



COMUNE DI OLBIA



PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL SINDACO
On. Settimo Nizzi

IL DIRIGENTE
Ing. Davide Molinari

Delibera di adozione n. _____ del _____
Delibera di approvazione n. _____ del _____

APRILE 2025



Sergio Dinale
Paola Rigonat Hugues
Kristiana D'Agnolo

C R I T E R I A

Paolo Falqui
Maurizio Costa
Paolo Bagliani
Roberto Ledda
Patrizia Carla Sechi
Andrea Soriga
Martina Giugliano
Cinzia Marcella Orrù
Antonio Pitzalis
Salvatore Manca

PROF. GIUSEPPE SCANU

Ser.Pro SrlS:

Gianluca Scanu
Adriano Benatti

INDICE

SEZIONE 1	DIPOSIZIONI GENERALI	1
CAPO I	Documenti costitutivi del Piano Urbanistico Comunale	2
Articolo 1	Elaborati costitutivi del Piano Urbanistico Comunale	2
Articolo 2	Elaborati prescrittivi del Piano Urbanistico Comunale	5
CAPO II	Ambito di applicazione del Piano Urbanistico Comunale	7
Articolo 3	Il territorio oggetto della disciplina del Piano Urbanistico Comunale	7
Articolo 4	Il territorio oggetto della disciplina di altri strumenti	7
Articolo 5	Il territorio oggetto di altre discipline	7
SEZIONE 2	DEFINIZIONI E LINGUAGGIO DEL PIANO	8
CAPO I	Definizioni	9
Articolo 6	Definizioni urbanistiche ed edilizie	9
CAPO II	Usi del territorio	10
Articolo 7	Classificazione degli usi del territorio	10
Articolo 8	Destinazioni d'uso insediabili nelle diverse Zone e Sottozone urbanistiche	12
Articolo 9	Dotazioni di parcheggi	13
Articolo 10	Carico urbanistico in relazione agli usi del territorio	13
CAPO III	Tipologie di intervento e modalità attuative	14
Articolo 11	Tipologie di intervento	14
Articolo 12	Modalità attuative	14
CAPO IV	Perequazione e compensazione urbanistica, misure di incentivazione	15
Articolo 13	Perequazione urbanistica	15
Articolo 14	Compensazione urbanistica finalizzata all'infrastrutturazione del territorio	16
Articolo 15	Compensazione urbanistica finalizzata alla riqualificazione ambientale e paesaggistica	16
Articolo 16	Misure di incentivazione	17
SEZIONE 3	VINCOLI E TUTELE	19
CAPO I	Salvaguardia Paesaggistico ambientale e Storico Culturale	20
Articolo 17	Beni paesaggistici	20
Articolo 18	Componenti di paesaggio con valenza ambientale	20
Articolo 19	Beni paesaggistici di carattere storico culturale	21
Articolo 20	Altri beni di carattere storico culturale	26
Articolo 21	Ambiti di paesaggio	29
CAPO II	Salvaguardia Idrogeologica	30
Articolo 22	Aree a pericolosità idraulica	30
Articolo 23	Disciplina delle aree a pericolosità H_i^*	30
Articolo 24	Fasce di tutela dei corpi idrici	31
Articolo 25	Edificazione esistente nelle fasce di tutela dei corpi idrici	31
Articolo 26	Aree a pericolosità da frana	32

Articolo 27	Invarianza idraulica	32
CAPO III	Salvaguardia tecnico amministrativa	33
Articolo 28	Area di rispetto cimiteriale.....	33
Articolo 29	Area di rispetto stradale e ferroviario	33
Articolo 30	Aree di rispetto degli impianti tecnologici.....	35
Articolo 31	Aree di rispetto dagli elettrodotti ad A T.....	36
SEZIONE 4	DISCIPLINA URBANISTICA	37
CAPO I	Disciplina urbanistica negli ambiti urbani consolidati	38
Articolo 32	Zone A - Centro Storico	38
Articolo 33	Zona A - Centro storico di Olbia.....	39
Articolo 34	Zona A - Centro storico di San Pantaleo	40
Articolo 35	Zona A - Centro storico di Berchideddu.....	41
Articolo 36	Zona A - Centri matrice rurali di Sa Castanza, Su Carru, Trainu Moltu, Sos Coddos, Pedru Gaias e Mamusi	41
Articolo 37	Zone B - Completamento residenziale	41
Articolo 38	Zone B - Completamento residenziale di Olbia	42
Articolo 39	Zone B - Completamento residenziale di Berchideddu e dei borghi rurali	45
Articolo 40	Zone B - Completamento residenziale di Multa Maria.....	46
Articolo 41	Zone B - Completamento residenziale di San Pantaleo	46
Articolo 42	Zone B - Completamento del nucleo insediativo di Porto Rotondo	47
Articolo 43	Zone C - Espansione residenziale	47
Articolo 44	Sottozona C1 - Espansioni pianificate	47
Articolo 45	Sottozona C2 - Edificato spontaneo	48
Articolo 46	Zone D - Industriali, artigianali e commerciali.....	49
Articolo 47	Sottozona D1 - Tessuto produttivo consolidato pianificato.....	49
Articolo 48	Sottozona D2 - Tessuto produttivo consolidato non pianificato.....	49
Articolo 49	Sottozona D4 - Aree interessate da attività di coltivazione e lavorazione di minerali	51
CAPO II	Disciplina urbanistica negli ambiti urbani oggetto di trasformazione	52
Articolo 50	Classificazione ambiti urbani oggetto di trasformazione.....	52
Articolo 51	Sottozona C2.b - Ambito da sottoporre a piano di risanamento urbanistico	52
Articolo 52	Sottozona C3a - Espansioni residenziali in programma con Progetto Norma	53
Articolo 53	Sottozona C3a1 - Espansioni in programma con Progetto Norma di Olbia centro	56
Articolo 54	Sottozona C3a2 - Espansioni in programma con Progetto Norma di San Pantaleo	90
Articolo 55	Sottozona C3a3 - Espansioni in programma con Progetto Norma di Multa Maria.....	95
Articolo 56	Sottozona C3a4 - Espansioni in programma con Progetto Norma di Berchideddu	106
Articolo 57	Sottozona C3a5 - Espansioni in programma con Progetto Norma di Porto Rotondo e Rudalza.....	111
Articolo 58	Sottozona C3b – Trasformazioni in programma con Progetto Norma.....	117
Articolo 59	Sottozona C3b1 - Trasformazioni in programma con Progetto Norma di Olbia centro	120

Articolo 60	Sottozona D3 - Destinazione non residenziale di espansione in programma con Progetto Norma	123
Articolo 61	Sottozona D3.1 - Espansioni non residenziali in programma con Progetto Norma di Olbia centro.....	125
Articolo 62	Sottozona D3.1 - Espansioni non residenziali in programma con Progetto Norma di Multa Maria	132
Articolo 63	Sottozona D3.4 - Espansioni non residenziali in programma con Progetto Norma di Berchideddu	135
CAPO III	Disciplina urbanistica degli ambiti turistici	140
Articolo 64	Zone F Turistiche	140
Articolo 65	Sottozona F1 - Insediamenti turistici pianificati.....	140
Articolo 66	Sottozona F2 - Insediamenti turistici realizzati in assenza di pianificazione attuativa.....	141
Articolo 67	Sottozona F3 Campeggi e aree camper	142
Articolo 68	Sottozona F4 - Insediamenti turistico alberghieri di nuovo impianto	143
Articolo 69	Sottozona F5 - Attrezzature ricettive alberghiere e di servizio per la fruizione turistica	159
CAPO IV	Disciplina urbanistica delle aree destinate a servizi e attrezzature	169
Articolo 70	Aree S per servizi e spazi pubblici urbani	169
Articolo 71	Modalità di acquisizione delle Aree S per servizi e spazi pubblici urbani.....	169
Articolo 72	Aree S1 - Aree per l'istruzione	170
Articolo 73	Area S2 - Aree per attrezzature di interesse comune.....	170
Articolo 74	Area S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	170
Articolo 75	Area S4 - Aree per parcheggi pubblici.....	170
Articolo 76	Area S5 - Aree disciplinate dal Piano di Utilizzo dei Litorali (PUL)	170
Articolo 77	Aree S3* e S4* private con intervento privato	171
Articolo 78	Realizzazione delle previsioni relative alle Aree S da parte dei privati.....	171
Articolo 79	Zone G per servizi generali.....	172
Articolo 80	Sottozona G1 - Attrezzature di servizio urbano.....	173
Articolo 81	Sottozona G2 - Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero.....	175
Articolo 82	Sottozona G3 - Aree di presidio militare e per la sicurezza del territorio.....	177
Articolo 83	Sottozona G4 - Infrastrutture tecnologiche e d'area vasta	177
Articolo 84	Aree per servizi negli ambiti urbani oggetto di trasformazione.....	179
CAPO V	Disciplina delle trasformazioni nei territori non urbanizzati	181
Articolo 85	Zone E agricole	181
Articolo 86	Sottozona E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata	186
Articolo 87	Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva	188
Articolo 88	Sottozona E5 - Aree marginali per attività agricola.....	191
Articolo 89	Norme per l'attività di punti di ristoro	194
Articolo 90	Norma per l'attività agriturismo.....	195
Articolo 91	Norme per le strutture adibite al recupero terapeutico	197
Articolo 92	Zone H1 di salvaguardia storico culturale.....	197
Articolo 93	Zone H2 di salvaguardia paesaggistico ambientale	197

SEZIONE 5	NORME FINALI E TRANSITORIE	199
CAPO I	Disposizioni finali	200
<i>Articolo 94</i>	<i>Condizioni per gli interventi edilizi.....</i>	<i>200</i>
<i>Articolo 95</i>	<i>Norme sugli usi</i>	<i>200</i>
<i>Articolo 96</i>	<i>Norme transitorie.....</i>	<i>200</i>
<i>Articolo 97</i>	<i>Contrasti, prevalenze, deroghe.....</i>	<i>200</i>
<i>Articolo 98</i>	<i>Rapporto tra il Regolamento Edilizio e le norme di attuazione del PUC</i>	<i>200</i>
<i>Articolo 99</i>	<i>Edifici in contrasto</i>	<i>201</i>
<i>Articolo 100</i>	<i>Ambiti oggetto di provvedimenti approvati</i>	<i>201</i>

CAPO I Documenti costitutivi del Piano Urbanistico Comunale

Articolo 1 Elaborati costitutivi del Piano Urbanistico Comunale

1. Sono documenti costitutivi del Piano Urbanistico Comunale gli elaborati di seguito elencati.

ELABORATI DELLA FASE I. RIORDINO DELLE CONOSCENZE

ASSETTO AMBIENTALE

▪ Elaborati testuali

- R.0 Relazione generale
- R.1 Relazione geologica
- R.2 Relazione pedologica
- R.3 Relazione usi e vincoli

▪ Elaborati cartografici:

- A1 Altimetria
- A2 Acclività
- A3 Esposizione versanti
- A4 Geolitologia
- A5 Geologia Tecnica;
- A6 Geomorfologia
- A7 Idrogeologia
- A8 Unità delle Terre
- A9 Capacità Uso
- A11 Miglioramento al pascolo
- A10 Suscettività all'irrigazione
- A12 Rimboschimento meccanizzato
- A12a Vocazione vigneti irrigui
- A12b Vocazione vigneti non irrigui
- A12c Vocazione oliveti
- A12d Vocazione sugherete
- A13 Uso del suolo
- A14 Copertura vegetale
- A15 Valenze floristiche
- A16a Beni Paesaggistici ambientali_Dlgs_04_2004_art_136_142
- A16b Beni Paesaggistici ambientali_Dlgs_04_2004_art_143
- A17 Componenti di Paesaggio con valenza ambientale
- A18 Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate

- A19 Aree grande impatto ambientale
- A20a Stato dei vincoli
- A20b Stato dei vincoli - Carta delle aree incendiate
- A21 Beni geologici
- A22 Trasposizione del PPR

ASSETTO STORICO – CULTURALE

- **Elaborati testuali**
 - RS La storia e i beni culturali
- **Elaborati cartografici:**
 - S1 Beni archeologici – preistorici
 - S2 Beni epoca romana
 - S3 Siti di epoca medioevale
 - S4a Carta degli stazzi
 - S4b Catasto storico: analisi dell'uso del suolo
 - S4c Carta dei "vidazzone"

ASSETTO INSEDIATIVO

- **Elaborati testuali**
 - Relazione assetto insediativo
- **Elaborati cartografici:**
 - Ai 1.2 Extraurbano nord Scala 1:10000
 - Ai 1.3 Extraurbano centro Scala 1:10000
 - Ai 1.4 Extraurbano sud Scala 1:10000
 - Ai 1.5 Olbia nord Scala 1:4000
 - Ai 1.6 Olbia centro Scala 1:4000
 - Ai 1.7 Olbia sud Scala 1:4000
 - Ai 1.8 Frazione San Pantaleo Scala 1:2000 Ai 1.9 Porto Rotondo Scala 1:2000
 - Ai 1.10 Frazione Multa Maria Scala 1:2000 Ai 1.11 Frazione Berchiddeddu Scala 1:2000
 - Ai 1.12 Sub Frazioni Scala 1:4000
 - Ai 1.13 Extraurbano Isole Minori Scala 1:10000
 - Ai 2.1_ Grado di attuazione degli standard_Olbia_nord
 - Ai 2.2_ Grado di attuazione degli standard_Olbia_sud
 - Ai 2.3_ Grado di attuazione degli standard_Olbia_frazioni
 - Ai 3.1 Fruibilità Tratto_A Arcipelago di Tavolara
 - Ai 3.2 Fruibilità Tratto_B Costa Corallina - Foce Padrongianus
 - Ai 3.3 Fruibilità Tratto_C Cala Saccaia - Spiaggia di Bados

- Ai 3.4 Fruibilità Tratto _D La Marinella - Razza di Juncu
- Ai 4 – Pianificazione Attuativa
- PDF_5.00 Olbia Nord
- PDF_5.01 Olbia Centro
- PDF_5.02 Olbia Sud
- PDF_6.00 San Pantaleo
- PDF_7.00 Murta Maria
- PDF_8.00 Berchideddu
- PDF_9.00 Sub Frazioni
- PDF_10.00 Extraurbano_zona nord
- PDF_10.00a Porto Rotondo
- PDF_10.01 Extraurbano_Zona Centro
- PDF_10.02 Extraurbano_Zona Sud
- PDF_11.00 Inquadramento territoriale
- PDF_11.01_Inquadramento territoriale

ELABORATI DELLA FASE II. DALLA CONOSCENZA AL PROGETTO

PAESAGGIO E PROGETTO DI PIANO

- **Elaborati testuali**
 - R.1 Relazione Generale
 - R.2 Relazione Archeologica
 - All.1 Schede dei beni non compresi nel repertorio BURAS
 - All.2 Schede degli stazzi non compresi nel repertorio BURAS
 - All. 3 Schede dei beni presenti nel repertorio BURAS
- **Elaborati cartografici**
 - C.1 Definizione delle strutture fisiche di base
 - C.2 Definizione degli ambiti di paesaggio locale
 - C.3 Componenti di paesaggio e ambiti
 - C.4 I paesaggi culturali
 - C.5 Valore del paesaggio e attitudine alla trasformabilità
 - C.6 Paesaggio e progetto

ANALISI DEMOGRAFICA E SOCIOLOGICA

- **Elaborati testuali**
 - Analisi demografica

ANALISI SOCIO ECONOMICA

- **Elaborati testuali**
 - Analisi socio economica

ANALISI TRASPORTISTICA

- REI.01 La mobilità nel Comune di Olbia
- REI.02 Linee guida per la progettazione degli spazi
- REL.03 Linee guida per la progettazione delle infrastrutture ciclabili

ELABORATI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- **Elaborati testuali**
- SNT Sintesi non tecnica
- RA V1 Rapporto Ambientale Vol. I
- RA V2 Rapporto Ambientale Vol. II
- RA V3 Rapporto Ambientale Vol. III

ELABORATI DELLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE

- **Elaborati testuali**
 - V1 Studio di Incidenza Ambientale
- **Elaborati cartografici**
 - V2. Relazione tra disciplina urbanistica del Piano e gli habitat e le specie floristiche di interesse comunitario Scala 1:10.000
 - V3. Distribuzione specie faunistiche di interesse comunitario Scala 1:10.000

Articolo 2 Elaborati prescrittivi del Piano Urbanistico Comunale

1. Hanno carattere prescrittivo gli elaborati di seguito elencati. Ad essi fanno riferimento le disposizioni contenute nelle presenti norme tecniche attuazione.

ELABORATI DELLA FASE III. IL PROGETTO

IL PROGETTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

- **Elaborati testuali**
 - Relazione illustrativa del PUC
 - Norme tecniche di attuazione del PUC
 - Regolamento edilizio

- **Elaborati cartografici: disciplina di piano**
 - P1. Ambiti di applicazione della disciplina del PUC Territorio comunale Scala 1:10.000 (solo per la parte urbana) 5 fogli
 - P2. Ambiti di applicazione della disciplina del PUC Territorio urbano Scala 1:4.000, 4 fogli
- **Elaborati cartografici: vincoli e tutele**
 - T1.1 Beni paesaggistici ambientali
 - T1.2 Componenti di paesaggio con valenza ambientale
 - T2.1 Beni storico – culturali
 - T2.2 Beni storico - culturali – Stazzi
 - T2.3 Edifici pubblici e altri Beni Identitari
 - T3.1 Adeguamento al PAI - Acque
 - T3.2 Adeguamento al PAI - Frane
 - T5 Schede guida alla progettazione

CAPO II Ambito di applicazione del Piano Urbanistico Comunale

Articolo 3 Il territorio oggetto della disciplina del Piano Urbanistico Comunale

1. Le disposizioni del Piano Urbanistico Comunale si applicano all'intero territorio comunale ad esclusione degli ambiti di cui al successivo Articolo 4 per i quali valgono le indicazioni dei rispetti strumenti di pianificazione e/o programmazione.

Articolo 4 Il territorio oggetto della disciplina di altri strumenti

1. Sono soggetti a disciplina urbanistica propria:

- le aree di competenza del CIPNES;
- le aree di competenza dell'autorità aeroportuale;
- le aree di competenza dell'autorità portuale.

2. Tali ambiti sono rappresentati negli elaborati grafici relativi alla disciplina di piano:

- P1. Ambiti di applicazione della disciplina del PUC Territorio comunale
- P2. Ambiti di applicazione della disciplina del PUC Territorio urbano.

Articolo 5 Il territorio oggetto di altre discipline

La disciplina urbanistica delle seguenti aree è soggetta al parere delle autorità ambientali competenti:

- l'Area marina protetta;
- la Zone di Protezione Speciale ed il Siti di Importanza Comunitaria.

CAPO I Definizioni

Articolo 6 Definizioni urbanistiche ed edilizie

Per le definizioni urbanistiche ed edilizie utilizzate nelle presenti norme si fa riferimento al Regolamento edilizio comunale.

Articolo 7 Classificazione degli usi del territorio

1. Le destinazioni d'uso sono liberamente insediabili nelle diverse zone salvo quelle espressamente vietate.
2. La modifica delle destinazioni d'uso che comportano maggiore carico urbanistico sono soggette al reperimento delle aree per servizi così come quantificato nelle presenti norme.
3. Le destinazioni d'uso disciplinate nelle differenti zone omogenee, di cui alle presenti Norme, sono quelle individuate dalle categorie funzionali di seguito elencate:

- Du_A - Residenziale
- Du_B - Turistico - ricettiva
- Du_C - Artigianale e industriale
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria
- Du_E - Agricolo-zootecnica

4. Le 5 categorie funzionali sono così ulteriormente articolate nelle seguenti destinazioni d'uso:

A. Residenziale

- RES_01 Abitazioni, comprese abitazioni collettive, collegi, convitti, conventi
- RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & breakfast, Residence, Domos, case e appartamenti per le vacanze)
- RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza

B. Turistico-ricettiva

- TR_01 Strutture ricettive alberghiere compresi alberghi rurali
- TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, ostelli per la gioventù)
- TR_03 Fabbricati per punti di ristoro (localizzabili in prossimità e con accesso diretto dalla viabilità principale)
- TR_04 Strutture ricettive all'aria aperta (Villaggi turistici, campeggi e Marina resort)

C. Artigianale e industriale

- AI_01 Attività produttive di beni compresi gli impianti produttivi agro-industriali
- AI_02 Industria
- AI_03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso

D. Direzionale, commerciale e socio-sanitaria

- DIR_01 Uffici in genere
- DIR_02 Attività produttive di servizi
- DIR_03.a Strutture per istruzione prescolare e dell'infanzia
- DIR_03.b Strutture per istruzione primaria e secondaria di I grado
- DIR_03.c Strutture per istruzione secondaria di II grado e università
- DIR_04 Strutture militari e penitenziarie, compresi i presidi di pubblica sicurezza
- DIR_05.a Strutture di culto e religiose
- DIR_05.b Strutture di culto e di sepoltura

- DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali
- DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo
- DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport (compresi i centri benessere)
- DIR_09 Attrezzature e strutture per la mobilità
- COMM_01 Medie strutture di Vendita
- COMM_02 Grandi strutture di Vendita
- COMM_03 Centri commerciali
- COMM_04 Parcheggi e autorimesse
- COMM_05 Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
- COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi
- SS_01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc)
- SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali
- SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale
- IT_01 Impianti tecnici di scala urbana

E. Agricolo-zootecnica

- AZ_01.a Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola/zootecnica/ ed alla acquacoltura/itticoltura
- AZ_01.b Strutture e attrezzature funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali
- AZ_02 Strutture e impianti produttivi agro-alimentari
- AZ_03 Strutture agrituristiche
- AZ_04 Abitazioni rurali
- AZ_05 Serre
- AZ_06 Fattorie didattiche e sociali

Articolo 8 Destinazioni d'uso insediabili nelle diverse Zone e Sottozone urbanistiche

Categorie funzionali e destinazioni d'uso	Zone, sottozone e subzone omogenee																													
	A	B	C1	C2.a	C2.b	C3	D1	D2	D3	D4	F1	F2.a	F2.b	F3	F4	F5	G1.a	G1.b	G1.c	G1.d	G1.e	G2.a	G2.b	G2.c	G3	G4.a	G4.b	G4.c	G4.d	G4.e
A. Residenziale																														
RES_01 Abitazioni, comprese abitazioni collettive, collegi, convitti, conventi	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI*	SI*	SI*	SI*	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI*	NO	NO	NO	NO	NO
RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & breakfast, Residence, Domos, case e appartamenti per le vacanze)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
B. Turistico-ricettiva																														
TR_01 Strutture ricettive alberghiere compresi alberghi rurali	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, ostelli per la gioventù)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
TR_03 Fabbricati per punti di ristoro (localizzabili in prossimità e con accesso diretto dalla viabilità principale)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
TR_04 Strutture ricettive all'aria aperta (Villaggi turistici, campeggi e Marina resort)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
C. Artigianale e industriale																														
AI_01 Attività produttive di beni compresi gli impianti produttivi agro-industriali	SI*	SI*	SI*	SI*	SI*	SI*	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
AI_02 Industria	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
AI_03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
D. Direzionale, commerciale e socio-sanitaria																														
DIR_01 Uffici in genere	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI*	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI
DIR_02 Attività produttive di servizi	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO
DIR_03.a Strutture per istruzione prescolare e dell'infanzia	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
DIR_03.b Strutture per istruzione primaria e secondaria di I grado	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
DIR_03.c Strutture per istruzione secondaria di II grado e università	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
DIR_04 Strutture militari e penitenziarie, compresi i presidi di pubblica sicurezza	SI*	SI*	SI*	SI*	SI*	SI*	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO
DIR_05.a Strutture di culto e religiose	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO
DIR_05.b Strutture di culto e di sepoltura	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO
DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO
DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO
DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport (compresi i centri benessere)	SI*	SI*	SI*	SI*	SI*	SI*	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO
DIR_09 Attrezzature e strutture per la mobilità	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO
COMM_01 Medie strutture di Vendita	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO
COMM_02 Grandi strutture di Vendita	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI*	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
COMM_03 Centri commerciali	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI*	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
COMM_04 Parcheggi e autorimesse	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO
COMM_05 Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI*	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO
COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	NO	NO
SS_01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
IT_01 Impianti tecnici di scala urbana	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI
E. Agricolo-zootecnica																														
AZ_01.a Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola/zootecnica/ ed alla acquacoltura/itticoltura	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
AZ_01.b Strutture e attrezzature funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
AZ_02 Strutture e impianti produttivi agro-alimentari	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
AZ_03 Strutture agrituristiche	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
AZ_04 Abitazioni rurali	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
AZ_05 Serre	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Az_06 Fattorie didattiche e sociali	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

Articolo 9 Dotazioni di parcheggi

1. La dotazione di parcheggi, così come definiti dalla L. 122 del 1989, rimangono di proprietà privata e non vengono computati ai fini della verifica della superficie per opere di urbanizzazione.

