/9	La Runcina 1		4.030	557	900	1.475	0,36
E4/10	La Runcina 2		1.740	643	550	1.193	0,69
E4/11	Stirritoggiu		12.998	831	1.000	1.831	0,14
E4/12	Turrualè 1	(1)	15.478	4.142	1.500	5.642	0,36
E4/13	Turrualè 2	(1)	2.850	481	250	731	0,26
E4/14	Li Funnesi	(1)	7.770	2.079	1.000	3.079	0,40
E4/15	Li Marini	(1)	9.415	1.855	1.100	2.955	0,31
E4/16	Stazzareddu 1	(1)	5.779	4.007	1.200	5.207	0,90
E4/17	Stazzareddu 2		12.872	3.731	1.200	4.931	0,38
E4/18	Sitagliacciu 1		6.760	1.244	600	1.844	0,27
E4/19	Sitagliacciu 2		2.900	707	600	1.307	0,45
E4/20	Silimini 1	(1)	3.858	998	1.000	1.998	0,52
E4/21	Silimini 2	(1)	5.356	890	1.600	2.490	0,46
E4/22	Silimini 3		13.502	988	1.700	2.688	0,20
E4/23	Silimini 4		10.932	2.436	600	3.036	0,28
E4/24	Stazu Brusciatu		19.206	2.845	1.500	4.345	0,23
E4/25	Schifoni		4.690	785	1.000	1.785	0,38
E4/26	Li Conci		6.410	1.223	1.000	2.223	0,35
	<b>Totale</b>	(2)	<b>224.654</b>	<b>49.659</b>	<b>25.850</b>	<b>75.509</b>	<b>0,34</b>

(1) Ambiti già inseriti nel previgente P. di F. come "Nuclei agricoli tradizionali"

(2) Indice di edificabilità territoriale medio

L'edificazione è subordinata alla predisposizione di un elaborato planivolumetrico esteso all'intero comparto considerato, e riportante l'ipotesi distributiva e di localizzazione delle volumetrie previste.

I proprietari dovranno risultare residenti nel comune di San Teodoro da almeno 20 anni.

Il planivolumetrico dovrà prevedere la cessione di aree a favore del comune nella norma non inferiore al 20% di quella



complessivamente considerata.

Detta cessione dovrà essere nella generalità individuata su un fronte strada, creando un arretramento delle proprietà dalla stessa per realizzare spazi pubblici destinati alla ristrutturazione della viabilità esistente, a verde pubblico e/o parcheggio.

Su proposta del richiedente e accettazione dell'Amministrazione comunale, o su richiesta di quest'ultima, le aree in cessione potranno essere monetizzate nella misura di 25 volte il loro valore catastale.

All'atto del rilascio della concessione edilizia il richiedente dovrà sottoscrivere un apposito atto d'impegno, con vincolo da trasciversi nei pubblici registri immobiliari, alla non alienazione dell'immobile per un periodo di almeno 20 anni.

L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare 4,00 m dal piano di campagna. È ammessa la realizzazione di un solo piano fuori terra. È consentita la realizzazione di piani interrati o seminterrati, purché di superficie non superiore al 40% dell'area di sedime.

L'edificazione dovrà di norma essere arretrata di almeno 5,00 m dal fronte strada.

Minore distanza dal confine predetto potrà essere ammessa per comprovate esigenze derivanti dalla opportunità di mantenere gli allineamenti della preesistente edificazione al contorno o dalla inidoneità dell'arretramento in relazione della edificabilità del lotto con soluzioni tecniche accettabili che consentano la razionale utilizzazione della sua potenzialità edificatoria.

La distanza minima dei fabbricati dai confini con altre proprietà dovrà essere pari a 5,00 m.

È prescritta la compiutezza architettonica dei fabbricati, non essendo assentibile l'esecuzione degli stessi per successivi interventi edificatori non definiti nella consistenza volumetrica complessiva.

La finitura esterna dei fabbricati dovrà essere coerente e omogenea con gli edifici preesistenti e prevedere la loro integrazione ai valori ambientali della più vasta unità di paesaggio.

Le recinzioni sul fronte strada dovranno essere ad aria passante per almeno il 60% del loro sviluppo prospettico; sugli altri confini potranno essere a parete piena in muratura faccia a vista con un'altezza massima pari a 1,00 m.

Sono ammesse soprastanti recinzioni a giorno in ferro battuto per un'altezza tale che quella complessiva non sia superiore a 1,80 m.

Per ciò che riguarda lo smaltimento dei reflui e l'approvvigionamento idrico si applica quanto disposto alle precedenti lettere d<sub>8</sub>) e d<sub>9</sub>).

Nel caso di comparti ricadenti nell'ambito di perimetrazioni o "pericolosità elevata da frana" di cui all'art. 4 delle N.T.A. del P.A.I., qualsiasi intervento di nuova realizzazione (compresi gli ampliamenti) è subordinato alla preventiva realizzazione delle opere, da collaudarsi a cura di un tecnico abilitato, per la mitigazione del rischio ai sensi degli artt. 23-25-32 delle N.T.A. medesime.

f) Sottozona E\*4 – Agglomerati abitativi presenti nell'agro

La sottozona E\*4, suddivisa nei comparti da E\*4/1 a E\*4/5 ricomprende insediamenti di carattere prevalentemente abitativo sorti negli anni '60 e '70 in ambiti a monte della S.S. 125.

Nel comparto E\*4/1 (Li Cuponeddi) è prevista la realizzazione di una nuova volumetria di 2.000 mc.

Nel comparto E\*4/2 (Li Mori 1) è prevista la realizzazione di una nuova volumetria di 1.000 mc.

Negli altri comparti il Comune promuove il rinnovamento del patrimonio edilizio ad uso residenziale anche mediante demolizione e

ricostruzione, senza l'obbligo del rispetto dell'aspetto, della forma e dell'orientamento dell'edificio originario all'interno del lotto delle costruzioni che necessitano di essere adeguate in relazione ai requisiti qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici, di sicurezza strutturale ed a quelli necessari a garantire l'accessibilità dell'edificio alle persone disabili.

In tali ambiti è consentita la realizzazione di incrementi volumetrici nella misura del 20% per unità immobiliare, subordinati alla predisposizione di un piano attuativo esteso all'intero comparto considerato, disciplinato dalle seguenti indicazioni:

- realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento alla definizione delle aree per parcheggi sia privati (a disposizione degli edifici preesistenti) sia pubblici;
- individuazione di aree per verde privato (da attrezzare a parco, svago e sport, qualora prive di elementi naturalistici di pregio e/o comunque alterate o compromesse; da vincolare a tutela e conservazione integrale delle caratteristiche naturali, ove di particolare rilevanza ambientale e paesaggistica) in misura non inferiore al 10% della superficie considerata;

Il piano attuativo potrà essere realizzato per stralci auto equilibrati, con interventi non inferiori al 25% della volumetria complessivamente preesistente nel comparto, con incrementi volumetrici e adempimento di obblighi urbanizzativi proporzionali.

Eventuali edifici di supporto e servizi, così come definiti dall'art. 44 della Legge n. 865/1971, per le zone sportive di uso pubblico, qualora realizzati per iniziativa privata, costituiranno quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

Lo studio (esecutivo o di massima) dei complessi edilizi, (o di parte di essi) dovrà essere corredato dal progetto delle opere di

urbanizzazione (stralcio esecutivo funzionale) che ne assicurino l'autonomia e la regolarità dal punto di vista igienico, degli approvvigionamenti (acqua potabile, energia elettrica) e della viabilità.

Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla avvenuta realizzazione di tali opere.

Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui e l'approvvigionamento idrico si applicano le disposizioni di cui ai precedenti punti d<sub>8</sub>) e d<sub>9</sub>).

In ordine ai materiali e alle tecnologie realizzative si dovranno privilegiare, per continuità e coerenza costitutive quelli utilizzati, ove non "difformi" o "incongrui", negli interventi preesistenti.

### **Art. 23**

#### **ZONA G – Servizi generali**

##### **a) Individuazione e obiettivi**

La zona G comprende le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale e sovracomunale, quali il commercio, la direzionalità, i beni culturali, lo sport, lo spettacolo e le attività ricreative, sociali, ricettive, il credito, le comunicazioni, i trasporti, i parchi, le infrastrutture territoriali, gli impianti tecnologici e simili.

La zona G è suddivisa nelle sottozone G1 - G2 - G3 - G4 - G5 - G6 - G7 - G8 - G9 e G10, così caratterizzate:

sottozona G1 suddivisa nei comparti da G1/1 e G1/12, che individua le aree per infrastrutture e impianti tecnologici (cimitero, depuratore, distributori di carburante, ecc.);

sottozona G2 suddivisa nei comparti da G2/1 a G2/3, che individua le aree per attività portuali turistiche e le annesse infrastrutture e servizi a terra relativamente al

- completamento del porto turistico cittadino in loc. “Niuloni” (comparto G2/1), al porto turistico di Puntaldia (comparto G2/2) e al relativo ampliamento (comparto G2/3);
- sottozona G3 suddivisa nei comparti da G3/1 a G3/11, che individua le aree per attività alberghiere e per la ristorazione ricadenti in ambiti urbani ed extraurbani distanti dalla costa, strutture culturali e di svago;
- sottozona G4 suddivisa nei comparti da G4/1 a G4/3, che individua gli ambiti da destinare a impianti golfistici, oltre al comparto G4/4 relativo all’esistente struttura in loc. Puntaldia;
- sottozona G5 suddivisa nei comparti da G5/1 a G5/3, che individua gli ambiti per l’istituzione di parchi e oasi naturalistiche;
- sottozona G6 che individua l’ambito per le attività aviosportive in prossimità dello stagno de “La Cinta”;
- sottozona G7 suddivisa nei comparti G7/1 e G7/2, che indicano gli ambiti relativi alle cantoniere dell’ANAS della frazione di Monte Pitrosu (G7/1) e di Badualga (G7/2);
- sottozona G8 suddivisa nei comparti da G8/1 a G8/3, che individua gli ambiti per la realizzazione di strutture commerciali, direzionali e nel settore terziario in genere a livello sovra comunale;
- sottozona G9 suddivisa nei comparti da G9/1 a G9/19, che individua gli ambiti da destinare al posizionamento dei chioschi, come individuati dal Piano di utilizzazione dei litorali di cui al precedente art. 10;
- sottozona G10 suddivisa nei comparti da G10/1 a G10/18, che individua gli ambiti da destinare a parcheggi a supporto

dell'attività balneare, come individuati dal Piano di utilizzazione dei litorali di cui al precedente art. 10.

b) Utilizzazioni ammesse

Le utilizzazioni previste e/o consentite sono le seguenti:

- sottozona G1 la realizzazione della nuova struttura cimiteriale in loc. Rinagghiu e tutti gli interventi finalizzati alla manutenzione, ammodernamento, ristrutturazione, ampliamento e razionalizzazione del cimitero esistente e di tutti gli impianti tecnologici menzionati;
- sottozona G2 i lavori per la realizzazione e la gestione e amministrazione di porti turistici e/o approdi e tutti gli interventi connessi al loro uso, quali gli edifici per la capitaneria, polizia, delegazione di spiaggia, stazione radio, ecc.; i servizi (bagni, docce, pronto soccorso, cambia valute, informazione, rivendite di riviste, tabacchi, accessori e ricambi nautici); yacht club, foresteria, ristoranti, officine nautiche, locali per il rimessaggio, ecc.;
- sottozona G3 gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento, ristrutturazione ed ammodernamento delle strutture;
- sottozona G4 la sistemazione delle aree e dei percorsi per l'attività sportiva, gli impianti d'innaffiamento, i volumi di servizio connessi all'attività, quali club house, foresteria, ristorante, depositi, ecc., la viabilità d'accesso e i parcheggi;
- sottozona G5 la viabilità di accesso e i parcheggi, in aree tangenziali all'ambito interessato; i percorsi pedonali e gli spazi attrezzati per la sosta e il picnic; gli edifici per la

ristorazione, i punti di osservazione, l'amministrazione e la sorveglianza, il deposito e l'approvvigionamento delle attrezzature e dei materiali per la gestione e la manutenzione del parco;

sottozona G6 i servizi di supporto, potenziamento e messa in sicurezza dell'esistente attività sportiva;

sottozona G7 gli interventi di manutenzione, ristrutturazione e/o restauro dei manufatti preesistenti, ivi comprese le variazioni di destinazione d'uso, previo parere favorevole della competente Soprintendenza;

sottozona G8 gli interventi a carattere direzionale (uffici, banche, comunicazioni, sedi di enti), ricettivo, sportivo, culturale, sociale, commerciale e nel settore dello svago e dello spettacolo;

sottozona G9 gli interventi a carattere precario o provvisorio quali i chioschi prefabbricati in legno, gli annessi servizi igienici e i locali di supporto, come individuati e definiti negli elaborati tipologici del Piano di utilizzazione dei litorali di cui al precedente art. 10;

sottozona G10 le opere per la sistemazione, col massimo rispetto delle preesistenti caratteristiche orografiche e vegetazionali dei luoghi, delle aree considerate per la sosta degli autoveicoli in fruizione della risorsa balneare.

c) Modalità d'intervento

Gli interventi ricadenti nelle sottozone G1, G3, G7, G9 e G10 sono realizzabili con autorizzazione diretta senza atti di preventiva pianificazione.

Gli interventi ricadenti nelle altre sottozone dovranno essere realizzati sulla base di specifico piano attuativo, esteso all'intera sottozona o comparto considerato.

Nelle sottozone G5 e G8 è consentita la realizzazione di residenze strumentali ai tipi di intervento, da realizzarsi sino ad una percentuale massima del 3% del volume complessivamente previsto. Tale valore non potrà essere aumentato nelle fasi intermedie di realizzazione del piano attuativo.

Gli interventi relativi alla sottozona G10 dovranno essere realizzati privilegiando al massimo i materiali naturali, soprattutto in ordine alle pavimentazioni. Sono consentiti gli ombreggi e l'installazione di piccoli prefabbricati in legno a supporto del personale di servizio negli impianti custoditi e/o a pagamento.

In tutte le altre sottozone dovranno essere previsti gli spazi per parcheggi sia pubblici sia privati in misura adeguata (da dimostrare in fase di richiesta dell'atto autorizzativo) alle esigenze dell'attività prevista.

Negli insediamenti a carattere commerciale e direzionale è comunque richiesto il requisito minimo in base al quale a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Le strutture e gli edifici che non abbiano caratteristiche costitutive di "Zona G", preesistenti alla data di adozione del P.U.C. e ricompresi all'interno della zona G medesima, possono essere stralciati, con le relative aree di pertinenza, dalle previsioni dei piani attuativi delle sottozone di competenza. In tal caso per essi sono eseguibili gli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) e ristrutturazione.



Tutti gli interventi di nuova realizzazione dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a 10,00 m dalle strade (di qualsiasi tipo).