2. Le superfici per le dotazioni di parcheggio sono definite in funzione del carico urbanistico ed in relazione agli usi definiti all'0, e si articolano come segue:

- carico urbanistico nullo: non sono previsti parcheggi di dotazione
- carico urbanistico basso: 1 mq ogni 10 mc di costruzione;
- carico urbanistico medio: 1,5 mq ogni 10 mc di costruzione;
- carico urbanistico alto: 3 mq ogni 10 mc di costruzione.

Ai fini del calcolo del volume per la dotazione di parcheggi si considera un'altezza virtuale pari a 3.00 ml.

3. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 15 quater della L.R. 23/1985.

Articolo 10 Carico urbanistico in relazione agli usi del territorio

1. Di seguito si riporta la dotazione di parcheggi in relazione agli usi di cui ai precedenti articoli.

Du_A – Residenziale

Carico urbanistico della destinazione A residenziale ai fini della dotazione di parcheggi:

Basso per tutte le sottocategorie.

Du_B - Turistico - ricettiva

Carico urbanistico della destinazione B Turistico - ricettiva ai fini della dotazione di parcheggi:

Basso per tutte le destinazioni d'uso sopra elencate, salvo la categoria Tr_04 per la quale è previsto 1 posto auto per piazzuola.

Du_C - Artigianale e industriale

Carico urbanistico della destinazione C artigianale e industriale ai fini della dotazione di parcheggi:

Basso per tutte le destinazioni d'uso sopra elencate.

Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria

Carico urbanistico della destinazione D artigianale e industriale ai fini della dotazione di parcheggi:

Nullo per le sottocategorie: COMM_04 Parcheggi e autorimesse

IT_01 Impianti tecnici di scala urbana

Basso per le sottocategorie: DIR_01, DIR_02, DIR_03.a, DIR_03.b, DIR_03.c, DIR_04, DIR_09, COMM_05, COMM_06.

Medio per le sottocategorie: DIR_05.a, DIR_05.b, DIR_06, DIR_07, DIR_08, SS_02, SS_03.

Alto per la sottocategoria: COMM_01, COMM_02, COMM_03, SS_01

Du_E - Agricolo-zootecnica

Carico urbanistico della destinazione E agricola zootecnica ai fini della dotazione di parcheggi:

Nullo per tutte le destinazioni d'uso sopra elencate.

CAPO III *Tipologie di intervento e modalità attuative*

Articolo 11 Tipologie di intervento

Le tipologie di intervento edilizio sono quelle stabilite dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Articolo 12 Modalità attuative

1. Il Piano urbanistico Comunale si attua, nelle zone dove ciò è espressamente indicato, mediante gli interventi edilizi diretti previsti dalla legislazione vigente.
2. Il Piano urbanistico Comunale si attua mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata previsti dalla legislazione vigente. Sono fatte salve modalità attuative alternative se previste dalla legislazione vigente.
3. In applicazione di quanto previsto dall'articolo 3 della L.R. n. 20/1991, qualora la zona sia dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il comma 2 non si applica.
4. Trova applicazione la possibilità di intervento per stralci così come indicato dal comma 3 dell'articolo 3 della L.R. 20/1991.

CAPO IV Perequazione e compensazione urbanistica, misure di incentivazione

Articolo 13 Perequazione urbanistica

1. Per Perequazione urbanistica si intende l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari anche consorziati tra di loro delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

2. La Perequazione urbanistica interessa esclusivamente le previsioni relative agli ambiti urbani oggetto di trasformazione urbanistica, secondo le modalità definite nelle schede di ogni singolo progetto norma. Essa è ottenuta applicando lo stesso Indice di edificabilità territoriale all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente; l'edificabilità consentita in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

3. La perequazione urbanistica è finalizzata all'acquisizione a titolo gratuito alla proprietà comunale di aree nella misura stabilita dalle presenti norme oltre che dalle indicazioni dei progetti norma.

4. Le aree acquisite mediante perequazione urbanistica si intendono aggiuntive rispetto alle aree destinate a servizi in funzione delle attività che si andranno ad insediare. Non potranno quindi essere destinate agli scopi di cui sopra le superfici destinate a Standard nella quantità di 18 mq per abitante (corrispondente a 100 mc) per le aree a destinazione residenziale e nella percentuale del 80% della SIp nelle aree a destinazione non residenziale.

5. Le aree cedute al Comune mediante perequazione urbanistica potranno essere utilizzare dallo stesso per:

- a) realizzazione di Opere Pubbliche di interesse generale non classificabili come S1, S2, S3 e S4.;
- b) realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica;
- c) trasferimento dei diritti edificatori dalle compensazioni urbanistiche di cui alle presenti norme.

6. Il Comune, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici, può sempre acquisire, mediante l'avvio di una procedura espropriativa, le aree da destinare a servizi o a infrastrutture previste all'interno degli ambiti di trasformazione qualora il privato non proceda alle trasformazioni previste e alle relative cessioni. I diritti edificatori relativi alle aree che il Comune intende acquisire mediante procedura espropriativa rimangono in capo al Comune stesso.

In questo caso i diritti edificatori possono essere successivamente ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato.

Tali diritti edificatori possono essere utilizzati per far fronte alla quota obbligatoria di volume a fini compensativi previsti negli ambiti di trasformazione,

I proventi derivanti dalla cessione dei diritti edificatori sono obbligatoriamente impiegati per la realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche.

7. L'utilizzo dei diritti edificatori derivanti da perequazione urbanistica nelle diverse zone nelle quali tale utilizzo è consentito non può comunque superare massimi previsti dal D.A. n. 2266/U/1983.

Articolo 14 Compensazione urbanistica finalizzata all'infrastrutturazione del territorio

1. Per Compensazione urbanistica finalizzata all'infrastrutturazione del territorio s'intende l'istituto giuridico mediante il quale viene permesso ai proprietari di aree ed edifici destinate a servizi e alla viabilità di recuperare adeguata capacità edificatoria, nella forma di diritti edificatori, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione gratuita all'amministrazione dell'area interessata dalla destinazione a servizio.

Tale diritto edificatorio si genera a favore dei privati proprietari delle aree destinate a servizi e alla viabilità (sistemazione ed allargamento di incroci stradali, adeguamento di tratti stradali, realizzazione di nuove strade, ecc.) nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale per tali fini.

2. La Compensazione urbanistica si specifica secondo le indicazioni contenute nelle presenti norme di attuazione.

3. Al fine di garantire l'effettiva attuabilità degli interventi interessati da Compensazione urbanistica finalizzata all'infrastrutturazione, negli ambiti oggetto di trasformazione è individuata una percentuale di volumetria da destinare al trasferimento di crediti compensativi.

4. L'amministrazione comunale predisporrà uno specifico regolamento, da approvare mediante procedimento di variante non sostanziale al PUC, per l'attuazione della compensazione urbanistica finalizzata alla infrastrutturazione del territorio e istituirà presso l'ufficio tecnico comunale un "Registro dei diritti edificatori" con la funzione di supportare in maniera efficace e trasparente la gestione dei diritti edificatori.

5. L'utilizzo dei diritti edificatori derivanti da compensazione urbanistica finalizzata all'infrastrutturazione del territorio nelle diverse zone nelle quali tale utilizzo è consentito non può comunque superare massimi previsti dal D.A. n. 2266/U/1983.

Articolo 15 Compensazione urbanistica finalizzata alla riqualificazione ambientale e paesaggistica

1. Per Compensazione urbanistica finalizzata alla riqualificazione ambientale e paesaggistica s'intende l'istituto giuridico in base al quale si riconosce un premio volumetrico in seguito alla realizzazione degli interventi di demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado o la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.

2. La Compensazione urbanistica finalizzata alla riqualificazione ambientale e paesaggistica si concretizza attraverso il riconoscimento al richiedente di una quantità volumetrica in cambio della demolizione parziale o totale di immobili con eventuale incremento massimo del 40% rispetto alla volumetria demolita, entro comunque i limiti massimi della normativa regionale.

3. La Compensazione urbanistica finalizzata alla riqualificazione ambientale e paesaggistica trova applicazione per:

- a) gli interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invarianti ne risultano in contrasto;
- b) gli elementi di degrado, costituiti da immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- c) interventi riguardanti elementi in contrasto rispetto alla realizzazione della rete ecologica;

4. Per ogni intervento interessato da Compensazione urbanistica finalizzata alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dovrà essere predisposta una Scheda Progettuale che definisca:

- a) la localizzazione dell'intervento e la sua collocazione;

b) gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;

c) l'entità dell'incremento volumetrico da attribuire agli immobili da demolire tenendo conto:

- della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
- della microzona catastale di appartenenza;
- della vetustà;
- dello stato di conservazione;
- dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

5. Gli ambiti e gli immobili individuati che potranno dar luogo al riconoscimento del credito edilizio, non potranno riguardare opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, fatti salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.

La scheda progettuale deve determinare le modalità di connessione tra credito edilizio e diritti edificatori con riferimento a valori unitari standard riferiti alla categoria urbanistica, alla destinazione d'uso ed all'andamento del mercato immobiliare, come valutato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, e se del caso, anche con riferimento alle microzone catastali.

6. Al fine di garantire l'effettiva attuabilità degli interventi interessati da Compensazione urbanistica finalizzata alla riqualificazione ambientale e paesaggistica, negli ambiti oggetto di trasformazione è individuata una percentuale di volumetria da destinare al trasferimento di crediti compensativi.

7. L'amministrazione comunale predisporrà uno specifico regolamento, da approvare mediante procedimento di variante non sostanziale al PUC, per l'attuazione della compensazione urbanistica finalizzata alla riqualificazione ambientale e paesaggistica e istituirà presso l'ufficio tecnico comunale un "Registro dei diritti edificatori" con la funzione di supportare in maniera efficace e trasparente la gestione dei diritti edificatori.

8. L'utilizzo dei diritti edificatori derivanti da compensazione urbanistica finalizzata riqualificazione ambientale e paesaggistica nelle diverse zone nelle quali tale utilizzo è consentito non può comunque superare massimi previsti dal D.A. n. 2266/U/1983.

Articolo 16 Misure di incentivazione

1. Per misure d'incentivazione si intende l'insieme di misure atte a garantire il raggiungimento di specifici obiettivi di riqualificazione edilizia e territoriale. Esse sono finalizzate a incentivare interventi privati che contemplino prestazioni qualitative più elevate in termini sociali od ambientali.

2. Le misure di incentivazione si concretizzano in una quantità aggiuntiva di capacità edificatoria che può essere utilizzata dal Comune per incentivare la realizzazione di servizi pubblici anche esternamente all'ambito di intervento. Tale quantità edificatoria può essere trasferita in altri ambiti interessati da trasformazione urbanistica.

3. Agli ambiti del territorio urbano si applicano le misure di incentivazione di seguito indicate:

a. Incentivazioni finalizzate alla riduzione delle emissioni inquinanti mediante l'utilizzo razionale dell'energia e delle risorse idriche e l'utilizzo di fonti rinnovabili e la promozione della bioedilizia.

Tali incentivazioni si applicano nel solo territorio già trasformato e per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia).

Esse sono così definite:

- livello 1: corrisponde alla classe energetica A+,
- livello 2: corrisponde alla classe energetica A.

La maggiorazione della capacità edificatoria viene determinata come segue:

- per il livello 1 incentivazione nella misura del 10%,
- per il livello 2 incentivazione nella misura del 5%.

b. Incentivazioni finalizzate all'incremento di servizi privati di interesse pubblico o generale

Tali incentivazioni si applicano sia nel territorio già trasformato sia nelle aree di trasformazione. Esse sono definite nella realizzazione di servizi che assumono interesse pubblico o generale quali, a titolo esemplificativo:

- asili nido,
- sedi di associazioni culturali e di quartiere,
- residenza sociale destinata all'affitto.

La maggiorazione della capacità edificatoria viene determinata nella misura di 1 mc di volume aggiuntivo per ogni 0,5 mc di volume da destinare alla realizzazione di servizi privati di interesse pubblico o generale.

Gli incrementi di edificabilità di cui al presente punto si applicano solo nel caso del raggiungimento di un volume utile al soddisfacimento del servizio privato d'interesse generale che si intende realizzare e che comunque dovrà essere non inferiore alla dimensione di 300 mc.

4. Nelle norme di ciascuna zona si precisa l'applicabilità o meno delle incentivazioni sopra individuate.

5. Gli interventi in applicazione delle misure di incentivazione sono sempre soggetti a convenzione.

6. Le misure di incentivazione si sommano a volumetrie ammesse per ciascuna zona, fatto salvo il rispetto dei parametri di zona (distanze, altezze, superficie filtrante, ecc.).

7. In sede di istanza di permesso di costruire convenzionato, la parte richiedente indica – corredando il progetto con schede tecniche e con ogni altro documento utile a comprovare i caratteri dell'intervento – le obbligazioni assunte (anche in relazione al mantenimento in efficienza nel tempo di manufatti ed impianti che consentono il perseguimento delle prestazioni), delle quali si fa menzione nella convenzione, nelle quale sono altresì previste le garanzie finanziarie a vantaggio del comune in caso di mancato assolvimento delle prestazioni.

La sottoscrizione della convenzione che accede al permesso di costruire consente l'assegnazione e l'utilizzo del diritto volumetrico incentivale. L'amministrazione – prima del rilascio dell'agibilità – verifica la effettiva rispondenza dell'immobile a quanto indicato nel progetto.

La dichiarazione di fine lavori è corredata da una dichiarazione del direttore lavori, il quale attesta il rispetto degli impegni assunti. In caso di mancato adempimento di obbligazioni di efficientamento energetico e di qualificazione paesaggistica dedotte ai fini dell'ottenimento del diritto edificatorio, al privato è assegnato un termine di sessanta giorni per conformarsi al permesso di costruire ed alle ulteriori prescrizioni che possono essere impartite. In caso di perdurante inerzia ed inadempimento, il comune dichiara la decadenza del diritto edificatorio incentivale. In tal caso trova applicazione l'art. 38 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 attraverso le sanzioni da applicare nel caso di inadempienza.

8. I diritti edificatori derivanti da incentivazioni possono essere trasferiti.

9. L'utilizzo dei diritti edificatori derivanti da incentivazione nelle diverse zone nelle quali tale utilizzo è consentito non può comunque superare massimi previsti dal D.A. n. 2266/U/1983.

CAPO I Salvaguardia Paesaggistico ambientale e Storico Culturale

Articolo 17 Beni paesaggistici

Sono Beni paesaggistici, ai sensi del D. Lgs n.42 del 22.1.2004, come previsto nell'art. 135 *del citato D.Lgs*:

a) gli immobili e le aree indicati all'articolo 136, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 del citato D.Lgs;

b) le aree indicate all'articolo 142 del citato D.Lgs;

c) gli immobili e le aree comunque sottoposte a tutela dal piano paesaggistico regionale adottato ai sensi degli articoli 143 e 156 del citato D.Lgs.

Tali beni sono individuati negli elaborati cartografici del progetto relativi ai vincoli e tutele.

Articolo 18 Componenti di paesaggio con valenza ambientale

Sono componenti di paesaggio con valenza ambientale quelle previste all'Art. 21 delle NTA del PPR così come identificate negli elaborati cartografici del progetto relativi ai vincoli e tutele e come appresso descritte:

Aree naturali e sub naturali

Riferimento legislativo: art. 21 e 22 NTA del PPR;

Disciplina: art. 23 e 24 NTA del PPR

Aree seminaturali

Riferimento legislativo: art. 21 e 25 NTA del PPR;

Disciplina: art. 26 e 27 NTA del PPR

Aree a utilizzazione agroforestale

Riferimento legislativo: art. 21 e 28 NTA del PPR;

Disciplina: art. 29 e 30 NTA del PPR

Aree con pendenza superiore al 40%

Riferimento legislativo: art. 21 e 31 NTA del PPR e come riportato nelle tavole del PUC

Disciplina: art. 32 NTA del PPR

Aree sottoposte a vincolo idrogeologico

Riferimento legislativo: R. D. 30.12.1923 n. 3267; art. 21 NTA del PPR e come riportato nelle tavole del PUC

Disciplina: art. 18 e 45 NTA del PPR

Sono inoltre da includere tra queste componenti le aree percorse dagli incendi come riportato negli elaborati cartografici del progetto relativi ai vincoli e tutele, a partire dal 2005 e fino al 2014, da aggiornare annualmente e da considerare nell'arco dell'ultimo quindicennio - rispetto all'anno di riferimento - per il divieto di variazione di destinazione d'uso per pascoli e aree boscate; e dell'ultimo decennio per la realizzazione di fabbricati nei predetti soprassuoli. Per il regime vincolistico si tenga conto del disposto del D. Lgs. 353/2000 art. 10 comma 1.

Articolo 19 Beni paesaggistici di carattere storico culturale

Definizioni

Sono beni paesaggistici di carattere storico culturale quelli individuati ai sensi del D. Lgs n.42/2004, come previsto nell'art. 135 e come disposto dall'art. 47, 48 e 54 delle NTA del PPR:

gli immobili e le aree indicati all'articolo 136, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 del D. Lgs 42/2004 e dell'art. 47 e 48 delle NTA del PPR

- a) le aree indicate all'articolo 142 del D. Lgs 42/2004, comma 1, lettera m);
- b) gli immobili e le aree comunque sottoposte a tutela dal piano paesaggistico regionale previsti dagli articoli 143 e 156 del D. Lgs 42/2004

Tali beni sono inseriti nel mosaico del geodatabase dei BB CC per il comune di Olbia all'indirizzo internet: <http://webgisext.regione.sardegna.it/beniculturali/> inseriti nel BURAS, soggetti a copianificazione di cui alla delimitazione riportata negli elaborati cartografici del progetto relativi ai vincoli e tutele e all'elenco allegato al PUC "Schede dei beni compresi nel BURAS".

Disciplina

Beni archeologici

Primo perimetro

Non è consentito nessun intervento di nuova edificazione ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici specificatamente preposti. Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli enti preposti, secondo il principio dell'"intervento minimo" e finalizzato unicamente alla accessibilità, alla fruizione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate alla accessibilità devono prioritariamente considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti prima di queste. Non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea, fatte salve le operazioni necessarie all'attività di scavo e ricerca archeologica. Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del bene e del contesto di inserimento. Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.

Secondo perimetro

Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari al bene. Non sono consentiti gli interventi che modifichino lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da compromettere le attuali visuali sceniche del bene. Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi, ma è sempre consentito il pascolo. Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, etc.) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti. Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di cartellonistica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene

stesso purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area. Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio. Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area. Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso, senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale, e devono essere privilegiati materiali naturali locali. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio, privilegiando in ogni caso soluzioni che prevedano l'interramento dei cavi o delle tubazioni.

Città antica. Beni visibili in soprasuolo (Perimetro della città individuata nel BURAS).

Primo perimetro

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

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

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

L'attività agricola è consentita limitatamente all'aratura superficiale del terreno nelle parti dell'area prive di macchia mediterranea. Non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea, fatte salve le operazioni necessarie all'attività di scavo e ricerca archeologica. Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del bene e del contesto di inserimento. Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.

Secondo perimetro

Gli eventuali nuovi interventi dovranno rispettare i caratteri del contesto, con particolare riferimento al tessuto edilizio, alle tipologie architettoniche, alle forme, ai materiali, ai cromatismi, che dovranno essere coerenti, compatibili e tali da inserirsi armonicamente e contribuire alla qualità paesaggistica dei luoghi. Gli interventi di sistemazioni esterne dovranno essere coerenti con gli elementi e le tecniche costruttive locali, con specifico riferimento alla scelta dei materiali per le pavimentazioni e per l'arredo urbano, che dovranno essere tali da non sovrastare la percezione del bene. Dovranno essere eliminati gli elementi incongrui che appaiano del tutto estranei per struttura, materiali, ubicazione ed epoca di costruzione rispetto all'organismo edilizio e rechino pregiudizio al valore paesaggistico. I giardini, privati e pubblici, dovranno essere conservati e le eventuali nuove sistemazioni dovranno essere improntate a soluzioni aventi carattere di semplicità,

con materiali ed specie arboree di tipo locale. Non è in alcun modo consentita l'installazione nelle immediate vicinanze del bene oggetto di tutela di cartellonistica pubblicitaria che ne possa impedire o alterare la percezione. Gli impianti tecnologici non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche, con particolare riferimento alle vedute da e verso il bene tutelato.

Chiese

Primo perimetro

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ma è vietato l'addizione di nuovi volumi o l'inserimento di elementi che comportino trasformazioni diverse da quelle previste dalle categorie precedenti.

Le nuove sistemazioni a verde e soluzioni di pavimentazioni devono essere ispirati alla semplicità, razionalità e devono preferire materiali e specie vegetali locali.

Secondo perimetro

Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari al bene. Non sono consentiti gli interventi che modifichino lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da compromettere le attuali visuali sceniche del bene. Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi, ma è sempre consentito il pascolo. Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, etc.) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti. Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di cartellonistica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area. Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio. Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area. Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso, senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale, e devono essere privilegiati materiali naturali locali. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio, privilegiando in ogni caso soluzioni che prevedano l'interramento dei cavi o delle tubazioni.

Cantoniera Saraghino

Zona di Tutela integrale

Sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo finalizzati al ripristino delle caratteristiche di ruralità. Dovranno essere eliminati gli elementi incongrui con riferimento a materiali, finiture e decorazioni. E' vietata l'addizione di nuovi volumi o l'inserimento di elementi che comportino trasformazioni diverse da quelle previste dalle categorie precedenti. Le nuove sistemazioni a verde e soluzioni di pavimentazioni devono essere ispirati alla semplicità, razionalità e devono preferire materiali e specie vegetali locali.

Zona di Tutela condizionata

Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano il carattere rurale del contesto o alterino in maniera rilevante ed evidente lo stato dei luoghi, con riferimento a materiali, finiture e forme architettoniche, fatta salva l'eliminazione di elementi e volumi incongrui con i caratteri rurali originari del contesto. Gli eventuali impianti tecnologici non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche del bene tutelato. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio. In ogni caso devono essere privilegiati gli interventi che prevedano soluzioni in cavo interrato. Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area. Non sono consentite piantumazioni arboree ex novo che modifichino lo stato dei luoghi in maniera tale da compromettere le attuali visuali sceniche del bene. Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, etc.) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale. In ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti. Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso, senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale, e devono essere privilegiati materiali naturali locali. Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di cartellonistica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area. La realizzazione di opere temporanee è soggetta ad autorizzazione stagionale.

Cantoniera di Cugnana

Zona di Tutela integrale

Sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo finalizzati al ripristino delle caratteristiche di ruralità. Dovranno essere eliminati gli elementi incongrui con riferimento a materiali, finiture e decorazioni. E' vietata l'addizione di nuovi volumi o l'inserimento di elementi che comportino trasformazioni diverse da quelle previste dalle categorie precedenti. Le nuove sistemazioni a verde e soluzioni di pavimentazioni devono essere ispirati alla semplicità, razionalità e devono preferire materiali e specie vegetali locali.

Zona di Tutela condizionata

Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano il carattere rurale del contesto o alterino in maniera rilevante ed evidente lo stato dei luoghi, con riferimento a materiali, finiture e forme architettoniche, fatta salva l'eliminazione di elementi e volumi incongrui con i caratteri rurali originari del contesto. Gli eventuali impianti tecnologici non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche del bene tutelato. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio. In ogni caso devono essere privilegiati gli interventi che prevedano soluzioni in cavo interrato. Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area. Non sono consentite piantumazioni arboree ex novo che modifichino lo stato dei luoghi in maniera tale da compromettere le attuali visuali sceniche del bene. Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, etc.) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo

locale. In ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti. Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso, senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale, e devono essere privilegiati materiali naturali locali. Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di cartellonistica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area. La realizzazione di opere temporanee è soggetta ad autorizzazione stagionale.

Stazzi

Primo perimetro

Per gli stazzi compresi nell'elenco e negli elaborati sopra richiamati e in relazione al primo perimetro, come previsto al punto 12 dell'art. 54 delle NTA del PPR, gli interventi di recupero e di modificazione devono essere realizzati considerando il carattere di grande essenzialità e sobrietà dell'architettura rurale, secondo i seguenti principi:

- a) la costruzione per cellule edilizie chiuse ed elementari, prive di articolazioni interne e di sbalzi o aggetti sia nel sistema delle chiusure murarie sia negli orizzontamenti di copertura;
- b) la giustapposizione dei corpi di fabbrica per successivi raddoppi in sequenza lineare, che evitano costantemente i corpi complessi e frastagliati;
- c) la capacità di utilizzare le stesse cellule edilizie, i fabbricati accessori quali porticati e depositi e naturalmente i recinti a secco per costituire aggregazioni più ampie di corti rurali;
- d) l'aderenza al paesaggio, con la prevalenza di corpi bassi e ad unico piano (al più con semplice raddoppio) e la disposizione a seguire le pendenze con corpi sfalsati;
- e) la continuità dei volumi con i recinti;
- f) l'utilizzo prevalente o esclusivo di materiali "locali" e "naturali".

Non sono previste zone di tutela condizionata

Secondo perimetro

Sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che non compromettono le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari al bene.

Sono consentiti gli interventi che non modificano lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da non compromettere le attuali visuali sceniche del bene.

Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici; in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche.

Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, etc.) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti.

Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico.

Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio, privilegiando soluzioni che prevedano l'interramento dei cavi o delle tubazioni.

Articolo 20 Altri beni di carattere storico culturale

Definizioni

Sono beni di carattere storico culturale non compresi nel mosaico del geodatabase sopracitato di nuova individuazione ai sensi dell'art. 49 punto 2 delle NTA del PPR, di particolare interesse storico per il territorio e riportati negli elaborati cartografici del progetto relativi ai vincoli e tutele e nell'allegato "Schede dei beni non compresi nel BURAS".

Tali beni non sono da considerare di carattere paesaggistico e pertanto la disciplina in appresso riportata è da intendersi con valenza urbanistica ed edilizia.

Disciplina

Città antica. Beni non visibili

Lavori pubblici

All'interno di tale perimetro i lavori pubblici sono sottoposti al regime del D. Lgs 12.4.06 n. 163 art. 93 comma 7, artt. 95 e 96 e del Regolamento del suddetto D. Lgs emanato con DPR 5.10. 2010, n. 207. Vale altresì la Circolare del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Generale delle Antichità n. 10/2012 (<http://www.archeologia.beniculturali.it/index.php?it/184/archeologia-preventiva>).

Si segnala in particolare l'art. 95 del D. Lgs 163/2006, superato che fa obbligo di sottoporre alla Soprintendenza per i Beni Archeologici *prima dell'approvazione* copia del *progetto preliminare* dell'opera corredato di valutazioni sul rischio di rinvenimento di beni archeologici redatte da un *archeologo* (art. 95).

Le competenze dell'archeologo sono a valere sul finanziamento dell'opera (art. 93 comma 7).

L'ambito di applicabilità per tipologie di lavori è quello di cui all'art. 32 del D. Lgs. 163/2006, come ulteriormente esplicitato all'allegato 2 della citata Circolare del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Generale delle Antichità n. 10/2012.

Per interventi pubblici minori, cioè non comportanti la redazione di un progetto (manutenzioni di sottoservizi, allacci idrici e fognari, cavidotti di limitata entità, ecc.), intervengono le disposizioni di cui al sottopunto 2.

Lavori promossi da privati e lavori pubblici non comportanti la redazione di un progetto

La normativa di riferimento è il decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e ss. m. e i., in particolare l'art. 28 comma 2 relativo alla facoltà della Soprintendenza per i Beni Archeologici di arrestare lavori in caso di rinvenimenti archeologici.

Ai fini dell'imprescindibile tutela, sono soggetti ad autorizzazione preventiva della Soprintendenza per i Beni Archeologici tutti i lavori e le opere riguardanti:

- scavi di qualsiasi genere e natura, di qualsiasi estensione e profondità anche minima, al di sotto degli attuali piani di calpestio, ivi inclusa la decorticatura del terreno e saggi preventivi di accertamento di qualsiasi genere (carotaggi, indagini geologiche, ecc.)
- manutenzioni ordinarie e straordinarie comportanti modifiche ai suoli e sottosuoli;
- opere interne relativamente ai piani terreni e interrati che comportano scavi anche minimi.

Nel caso in cui si rinvenissero reperti archeologici per la cui salvaguardia si rendesse necessario non realizzare, modificare o comunque sottrarre all'uso previsto in progetto parte delle volumetrie autorizzate, l'Amministrazione Comunale può valutare eventuali forme di compensazione.

Allo scopo di mettere a conoscenza la Soprintendenza per i Beni Archeologici di tutti i lavori delle tipologie sopra indicate, il progettista o il committente e/o l'Amministrazione Comunale sono tenuti a sottoporre i progetti e le richieste di autorizzazione alla Soprintendenza suddetta; la permesso di costruire, o altra autorizzazione, saranno integrate con le prescrizioni che la medesima

Soprintendenza riterrà necessarie alla salvaguardia e che in genere si sostanziano nell'obbligo di avviso preventivo dell'inizio dei lavori di scavo per consentirne la sorveglianza.

La violazione delle prescrizioni suddette si configura pertanto, anche in assenza di rinvenimenti, come infrazione dei termini della licenza.

La mancata sottoposizione del progetto alla Soprintendenza si configura come violazione delle norme urbanistiche.

Sono fatti salvi gli altri procedimenti di legge in caso di danneggiamento di beni archeologici. Queste stesse disposizioni si applicano anche ai lavori pubblici non comportanti la redazione di un progetto (manutenzioni di sottoservizi, allacci idrici e fognari, cavidotti di limitata entità, ecc.).

Chiese

Area di sedime

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ma è vietato l'addizione di nuovi volumi o l'inserimento di elementi che comportino trasformazioni diverse da quelle previste dalle categorie precedenti.

Le nuove sistemazioni a verde e soluzioni di pavimentazioni devono essere ispirati alla semplicità, razionalità e devono preferire materiali e specie vegetali locali.

Area di rispetto

Sono ammesse solo nuove costruzioni o ristrutturazioni che non compromettono le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari al bene. Sono consentiti solo gli interventi che non modificano lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da non compromettere le attuali visuali sceniche del bene. Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici; in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, etc.) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti. Nelle vicinanze del bene non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di cartellonistica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area. Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio, privilegiando in ogni caso soluzioni che prevedano l'interramento dei cavi o delle tubazioni.

Beni archeologici

Area di sedime

Non è consentito nessun intervento di nuova edificazione ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici specificatamente preposti. Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli enti preposti, secondo il principio dell'intervento minimo" e finalizzato unicamente alla accessibilità, alla fruizione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate alla accessibilità devono prioritariamente considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti prima di queste. Non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea, fatte salve le operazioni necessarie all'attività di

scavo e ricerca archeologica. Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del bene e del contesto di inserimento. Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.

Area di rispetto

Sono ammesse solo nuove costruzioni o ristrutturazioni che non compromettono le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari al bene. Sono consentiti solo gli interventi che non modificano lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da non compromettere le attuali visuali sceniche del bene. Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, etc.) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti. Nelle vicinanze del bene non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di cartellonistica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area.

Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio, privilegiando in ogni caso soluzioni che prevedano l'interramento dei cavi o delle tubazioni.

Stazzi

Area di sedime

Per gli stazzi compresi nell'elenco e negli elaborati sopra richiamati e in relazione al primo perimetro, come previsto al punto 12 dell'art. 54 delle NTA del PPR, gli interventi di recupero e di modificazione devono essere realizzati considerando il carattere di grande essenzialità e sobrietà dell'architettura rurale, secondo i seguenti principi:

- a) la costruzione per cellule edilizie chiuse ed elementari, prive di articolazioni interne e di sbalzi o aggetti sia nel sistema delle chiusure murarie sia negli orizzontamenti di copertura;
- b) la giustapposizione dei corpi di fabbrica per successivi raddoppi in sequenza lineare, che evitano costantemente i corpi complessi e frastagliati;
- c) la capacità di utilizzare le stesse cellule edilizie, i fabbricati accessori quali porticati e depositi e naturalmente i recinti a secco per costituire aggregazioni più ampie di corti rurali;
- d) l'aderenza al paesaggio, con la prevalenza di corpi bassi e ad unico piano (al più con semplice raddoppio) e la disposizione a seguire le pendenze con corpi sfalsati;
- e) la continuità dei volumi con i recinti;
- f) l'utilizzo prevalente o esclusivo di materiali "locali" e "naturali".

Area di rispetto

Sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che non compromettono le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari al bene.

Sono consentiti gli interventi che non modificano lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da non compromettere le attuali visuali sceniche del bene.

Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici; in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche.

Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, etc.) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti.

Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico.

Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio, privilegiando soluzioni che prevedano l'interramento dei cavi o delle tubazioni.

Articolo 21 Ambiti di paesaggio

Sono ambiti di paesaggio locale come delimitati nella tavola C.6 - *Paesaggio e progetto* quelle aree riconosciute di valenza omogenea i cui caratteri sono tali da connotare significativamente il territorio del comune di Olbia, così come risulta dalle analisi effettuate durante la fase di riordino delle conoscenze e come meglio descritte nelle rispettive tavole tematiche.

Ad ogni ambito di paesaggio corrisponde un livello di possibile trasformazione, definito in funzione dei suoi caratteri e dei suoi valori, coincidente con una classe di destinazione urbanistica della relativa zonizzazione. Gli ambiti locali di paesaggio rappresentano le unità minime della pianificazione e gli interventi in essi ammissibili, comunque orientati alla tutela, valorizzazione e ripristino delle condizioni paesaggistiche originarie, laddove alterate da attività antropiche, devono corrispondere agli indirizzi previsti nella stessa tavola C.6 *Paesaggio e progetto*.

La realizzazione di impianti eolici sono di norma vietati e quelli del mini eolico sono ammessi solo negli ambiti 3.1 e 3.5 della valle del Rio San Giovanni. Lo stesso dicasi per le nuove discariche di rifiuti solidi mentre l'ampliamento di quella esistente, a fronte di una solida analisi di compatibilità paesaggistica e ambientale, può essere acconsentita anche nell'ambito 3.1 del settore sud-orientale del territorio comunale (dello Spirito Santo).

Le analisi e le relazioni paesaggistiche che accompagneranno i progetti dei vari interventi da realizzare secondo le previsioni del PUC, così come indicato dalle presenti NTA per le singole classi urbanistiche, devono tener conto dei valori e delle trasformabilità indicate per ciascun ambito e devono essere accompagnate da una simulazione fotografica dell'inserimento con verifica sulla visibilità dell'opera/e prevista/e, tenendo conto dei punti di osservazione privilegiata, del bacino di visibilità, delle relazioni visive e dell'interferenza con i panorami sottesi, dei crinali e degli skyline e della loro eventuale alterazione e della presenza di percorsi di interesse paesaggistico. L'analisi di visibilità deve tenere presente i seguenti parametri di sensibilità visiva: da 0 a 500 m (primo piano) sono nettamente distinguibili i singoli componenti scenici; da 500 a 1500 m (piano intermedio) sono distinguibili le variazioni strutturali e gli inserimenti di elementi singoli rispetto a un panorama di sfondo; da 1500 a 5000 (secondo piano) sono visibili gli elementi di dimensioni notevoli o le infrastrutture lineari superficiali; oltre i 5000 m è da valutare la rilevanza dell'inserimento sul piano di sfondo.

In relazione al livello di interferenza derivato dall'analisi, deve essere prodotta una proposta di mitigazione visiva degli eventuali impatti prodotti.

CAPO II Salvaguardia Idrogeologica

Articolo 22 Aree a pericolosità idraulica

1. Sono le aree caratterizzate da pericolosità idraulica identificate dal Piano di Assetto Idrogeologico e sue modifiche e integrazioni e dallo Studio di compatibilità Idraulica, redatto ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle Norme di Attuazione del PAI.
2. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali (individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI) nelle aree di pericolosità idraulica sono consentiti esclusivamente:
 - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), gli interventi previsti dall'art 27 e 27bis delle Norme di Attuazione del PAI;
 - nelle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3), gli interventi previsti dall'art 28 delle Norme di Attuazione TA del PAI;
 - nelle aree di pericolosità idraulica media (Hi2), gli interventi previsti dall'art 29 delle Norme di Attuazione del PAI.
 - nelle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1), gli interventi previsti dall'art 30 delle Norme di Attuazione del PAI.
 - nelle aree di esondazione individuate con la sola analisi geomorfologica (nuovo reticolo idrografico), gli interventi previsti dall'art 30bis delle Norme di Attuazione del PAI.
3. Nelle aree a pericolosità idraulica comunque classificate, non è ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

Articolo 23 Disciplina delle aree a pericolosità Hi*

Nelle aree Hi*, oltre a quanto consentito dagli artt. 27 e 27 bis delle NA del PAI, si applicano le norme d'uso stabilite per le diverse zone urbanistiche dallo strumento generale e dai piani attuativi, nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- nel caso di realizzazione di nuovi edifici, di interventi di demolizione con successiva ricostruzione o di ampliamento, sono ammessi interventi edilizi, relativi a opere e manufatti fuori terra ovvero in elevazione di nuova costruzione, per i quali la quota di calpestio (interna al piano terra del manufatto) abbia una quota assoluta maggiore del livello idrico assoluto determinato per TR500 ed indicato nelle carte del PAI allegate alla presente delibera;
- non è consentita la realizzazione di nuovi volumi interrati e seminterrati, anche se adibiti a locali tecnici;
- in caso di interventi di demolizione con successiva ricostruzione di unità immobiliare a destinazione residenziale, è obbligatoria la dismissione irreversibile di eventuali locali interrati e seminterrati esistenti connessi, asserviti o asservibili all'edificio, mediante lo spostamento degli impianti tecnologici, lo spostamento di eventuali locali di servizi e/o spazi per parcheggi ivi localizzati in altre aree, interne o esterne al fabbricato, poste al piano terra o ai piani superiori;
- al fine di non peggiorare le condizioni di funzionalità dei sistemi di drenaggio urbano, dovrà essere garantita, in modo permanente, la permeabilità della superficie scoperta al netto della massima superficie edificabile nel lotto;
- per tutti gli interventi sopra descritti dovrà essere predisposto apposito studio di compatibilità idraulica secondo i criteri indicati dall'art. 24 delle NTA del PAI.

Articolo 24 Fasce di tutela dei corpi idrici

1. Ai sensi dell'art. 8, comma 8 delle Norme di Attuazione del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica di qualunque classe sono istituite fasce di tutela dei corpi idrici superficiali:

- a. lungo il corso dei fiumi, dei torrenti non arginati, degli stagni e delle aree lagunari per una profondità di 50 ml dalle rive o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale;
- b. lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di 25 ml dagli argini;
- c. lungo i corsi d'acqua all'interno dei centri edificati, per una profondità di 10 ml dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di 25 ml in mancanza di argini.

1.1 Le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali, ai sensi dell'art. 8, comma 8bis delle Norme di Attuazione del PAI, non possono comunque eccedere la perimetrazione dell'area di pericolosità corrispondente al tempo di ritorno di 50 anni.

2. Le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali hanno la finalità di:

- a. conservare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua interessati;
- b. mantenere la vegetazione spontanea con particolare riferimento a quella capace di rinsaldare gli argini e stabilizzare i terreni limitrofi, fatte salve le esigenze della manutenzione idraulica;
- c. favorire la creazione di fasce tampone;
- d. mantenere libero l'accesso ai corsi d'acqua per il migliore svolgimento dei servizi di polizia idraulica, di piena e di protezione civile.

3. Nelle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi del comma 8 dell'art. 8 delle NTA del PAI sono vietati:

- a. nuovi depuratori delle acque e impianti di smaltimento di rifiuti di qualunque tipo;
- b. tutte le nuove edificazioni;
- c. ogni nuova copertura di corsi d'acqua affluenti non richiesta da esigenze di protezione civile;
- d. tutti i tagli di vegetazione riparia naturale ad eccezione di quelli richiesti da una corretta manutenzione idraulica;
- e. ogni opera suscettibile di trasformare lo stato dei luoghi ad eccezione degli interventi per eliminare o ridurre i rischi idraulici indicati dal PAI o dal programma triennale di intervento e ad eccezione degli interventi per la salvaguardia dell'incolumità pubblica.

3. Nelle fasce di tutela del reticolo idrografico regionale, identificate ai sensi dell'art. 30 ter delle NTA del PAI, si applicano le procedure e le limitazioni previste dal medesimo articolo.

Articolo 25 Edificazione esistente nelle fasce di tutela dei corpi idrici

1. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di tutela dei corpi idrici della profondità di 25 ml dal limite del canale o del piede dell'argine, mediante Permesso di costruire convenzionato, è ammessa la demolizione e ricostruzione in altre zone, anche di proprietà pubblica indicate dal Piano Urbanistico Comunale. In questo caso, ai fini di incentivazione finalizzata alla messa in sicurezza del territorio, viene riconosciuto un incremento percentuale del volume esistente pari al 20%, in aggiunta a quanto previsto da eventuali disposizioni normative statali e regionali. L'area di pertinenza dell'edificio, oggetto di demolizione e ricostruzione in altra area, deve essere conseguentemente ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale.

2. Le misure di incentivazione volumetrica non possono comunque derogare i limiti degli indici massimi previsti dal D.A. n. 2266/U/1983.

Articolo 26 Aree a pericolosità da frana

1. Sono le aree caratterizzate da pericolosità da frana identificate dal Piano di Assetto Idrogeologico e sue modifiche e integrazioni e dallo Studio di compatibilità Geologica Geotecnica, redatto ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle Norme di Attuazione del PAI.

2. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, in materia di interventi strutturali e non strutturali per il controllo dei dissesti (individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI) nelle aree di pericolosità da frana sono consentiti esclusivamente:

- nelle aree di pericolosità da frana molto elevata (Hg4), gli interventi previsti dall'art 30 delle Norme di Attuazione del PAI;
- nelle aree di pericolosità da frana elevata (Hg3), gli interventi previsti dall'art 31 delle Norme di Attuazione TA del PAI;
- nelle aree di pericolosità da frana media (Hg2), gli interventi previsti dall'art 32 delle Norme di Attuazione del PAI.
- nelle aree di pericolosità da frana moderata (Hg1), gli interventi previsti dall'art 34 delle Norme di Attuazione del PAI.

Articolo 27 Invarianza idraulica

1. Gli strumenti urbanistici attuativi del Piano Urbanistico Comunale, devono rispettare il principio di invarianza idraulica di cui all'articolo 47 delle NTA del PAI e sue linee guida e indirizzi operativi per la sua attuazione approvate dall'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna.

CAPO III *Salvaguardia tecnico amministrativa*

Articolo 28 Area di rispetto cimiteriale

1. Sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero nelle quali è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.
2. Le aree di rispetto cimiteriale sono individuate cartograficamente negli elaborati cartografici del PUC e sono soggette a vincolo di inedificabilità di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 28 luglio 1934, n. 1265. In esse è consentita la realizzazione (in assenza di specifiche attrezzature fisse) di chioschi per la vendita di fiori in regime precario, l'attività colturale agricola senza la costruzione di impianti, la sistemazione di spazi a verde privato o pubblico, la realizzazione di parcheggi pubblici o d'uso pubblico.
3. Sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione senza ricostruzione. Non è consentito inoltre il cambio di destinazione d'uso.
4. È vietata la realizzazione di nuove costruzioni. Sono tuttavia consentiti gli interventi funzionali alla dotazione di servizi igienici, alla copertura di scale esterne e ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Articolo 29 Area di rispetto stradale e ferroviario

1. Sono le aree limitrofe al confine stradale e ferroviario nelle quali è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.
2. Le aree di rispetto stradale e ferroviario sono considerate di interesse pubblico e, come tali, espropriabili, limitatamente alle porzioni ed ai casi in cui sia necessario procedere all'ampliamento delle infrastrutture viarie esistenti.
3. All'interno di tali fasce sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione senza ricostruzione. Non è consentito inoltre il cambio di destinazione d'uso.
4. È vietata la realizzazione di nuove costruzioni. Sono tuttavia consentiti gli interventi funzionali alla dotazione di servizi igienici, alla copertura di scale esterne e ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente, purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
5. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono tuttavia concorrere allo sviluppo dell'edificabilità complessiva; la localizzazione delle volumetrie dovrà avvenire in ambiti contigui esterni a tali fasce.
6. All'interno delle aree delimitate dalle fasce di rispetto potranno rilasciarsi unicamente, previo nulla osta dell'Ente gestore, autorizzazioni per stazioni di servizio per la distribuzione di carburante, attrezzature e reti tecnologiche compresi volumi tecnici, attrezzature di servizio stradale e per il trasporto pubblico.
7. Sono consentiti inoltre:
 - ampliamento di spazi pedonali;
 - sistemazioni a giardino o a verde;
 - parcheggi scoperti con esclusione di qualsiasi edificio;

- realizzazione di piazzole per i cassonetti ecologici
- reti idriche, fognanti, telefoniche ed elettriche;
- metanodotti, gasdotti, ecc.;
- canalizzazioni irrigue e pozzi.