Per tutte le sottozone G è prevista l'applicabilità degli accordi di programma di cui all'art. 28 della L.R. 22/12/1989 n. 45.

d) Parametri edilizi e urbanistici

Gli interventi e l'edificabilità nelle singole sottozone sono attuati in base ai seguenti indici e parametri e relative indicazioni e prescrizioni:

d<sub>1</sub>) sottozona G1

indice di edificabilità territoriale 1,5 mc/mq;

indice di edificabilità fondiario 2,0 mc/mq;

d<sub>2</sub>) sottozona G2

Per il comparto G2/1 è prevista la realizzazione del progetto autorizzato ai sensi dell'art. n. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica territoriale e della Vigilanza Edilizia – Servizio Governo del Territorio e Tutela Paesaggistica per le Province di Olbia Tempio – dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della R.A.S. dell'11/02/2008.

Per il comparto G2/2 sono previsti interventi di manutenzione e/o ristrutturazione degli edifici, manufatti e impianti esistenti, ivi comprese le eventuali variazioni di destinazione d'uso finalizzate alla più razionale gestione e utilizzazione della struttura portuale.

Vigono inoltre le norme di attuazione relative al piano attuativo da cui la struttura trae la sua origine.

Il comparto G2/3 è destinato alla realizzazione dell'ampliamento del porto turistico di Puntaldia .

In tale ambito è prevista la realizzazione di una volumetria, con le destinazioni richiamate alla precedente lettera b), di 6.000 mc.

d<sub>3</sub>) sottozona G3

Per le strutture ricettive ricomprese nei comparti G3/3 - G3/4 - G3/5 - G3/7- G3/9 –G3/11, sono previsti i seguenti incrementi di volumetria:

- comparto G3/3	(hotel “Le Tre Querce”)	4.000 mc
- comparto G3/4	(hotel “Le Mimose”)	5.700 mc
- comparto G3/5	(ristorante “La Taverna degli Artisti”)	1.200 mc
- comparto G3/7	(hotel “Chlamis”)	1.100 mc
- comparto G3/9	(hotel “S. Teodoro”)	4.200 mc
- comparto G3/11	(ristorante “La Runcina”)	1.200 mc

Alcuni di tali interventi sono stati a suo tempo disposti dall’Amministrazione Comunale in base ai seguenti atti:

- comparto G3/3 deliberazione C.C. n. 25 del 25/05/2004
- comparto G3/4 deliberazione C.C. n. 13 del 30/03/2005
- comparto G3/7 deliberazione C.C. n. 44 del 28/11/2005

Gli ampliamenti per i comparti G3/5 e G3/9, finalizzati alla realizzazione di nuovi posti letto, per i quali sono state presentate apposite istanze all’Amministrazione Comunale da parte delle relative proprietà, vengono disposti nell’ambito del P.U.C.

Per il comparto G3/1 è prevista la realizzazione di una struttura ricettiva in base ai seguenti indici e parametri:

- indice di edificabilità territoriale 0,50 mc/mq;
- indice di edificabilità fondiario 0,75 mc/mq;
- aree per servizi il 20%, oltre alla viabilità.

Per tutti gli altri comparti (G3/2 - G3/6 - G3/8 e G3/10) sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione e ampliamento con incremento di volumetria fino al 25% rispetto alla situazione preesistente.

d<sub>4</sub>) sottozona G4

Nei comparti G4/1 e G4/2 è prevista la realizzazione di impianti golfistici in funzione di valorizzazione e offerta di servizi di qualità per il sistema insediativo del territorio sia a livello comunale sia sovracomunale.

L'impianto nel comparto G4/3 risulta già ricompreso nell'ambito del piano attuativo F1/4 denominato "La Pipara".

Il comparto G4/4 attiene all'esistente impianto in loc. Puntaldia, nell'ambito del piano attuativo F1/10 denominato "Puntaldia" – Capo Sabbatino".

Gli impianti dovranno essere realizzati secondo i criteri della massima conservazione e tutela delle caratteristiche geomorfologiche, formali e paesaggistiche degli ambiti d'intervento, assecondando al massimo la naturale orografia dei luoghi, con limitati movimenti di terra per le modellazioni dei farway e dei green.

Dovrà essere altresì contenuta nella misura strettamente necessaria l'asportazione delle essenze arboree preesistenti, le quali dovranno comunque essere reimpiantate o sostituite con analoghi esemplari di uguali dimensioni.

I vari comparti potranno essere posti in comunicazione e/o relazione tra loro, sì da formare più circuiti diversamente organizzati e articolati.

L'approvvigionamento idrico necessario alla manutenzione degli impianti sarà a cura e spese del proponente, senza alcun onere per l'Amministrazione comunale.

Al proposito, ai fini del risparmio della risorsa idrica, sarà da privilegiare il ricorso all'acqua proveniente da impianti di trattamento dei reflui.

L'edificabilità nei comparti G4/1 e G4/2 si attua attraverso i seguenti indici e parametri:

- indice di edificabilità territoriale 0,005 mc/mq;
- indice di edificabilità fondiario 0,010 mc/mq;
- aree di uso pubblico 10%, oltre alla viabilità;

comparto G4/3

- si applicano le indicazioni previste dal piano attuativo da cui ha origine;

comparto G4/4

- sono ammessi interventi di manutenzione dell'attività preesistente; eventuali nuovi volumi necessari alla gestione del sistema potranno essere realizzati in base all'indice territoriale di 0,001 mc/mq.

d<sub>5</sub>) sottozona G5

L'edificabilità si attua attraverso i seguenti indici e parametri:

comparto G5/1

- indice di edificabilità territoriale 0,002 mc/mq;
- indice di edificabilità fondiario 0,05 mc/mq;
- aree per servizi pubblici 50%, oltre alla viabilità;

comparto G5/2

- indice di edificabilità territoriale 0,010 mc/mq;
- indice di edificabilità fondiario 0,025 mc/mq;
- aree per servizi pubblici 50%, oltre alla viabilità;

comparto G5/3

- indice di edificabilità territoriale 0,001 mc/mq;
- indice di edificabilità fondiario 0,002 mc/mq;
- aree per servizi pubblici 50%, oltre alla viabilità;

d<sub>6</sub>) sottozona G6

L'edificabilità si attua attraverso i seguenti indici e parametri:

- indice di edificabilità territoriale 0,05 mc/mq;
- indice di edificabilità fondiario 0,10 mc/mq;
- aree per servizi pubblici 10%, oltre alla viabilità;

d<sub>7</sub>) sottozona G7

Sono consentiti unicamente interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria), ristrutturazioni e restauro conservativo.

d<sub>8</sub>) sottozona G8

L'edificabilità si attua attraverso i seguenti indici e parametri:

- indice di edificabilità territoriale 0,50 mc/mq;
- indice di edificabilità fondiario 1,00 mc/mq;
- aree per servizi pubblici 30%, oltre alla viabilità;

d<sub>9</sub>) sottozona G9 e G10

L'utilizzazione delle aree si attua in coerenza con le indicazioni del Piano di utilizzazione dei litorali di cui al precedente art. 10.

Eventuali edificazioni, ove ammesse dal sovraordinato quadro normativo regionale e nazionale, si attuano attraverso i seguenti indici e parametri:

- |  |              |
|--|--------------|
| - indice di edificabilità territoriale | 0,002 mc/mq; |
| - indice di edificabilità fondiario    | 0,005 mc/mq; |

e) Norme generali

Nelle sottozone dove sono ammesse le residenze, e qualora queste siano previste, le aree per servizi pubblici dovranno essere incrementate di una superficie, da destinare a parco, pari a 25 mq ogni 100 mc della volumetria abitativa prevista.