Fasce di rispetto ferroviario

1. In corrispondenza delle linee ferroviarie è fissato un limite di rispetto inedificabile lungo tutto il tracciato di 30 m computato a partire dalla rotaia più esterna, salvo deroghe dell'Ente proprietario.
2. Le fasce di rispetto ferroviario dovranno essere sempre individuate in fase di progettazione, sulla base di un rilievo topografico di dettaglio dello stato di fatto.

Fasce di rispetto stradale

1. Per quanto riguarda la viabilità stradale, il riferimento normativo che regola l'ampiezza delle fasce di rispetto stradale deriva dal "Nuovo Codice della Strada", dal suo "Regolamento di esecuzione e di attuazione" e dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 19 aprile 2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".
2. L'ampiezza della fascia di rispetto stradale si individua, a seconda della tipologia di sezione trasversale esistente, dal:
 - confine stradale, per tutte le strade o tratti di strada che si sviluppano alla stessa quota del terreno adiacente;
 - piede della scarpata, per strade in rilevato, se esterno al confine stradale;
 - ciglio superiore della scarpata per strade in trincea, se esterno al confine stradale.
3. Le due tabelle seguenti individuano le fasce di rispetto da mantenere per le nuove costruzioni, le demolizioni e ricostruzioni e per gli ampliamenti all'esterno (Tab. A) e all'interno (Tab.B) del centro abitato:

TAB. A - FASCE DI RISPETTO ALL'ESTERNO DEL CENTRO ABITATO			
Tipo strada (art. 2 Codice della Strada)	Distanza di rispetto	Distanza di rispetto in zone edificabili secondo il PUC e/o i Piani Attuativi	Distanza minima per le recinzioni e i muri di cinta
Tipo A	60 m	30 m	5 m
Tipo B	40 m	20 m	5 m
Tipo C	30 m	15 m	3 m
Tipo F	20 m	10 m	4 m
Vicinali	10 m	5 m	5 m

TAB. B - FASCE DI RISPETTO ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO		
Tipo strada (classificazione PUM)	Distanza di rispetto	Distanza minima per le recinzioni e i muri di cinta
Scorrimento	30 m	3 m
Interquartiere	20 m	4 m
Quartiere	10 m *	2 m
Interzonali	5 m *	2 m
Locali	2 m *	2 m
Residenziali	2 m *	2 m
* comprensiva di marciapiedi, fasce verdi e piste ciclabili		

4. In corrispondenza di intersezioni a raso, alle distanze indicate devono aggiungersi le aree di visibilità prescritte dal Nuovo Codice della Strada, determinate dal triangolo avente due lati sui limiti esterni delle fasce di rispetto, di lunghezza, dal punto di intersezione degli allineamenti, pari al doppio delle distanze stabilite e il terzo lato costituito dalla congiungente i punti estremi. Nel caso di realizzazione di nuove intersezioni si dovrà rispettare anche il Decreto "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali", per la verifica dei triangoli di visibilità.

5. Per le strade interzonali, locali e residenziali, sia in ambito urbano che extraurbano, quando le fasce di rispetto siano comprese all'interno di strumenti urbanistici esecutivi, sono ammesse distanze minori, purché lo strumento fornisca una approfondita documentazione tecnica e progettuale che giustifichi l'istanza di deroga e dimostri che la funzionalità della strada e le relative condizioni di sicurezza e sostenibilità ambientali non vengano compromesse. La deroga è, comunque, concessa con deliberazione del Consiglio comunale.

6. Sempre per le strade interzonali, locali e residenziali, nel caso in cui l'edificazione esistente determini un allineamento prevalente, la distanza dei nuovi fabbricati sarà determinata su tale allineamento, solo nel caso in cui ciò non sia contro le prescrizioni di strumenti urbanistici esecutivi o le norme sopra richiamate.

7. All'interno delle fasce di rispetto le piantagioni, le recinzioni e gli eventuali manufatti dovranno essere realizzati in conformità al Nuovo Codice della strada, in modo da non ostacolare o ridurre il campo visivo necessario a garantire la sicurezza della circolazione.

8. Le fasce di rispetto stradale dovranno essere sempre individuate in fase di progettazione, sulla base di un rilievo topografico di dettaglio dello stato di fatto.

Articolo 30 Aree di rispetto degli impianti tecnologici

1. Sono le aree limitrofe agli impianti tecnologici, quali depuratori, potabilizzatori, impianti per il trattamento dei rifiuti. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.

2. Le aree di rispetto degli impianti tecnologici sono individuate cartograficamente negli elaborati cartografici del PUC, si sviluppano per una fascia di 30 metri e sono soggette a vincolo di

inedificabilità. Per i depuratori la fascia di vincolo è pari a 100 m. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la suddetta distanza non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere d'alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

3. Sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione senza ricostruzione. Non è consentito inoltre il cambio di destinazione d'uso.

4. È vietata la realizzazione di nuove costruzioni. Sono tuttavia consentiti unicamente gli interventi funzionali alla dotazione di servizi igienici, alla copertura di scale esterne e ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente, purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'impianto oggetto della salvaguardia.

5. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di impianti tecnologici o nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione di eguale volume con il mantenimento delle destinazioni d'uso, in area agricola adiacente, anche su fondi aventi superficie inferiore ai minimi previsti per le Zone agricole.

6. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono tuttavia concorrere allo sviluppo dell'edificabilità complessiva; la localizzazione delle volumetrie dovrà avvenire in ambiti contigui esterni a tali fasce.

Articolo 31 Aree di rispetto dagli elettrodotti ad A T

1. Per la zona attraversata dall'elettrodotto con tensione superiore a 150kV, all'interno della fascia di rispetto calcolata sulla base del disposto previsto dal D.P.C.M. 8.7.2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti", pubblicato sulla G. U. n. 200 del 29.8.2003, non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero a un uso che comporti una permanenza superiore a 4 ore.

Articolo 32 Zone A - Centro Storico

1. La Zona A - Centro Storico identifica le parti dell'insediamento interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale o tradizionale.
 2. Nel territorio comunale di Olbia, il Piano identifica le seguenti Zone A:
 - Centro storico di Olbia;
 - Centro storico di San Pantaleo;
 - Centro storico di Berchiddeddu;
 - Centri matrice rurali di Sa Castanza, Su Carru, Trainu Moltu, Sos Coddos e Pedru Gaias;
 3. La Zona A può coincidere, in tutto o in parte, con il Centro di antica e prima formazione, bene paesaggistico d'insieme identificato e disciplinato dal Piano Paesaggistico Regionale.
 4. In ciascuna delle Zone A identificate al precedente comma 2, il Piano può identificare e puntualizzarsi nelle seguenti sottozone urbanistiche:
 - A1 - Tessuti urbani con impianto storico urbanistico e architettonico conservato
 - A2 - Tessuti urbani alterati da riqualificare
 - A3 - Singolarità storico architettoniche e identitarie
 5. L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano Particolareggiato esteso all'intera Zona A, redatto nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti agli artt. 52 e 53 delle NTA del PPR.
 6. Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione ed al recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante:
 - Manutenzione ordinaria;
 - Manutenzione straordinaria;
 - Restauro e risanamento conservativo;
 - Ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma;
 - Variazione della destinazione d'uso.
- Sono sempre consentiti gli interventi finalizzati alla realizzazione o all'adeguamento dei servizi igienici nonché al rispetto dei requisiti igienico-sanitari ed al miglioramento delle strutture.
7. Il Piano Particolareggiato ha la funzione di disciplinare gli interventi di conservazione, recupero e riuso del patrimonio architettonico storico tradizionale nonché gli interventi di riqualificazione dei manufatti in contrasto con il contesto urbano di riferimento, disciplinando le trasformazioni e le eventuali nuove edificazioni. Il Piano Particolareggiato ha inoltre il compito di:
 - riconoscere e valorizzare gli apporti di tutte le fasi della storia che hanno inciso sulla forma urbana;
 - valorizzare e riqualificare gli spazi pubblici urbani e gli assi viari originari, con specifico riguardo per i percorsi storici.
 8. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano Particolareggiato, valgono le seguenti prescrizioni:
 - l'indice fondiario non può superare quello medio della zona;

- l'altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti, aventi carattere storico-artistico o di interesse ambientale;
- le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

9. Il Piano Particolareggiato deve favorire il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali e delle attività compatibili connesse alla funzione abitativa, necessarie a favorire la vitalità economica e sociale del Centro Storico, ed incentiva lo svolgimento di attività artigianali compatibili e di offerta di servizi pubblici e privati, di attività culturali, turistiche, della ricerca e direzionali. Tali attività concorrono a favorire un riuso sostenibile del Centro Storico, ivi compreso il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le politiche dell'ospitalità alberghiera e alberghiera diffusa e di qualità.

10. Il Piano Particolareggiato del Centro Storico disciplina, inoltre, l'installazione degli impianti fotovoltaici, il miglioramento dell'efficienza energetica ed il comfort acustico ambientale degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela del contesto paesaggistico. L'installazione degli impianti è subordinata all'ottenimento del prescritto nulla osta paesaggistico qualora gli edifici ricadano all'interno del Centro di Prima e Antica Formazione.

11. Le attività produttive AI_01 sono ammesse unicamente se compatibili sotto il profilo ambientale e igienico sanitario.

Articolo 33 Zona A - Centro storico di Olbia

1. Identifica il Centro storico di Olbia così come identificato nella cartografia di Piano.
2. Coincide solo in parte con il Centro di antica e prima formazione, identificato dal PPR come bene paesaggistico d'insieme. Comprende interamente la Zona A Centro Storico identificata e disciplinata dal previgente Programma di Fabbricazione.
3. Nella Zona A Centro storico di Olbia il PUC identifica le seguenti sottozone urbanistiche:
 - Sottozona A1 - Tessuti urbani con impianto storico urbanistico e architettonico conservato
 - Sottozona A2 - Tessuti urbani alterati da riqualificare
 - Sottozona A3 - Singolarità storico architettoniche e identitarie

Sottozona A1 - Tessuti urbani con impianto storico urbanistico e architettonico conservato

1. Identifica il tessuto urbano di Olbia con impianto storico urbanistico e architettonico conservato e di elevato valore storico artistico; gli interventi sono orientati prevalentemente alla conservazione, restauro e risanamento conservativo.
2. La Sottozona A1 coincide con il perimetro del Centro Storico di Olbia identificato e disciplinato dal previgente Programma di Fabbricazione ed interessato dal Piano Particolareggiato del Centro Storico adeguato al Piano Paesaggistico Regionale.
3. Il PUC conferma indirizzi e prescrizioni contenute nel Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente.

Sottozona A2 - Tessuti urbani alterati da riqualificare

1. Identifica il tessuto urbano di Olbia, in parte alterato o trasformato, riconducibile ai dettati del comma 5 dell'art. 52 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale; gli interventi sono orientati al recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia e urbanistica, in coerenza con i caratteri urbani ed edilizi del contesto.

2. L'attuazione è subordinata all'approvazione della Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico esteso all'intera Sottozona A2, redatta nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti agli artt. 52 e 53 delle NTA del PPR.

Sottozona A3 - Singularità storico architettoniche e identitarie

1. La Sottozona A3 identifica il parco e la Villa Tamponi costruita sulle rovine punico romane dell'antica Civitas; gli interventi sono orientati alla conservazione, restauro e risanamento conservativo del patrimonio storico architettonico della Villa e degli elementi e dei manufatti costitutivi il parco e le aree di pertinenza.

2. La Sottozona A3 identifica inoltre il giardino e la villa Bardanzellu Putzu, per la quale sono previsti interventi di conservazione, restauro e risanamento conservativo del patrimonio storico architettonico della Villa e delle aree di pertinenza.

3. L'attuazione è subordinata all'approvazione della Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico, estesa all'intera Sottozona A3, redatta nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti agli artt. 52 e 53 delle NTA del PPR.

Articolo 34 Zona A - Centro storico di San Pantaleo

1. Identifica il nucleo originario della frazione di San Pantaleo.
2. Nella Zona A Centro storico di San Pantaleo il PUC identifica le seguenti sottozone urbanistiche:
 - Sottozona A1 - Tessuti urbani con impianto storico urbanistico e architettonico conservato
 - Sottozona A2 - Tessuti urbani alterati da riqualificare

Sottozona A1 - Tessuti urbani con impianto storico urbanistico e architettonico conservato

a. Identifica il tessuto urbano della frazione San Pantaleo con impianto storico urbanistico e architettonico conservato e di elevato valore storico artistico; gli interventi sono orientati prevalentemente alla conservazione, restauro e risanamento conservativo.

b. La Sottozona A1 coincide con il perimetro del Centro Storico di San Pantaleo, identificato dal previgente Programma di Fabbricazione e disciplinato dal Piano Particolareggiato del Centro Storico adeguato al Piano Paesaggistico Regionale.

c. Il PUC conferma indirizzi e prescrizioni contenute nel Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente.

Sottozona A2 - Tessuti urbani alterati da riqualificare

a. Identifica il tessuto urbano, in parte alterato o trasformato, riconducibile ai dettati del comma 5 dell'art. 52 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale; gli interventi sono orientati al recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia e urbanistica, in coerenza con i caratteri urbani ed edilizi del contesto.

b. L'attuazione è subordinata all'approvazione della Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico esteso all'intera Sottozona A2, redatta nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti agli artt. 52 e 53 delle NTA del PPR.

Articolo 35 Zona A - Centro storico di Berchiddeddu

1. Identifica il nucleo originario della frazione di Berchiddeddu, già classificato Zona B dal previgente strumento urbanistico.
2. La Zona A di Berchiddeddu comprende il Centro di antica e prima formazione, individuato dal PPR come bene paesaggistico d'insieme.
3. L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano Particolareggiato esteso all'intera Zona A, redatto nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti agli artt. 52 e 53 delle NTA del PPR.

Articolo 36 Zona A - Centri matrice rurali di Sa Castanza, Su Carru, Trainu Moltu, Sos Coddos, Pedru Gaias e Mamusi

1. Identifica i nuclei originari dei borghi rurali di Sa Castanza, Su Carru, Trainu Moltu, Sos Coddos, Pedru Gaias e Mamusi, già classificati come zone agricole dal previgente strumento urbanistico.
2. I perimetri dei borghi rurali corrispondono ai Centri di antica e prima formazione, individuati dal PPR come beni paesaggistici d'insieme.
3. L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano Particolareggiato esteso all'intera Zona A, redatto nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti agli artt. 52 e 53 delle NTA del PPR.

Articolo 37 Zone B - Completamento residenziale

1. La Zona B di completamento residenziale è la parte del tessuto urbano totalmente o parzialmente edificato a prevalente destinazione residenziale. Costituisce la parte del tessuto urbano consolidato composto sia da edilizia tradizionale sia di recente formazione.
2. Si attua attraverso intervento edilizio diretto salvo diversa indicazione o prescrizione
3. Il Piano Urbanistico Comunale identifica le seguenti Sottozone territoriali omogenee:
 - Sottozona B1 - Zone di completamento residenziale da riqualificare
 - Sottozona B2 - Zone di completamento residenziale dense
 - Sottozona B3 - Zone di completamento residenziale rade
 - Sottozona B4 - Zone di completamento residenziale a bassa densità
 - Sottozona B5 - Zone di completamento residenziale sature
 - Sottozona B# - Zone di completamento residenziale con mantenimento del volume esistente
 - Sottozona B* - Zone di completamento di rigenerazione urbana
 - Sottozona B(a) - Zone soggette a piano particolareggiato vigente da aggiornare
 - Sottozona B(b) – Zone con volume esistente confermato
 - Sottozona B con Piano urbanistico attuativo
4. Le attività produttive AI_01 sono ammesse unicamente se compatibili sotto il profilo ambientale e igienico sanitario. La funzione COMM_01 è ammessa unicamente previa predisposizione e approvazione di piano urbanistico attuativo, nel rispetto delle prescrizioni di cui alla Delibera 55/108 del 29 dicembre 2000. Devono inoltre essere garantite le aree per servizi nel rispetto dell'Articolo 84 delle presenti norme. È ammessa la monetizzazione solo a seguito di specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

5. I parametri urbanistici indicati per ciascuna sottozona B, così come riportati negli articoli successivi, possono essere superati mediante Permesso di costruire convenzionato, fermo restando il limite massimo di legge, per i seguenti interventi:

- trasferimento di volume derivante da demolizioni e ricostruzioni così come previsto dalle presenti norme;
- trasferimento di volume derivante da compensazioni urbanistiche;
- trasferimento del volume di competenza dell'amministrazione comunale.

Articolo 38 Zone B - Completamento residenziale di Olbia

1. Identifica il tessuto urbano consolidato di Olbia, realizzato prevalentemente mediante singoli interventi edilizi diretti.

2. Il Piano Urbanistico Comunale, tra le categorie individuate al comma 3 del precedente articolo, identifica le seguenti Sottozone omogenee:

- Sottozona B1 - Zone di completamento residenziale da riqualificare
- Sottozona B2 - Zone di completamento residenziale dense
- Sottozona B3 - Zone di completamento residenziale rade
- Sottozona B4 - Zone di completamento residenziale a bassa densità
- Sottozona B5 - Zone di completamento residenziale sature
- Sottozona B# - Zone di completamento residenziale con mantenimento del volume esistente

3. Il Piano Urbanistico Comunale all'interno delle zone B di completamento individua con appositi perimetri alcuni ambiti nei quali l'altezza massima degli edifici, per motivazioni inerenti il controllo dei caratteri insediativi e paesaggistici, è soggetta a limitazioni dell'altezza massima degli edifici.

In particolare, si identificano i seguenti ambiti:

- ambito con altezza massima degli edifici pari a 7,50 m.
- ambito con altezza massima degli edifici pari a 11,00 m.
- ambito con altezza massima degli edifici pari a 13,00 m.

4. E' ammessa l'applicazione delle misure di incentivazione di cui all'CAPO I Sezione I Articolo 16 punto a, anche in incremento degli indici massimi previsti nelle singole sottozone. L'utilizzo delle misure di incentivazione non può generare edifici aggiuntivi / corpi di fabbrica distinti.

Sottozona B1 - Zone di completamento residenziale da riqualificare

1. Identifica le aree del tessuto urbano consolidato di Olbia che, presentando valori storico - ambientali da salvaguardare, necessitano tuttavia di interventi di riqualificazione e adeguamento statico, igienico e di un generale recupero del patrimonio edilizio esistente.

2. Le zone B1 sono individuate nelle tavole del PUC mediante specifico perimetro.

3. Mediante intervento edilizio diretto sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna.

4. Mediante Piano Urbanistico Attuativo, da estendere a un intero isolato o a una parte significativa di esso da autorizzare mediante specifica deliberazione consiliare, è ammessa la ristrutturazione

edilizia, la nuova costruzione, anche mediante demolizione, fino al raggiungimento dei parametri urbanistici ed edilizi, alle condizioni di seguito riportate:

- Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 7,00
- Altezza dell'edificio: 21,00 ml; l'altezza massima dei nuovi edifici non deve comunque superare l'altezza media degli edifici preesistenti nelle immediate vicinanze;

5. L'ampliamento di cui al punto precedente è ammesso solo a seguito della cessione gratuita all'amministrazione comunale di aree per servizi da recuperare all'interno della zona B1 nella misura minima prevista dalle presenti norme. Non è consentita la monetizzazione delle aree per servizi.

6. Per la zona B1 che si affaccia sulla via Regina Elena e sulla via Roma (nel tratto compreso dalla via Nuoro fino alla via Regina Elena), il Comune predispone uno studio di dettaglio dei prospetti degli edifici, sulla base del quale si stabiliscono le facciate e i corrispettivi corpi edilizi retrostanti che devono essere conservati e tutelati.

Sottozona B2 - Zone di completamento residenziale dense

1. Identifica le aree del tessuto urbano consolidato di Olbia a densità elevata, che non presentano valori storico - ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione statico - igienica.

2. Il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa privata secondo i seguenti indici e parametri:

- Parametri urbanistici
 - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 3,00
- Parametri edilizi
 - altezza dell'edificio: 24,00 ml; l'altezza massima dei nuovi edifici non deve comunque superare l'altezza media degli edifici preesistenti nelle immediate vicinanze.

Sottozona B3 - Zone di completamento residenziale rade

1. Identifica le aree del tessuto urbano consolidato di Olbia, rade o a bassa densità, che non presentano valori storico - ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione statico - igienica.

2. Il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa privata secondo i seguenti indici e parametri:

- Parametri urbanistici
 - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 2,10
- Parametri edilizi
 - altezza dell'edificio: 21,00 ml; l'altezza massima dei nuovi edifici non deve comunque superare l'altezza media degli edifici preesistenti nelle immediate vicinanze.

Sottozona B4 - Zone di completamento residenziale a bassa densità - Borghi rurali

1. Identifica il borgo rurale di Padrogiano, già classificato come zone agricole dal previgente strumento urbanistico.

2. In tali zone sono ammessi gli interventi, di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna nonché ricostruzione degli edifici diruti, per i quali sia possibile documentarne l'originario inviluppo planivolumetrico complessivo e la originaria configurazione tipologica.

3. Il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa privata.

Sottozona B5 - Zone di completamento residenziale sature

1. Identifica le aree del tessuto urbano di Olbia sature o subordinate ai parametri stabiliti dallo strumento urbanistico attuativo convenzionato.

2. Il PUC identifica le seguenti Subzone:

- Subzona B5.a - Zone di completamento soggette a Piano Particolareggiato convenzionato
- Subzona B5.b - Zone di completamento di recupero, risanamento e manutenzione
- Subzona B5.c - Zone di completamento soggette a Piano di Riqualificazione convenzionato

3. Per la Subzona B5.a - Zone di completamento soggette a Piano Particolareggiato convenzionato, valgono i parametri stabiliti dallo strumento urbanistico attuativo convenzionato. In caso di decadenza della convenzione, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione senza ricostruzione.

4. Subzona B5.b - Zone di completamento di recupero, risanamento e manutenzione, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione senza ricostruzione. La demolizione non è consentita per la Villa Setzi.

5. Subzona B5.c - Zone di completamento soggette a Piano di Riqualificazione convenzionato. Valgono i parametri stabiliti dallo strumento urbanistico attuativo convenzionato. In caso di decadenza della convenzione, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione senza ricostruzione.

Sottozona B# - Zone di completamento residenziale con mantenimento del volume esistente

1. Identifica le aree del tessuto urbano di Olbia che per caratteri paesaggistici sono soggette a modeste trasformazioni.

2. In tali zone sono ammessi gli interventi, di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna.

3. Il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa privata secondo i seguenti indici e parametri:

Parametri urbanistici

- Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 1,00

Parametri edilizi

- altezza dell'edificio: 11,00 ml, l'altezza massima dei nuovi edifici non deve comunque superare l'altezza media degli edifici preesistenti nelle immediate vicinanze.