Sono inoltre prescritti, per tutte le sottozone in cui sono consentiti interventi edificatori, i seguenti parametri:

- distanze fra fabbricati non inferiori all'altezza del fabbricato più alto;
- distanze dai confini del lotto non inferiori a 8,00 m;
- altezza massima degli edifici 6,00 m.

#### **Art. 24**

#### **ZONA S – Aree e servizi pubblici e/o di uso pubblico**

##### a) Individuazione e obiettivi

La zona S comprende le aree pubbliche e/o di suolo pubblico, occupate da (o destinate ad accogliere) istituzioni, servizi, attrezzature ed impianti a servizio delle zone residenziali e delle zone produttive.

Esse hanno lo scopo di garantire la necessaria infrastrutturazione, soddisfacendo gli standard di legge, e di qualificare al contempo l'ambiente urbano.

La zona S si articola:

sottozona S1 - aree per istruzione;

sottozona S2 - aree per attrezzature di interesse comune;

sottozona S3 - aree per spazi e verde pubblico attrezzati;

sottozona S4 - aree per parcheggi;

##### b) Utilizzazioni ammesse

Le aree sono riservate alle attrezzature (generali e scolastiche), agli impianti e servizi pubblici, nonché alla formazione di aree verdi e di parcheggi, con esclusione di abitazioni, salvo quelle di coloro che, per esigenze di sicurezza e/o di esercizio, debbano necessariamente risiedere nell'ambito delle aree stesse.

Nelle aree al servizio della residenza si individuano, con caratteristiche di sottozona S1 e S2:

- le scuole dell'obbligo di ogni ordine e grado (S1);

- le attrezzature generali: amministrative, culturali, sportive, ricreative, sanitarie, religiose, associazionistiche, della sicurezza pubblica, mercati comunali, ecc. (S2);

Dalle suddette classificazioni sono comunque espressamente escluse le aree relative ad attività commerciali di proprietà privata.

Nelle aree al servizio delle zone produttive e per servizi generali trovano luogo, con caratteristiche di sottozona S2:

- i servizi pubblici: antincendio, di sorveglianza, di pulizia e di manutenzione, ecc.;
- le installazioni per le maestranze: pronto soccorso, mense cooperative, spacci di consumo, locali di ritrovo per il personale, attrezzature sportive e ricreative, istituzioni di assistenza sociale, scuole di addestramento professionale;
- i servizi comuni: trasformazione e distribuzione di energia, metano, calore; captazione e distribuzione di acqua potabile ed industriale; trattamento dei rifiuti;
- i servizi manutentivi: artigianato al servizio dell'industria, imprese di manutenzione degli stabili, dei macchinari, delle apparecchiature e degli impianti; officine di riparazione di ogni genere.

Al servizio delle zone residenziali e produttive si hanno altresì:

- le aree verdi (sottozona S3) destinate a conservare le caratteristiche dell'ambiente, quando siano in rapporto con particolari connotati naturali od artificiali del territorio o costituiscano esse stesse un connotato particolare dell'aggregato urbano (in tal caso potranno anche essere di proprietà privata); e a soddisfare il fabbisogno urbano di giardini e di parchi (in tal caso potranno essere dotate di apposite attrezzature);
- i parcheggi (sottozona S4) necessari per l'individuazione degli spazi di sosta ordinaria ed operativa degli autoveicoli privati, degli

automezzi di servizio e - nelle zone produttive - anche degli automezzi commerciali, in aggiunta a quelli di cui alla Legge n. 122/1989.

c) Modalità d'intervento

Nella zona S gli interventi si attuano:

- con concessione diretta, previo studio planovolumetrico esteso all'intera sottozona;
- con convenzione per gli interventi di enti o di privati.

d) Parametri edilizi

Sono prescritti i seguenti parametri:

sottozone S1 e S2: indice di edificabilità fondiario non superiore a 2 mc/mq; tale indice è ridotto a 0,50 mc/mq in ambito di attrezzature commerciali, direzionali e di servizi delle zone produttive;

sottozona S3: indice di edificabilità fondiario 0,20 mc/mq

e) Distanza dalle strade e dai confini

Fatti salvi i limiti inderogabili di cui al Codice della strada, è prescritta una distanza pari all'altezza massima degli edifici e dei manufatti adiacenti, con il minimo di 10,00 m verso i confini e di 3,00 m verso le strade urbane.

In adeguamento con la pianificazione delle adiacenti zone residenziali o a situazioni esistenti è consentito l'allineamento a filo stradale.



f) Criteria operativi

Le destinazioni delle singole aree hanno carattere indicativo e, fermo restando l'uso pubblico, possono essere variate secondo le procedure di cui alla legge 3/1/1978 n. 1 e succ. modd. e adegg.

Nel caso che l'area la cui destinazione s'intenda modificare partecipi allo standard settoriale, la sua conversione è subordinata alla dimostrazione del soddisfacimento dello standard minimo di legge.

Nelle aree in zona S non ancora acquisite al patrimonio comunale e per le quali non sia ancora stato formalizzato il loro uso pubblico sono ammesse solo opere di manutenzione e di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti esistenti.

L'Amministrazione comunale potrà concedere, con convenzione, interventi di iniziativa privata intesi ad anticipare la realizzazione delle attrezzature pubbliche previste dal P.U.C. e a realizzare attrezzature od impianti di pubblico interesse non previste dal Piano (parcheggi od impianti sportivi, ricreativi, di svago, di tempo libero, ecc.), senza pregiudizio per la destinazione finale dell'area.

La concessione edilizia, nel caso in cui venga rilasciata per opere da realizzare da privati, potrà essere consentita esclusivamente previa stipula convenzione che stabilisca:

1. immediato trasferimento dell'area all'Amministrazione comunale;
2. disponibilità dell'area per gli operatori privati ai fini della realizzazione delle opere;
3. concessione dell'area agli stessi operatori privati per un periodo massimo di anni 30, eventualmente prorogabili con motivazioni;
4. obblighi tendenti a garantire l'uso pubblico degli impianti.

g) Norme particolari per le sottozone S3 e S4

In ambito di aree a verde (sottozona S3) sono consentiti solo chioschi per bibite, giornali e simili; per eventuali attrezzature e servizi è prescritta la predisposizione di un piano planivolumetrico. In tali aree sono inoltre consentite le attrezzature sportive, ricreative, di gioco e di altro genere; è ammesso il normale arredo per il godimento dell'area; sono altresì consentite le abitazioni per il personale di custodia e di servizio.

Nelle sottozone S4 i parcheggi potranno essere ricavati anche in strutture a più piani (autosilos), previa convenzione da stipularsi con il Comune in base alle indicazioni di cui ai punti 1 – 2 – 3 – 4 della precedente lettera f), se realizzati da altri enti o da privati. Agli effetti dell'edificabilità si applicano i parametri della sottozona B3.

**Art. 25**

**ZONA H – Aree di rispetto e salvaguardia**

a) Obiettivi

La zona H di rispetto e salvaguardia individua le aree destinate a “proteggere” determinati impianti, manufatti ed attrezzature (pubblici o di pubblico interesse) nonché particolari ambienti o connotati del paesaggio.

La zona H è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- |              |  |
|--------------|--|
| sottozona H1 | aree di rispetto cimiteriale e dell'impianto di depurazione; |
| sottozona H2 | aree di rispetto stradale;                                   |
| sottozona H3 | aree di rispetto fluviale e degli specchi acquei interni;    |
| sottozona H4 | aree di rispetto ambientale, naturalistico e paesaggistico;  |

sottozona H5            aree di rispetto ambientale e paesaggistico derivante dalle lottizzazioni turistiche;

b)     Modalità d'intervento

Nella zona H sono consentiti unicamente interventi connessi alla viabilità e alla realizzazione delle recinzioni, le quali dovranno essere compatibili con le esigenze degli ambienti e degli impianti da salvaguardare e con le visuali da intercettare o da non ostruire.