Sottozona B* - Zone di completamento di rigenerazione urbana

1. Identifica la zona oggetto di intervento di rigenerazione urbana

2. In tali zone, senza incremento del volume esistente, sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso.
3. Il Piano si attua per intervento diretto previa predisposizione di un progetto di rigenerazione urbana di iniziativa privata esteso all'intera zona "B*" o alle sub zone "B*n" da sottoporre alla approvazione della Giunta Comunale.

Articolo 39 Zone B - Completamento residenziale di Berchiddeddu e dei borghi rurali

1. Identifica il tessuto urbano consolidato di Berchiddeddu, realizzato prevalentemente mediante singoli interventi edilizi diretti.
2. Il Piano Urbanistico Comunale identifica le seguenti Sottozone territoriali omogenee:
 - Sottozona B1 - Zone di completamento residenziale da riqualificare
 - Sottozona B4 - Zone di completamento residenziale a bassa densità
 - Sottozona B con Piano urbanistico attuativo

Sottozona B1 - Zone di completamento residenziale da riqualificare

1. Identifica le aree del tessuto urbano consolidato di Berchiddeddu che, presentando valori storico - ambientali da salvaguardare, necessitano tuttavia di interventi di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente.
2. Ogni intervento è assoggettato alle disposizioni contenute nel Piano di Recupero della zona B1 di Berchiddeddu approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 3 agosto 1995.
3. Valgono i parametri e le prescrizioni urbanistiche ed edilizie del Piano di Recupero. Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della LR 22 dicembre 1989 n. 45 e ss.mm.ii.

Sottozona B4 - Zone di completamento residenziale a bassa densità - Berchiddeddu

1. Identifica le parti del tessuto urbano di Berchiddeddu a bassa densità realizzato prevalentemente mediante singoli interventi edilizi diretti.
2. Ogni intervento è assoggettato alle disposizioni contenute nel Piano di Recupero, approvato con decreto regionale n. 1342/ U del 25 ottobre 1989.
3. Valgono i parametri e le prescrizioni urbanistiche ed edilizie del Piano di Recupero. Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della LR 22 dicembre 1989 n. 45 e ss.mm.ii.

Sottozona B4 - Zone di completamento residenziale a bassa densità - Borghi rurali

1. Identifica il tessuto consolidato di cresciuto in riferimento ai borghi rurali di Sa Castanza, Su Carru, Trainu Moltu, Sos Coddos, Pedru Gaias nonché Battista e Mamusi, già classificati come zone agricole dal previgente strumento urbanistico.
2. Il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa privata secondo i seguenti indici e parametri:
 - Parametri urbanistici:
 - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 1,00

- Parametri edilizi:
 - altezza dell'edificio: 7,50 ml

3. È ammessa la nuova costruzione in ampliamento in applicazione delle misure di incentivazione di cui all'CAPO I Sezione I Articolo 16 punto a.

Sottozona B con Piano urbanistico attuativo

1. Si applicano le disposizioni del Piano urbanistico attuativo

Articolo 40 Zone B - Completamento residenziale di Multa Maria

1. Identifica il tessuto urbano consolidato di Multa Maria, realizzato prevalentemente mediante singoli interventi edilizi diretti.
2. Il Piano Urbanistico Comunale identifica la seguente Sottozona omogenea:
 - Sottozona B4 - Zone di completamento residenziale a bassa densità

Sottozona B4 - Zone di completamento residenziale a bassa densità

1. Il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa privata secondo i seguenti indici e parametri:
 - Parametri urbanistici
 - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 1,20
 - Parametri edilizi
 - altezza dell'edificio: 7,50 ml
3. E' ammessa la nuova costruzione in ampliamento in applicazione delle misure di incentivazione di cui all'CAPO I Sezione I Articolo 16 punto a.

Articolo 41 Zone B - Completamento residenziale di San Pantaleo

1. Identifica le aree del tessuto urbano consolidato di San Pantaleo realizzato prevalentemente mediante singoli interventi edilizi diretti.
2. Il Piano Urbanistico Comunale identifica la seguente Sottozona omogenea:
 - Sottozona B4 - Zone di completamento residenziale a bassa densità
 - Sottozone B con Piano urbanistico attuativo

Sottozona B4 - Zone di completamento residenziale a bassa densità

1. Ogni intervento è subordinato alle disposizioni contenute nel Piano Particolareggiato delle zone B di San Pantaleo, approvato con Decreto Regionale n. 1340/U del 25 ottobre 1989, pubblicato sul BURAS n. 44 del 20 novembre 1989.
2. Valgono i parametri e le prescrizioni urbanistiche ed edilizie del Piano Particolareggiato. Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della LR 22 dicembre 1989 n. 45 e ss.mm.ii.

Sottozona B con Piano urbanistico attuativo

1. Si applicano le disposizioni del Piano urbanistico attuativo

Articolo 42 Zona B - Completamento del nucleo insediativo di Porto Rotondo

1. Identifica il nucleo originario dell'insediamento turistico residenziale di Porto Rotondo, suddiviso nelle due subzone B(a) e B(b).

Sottozona B(a) - Zone soggette a piano particolareggiato vigente da aggiornare

Relativamente alla subzona B(a) il volume realizzabile è quello residuo derivante dal Piano Particolareggiato vigente, da aggiornare, previa cessione e realizzazione dei servizi nella quantità prevista dal Piano Particolareggiato vigente stesso.

Sottozona B(b) - Zone di completamento residenziale da riqualificare

Relativamente alla subzona B(b) viene confermato il volume esistente. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna.

Articolo 43 Zone C - Espansione residenziale

1. Identifica la parte di tessuto urbano, totalmente o parzialmente edificato, destinata all'espansione degli insediamenti residenziali. In tali zone il PUC si attua in conformità agli strumenti urbanistici attuativi e alla relativa convenzione.
2. Per tale zona il PUC prevede, come indicato negli elaborati grafici di piano, la suddivisione in sottozone omogenee, contraddistinte come segue:
 - Sottozona C1 - Espansioni pianificate
 - Sottozona C2 - Edificato spontaneo
3. Sono fatti salvi gli strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati alla data di adozione del PUC da parte del Consiglio Comunale.

Articolo 44 Sottozona C1 - Espansioni pianificate

1. Identifica le parti del tessuto urbano interessate da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata. Il Piano identifica le seguenti Subzone:
 - Subzona C1.a Piani di lottizzazione attuati o in corso di realizzazione;
 - Subzona C1.b Insediamenti di edilizia residenziale pubblica o sociale.
2. In caso di decadenza della convenzione, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione. È consentito l'utilizzo degli indici massimi stabiliti dal piano attuativo solo qualora siano state realizzate le opere di urbanizzazione e rispettate le obbligazioni previste dalla convenzione.
3. Funzione ammesse: sono consentite unicamente le funzioni previste dal piano urbanistico attuativo.

4. Le aree di cessione a standard sono identificate nelle tavole di Piano come Area S e distinte nelle Sottozone S1, S2, S3, S4, in riferimento alle differenti destinazioni d'uso. Nel caso in cui il PUC modifichi le destinazioni d'uso delle aree di cessione a standard, nel rispetto della dotazione complessiva di aree per servizi, le prescrizioni del PUC prevalgono sulle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.

Subzona C1.a Piani di lottizzazione attuati o in corso di realizzazione

1. La Subzona C1.a comprende le aree di espansione residenziale interessate da piani di lottizzazione di iniziativa privata, attuati o in corso di attuazione. La Subzona identifica il tessuto edificato consolidato, o in via di consolidamento, e coincide con la superficie territoriale individuata dai singoli piani di lottizzazione.

3. E' ammessa l'applicazione delle misure di incentivazione di cui all'CAPO I Sezione I Articolo 16 punto a, anche in incremento degli indici massimi previsti nelle singole sottozone. L'utilizzo delle misure di incentivazione non può generare edifici aggiuntivi / corpi di fabbrica distinti.

Subzona C1.b Insediamenti di edilizia residenziale pubblica o sociale

1. La Subzona C1.b identifica le aree interessate da insediamenti di Edilizia Residenziale Pubblica o Sociale consolidati, realizzati mediante Piani di zona per l'edilizia economico popolare (PEEP) o altri strumenti di pianificazione o programmazione pubblica.

2. Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna, nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi ed architettonici.

3. Mediante piani o programmi di riqualificazione urbana di iniziativa pubblica, è possibile realizzare un insieme coordinato di interventi, volti alla riqualificazione edilizia e urbanistica ed al recupero ambientale, funzionale e infrastrutturale del patrimonio edificato esistente e del tessuto urbano, anche attraverso nuova edificazione ed il concorso di altri operatori pubblici o privati.

Articolo 45 Sottozona C2 - Edificato spontaneo

1. La Sottozona C2 identifica le aree del territorio comunale interessate da edificato spontaneo, realizzato prima dell'entrata in vigore della "Legge ponte" o in assenza di titolo abilitativo.

Subzona C2.a - Ambiti sottoposti a Piano di Risanamento Urbanistico

1. La Subzona C2.a identifica le aree interessate da Piani di Risanamento Urbanistico, redatti ai sensi dell'art. 32 della Legge Regionale 11 ottobre 1985 n. 23. La Subzona identifica il tessuto edificato consolidato, o in via di consolidamento, e coincide con la superficie territoriale individuata dai singoli Piani di Risanamento.

2. Le aree di cessione a standard sono identificate nelle tavole di Piano come Area S e distinte nelle Sottozone S1, S2, S3, S4, in riferimento alle differenti destinazioni d'uso. Nel caso in cui il PUC modifichi le destinazioni d'uso delle aree di cessione a standard, nel rispetto della dotazione complessiva di aree per servizi, le prescrizioni del PUC prevalgono sulle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.

3. Funzione ammesse: sono consentite unicamente le funzioni previste dal Piano di Risanamento Urbanistico.

Subzona C2.c - Edificato spontaneo consolidato

1. Identifica le aree edificate caratterizzate dalla presenza di insediamenti residenziali realizzati in assenza di pianificazione attuativa, prima dell'entrata in vigore della "Legge ponte", oggetto di sanatoria edilizia o realizzati in ambiti agricoli contigui al tessuto urbano ormai consolidato.
2. Sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna, nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi del contesto urbano di riferimento.
3. Sono ammessi i soli interventi di cui all'articolo 9 comma 1 del DPR 380/2001.
4. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

Articolo 46 Zone D - Industriali, artigianali e commerciali

1. Identifica le aree destinate agli insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.
2. Per tale zona il PUC prevede, come indicato negli elaborati grafici di piano, la suddivisione nelle seguenti sottozone omogenee:
 - Sottozona D1 - Tessuto produttivo consolidato pianificato
 - Sottozona D2 - Tessuto produttivo consolidato non pianificato

Articolo 47 Sottozona D1 - Tessuto produttivo consolidato pianificato

1. La Sottozona D1 identifica le aree produttive, industriali, artigianali e commerciali e realizzate a seguito di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata, attuati o in corso di attuazione.
2. Nelle tavole di piano è individuata la superficie fondiaria individuata dai singoli strumenti urbanistici attuativi. Le aree di cessione sono identificate nelle tavole di Piano come Area S e distinte nelle Sottozone S3 ed S4, in riferimento alle differenti destinazioni d'uso.
3. Eventuali varianti ai piani di lottizzazione già convenzionati citati, devono essere predisposte nel rispetto di quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45 e ss.mm.ii..
4. Funzione ammesse: sono consentite unicamente le funzioni previste dal piano urbanistico attuativo.
5. Parametri edilizi: quelli stabiliti dal Piano Urbanistico Attuativo.

Articolo 48 Sottozona D2 - Tessuto produttivo consolidato non pianificato

1. Identifica gli edifici e gli insediamenti produttivi consolidati, di tipo artigianale, realizzati mediante intervento edilizio diretto, prima dell'entrata in vigore della "Legge ponte" ovvero oggetto di sanatoria edilizia.
2. Il Piano identifica le seguenti Subzone:
 - Subzona D2.a – Insediamenti commerciali;
 - Subzona D2.b - Insediamenti produttivi artigianali;
 - Subzona D2.c - Insediamenti produttivi artigianali oggetto di sanatoria edilizia.

Subzona D2.a – Insediamenti commerciali

1. Mediante intervento edilizio diretto, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, attraverso manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna.

2. Mediante Piano urbanistico attuativo o Permesso di costruire convenzionato, qualora ricorrano i casi previsti dall'articolo 21 della LR 45/1989, è consentita la nuova costruzione, la ristrutturazione e riqualificazione edilizia, la demolizione e ricostruzione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Parametri urbanistici
 - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq) ambito urbano: 3,00
 - Indice di edificabilità fondiaria (mq/mq) ambito extra urbano: 1,50
 - Indice di copertura: 50% superficie fondiaria
 - Aree oggetto di cessione (dotazioni territoriali): 20% della superficie territoriale
- Parametri edilizi
 - Altezza dell'edificio ambito urbano: 20,00
 - Altezza dell'edificio ambito extra urbano: 7,00 ml
 - Superficie permeabili: 30% della superficie fondiaria

Subzona D2.b - Insediamenti produttivi artigianali;

1. Mediante intervento edilizio diretto, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, attraverso manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

2. Mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata, è consentita la nuova costruzione, la ristrutturazione e riqualificazione edilizia, la demolizione e ricostruzione, il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Parametri urbanistici
 - Indice di copertura: 50% della superficie fondiaria
 - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 3,00
 - Aree oggetto di cessione (dotazioni territoriali): 20% della superficie territoriale
- Parametri edilizi
 - Altezza dell'edificio: 10,00 ml
 - Superficie permeabile: 15% della superficie fondiaria

Subzona D2.c - Insediamenti produttivi artigianali oggetto di sanatoria edilizia.

1. Mediante intervento edilizio diretto, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, attraverso manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

Articolo 49 Sottozona D4 - Aree interessate da attività di coltivazione e lavorazione di minerali

Le aree utilizzate per le attività di cava, così come le nuove concessioni, potranno ammettere solo edifici al servizio dell'estrazione e in particolare fabbricati per servizi, custodia e per la lavorazione artigianale dei materiali estratti, ovvero esclusivamente lavorazioni manuali. Sono da escludere le attività classificabili come industriali (segherie ecc.), che potranno essere realizzate nelle zone ad tal uopo destinate. È esclusa la residenza. I fabbricati realizzati al servizio delle cave dovranno successivamente entrare nel piano di recupero dell'area e prevederne la demolizione se incongrui con gli assetti paesaggistici dei luoghi o il reimpiego per finalità coerenti con la tutela dell'ambiente.

È ammesso un indice di copertura massimo pari al 2% della superficie della concessione regionale.

CAPO II *Disciplina urbanistica negli ambiti urbani oggetto di trasformazione*

Articolo 50 Classificazione ambiti urbani oggetto di trasformazione

1. Gli ambiti oggetto di trasformazione urbanistica si articolano nelle seguenti sottozone:
 - sottozona C2b: si tratta delle aree da sottoporre a Piano di Risanamento Urbanistico
 - sottozona C3a: si tratta delle aree interessate da espansione a carattere residenziale da sottoporre a piano attuativo
 - sottozona C3b: si tratta di aree già edificate per le quali si propone la riqualificazione urbanistica mediante interventi di sostituzione edilizia da sottoporre a piano attuativo
 - sottozona D3: si tratta delle aree interessate da espansione a carattere non residenziale da sottoporre a piano attuativo.
2. I piani attuativi comunque denominati dovranno essere redatti in conformità con le disposizioni contenute nei successivi articoli delle presenti Norme.

Le presenti norme, per ciascuna delle sottozone indicate al precedente comma 1, definiscono:

- la descrizione sommaria dell'intervento;
- gli obiettivi dell'intervento;
- le destinazioni funzionali e, in particolare, le funzioni non ammesse;
- la quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali);
- l'articolazione dell'indice territoriale;
- i parametri edilizi, quali l'altezza, le distanze, i rapporti di copertura, ecc.;
- eventuali prescrizioni particolari relative alle modalità insediative e ai caratteri tipologici degli edifici in relazione allo spazio pubblico.

Articolo 51 Sottozona C2.b - Ambito da sottoporre a piano di risanamento urbanistico

1. Identificazione. Si tratta delle aree interessate da edilizia residenziale realizzata in assenza di titolo abilitativo, localizzate nella frazione di Rudalza e identificate ai sensi della Legge Regionale 23/85.
2. Strumenti e modalità attuative. Gli interventi si attuano mediante Piano di Risanamento Urbanistico redatto ai sensi dell'art. 32 della Legge Regionale 11 ottobre 1985 n. 23.
3. Nella redazione del Piano di Risanamento Urbanistico dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:
 - Indice di edificabilità territoriale massimo (comprensivo dell'esistente): 0,2 mc/mq
 - Altezza massima: 7,5 ml
 - Quantità minima superficie per servizi oggetto di cessione (dotazioni territoriali) trova applicazione i commi 6 e 7 del DA 2266/U/1983. È ammessa la monetizzazione solo qualora non sia possibile reperire le suddette superfici e solo nei casi di piani di iniziativa privata.

4. Le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico del soggetto proponente l'insediamento.
5. È sempre obbligatoria l'installazione di impianti per la ricarica di veicoli elettrici.

Articolo 52 Sottozona C3a - Espansioni residenziali in programma con Progetto Norma

1. Si tratta delle aree di espansione a destinazione prevalentemente residenziale così come individuate nelle tavole del Piano Urbanistico Comunale.
2. Gli interventi si attuano mediante strumenti urbanistici attuativi così come previsti nelle presenti norme tecniche di attuazione.
3. Le Sottozone C3a si articolano in:
 - Sottozona C3a1 di espansioni in programma di Olbia centro
 - Sottozona C3a2 di espansioni in programma di San Pantaleo
 - Sottozona C3a3 di espansioni in programma di Multa Maria
 - Sottozona C3a4 di espansioni in programma di Berchiddeddu
 - Sottozona C3a5 di espansioni in programma di Porto Rotondo e Rudalza.
4. Nelle singole schede dei Progetti Norma di seguito riportate vengono definiti:
 1. l'indice di edificabilità territoriale espresso in mc/mq;
 2. l'indice di edificabilità territoriale espresso in mc/mq in caso di intervento unitario riguardante l'intera area interessata dal progetto così come perimetrata nelle schede e nelle cartografie di piano; tale indice si applica solo nel caso di predisposizione di un unico piano urbanistico attuativo regolato da una unica convenzione urbanistica sottoscritta da tutti i soggetti interessati;
 3. la quota di indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative;
 4. la quota di volume espressa in percentuale sul volume totale che, ai sensi del D.A. n° 2266 del 22 dicembre 1983 deve essere destinata a servizi pubblici di pertinenza comunale. La quota di volume di pertinenza dell'amministrazione comunale può essere utilizzata dalla stessa anche per la realizzazione di edilizia residenziale sociale. In alternativa la quota di volume di pertinenza comunale può essere ceduta ai privati a fronte di rilevanti interventi pubblici;
 5. la quantità di aree che devono essere cedute gratuitamente all'amministrazione comunale per finalità perequative;
 6. la quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali) e la loro eventuale monetizzazione;
 7. l'altezza massima ed eventuali altri parametri edilizi;
 8. le modalità dell'eventuale utilizzo di edifici esistenti qualora presenti all'interno dell'area di intervento.

Le quote di indice territoriale di cui ai punti 3 e 4 si intendono da garantire sia nel caso di interventi per stralci successivi sia nel caso di intervento unitario per il quale è prevista la maggiorazione dell'indice.

Su indicazione dell'amministrazione, la quota di indice da destinare obbligatoriamente a finalità compensative può essere monetizzata a valori che verranno stabiliti con apposito regolamento.

Vengono inoltre definiti e precisati gli obiettivi e gli interventi da realizzare, le destinazioni d'uso e, in particolare gli usi non ammessi, eventuali prescrizioni particolari.

5. Relativamente alle superfici da destinare a servizi (standard urbanistici) si fa riferimento a quanto stabilito nelle presenti norme. Tali aree sono da intendersi in aumento rispetto alle quantità minime di dotazioni territoriali previste in applicazione dei commi 6 e 7 del D.A. n° 2266 del 22 dicembre 1983. Tutte le proprietà devono concorrere pro-quota alla cessione delle superfici destinate a servizi ed attrezzature pubbliche degli ambiti di trasformazione in funzione della destinazione d'uso che si andrà ad insediare. È ammessa la monetizzazione delle superfici per servizi se espressamente indicato nelle successive schede. La monetizzazione non si applica alle quantità minime di dotazioni territoriali previste in applicazione dei commi 6 e 7 del D.A. n° 2266 del 22 dicembre 1983.

La quantità di superfici per servizi è intesa come minimo da garantire; durante l'iter di redazione e approvazione degli strumenti attuativi, descritto nelle presenti norme, tale quantità minima potrà essere ulteriormente definita in relazione al raggiungimento degli obiettivi stabiliti per ciascun ambito di trasformazione.

La quantità di superfici per servizi si intendono aggiuntive a quelle derivanti dall'applicazione di misure perequative.

6. Le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico del soggetto proponente l'insediamento.

7. La proposta di trasformazione contenuta nelle schede dei progetti norma e relativa alle zone C3a di espansione in programma, può essere attuata per successivi stralci funzionali da prevedersi nello strumento urbanistico attuativo.

La realizzazione per stralci è consentita a condizione che:

- il volume massimo ammissibile in applicazione degli Indici di edificabilità territoriale e la superficie da destinare a servizi siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni contenute nel repertorio dei Progetti Norma e proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
- gli operatori provvedano alla cessione pro-quota delle superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e alla realizzazione delle strade e alle opere di allacciamento ai pubblici servizi;
- i singoli stralci siano tra loro equilibrati relativamente alle dotazioni territoriali, ai servizi pubblici e alle infrastrutture.

Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà garantire una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici. In particolare, dovrà essere garantita la successiva possibilità di intervento per i soggetti coinvolti dalle indicazioni per l'ambito di intervento stesso, anche se non proponenti l'eventuale stralcio attuativo.

Al fine di garantire l'ottimale attuazione degli interventi il soggetto proponente lo stralcio dovrà predisporre un Piano direttore che verrà assunto in consiglio comunale unitamente alla proposta di piano attuativo.

Il Piano direttore quale dovrà contenere:

- la perimetrazione dello stralcio;
- gli interventi pubblici eventualmente previsti (compresi gli interventi sulla viabilità e sui sottoservizi a rete) e gli interventi di mitigazione paesaggistica relativi allo stralcio e la loro coerenza con gli obiettivi complessivi oltre che con la completa realizzazione degli stessi;
- l'assetto morfologico e tipologico dello stralcio e la sua coerenza con quello complessivo eventualmente definito nella scheda dell'ambito di trasformazione.

Il Piano direttore non ha funzione conformativa dell'assetto giuridico dei suoli ed è strumento di riferimento per le verifiche di coerenza delle proposte di intervento.

In relazione agli approfondimenti conoscitivi, progettuali, alle opportunità che si aprono all'interno del rapporto negoziale e agli elementi di compartecipazione e sinergia con altri interventi di qualificazione del contesto, il Piano direttore dell'ambito di trasformazione può essere modificato nel momento in cui verrà effettuata la redazione dei piani attuativi successivi al primo. Tali eventuali modifiche devono rimanere conformi agli elementi prescrittivi della scheda contenuta nel repertorio dei progetti norma.

Gli oneri relativi alla redazione del Piano direttore sono di competenza del soggetto proponente lo stralcio. L'Amministrazione Comunale terrà, per tramite dell'Ufficio Tecnico, un registro dei parametri edificatori ed infrastrutturali contenuti nel Piano Direttore.