Sono altresì ammessi, compatibilmente con le disposizioni del sovraordinato quadro normativo vigente, gli usi agricoli senza edificazione.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione su preesistenti edifici o strutture in contrasto con la destinazione di zona è richiesta l'autorizzazione o la concessione edilizia.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 14 della D.P.R. n. 380/2001 , limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

c)     Prescrizioni particolari per le varie sottozone

c<sub>1</sub>)    Sottozona H1

Nell'ambito della salvaguardia delle strutture cimiteriali, la sottozona H1 individua:

- la fascia esterna al perimetro dell'attuale impianto cittadino, dell'estensione minima di 50 m, come in tal senso ridotta dal decreto del Medico provinciale n. 1155 del 08/06/1973;
- la fascia esterna al perimetro del nuovo impianto previsto in loc. "Rinaghiu", dell'estensione di 200 m.

Negli areali di cui sopra vigono le norme di polizia mortuaria di cui al D.P.R. n. 803 del 21/12/1975 e succ. modd. e adegg.

Nell'ambito della salvaguardia del depuratore comunale (in prossimità della foce del rio San Teodoro) la zona H1 individua la fascia esterna al perimetro dell'impianto, dell'estensione di 200 m.

All'interno della medesima fascia risultano alcuni areali vincolati a fasce di tutela di rango superiore (H3 "aree di rispetto fluviale e degli specchi acquei interni", e H4 "aree di rispetto ambientale, naturalistico e paesaggistico") o destinati a usi comunque compatibili, quali parcheggi (sottozona G10) a supporto dell'attività balneare dell'adiacente spiaggia de "La Cinta".

#### c<sub>2</sub>) Sottozona H2

Fuori del perimetro di agglomerazione, lungo le strade statali, provinciali e comunali, esistenti o di progetto, vige il disposto del D.M. 01/04/1968, così come integrato con le nuove norme del Codice della strada.

Sulle aree destinate alla formazione di nuove strade ed altri spazi pubblici connessi è esclusa ogni edificazione; in attesa della realizzazione delle arterie e delle opere previste, le aree vincolate debbono essere mantenute a verde (pubblico o privato) od utilizzate come spazi di servizio degli eventuali fabbricati circostanti; sono ammesse le recinzioni di tipo leggero.

Lungo le arterie di traffico, esterne o interne agli agglomerati urbani, l'Amministrazione comunale potrà disciplinare gli innesti di altre strade e gli accessi alle proprietà latitanti, nonché fissare ulteriori vincoli nell'interesse della sicurezza stradale; a tal fine, sentito l'ente proprietario della strada, l'Amministrazione comunale potrà eventualmente vietare ogni accesso alle proprietà private, purché questo venga altrimenti assicurato.

Nella fascia di salvaguardia sono consentiti unicamente interventi di ampliamento e/o ristrutturazione e ampliamento della sede viaria, oltre che alla realizzazione di opere a servizio della strada medesima, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti in ordine alle singole aree.

Sono perciò ammesse, oltre ai servizi canalizzati, aerei o interrati, ai canali irrigui, alle strade di servizio locali e ai parcheggi, i distributori di carburanti e relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti stradali, i manufatti per la distribuzione dell'energia elettrica, di rilevamento di dati ambientali, ecc.

Sono altresì consentite sistemazioni a verde e utilizzazioni di tipo rurale.

### c<sub>3</sub>) Sottozona H3

Ai sensi del R.D. n. 523/1904 e della legge n. 36 del 05/01/1994 risultano classificati nell'ambito di salvaguardia della sottozona H3 le aree ricadenti in prossimità al ciglio di sponda dei corsi d'acqua e degli specchi acque interni (stagni e aree lagunari) come definiti dall'art. 8, 8° comma, delle Norme di attuazione del P.A.I.

L'ampiezza di tale fascia è variabile, in base alle risultanze delle aree d'esondazione come evincibile dalla cartografia del P.A.I. e della mappatura del reticolo idrografico minore dello studio di compatibilità idraulica e geologico tecnica di cui al precedente art. 12.

L'individuazione e definizione della sottozona H3 in cartografia ne caratterizza la funzione di limite minimo inderogabile.

All'interno della sottozona H3 non è ammesso alcun tipo di intervento edificatorio, né pubblico né privato.

I progetti di interventi edilizi prossimi alle aree in sottozona H3, o comunque a corsi d'acqua di qualsiasi tipo (ivi compresi compluvi naturali a secco per la maggior parte dell'anno) o in ambiti anche non

cartograficamente classificati nelle medesime sottozone H3, dovranno comprendere apposito studio idraulico e idrogeologico, redatto da un tecnico abilitato, attestante la sicurezza delle opere previste, o la necessità di ampliare la fascia di rispetto di cui trattasi.

Per gli ambiti già edificati, o pianificati, o comunque caratterizzati da lottizzazioni convenzionate o pregresse, agli atti autorizzativi ai fini dell'edificazione, con particolare riguardo alle aree a rischio di esondazione riportate nella cartografia, si applica il disposto dell'art. 8 delle norme di attuazione del P.A.I. di cui al precedente art. 12.

In caso di incompatibilità tra tali norme e quelle del Piano si applicano le prime.

Qualora l'intervento non interessi invece aree in prossimità di corsi d'acqua e/o complessi come sopra definiti, la circostanza dovrà essere certificata sempre da parte di un tecnico abilitato.

Eventuali volumetrie determinabili in base all'applicazione dell'indice di edificabilità di cui alla precedente lettera b) potranno essere ubicate, previa le ulteriori necessarie verifiche idrauliche, ambientali e paesaggistiche, all'esterno della fascia considerata.

c<sub>4</sub>) Sottozona H4 - Area di rispetto ambientale, paesaggistico e naturalistico

La sottozona H4 individua le parti del territorio meritevoli di tutela sotto l'aspetto ambientale e naturalistico, gli areali in prossimità della costa e le fasce di rispetto dei centri rurali di cui all'art. 52, 13° comma, delle Norme di Attuazione del P.P.R..

Le aree classificate in tale ambito sono vincolate a verde permanente, non essendovi consentito alcun intervento edilizio, ad eccezione degli impianti finalizzati alla salvaguardia del territorio e degli interventi coerenti con gli atti di pianificazione emanati dall'Amministrazione regionale.

Eventuali volumetrie determinabili in base all'applicazione dell'indice di edificabilità di cui al 3° paragrafo della precedente lettera b) potranno essere ubicate, previa le ulteriori necessarie verifiche idrauliche, ambientali e paesaggistiche, all'esterno di tale fascia.

c<sub>5</sub>) **Sottozona H5**

La sottozona H5 riclassifica in tal senso le aree provenienti dalle cessioni come standards pubblici dei piani di lottizzazione convenzionati della sottozona F1.

La sottozona H5 è suddivisa in 17 comparti, tanti quanti sono i piani di lottizzazione medesimi.

d) **Norme particolari per la sottozona H3**

Gli areali che nel previgente strumento urbanistico risultano classificati in zona di completamento conservano la loro potenzialità edificatoria in base agli indici delle sottozone di provenienza.

Le relative volumetrie, in ampliamento di edifici preesistenti o di nuova costruzione, potranno essere realizzati al di fuori della perimetrazione della sottozona H3 e nel rispetto delle prescrizioni al riguardo delle norme di attuazione del P.A.I. e dello Studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica di cui all'art. 12.

## **TITOLO III**

### **NORME SPECIFICHE E PARTICOLARI**

#### **Art. 26** **Aree stradali**

a) **Obiettivi e caratteristiche delle previsioni**

Le previsioni relative alla viabilità, comprese quelle localizzate all'interno delle zone omogenee soggette a piano attuativo, hanno carattere di previsione prescrittiva e vincolante; il progetto esecutivo delle singole opere potrà tuttavia adeguare il tracciato alla situazione di fatto, senza che ciò comporti variante al P.U.C.

Quando il vincolo di P.U.C. sia preordinato all'esproprio dell'area, l'intervento compete alle pubbliche amministrazioni.

È sempre ammesso in tutto il territorio comunale la realizzazione di nuovi percorsi ciclabili, in conformità alle disposizioni sovraordinate di settore.

b) **Articolazione delle strade**

La rete stradale si articola in:

- 1 - strade esterne extracomunali (art. 2, lettera C del Codice della strada): sono le strade statali, provinciali ed intercomunali, limitatamente ai tronchi esterni ai perimetri di agglomerazione;
- 2 - strade urbane di quartiere (art. 2, lettera E del Codice della strada): sono i tronchi urbani (cioè interni ai perimetri di agglomerazione) delle strade di cui sopra; sono altresì le strade di penetrazione importanti; le strade di allacciamento delle zone produttive e delle principali attrezzature;



3 - strade locali o di lottizzazione (art. 2, lettera F del Codice della strada): sono le strade di disimpegno delle zone disciplinate con piano attuativo.

La classificazione delle strade di cui al punto 1 è demandata ai rispettivi enti proprietari.

Per la viabilità di cui ai punti 2 – 3 sono previste le sezioni minime:

- strade di cui al punto 2: carreggiata 7,00 m, oltre a 1,5 m per parte per marciapiedi o banchine;
- strade di cui al punto 3: carreggiata 6,0 m, oltre a 1,5 m per parte per marciapiedi.

c) Protezione delle strade

Le strade sono di norma protette da fasce di rispetto, classificate come sottozona H2 ai sensi del precedente art. 25 lett. c<sub>2</sub>), di varie ampiezze, in base alle loro caratteristiche e/o importanza.

Ove ciò non sia stato possibile, o comunque ritenuto opportuno, in cartografia, a prescindere del tipo di zona omogenea risultante a ridosso delle strade considerate, è riportata una linea tratteggiata che indica la distanza minima dalla strada medesima al di sotto della quale non è consentito alcun tipo di edificazione e/o intervento (ad eccezione ovviamente di quanto esplicitamente previsto alla lett. c<sub>2</sub> del citato art. 25).

L'Amministrazione Comunale - anche in sede di concessione - può, con motivato provvedimento e nel perseguimento dell'interesse collettivo, prescrivere linee di arretramento, operando, laddove ritenute opportune, le necessarie rettifiche.

d) Assi attrezzati

Per l'asse viario di accesso al porto turistico in loc. Niuloni, nel tratto tra la piazza/parcheggio in prossimità della via Pettiroso e la rotatoria in corrispondenza dell'incrocio della via Aggius con la via di la Funtana è prevista la carreggiata di 22,00 m così suddivisa:

- due corsie a senso unico della larghezza di 3,50 m ciascuna;
- due marciapiedi laterali della larghezza di 3,00 m ciascuno;
- un marciapiede centrale alberato di ampiezza di 9,00 m.

Il Piano auspica altresì la trasformazione della S.S. 125, nel tratto tra le frazioni di Straula e Monti Pitrosu, in asse urbano attrezzato secondo le indicazioni di massima del progetto-guida di cui ai grafici allegati alle presenti norme.

Sempre alle presenti norme è allegata la sezione indicativa cui dovrà ispirarsi la progettazione dell'asse attrezzato di accesso al porto turistico in loc. Niuloni.

**Art. 27**

**Regolamentazione delle aree per la sosta**

Nuovi interventi residenziali: se ricadenti nelle zone B, C ed F, la dotazione minima per parcheggi è quella fissata dalla Legge n. 122 del 24/03/1989, pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione, con un minimo di due posti auto, della superficie di almeno 12,50 mq ciascuno, per ogni unità abitativa o alloggio;

Interventi di carattere ricettivo: siano essi di nuova costruzione o per avvenuto cambio di destinazione d'uso, la dotazione per parcheggi è così definita:

- fino a 1000 mc di costruzione, 2 mq ogni 10 mc;
- per ulteriori mc da 1001 a mc 1500, 1,5 mq ogni 10 mc;
- per ulteriori mc da 1501 a mc 2000, 1,4 mq ogni 10 mc;

- per ulteriori mc da 2001 a mc 2500, 1,3 mq ogni 10 mc;
- per ulteriori mc da 2501 a mc 3000, 1,2 mq ogni 10 mc;
- per ulteriori mc da 3001 a mc 3500, 1,1 mq ogni 10 mc;
- per ulteriori mc oltre 3500, 1,0 mq ogni 10 mc;

se ricadenti in zona A, B e C e divenuti tali a seguito di cambio di destinazione d'uso, si applica lo standard di 1 mq ogni 10 mc;

Attività commerciali: settore alimentare

- per esercizi con una superficie di vendita sino a 400 mq:
  - 1 posto auto ogni 25 mq di superficie di vendita
- per esercizi con una superficie di vendita oltre 400 mq
  - 1 posto auto ogni 20 mq di superficie di vendita

Attività commerciali: settore non alimentare e/o misto

- per esercizi con una superficie di vendita sino a 400 mq:
  - 1 posto auto ogni 25 mq di superficie di vendita
- per esercizi con una superficie di vendita oltre 400 mq
  - 1 posto auto ogni 18 mq di superficie di vendita

Si applica inoltre a quanto definito nel piano per le attività commerciali, approvato dall'Amministrazione comunale con deliberazione C.C. n. 21 del 10/05/2006

Uffici privati, locali uso promiscuo, esercizi di vicinato alimentari e non, e locali artigianali urbani: se ricadenti in zona A e B e se divenuti tali per cambio di destinazione d'uso viene fatta salva la situazione esistente;

Le singole aree di sosta dovranno essere dimensionate con le seguenti tolleranze:

- non meno dell'80% del totale riservato per auto con posti dimensionati:
  - con lunghezza compresa fra i 4,50 e 6,00;

- con larghezza compresa fra i 2,30 e 2,60;
- non più del 20% del totale riservato a posti moto con larghezza compresa fra 2 e 2,5 e larghezza compresa fra 1 e 1,50.

## **Art. 28**

### **Parcheggi ed attività connesse al traffico**

Nelle aree vincolate a parcheggi (S4), nelle more di acquisizione all'uso pubblico, sono consentite le recinzioni di tipo leggero e le sistemazioni a verde (senza obbligo di indennizzo dell'eventuale alberatura e piantumazione).

È autorizzabile, con concessione o convenzione, la formazione del parcheggio con la disciplina delle tariffe (ed a tempo limitato).

Nelle zone classificate diversamente da quelle S4 è sempre consentita la realizzazione di parcheggi di superficie o a silos (interrati o fuori terra), nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri previsti per le aree di intervento.

Nessuna limitazione è imposta agli impianti di erogazione di carburanti ubicati in autorimesse pubbliche o di uso pubblico, purché non ostino motivi di ordine ambientale o viario e siano comunque rispettate le norme di legge e di regolamento vigenti in materia.