Nel caso di intervento per stralci, la verifica di tutti gli indici dovrà essere effettuata unicamente per l'area di competenza dello stralcio.

8. In fase di predisposizione dei piani attuativi, da definirsi secondo le modalità e procedure descritte nelle presenti norme, sono consentite modifiche dei perimetri degli ambiti di trasformazione.

Le modifiche di cui sopra sono ammesse solo in funzione:

- della suddivisione di un ambito in più ambiti,
- di mere rettifiche di delimitazioni ritenute necessarie in seguito alle risultanze di verifiche relative allo stato dei luoghi o stralci di aree di limitata estensione che risulti possibile escludere dall'ambito senza pregiudicare gli obiettivi da perseguire con il previsto strumento di pianificazione o programmazione attuativa.

Le modifiche di cui sopra costituiscono variante non sostanziale del PUC e seguono le procedure previste dall'articolo 20 della LR 45/1989.

Sulle aree escluse dagli ambiti di intervento, in seguito alle rettifiche od agli stralci di cui sopra, fino ad una nuova loro disciplina da promuovere con modifiche del Piano Urbanistico Comunale, sono ammessi solo i seguenti interventi di recupero edilizio:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo.

9. Per gli edifici esistenti all'interno delle zone C3a di espansioni in programma, fino alla predisposizione dei piani attuativi, sono ammessi soli interventi previsti dall'articolo 9 del DPR 380/2001.

10. Salvo diverse indicazioni contenute nelle schede di cui all'articolo successivo, qualora al piano terra degli edifici la superficie libera, non interessata da vani scala, locali tecnici ecc., sia superiore al 70% della superficie coperta dell'edificio la superficie del piano terra la suddetta superficie libera non computa al fine del volume e al fine del calcolo dell'altezza massima degli edifici (dalla quota naturale del terreno fino all'intradosso del solaio di copertura del piano terra).

11. Nella sottozona C3a trovano applicazione le misure di incentivazione di cui all'CAPO I Sezione I Articolo 16 nei limiti e condizioni ivi definite.

12. Nella predisposizione dei Piani e degli strumenti attuativi si devono tenere in considerazione le indicazioni riportate nelle Schede guida alla progettazione (Elaborato T5).

13. È sempre obbligatoria l'installazione di impianti per la ricarica di veicoli elettrici.

Articolo 53 Sottozona C3a1 - Espansioni in programma con Progetto Norma di Olbia centro

Relativamente ad Olbia centro il Piano urbanistico Comunale individua le zone C3a di seguito riportate.

Descrizione delle voci in legenda

Aree per servizi con cessione obbligatoria:

Si tratta di aree per servizi da cedere gratuitamente all'amministrazione comunali delle quali va rispettata sia la forma sia la dimensione

Ambito boscato da mantenere e/o potenziare

Si tratta di aree boscate che non possono essere interessate da trasformazione urbanistica

Localizzazione preferenziale delle aree per servizi

Si tratta delle aree destinati a servizi necessarie a migliorare il raggiungimento dell'obiettivo di intervento. La localizzazione di tali aree viene definita in via di massima nelle schede relative agli ambiti di trasformazioni. La dimensione di tali aree è definita in sede attuativa sulla base della effettiva quantificazione degli interventi privati previsti. Per tali aree le schede indicano la necessità o meno che le stesse siano cedute o asservite all'uso pubblico.

Interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica

Si tratta di interventi relativi all'impianto di elementi quali filari alberati, siepi, arbusti, ecc., in grado di svolgere funzione di mitigazione ambientale e paesaggistica

Connessione ecologica da valorizzare

Si tratta di aree non impermeabilizzate che devono essere destinate a verde, anche alberato, che svolgono funzione di collegamento e continuità ecologica

Obbligo di connessione

Indica l'obbligo di connessione viaria tra punti o ambiti del territorio

Percorsi ciclopedonali

Indica l'andamento dei percorsi pedonali e ciclabili

Collegamento viario di progetto

Indica una nuova infrastruttura viaria destinata a migliorare la rete di collegamenti nel territorio.

Collegamento viario da potenziare e/o completare

Si riferisce a infrastrutture viarie esistenti che necessitano di interventi per il loro completamento, miglioramento o adeguamento funzionale.

Ambito C3a1.1. viale Aldo Moro

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento dell'area residenziale nord del nucleo centrale di Olbia in continuità con l'ambito già oggetto di piano urbanistico attuativo vigente (ambito di via Mosca)

Obiettivi

- Ricucitura dell'area nord del nucleo centrale di Olbia con le zone commerciali esistenti

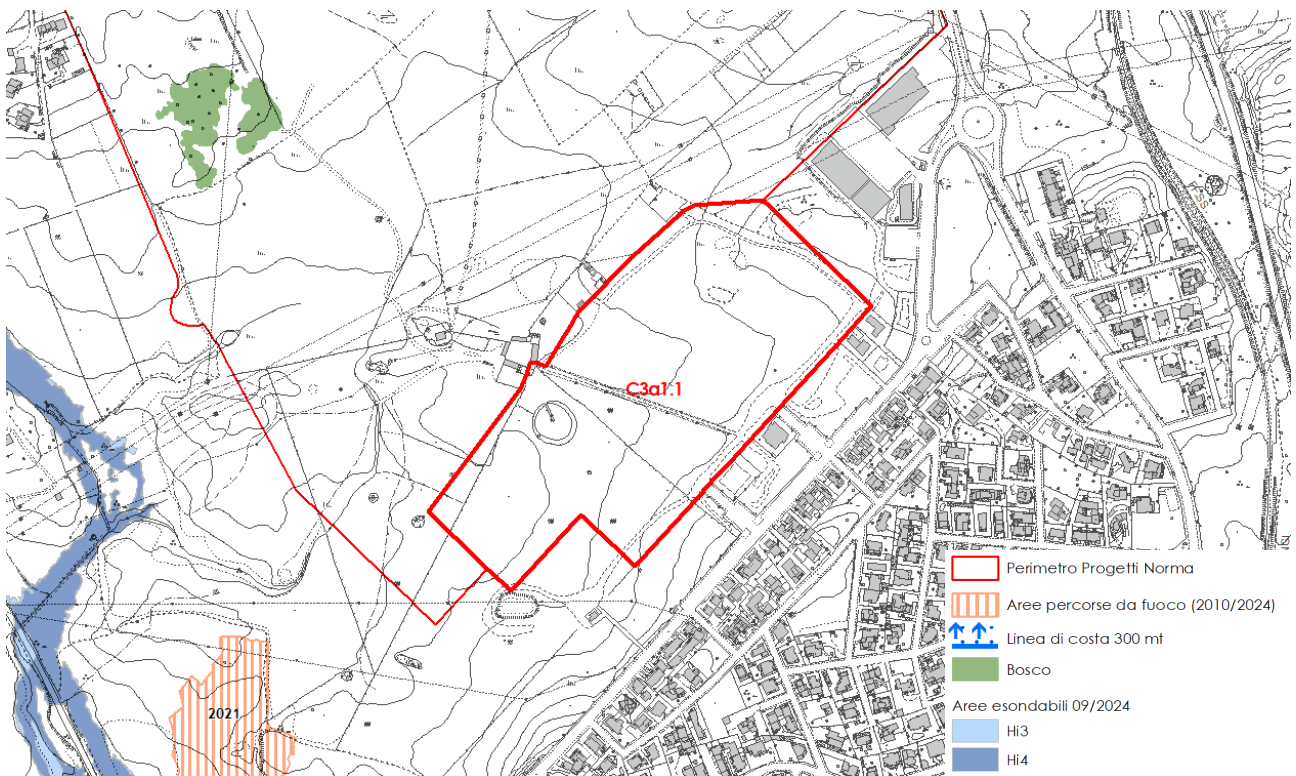
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 95.187 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,60 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 0,8 mc/mq
- Quota di indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area di concentrazione edificatoria
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme da individuare nelle aree indicate nella scheda grafica
- Altezza massima degli edifici: n° piani 5, m 17,0
- Tipologie edilizie: edifici in linea, edifici a torre

Prescrizioni e indicazioni particolari

- Dovranno essere garantite le connessioni pedonali e ciclabili con l'area immediatamente a nord dell'ambito di intervento per il quale il Piano prevede la destinazione a parco pubblico
- Le aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali) derivanti dall'effettivo carico insediativo possono essere monetizzate

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Ambito C3a1.2. via Amsterdam

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento dell'area residenziale nord del nucleo centrale di Olbia
- Interventi di rafforzamento dell'offerta di spazi a verde pubblico

Obiettivi

- Rafforzamento della presenza di spazi pubblici interni al quartiere
- Realizzazione di una connessione "verde" lungo via Amsterdam di collegamento tra via Aldo Moro ed il giardino pubblico delimitato da via Stoccolma e via San Pietroburgo
- Completamento connessioni ciclopedonali interne al quartiere
- Ricucitura connessioni ciclopedonali interne al quartiere di Sa Minda Noa ed in particolare tra via Amsterdam e via Copenaghen

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 13.094 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,60 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 0,8 mc/mq
- Quota di indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area di concentrazione edificatoria
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme da individuare nelle aree indicate nella scheda grafica
- Altezza massima degli edifici: n° piani 4, m 13,5
- Tipologie edilizie: edifici in linea

Prescrizioni e indicazioni particolari

- La localizzazione delle aree per servizi indicate nella scheda grafica è prescrittiva
- Eventuali ulteriori aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali) derivanti dall'effettivo carico insediativo possono essere monetizzate

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Ambito C3a1.3. Aldo Moro centro

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento della zona residenziale nord di Olbia mediante la realizzazione di un nuovo ambito residenziale da organizzare mediante sistema insediativo a corte a completamento del bordo est dell'abitato di viale Aldo Moro
- Interventi di razionalizzazione della viabilità urbana

Obiettivi

- Realizzazione del tracciato alternativo a viale Aldo Moro
- Realizzazione di parte della viabilità dorsale orientale alternativa alla via Aldo Moro sviluppata lungo l'asse ferroviario dall'innesto con via Canova, a sud, a quello con via Santa Lucia, a nord
- Realizzazione della viabilità di collegamento della dorsale orientale con via Aldo Moro, a ovest, e via Mincio, a est della linea ferroviaria e del parco del Tilibbas
- Acquisizione delle aree da destinare a verde pubblico a servizio del quartiere
- Realizzazione di buffer (zone tampone di mitigazione ambientale e paesaggistica da realizzare con piantumazioni) di protezione della zona residenziale

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 76.374 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,60 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 0,80 mc/mq
- Quota di indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area di concentrazione edificatoria
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme da individuare nelle aree indicate nella scheda grafica
- Altezza massima degli edifici: n° piani 5, m 17,0
- Tipologie edilizie: edifici in linea

Prescrizioni e indicazioni particolari

- La localizzazione delle aree per servizi indicate nella scheda grafica è prescrittiva.
- Eventuali ulteriori aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali) derivanti dall'effettivo carico insediativo possono essere monetizzate

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Ambito C3a1.4. via delle Acacie

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento dell'area residenziale nord del nucleo centrale di Olbia

Obiettivi

- Acquisizione risorse per la riqualificazione degli spazi pubblici esistenti

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 4.453 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,60 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 0,8 mc/mq
- Quota di edificabilità di indice territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area di concentrazione edificatoria
- Quantità di aree da destinare a servizi (standard urbanistici): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme da individuare nelle aree indicate nella scheda grafica
- Altezza massima degli edifici: n° piani 4, m 13,5
- Tipologie edilizie: edifici in linea

Prescrizioni e indicazioni particolari

- Le aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali) derivanti dall'effettivo carico insediativo possono essere monetizzate
- Deve essere realizzato e ceduto gratuitamente al Comune un edificio da destinare alle attività pubbliche e di volumetria pari alla quota prevista per la realizzazione dei servizi pubblici.

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Ambito C3a1.5. Aldo Moro sud

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento della zona residenziale nord di Olbia mediante la realizzazione di un nuovo ambito residenziale da organizzare mediante sistema insediativo a corte a completamento del bordo est dell'abitato di viale Aldo Moro
- Interventi di razionalizzazione della viabilità urbana

Obiettivi

- Riorganizzazione del bordo est dell'ambito urbano di viale Aldo Moro
- Realizzazione di parte della viabilità dorsale orientale alternativa alla via Aldo Moro sviluppata lungo l'asse ferroviario
- Acquisizione delle aree da destinare a verde pubblico a servizio del quartiere
- Realizzazione di buffer (zone tampone di mitigazione ambientale e paesaggistica da realizzare con piantumazioni) di protezione della zona residenziale

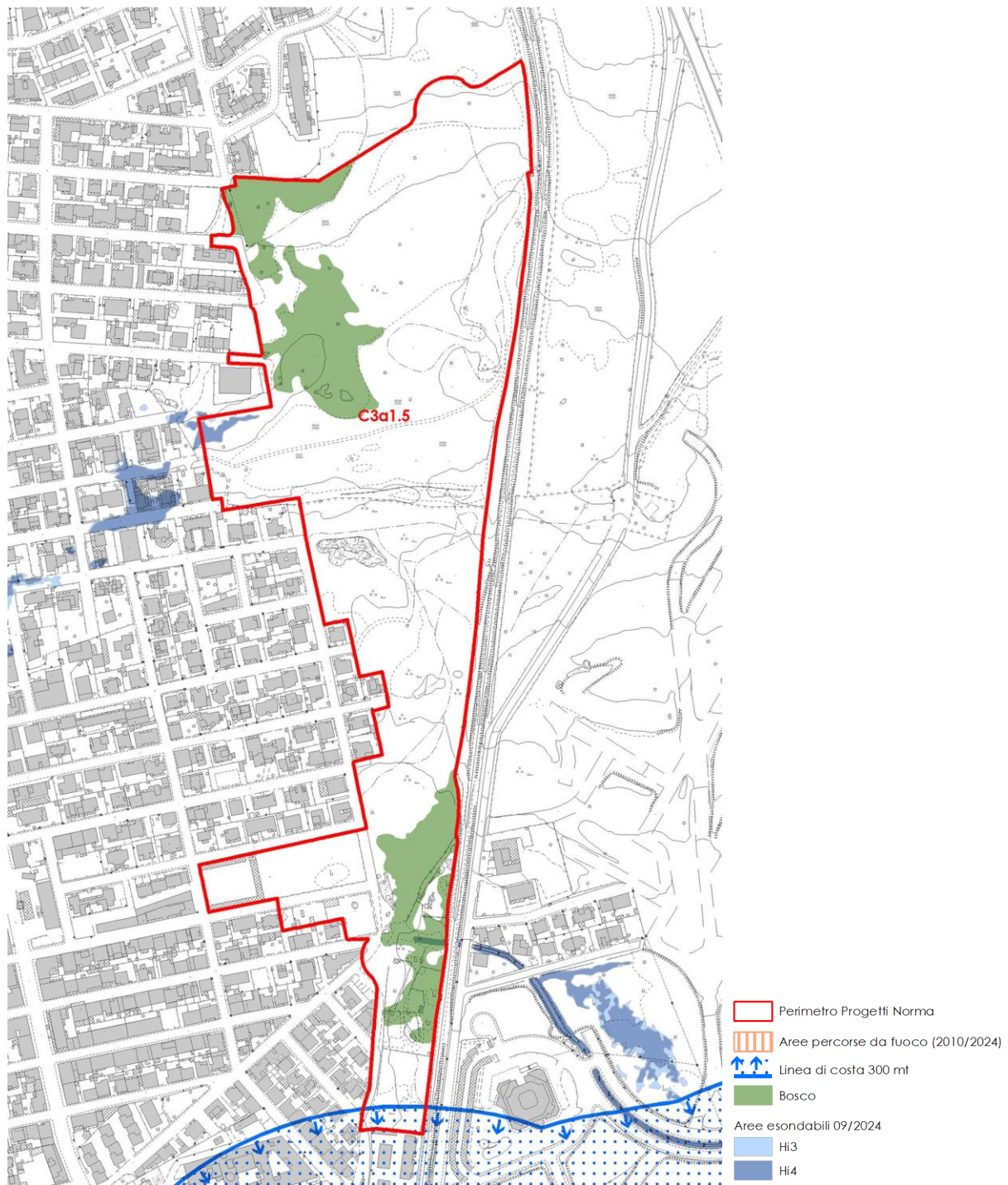
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 132.001 mq
- Indice territoriale: 0,60 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 0,80 mc/mq
- Quota di indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area di concentrazione edificatoria
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme da individuare nelle aree indicate nella scheda grafica
- Altezza massima degli edifici: n° piani 5, m 17,0
- Tipologie edilizie: edifici in linea e a torre, edifici a schiera

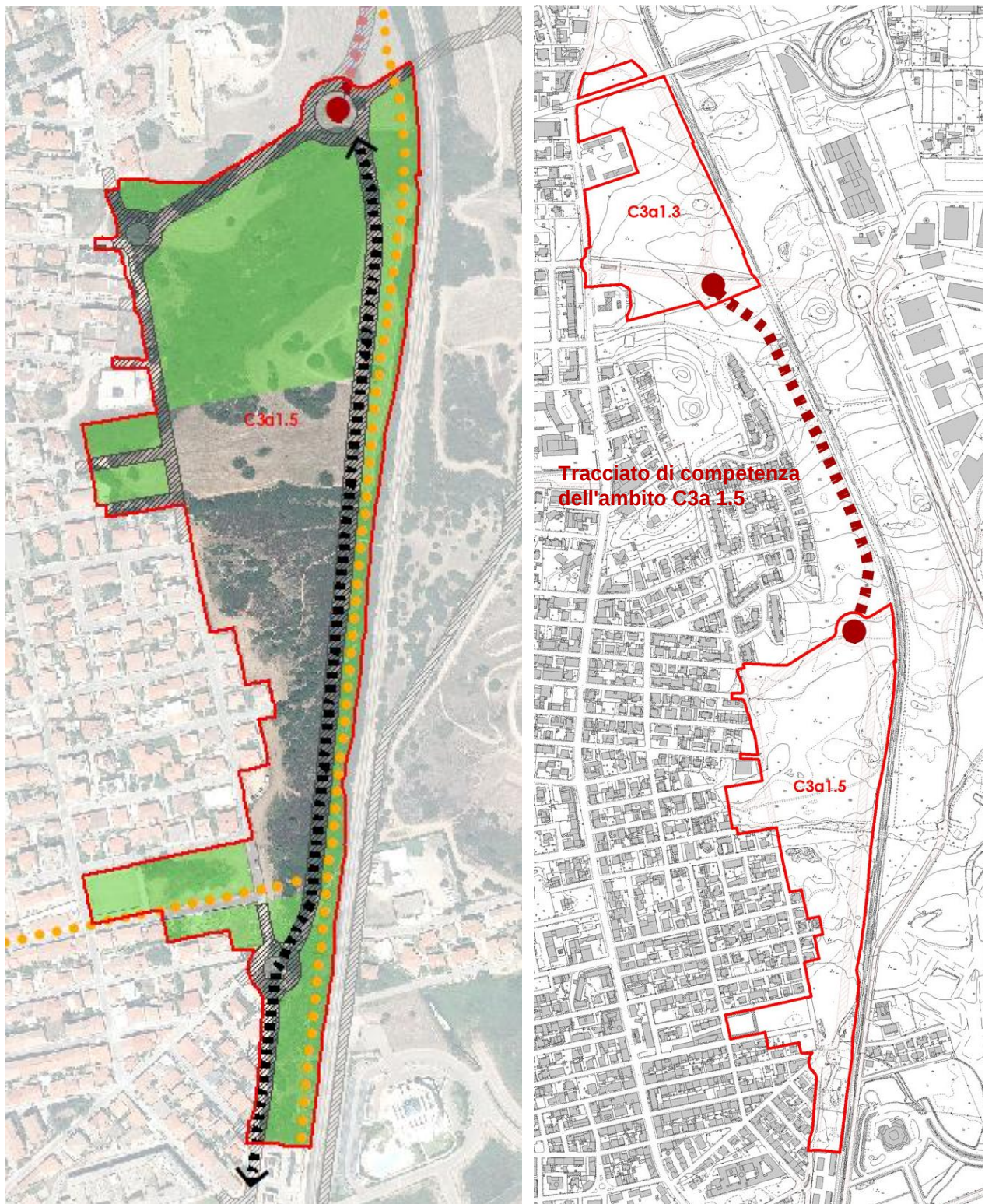
Prescrizioni e indicazioni particolari

- La localizzazione delle aree per servizi indicate nella scheda grafica è prescrittiva.
- La realizzazione del tratto stradale alternativo a via Aldo Moro, compreso tra il limite nord dell'ambito di trasformazione e l'ambito di trasformazione C3a1.3, così come indicato nella scheda grafica successiva, è a carico del soggetto proponente l'intervento.
- Eventuali ulteriori aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali) derivanti dall'effettivo carico insediativo possono essere monetizzate

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Perimetro Progetti Norma

Area per servizi con cessione obbligatoria

Ambito boscato da mantenere e/o potenziare

Localizzazione preferenziale delle aree per servizi

Mitigazione ambientale e paesaggistica

Connessione ecologia da valorizzare

Percorsi ciclopeditoni

Obbligo di connessione

Collegamento viario di progetto

Collegamento viario da potenziare e/o completare

viabilità di progetto

Ambito C3a1.6. via Flumendosa

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento residenziale del borgo posto a nord del porto romano a confine con l'ambito CIPNES Tilibbas
- Interventi di rafforzamento offerta servizi pubblici

Obiettivi

- Realizzazione di un'area a verde pubblico a servizio del borgo residenziale esistente

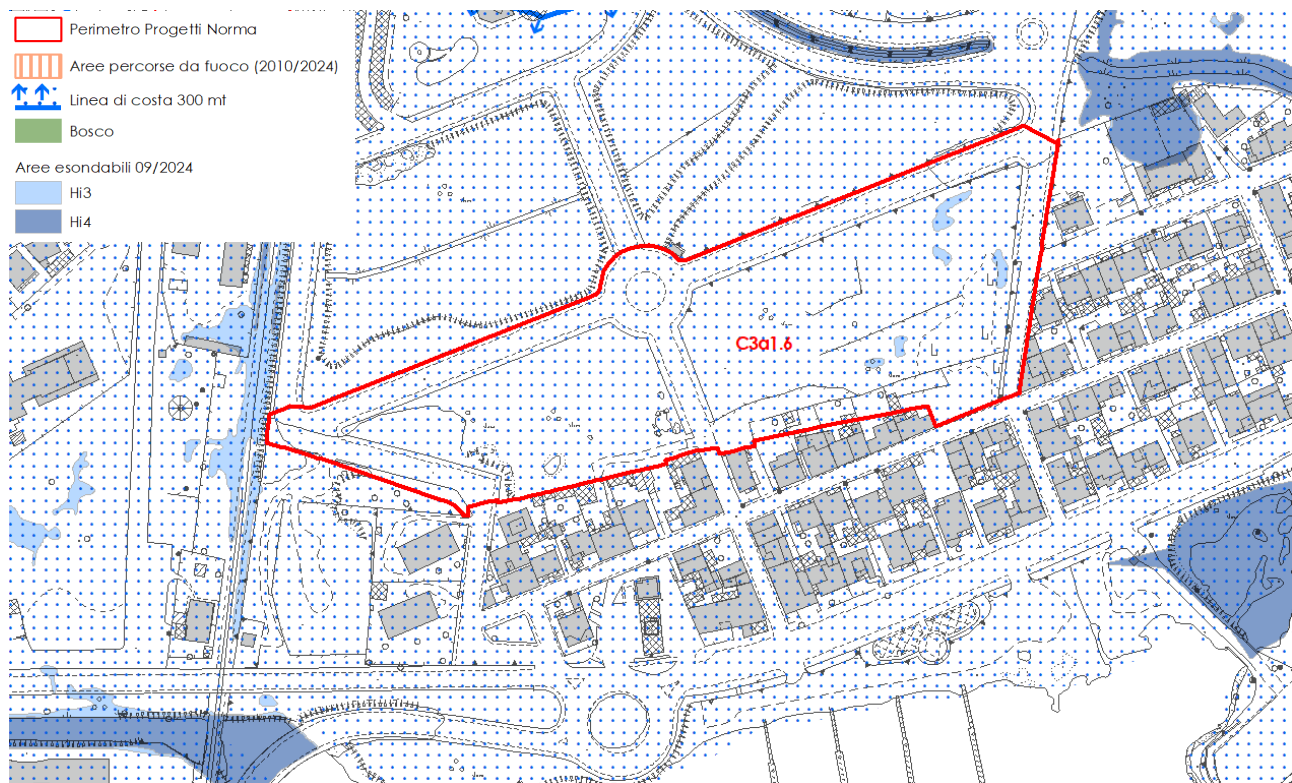
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 23.089 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,60 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 0,8 mc/mq
- Quota di indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area di concentrazione edificatoria
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme da individuare nelle aree indicate nella scheda grafica
- Altezza massima degli edifici: n° piani 5, m 17,0
- Tipologie edilizie: edifici in linea

Prescrizioni e indicazioni particolari

- La localizzazione delle aree per servizi deve garantire la realizzazione di un'area a verde pubblico tra il borgo residenziale esistente e il nuovo insediamento.