I distributori di GPL sono ammessi esclusivamente all'esterno del perimetro di agglomerazione, nelle fasce laterali alle strade e nel rispetto delle norme del D.P.R. 12/01/1971 n. 208.

I depositi di olii minerali e loro derivati sono ammessi solo nelle zone produttive, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti che disciplinano la materia.

## TITOLO IV

### NORME TRANSITORIE E FINALI

#### Art. 29

##### Norme transitorie

Nelle more di approvazione definitiva del Piano sono fatte salve le previsioni dei piani attuativi vigenti alla data della sua adozione.

Sono altresì fatti salvi i piani attuativi per i quali, a tale data, il Consiglio comunale abbia già deliberato in senso favorevole.

Tali piani potranno altresì essere variati, sulla base delle presenti norme.

~~Gli interventi edilizi e le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di adozione del P.U.C. non sono soggette alle nuove disposizioni, purché l'inizio dei lavori avvenga entro un anno dalla data del rilascio della concessione edilizia e la relativa ultimazione entro i tre anni successivi.~~

~~La parte eventualmente non realizzata a tale data verrà assoggettata alla disciplina delle presenti norme.~~

1. (\*) Dalla data di adozione del P.U.C. e fino all'adozione definitiva, sono fatte salve, purché, l'inizio dei lavori avvenga entro un anno dalla data di efficacia del titolo edilizio e la relativa ultimazione entro i tre anni successivi, le seguenti fattispecie :
  - a. le istanze e le comunicazioni (D.I.A., S.C.I.A.) pendenti (sempreché conformi alle disposizioni previgenti l'adozione del P.U.C.);
  - b. gli interventi edilizi e le opere già autorizzate e non iniziate, oltre che quelle *in itinere* ;

La parte eventualmente non realizzata a tale data verrà assoggettata alla disciplina delle presenti norme.

Qualora si dovessero riscontrare difformità da errori, relativamente alla trasposizione cartografica dei limiti delle zonizzazioni urbanistiche vigenti, con quanto previsto nel piano adottato, si dovrà tenere conto di quelli vigenti ed approvati con Deliberazione Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 e ss.mm.ii.

(\*) Art. modificato a seguito della nuova formulazione dell'art. 29 N.T.A. - Norme Transitorie  
Deliberazione Consiglio Comunale n. 43 del 20/11/2014

### **Art. 30**

#### **Rapporto tra regolamento edilizio e norme di attuazione**

Le prescrizioni contenute nel Regolamento hanno carattere prevalentemente generale.

Le Norme di attuazione recano norme specifiche riguardanti le singole zone omogenee.

In mancanza di norme specifiche per le singole zone si applicano quelle generali contenute nel Regolamento edilizio.

In caso di contrasto tra previsioni indicate da planimetrie a scale differenti, si devono osservare le previsioni risultanti dalla planimetria a scala più dettagliata.

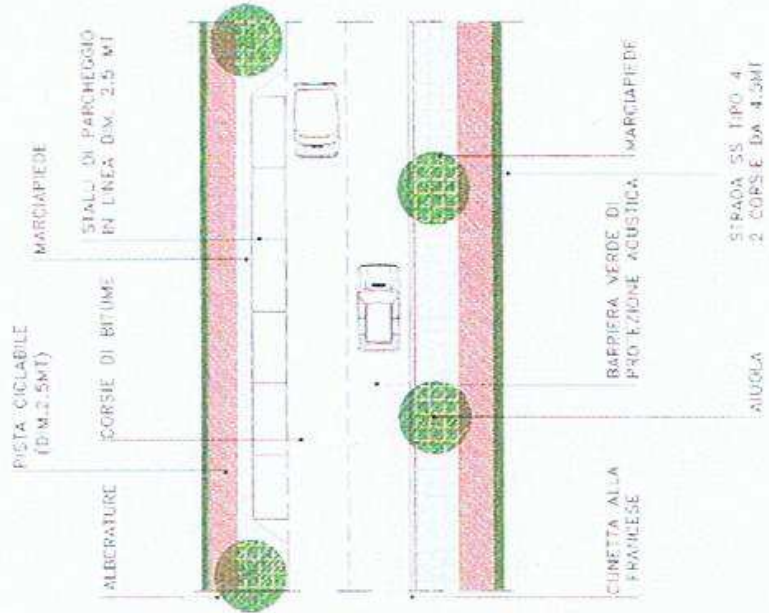
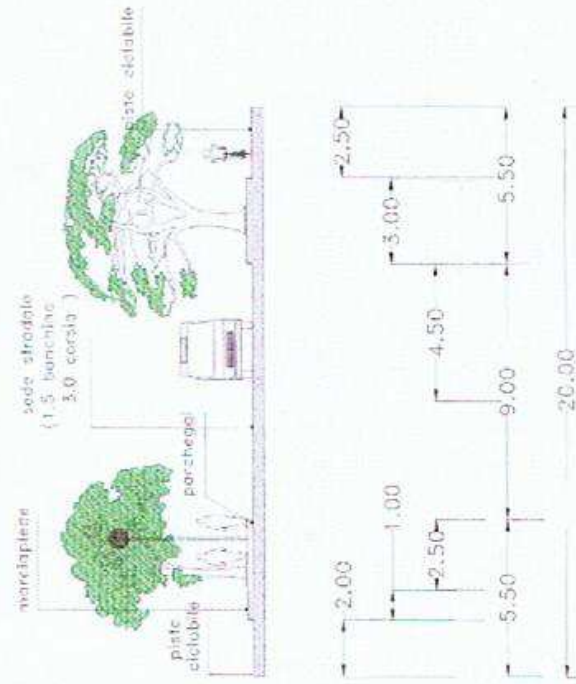
In caso di contrasto tra previsioni grafiche e prescrizioni contenute nelle Norme di attuazione prevalgono quest'ultime.