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Ambito C3a1.7. Fausto Noce

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento residenziale dell'area nord di Olbia
- Interventi di razionalizzazione della viabilità urbana
- Interventi di rafforzamento dell'offerta di spazi a verde pubblico

Obiettivi

- Valorizzazione degli spazi aperti lungo il canale San Nicola
- Realizzazione di un giardino pubblico a salvaguardia del canale San Nicola e in ampliamento del parco Fausto Noce
- Completamento di via Figoni e suo innesto su via Veronese e su via Valentini

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 30.332 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,60 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 0,80 mc/mq
- Quota di indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area di concentrazione edificatoria e nell'area destinata a servizi per la parte eccedente la quantità di cui al punto successivo
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme da individuare nelle aree indicate nella scheda grafica
- Altezza massima degli edifici: n° piani 5, m 17,00
- Tipologie edilizie: edifici in linea e a torre, edifici a schiera

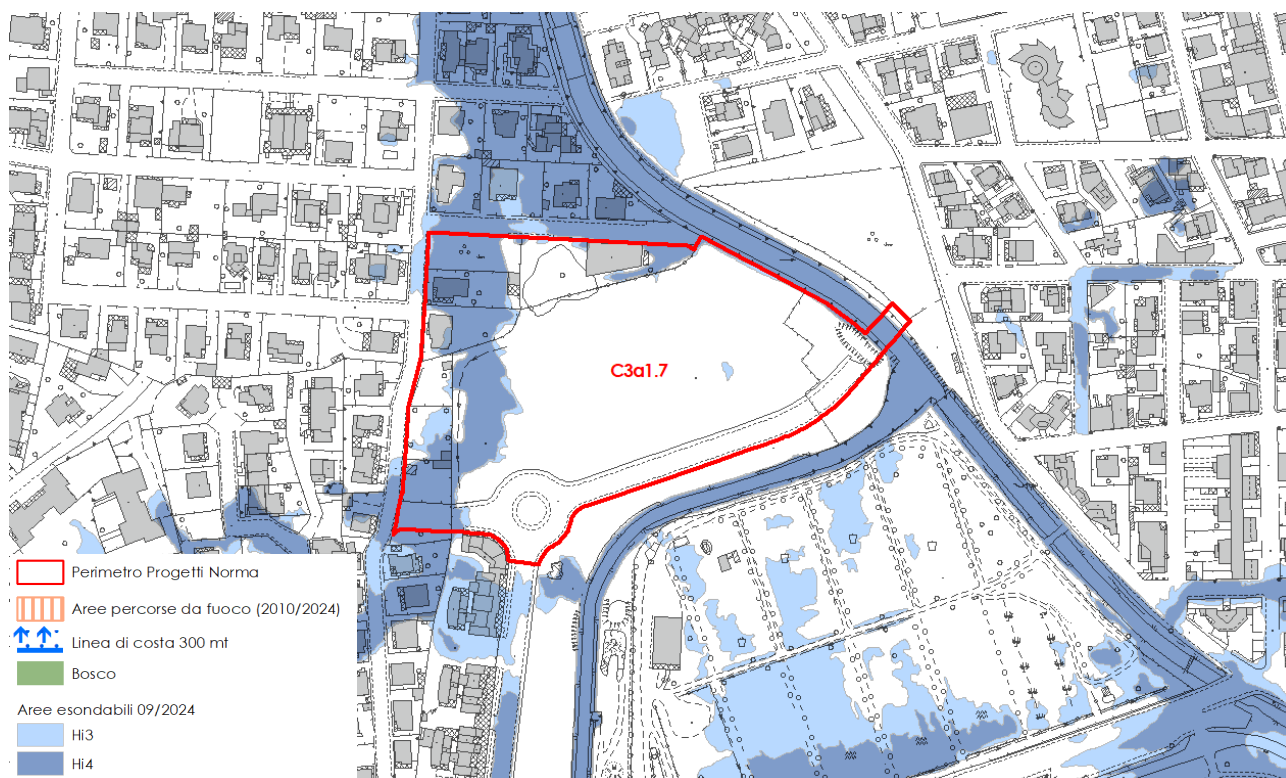
Modalità attuative

- Piano Urbanistico Attuativo

Prescrizioni e indicazioni particolari

- Gli edifici esistenti possono essere mantenuti o demoliti e ricostruiti. In caso di demolizione e ricostruzione il volume si intende in aggiunta a quello derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale, fermo restando che non può comunque essere superato l'indice massimo stabilito dall'articolo 4 del D.A. 2266/U/1983 pari a 1,5 mc/mq. In caso di mantenimento degli edifici esistenti la relativa superficie fondiaria non può essere utilizzata ai fini del calcolo della capacità insediativa
- La localizzazione delle aree per servizi indicate nella scheda grafica è prescrittiva

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Ambito C3a1.8. Via Barcellona

Descrizione dell'intervento

- Interventi di realizzazione di una zona residenziale lungo via Barcellona
- Interventi di razionalizzazione della viabilità urbana

Obiettivi

- Realizzazione di un tratto del tracciato stradale mediano strada dorsale ovest di Olbia collegando via Nilde Iotti e via Barcellona e adeguando la dimensione di via Barcellona al nuovo ruolo attribuito a questa strada
- Realizzazione di un percorso ciclopedonale all'interno di un bordo verde lungo via Barcellona

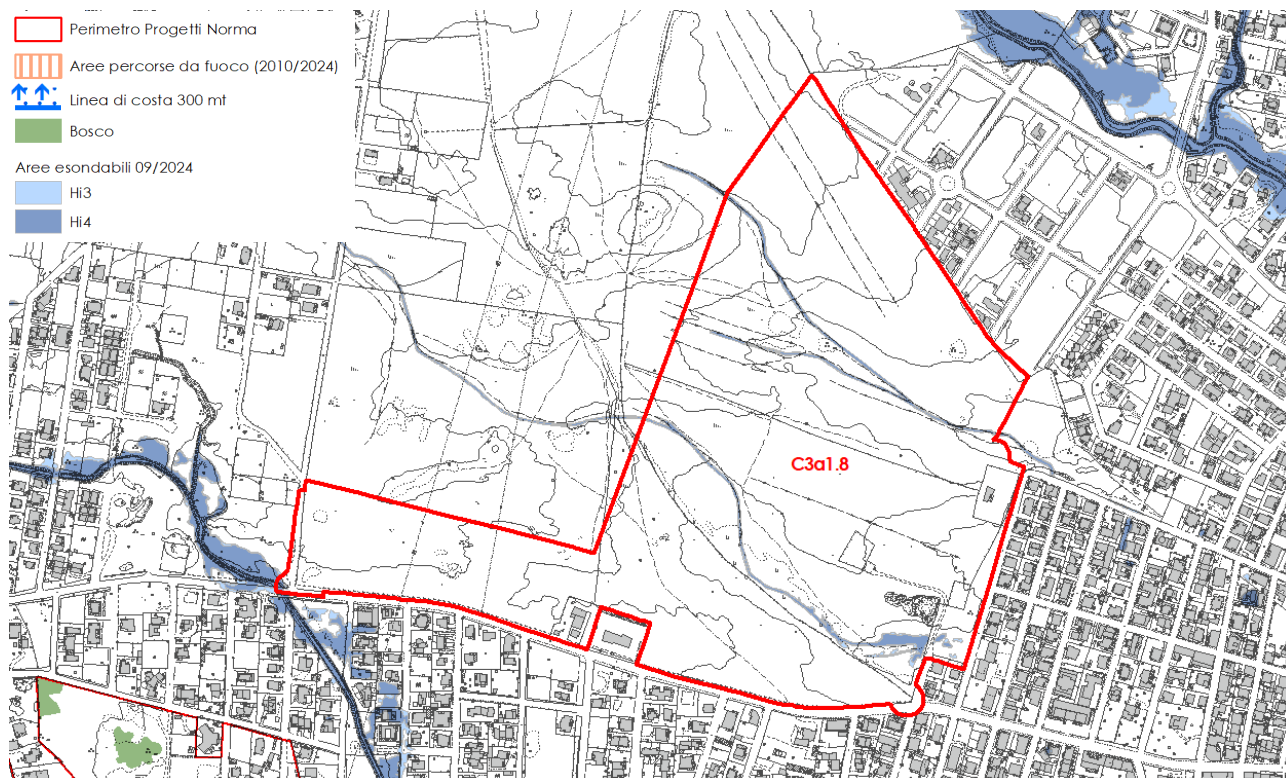
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 291.864 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,80 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 1,00 mc/mq
- Quota di indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area di concentrazione edificatoria
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme da individuare nelle aree indicate nella scheda grafica. L'eventuale maggiore entità delle aree per servizi può essere monetizzata.
- Altezza massima degli edifici: n° piani 5, m 17,0
- Tipologie edilizie: edifici in linea, edifici a torre, edifici a schiera

Prescrizioni e indicazioni particolari

- La localizzazione delle aree per servizi indicate nella scheda grafica è prescrittiva
- Eventuali ulteriori aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali) derivanti dall'effettivo carico insediativo possono essere monetizzate

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Ambito C3a1.9. Circonvallazione ovest

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento insediamenti residenziali della zona ovest di Olbia
- Interventi di rafforzamento dell'offerta di spazi a verde pubblico

Obiettivi

- Rafforzamento dell'offerta di servizi e attrezzature pubbliche mediante la realizzazione di un parco pubblico
- Insediamento di attività commerciali lungo via Barcellona a servizio delle aree residenziali

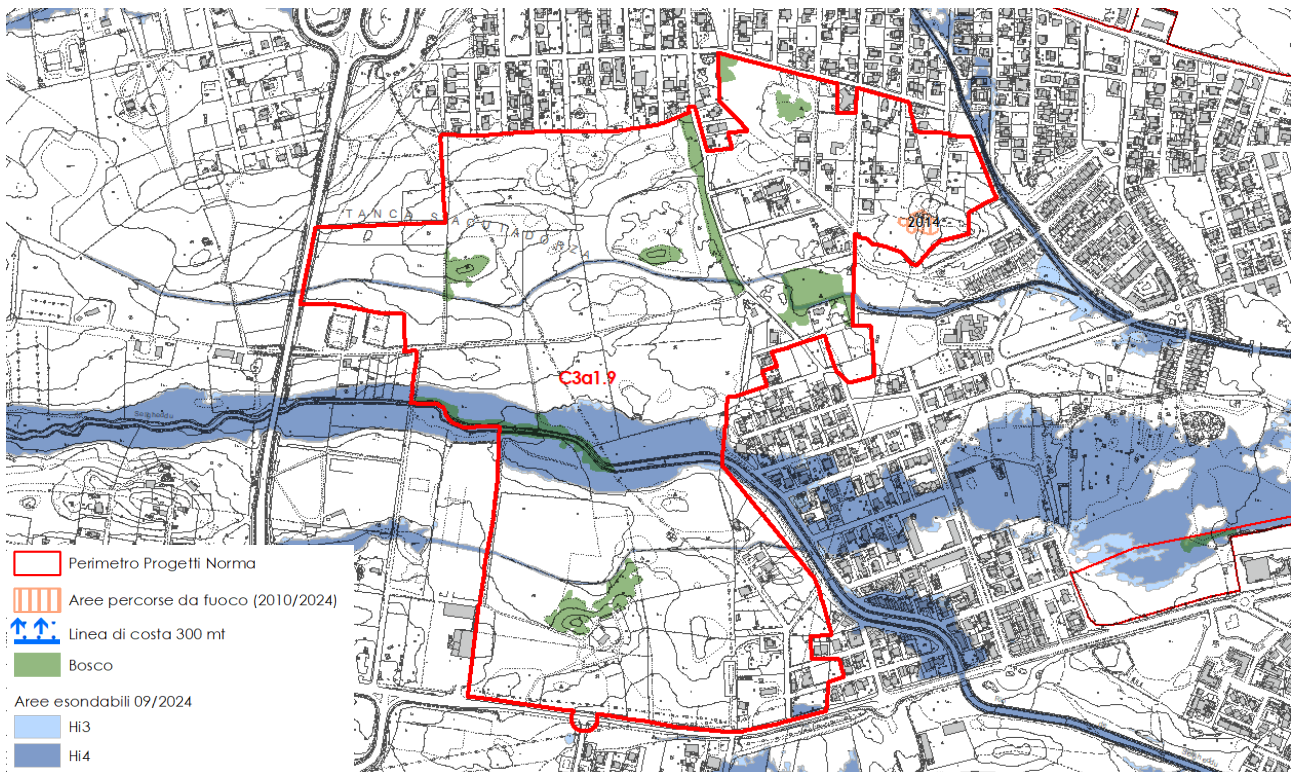
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 613.424 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,30 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 0,26 mc/mq
- Quota di edificabilità indice territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area per servizi in adiacenza alle aree di concentrazione edificatoria
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): l'intera area destinata a servizi deve essere ceduta all'amministrazione comunale per la realizzazione di un parco urbano
- Altezza massima degli edifici: n° piani 6, m 21,00
- Tipologie edilizie: edifici in linea, edifici a torre, edifici a schiera, edifici a piastra (commerciali)

Prescrizioni e indicazioni particolari

- La localizzazione delle aree per servizi indicate nella scheda grafica è prescrittiva
- E' ammesso l'insediamento di attività commerciali classificate come medie strutture di vendita; tali attività dovranno localizzarsi lungo via Vittorio Veneto.

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Ambito C3a1.10. Isticadeddu sud

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento residenziale dell'area ovest di Olbia
- Interventi di razionalizzazione della viabilità urbana
- Interventi di rafforzamento dell'offerta di spazi a verde pubblico

Obiettivi

- Rafforzamento dell'offerta di servizi e attrezzature pubbliche mediante la realizzazione di un parco pubblico
- Riammagliamento dei percorsi viari e ciclopedonali e integrazione dei quartieri sul parco
- Realizzazione della rete verde urbana

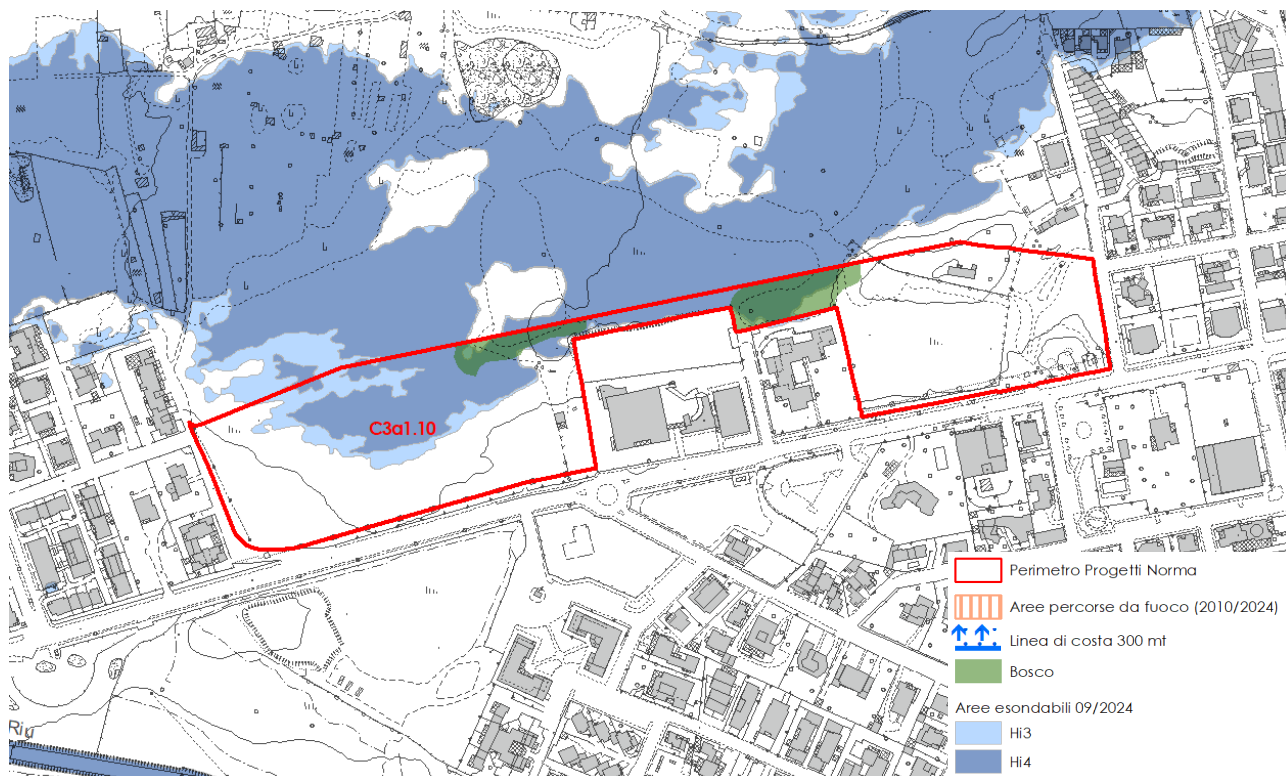
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 45.187 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,60 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 0,80 mc/mq
- Quota di indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area di concentrazione edificatoria
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme da individuare nelle aree indicate nella scheda grafica. L'eventuale maggiore entità delle aree per servizi può essere monetizzata.
- Altezza massima degli edifici: n° piani 4, m 13,5
- Tipologie edilizie: edifici in linea e a torre, edifici a schiera

Prescrizioni e indicazioni particolari

- La localizzazione delle aree per servizi indicate nella scheda grafica è prescrittiva

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Ambito C3a1.11. Ospedale

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento insediamenti residenziali della zona ovest di Olbia
- Interventi di rafforzamento offerta servizi pubblici

Obiettivi

- Realizzazione di un'area a verde pubblico

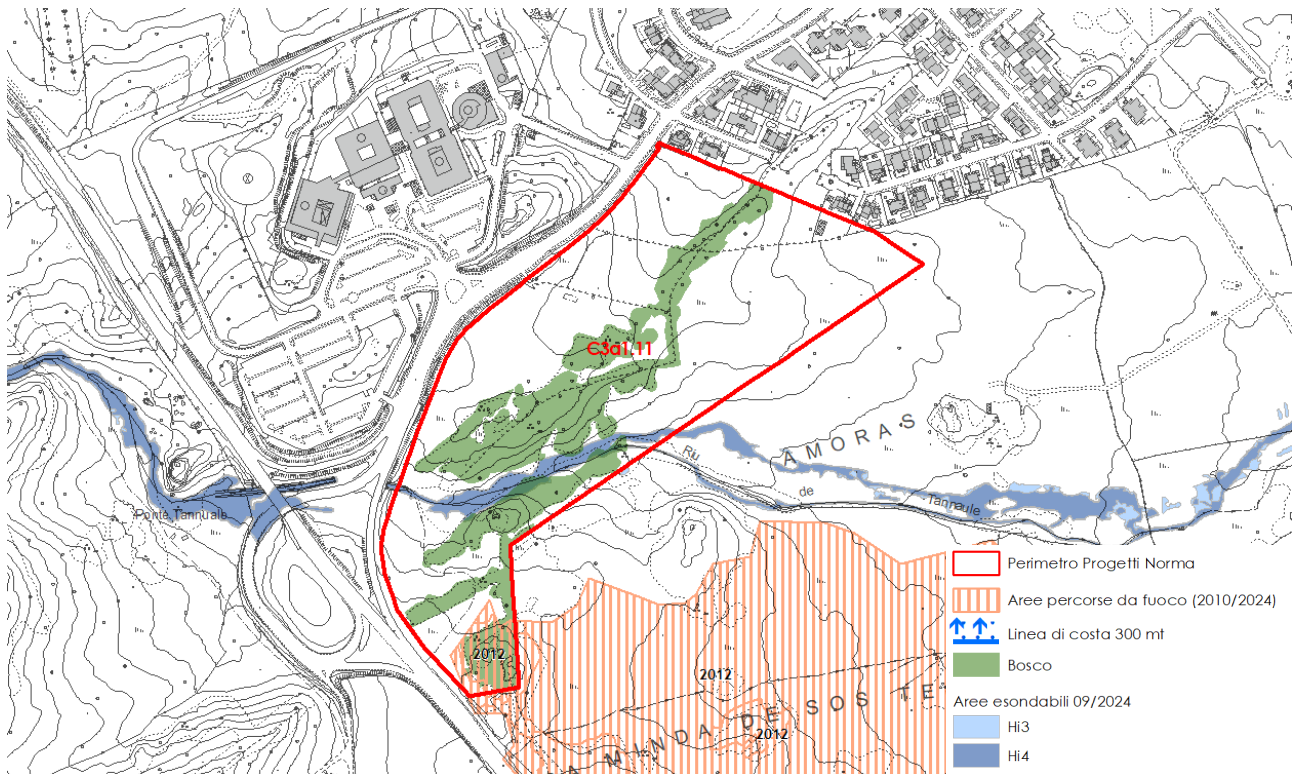
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 101.181 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,60 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 0,80 mc/mq
- Quota di indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area di concentrazione edificatoria
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme da individuare nelle aree indicate nella scheda grafica. L'eventuale maggiore entità delle aree per servizi può essere monetizzata.
- Altezza massima degli edifici: n° piani 4, m 13,5
- Tipologie edilizie: edifici in linea e a torre, edifici a schiera