ALLEGATO

SCHEMI GRAFICI DELLE SEZIONI STRADALI  
DEL TRATTO DELLA S.S. 125 TRA  
LE FRAZIONI DI STRAULAS E MONTE PITROSU

SCHEMA GRAFICO DELLA SEZIONE STRADALE DELL'ASSE  
ATTREZZATO DI ACCESSO AL PORTO TURISTICO  
IN LOC. NIULONI

# SEZIONE TIPO 1

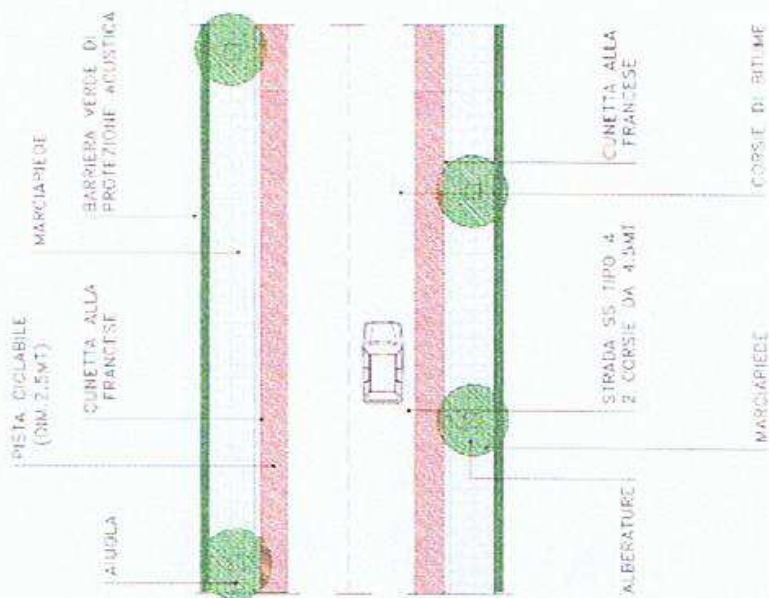
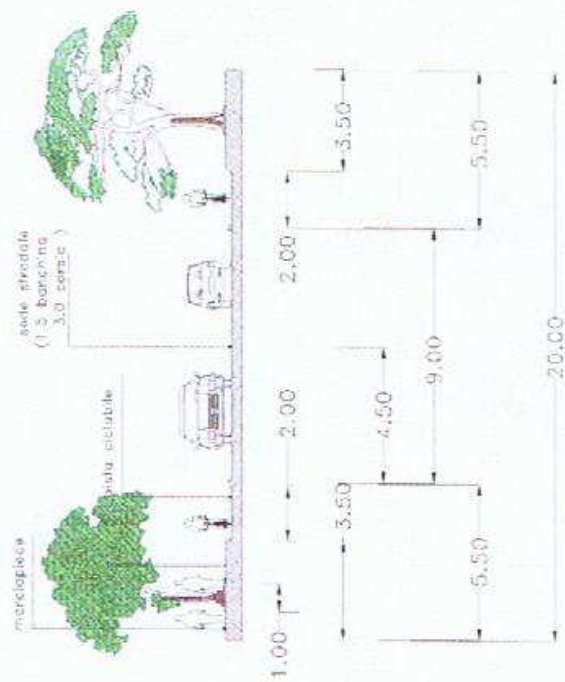


SEZIONE SCALA 1:200

PIANTA SCALA 1:400



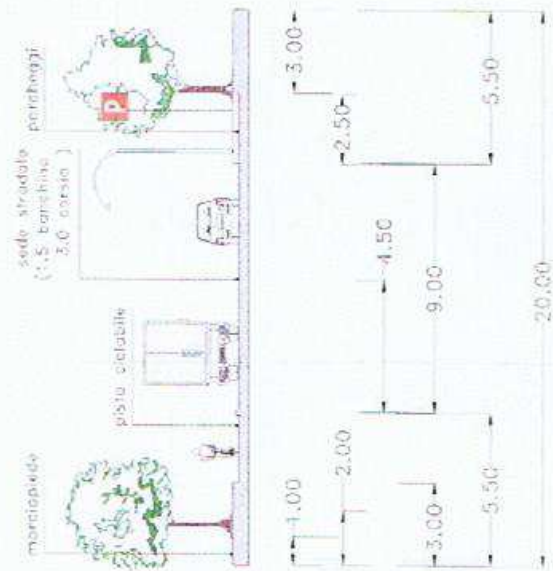
## SEZIONE TIPO 2



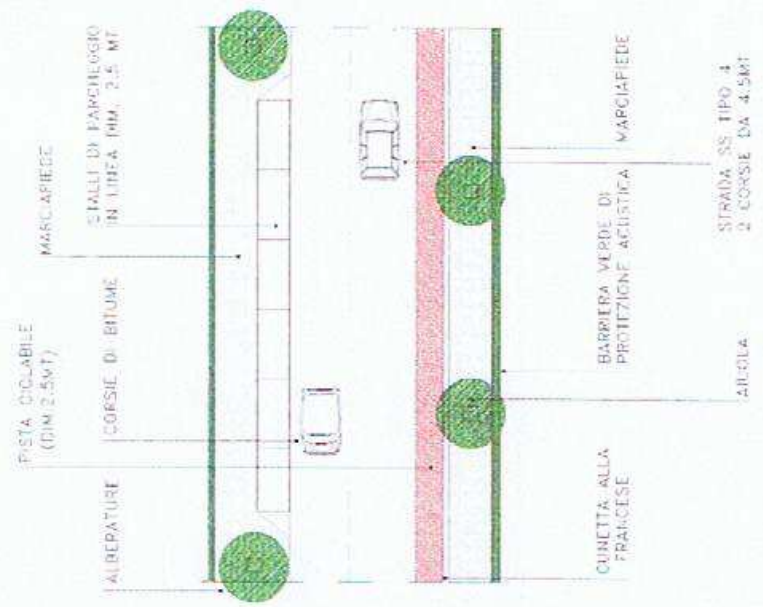
SEZIONE SCALA 1:200

PIANTA SCALA 1:400

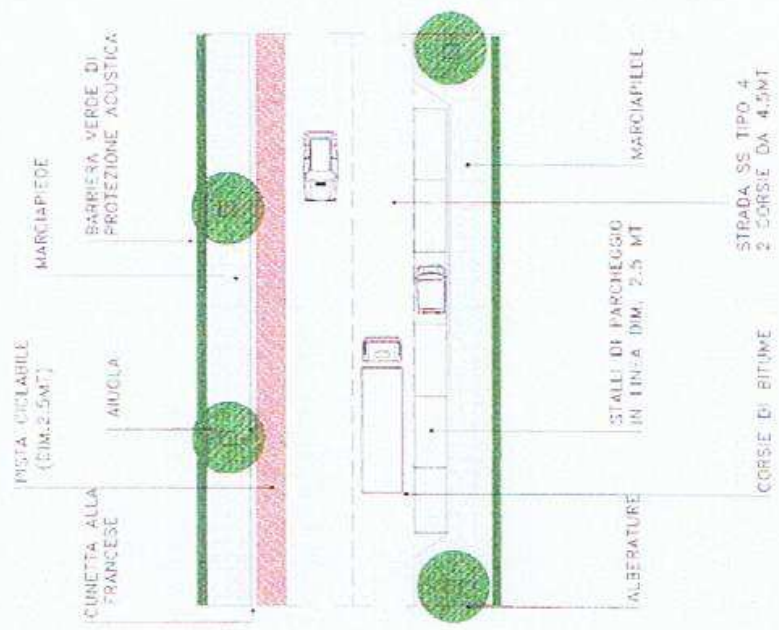
### SEZIONE TIPO 3



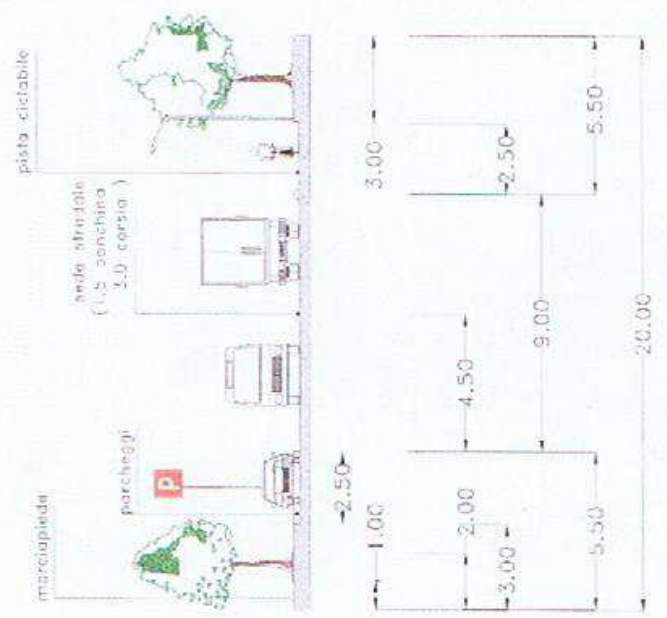
SEZIONE SCALA 1:200



# SEZIONE TIPO 4



PIANTA SCALA 1:400



SEZIONE SCALA 1:200

# VIABILITA' DI ACCESSO AL PORTO IN LOCALITA' "NIULONI"

## SEZIONE TIPO scala 1:100