Prescrizioni e indicazioni particolari

- La localizzazione delle aree per servizi indicate nella scheda grafica è prescrittiva.
- Eventuali ulteriori aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali) derivanti dall'effettivo carico insediativo possono essere monetizzate

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Ambito C3a1.12. Bandinu

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento residenziale dell'area di Bandinu
- Interventi di razionalizzazione della viabilità urbana
- Interventi di rafforzamento dell'offerta di spazi a verde pubblico

Obiettivi

- Realizzazione di un tratto del tracciato stradale mediano
- Collegamento di via Messico con via Ragusa
- Prolungamento di via Siena su dorsale ovest di Olbia
- Ampliamento delle aree a parco pubblico esistente (parco Robert Baden Powell) verso ovest e verso est anche in funzione della mitigazione paesaggistica dei quartieri esistenti

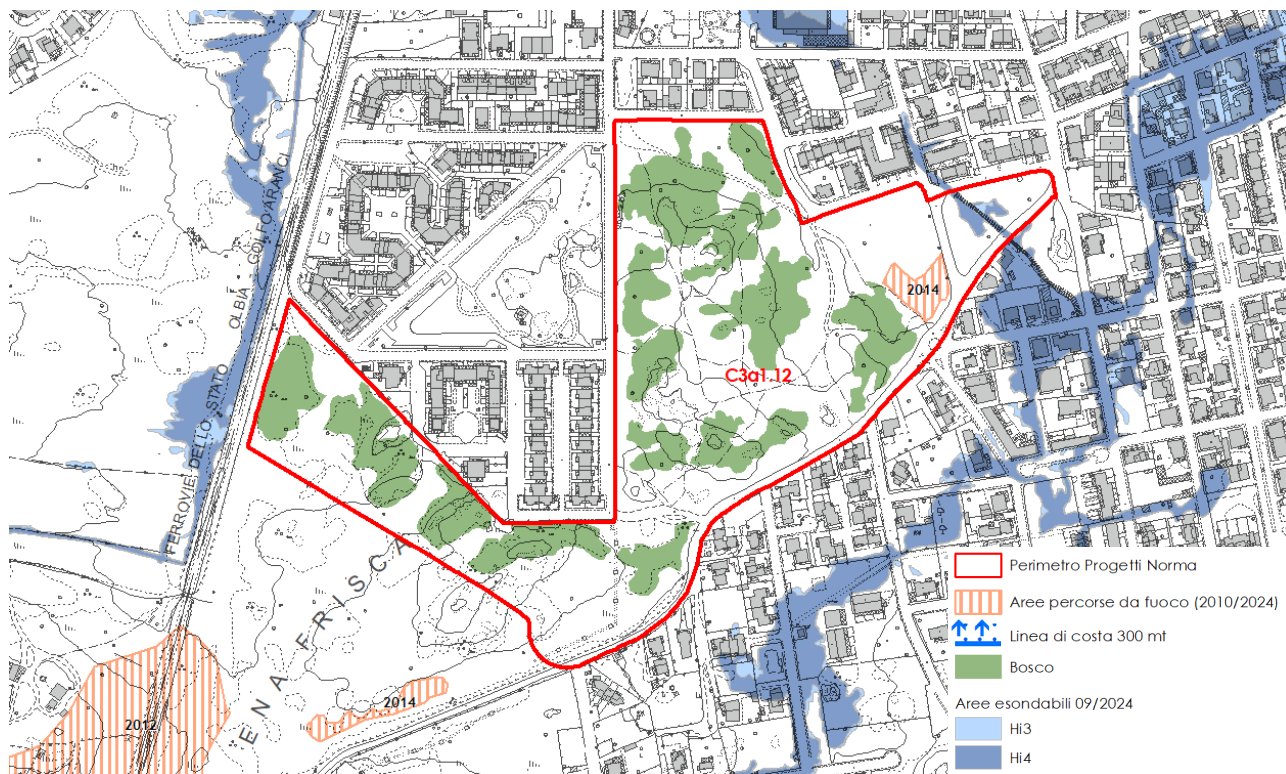
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 103.220 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,60 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 0,80 mc/mq
- Quota di indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area di concentrazione edificatoria
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme da individuare nelle aree indicate nella scheda grafica; deve in ogni caso essere garantita la cessione di tutte le aree per servizi indicate nella scheda grafica
- Altezza massima degli edifici: n° piani 4, m 13,5
- Tipologie edilizie: edifici in linea e a torre, edifici a schiera

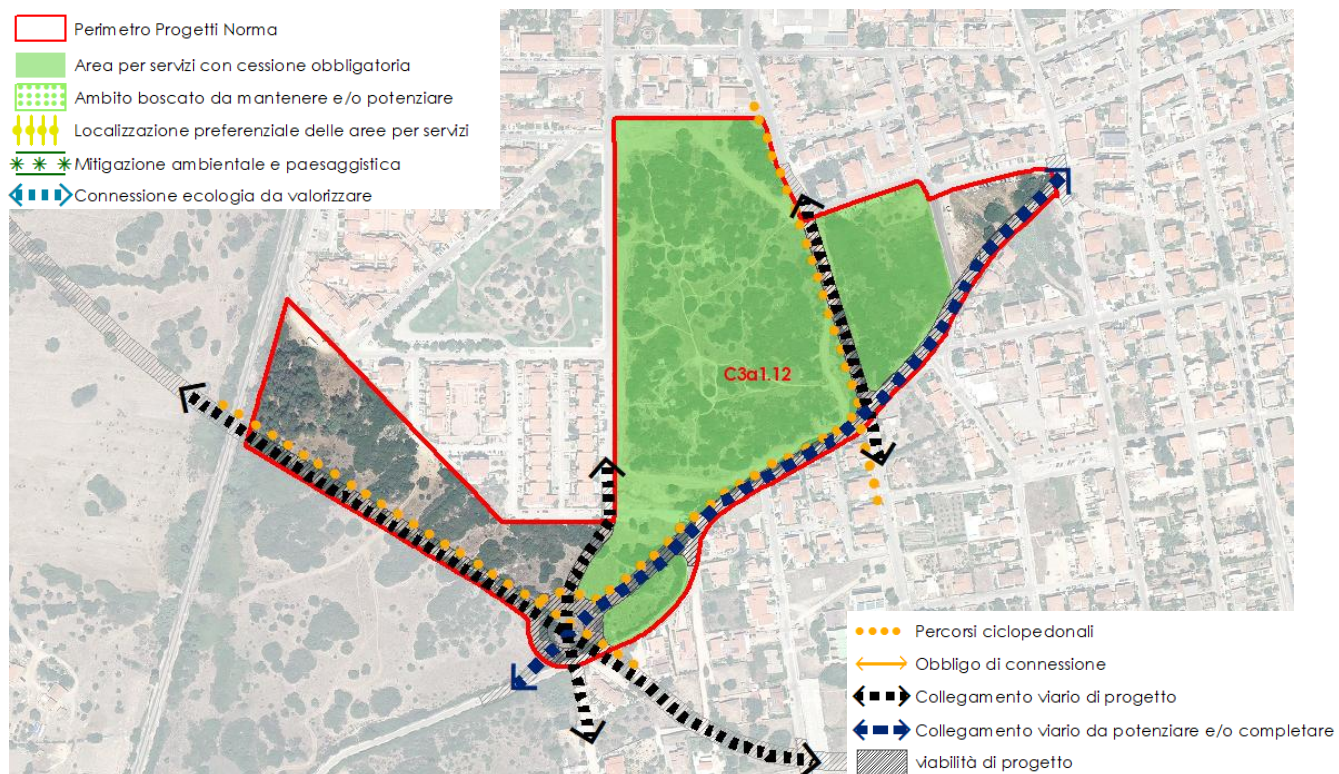
Prescrizioni e indicazioni particolari

- La localizzazione delle aree per servizi indicate nella scheda grafica è prescrittiva.
- Eventuali ulteriori aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali) derivanti dall'effettivo carico insediativo possono essere monetizzate

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Ambito C3a1.13 Marina di Olbia

Descrizione dell'intervento

- Interventi di realizzazione di un nuovo quartiere residenziale a supporto delle attività insediate a sud del nucleo di Olbia (Nuovo Ospedale e porto turistico)
- Interventi di razionalizzazione della viabilità urbana
- Interventi di rafforzamento dell'offerta di spazi a verde pubblico

Obiettivi

- Incremento offerta residenziale anche in funzione della domanda derivante dall'insediamento ospedaliero del Mater Olbia
- Realizzazione di aree a verde pubblico o con funzione di mitigazione paesaggistica
- Realizzazione di una nuova strada di accesso al porto turistico

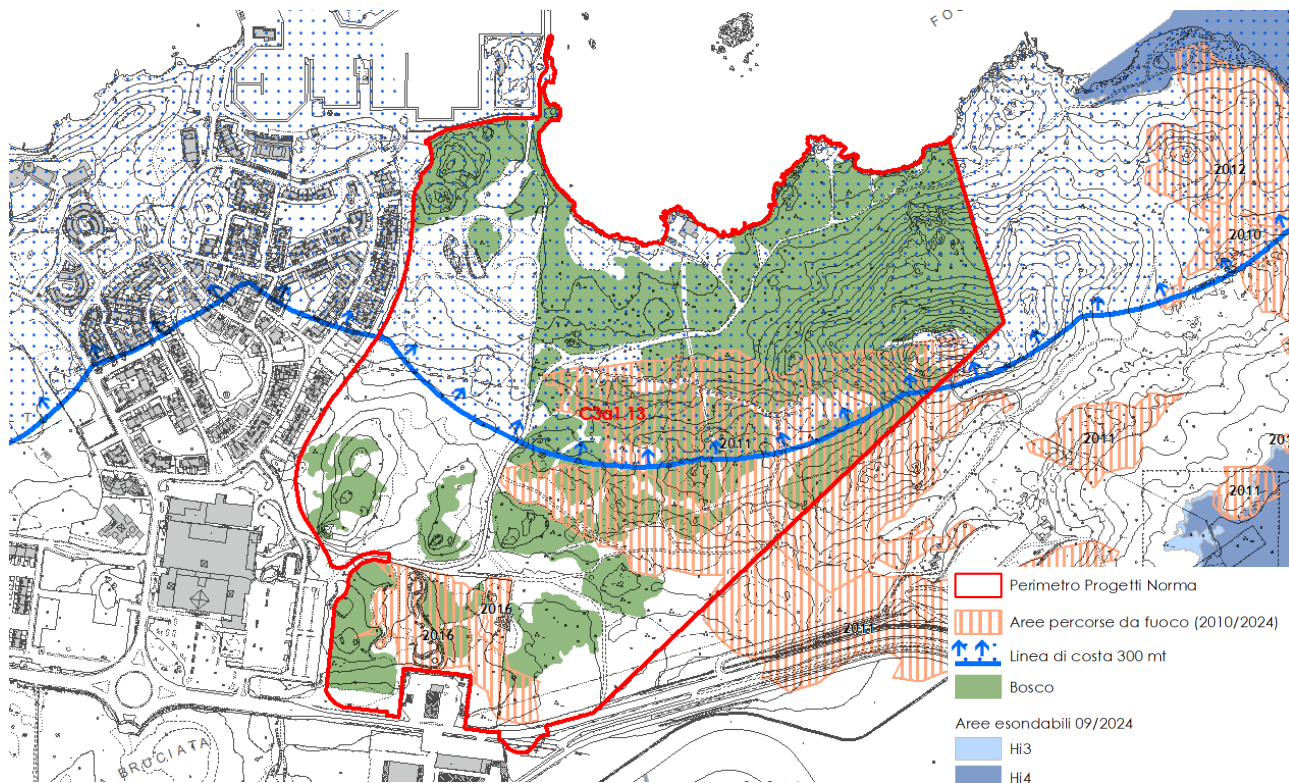
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 475.908 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,40 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 0,50 mc/mq
- Quota di indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area di concentrazione edificatoria
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme da individuare nelle aree indicate nella scheda grafica. Deve comunque essere garantita la cessione dell'intera area per servizi indicata nella scheda grafica
- Altezza massima degli edifici: n° piani 3, m 10,5
- Tipologie edilizie: edifici in linea, edifici a schiera

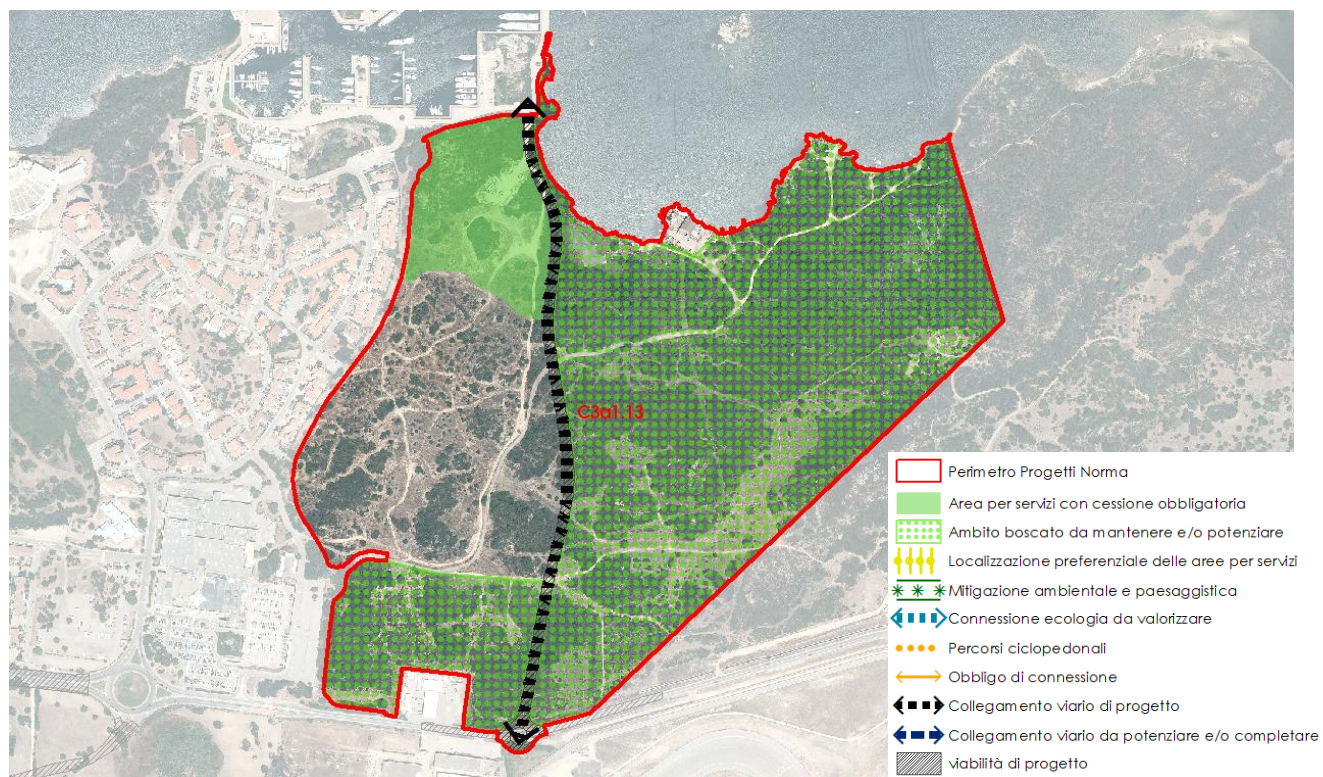
Prescrizioni e indicazioni particolari

- La localizzazione delle aree per servizi indicate nella scheda grafica è prescrittiva
- Eventuali ulteriori aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali) derivanti dall'effettivo carico insediativo possono essere monetizzate

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Ambito C3a1.14 SS Olbia-Sassari nord

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento residenziale ambito sud del nucleo centrale di Olbia

Obiettivi

- Mitigazione paesaggistica e ambientale dell'area residenziale posta lungo il tracciato viario di accesso a Olbia dalla SS 131

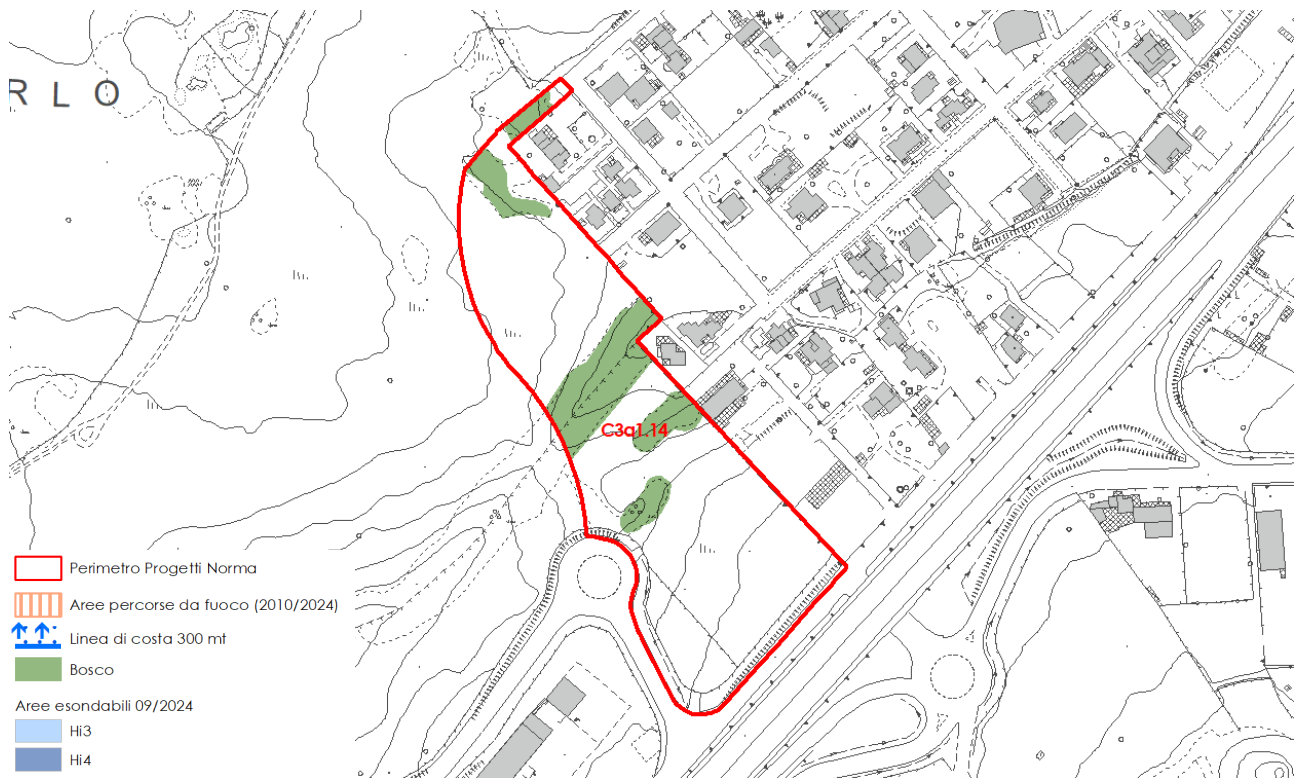
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 24.239 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,60 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 0,80 mc/mq
- Quota di edificabilità indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area di concentrazione edificatoria
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme da individuare nelle aree indicate nella scheda grafica. Deve comunque essere garantita la cessione dell'intera area per servizi indicata nella scheda grafica
- Altezza massima degli edifici: n° piani 3, m 10,0
- Tipologie edilizie: edifici in linea, edifici a schiera

Prescrizioni e indicazioni particolari

- Le aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali) derivanti dall'effettivo carico insediativo possono essere monetizzate
-

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Ambito C3a1.15. Tanca Uppalta

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento residenziale ambito nord del nucleo centrale di Olbia

Obiettivi

- Potenziamento aree a verde pubblico della zona residenziale
- Completamento della rete viaria locale

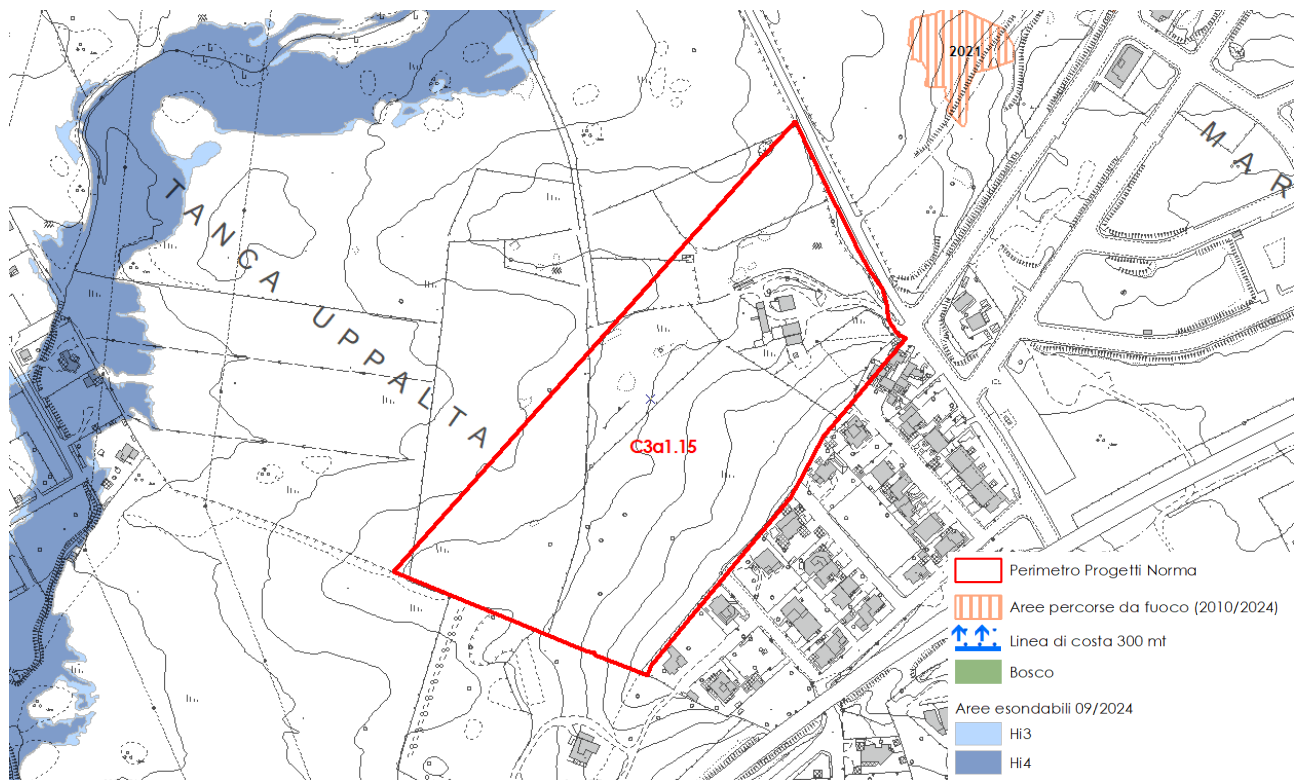
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 54.772 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,80 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 1,00 mc/mq
- Quota di edificabilità indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area di concentrazione edificatoria
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme da individuare nelle aree indicate nella scheda grafica. Deve comunque essere garantita la cessione dell'intera area per servizi indicata nella scheda grafica
- Altezza massima degli edifici: n° piani 3, m 10,0
- Tipologie edilizie: edifici in linea, edifici a schiera

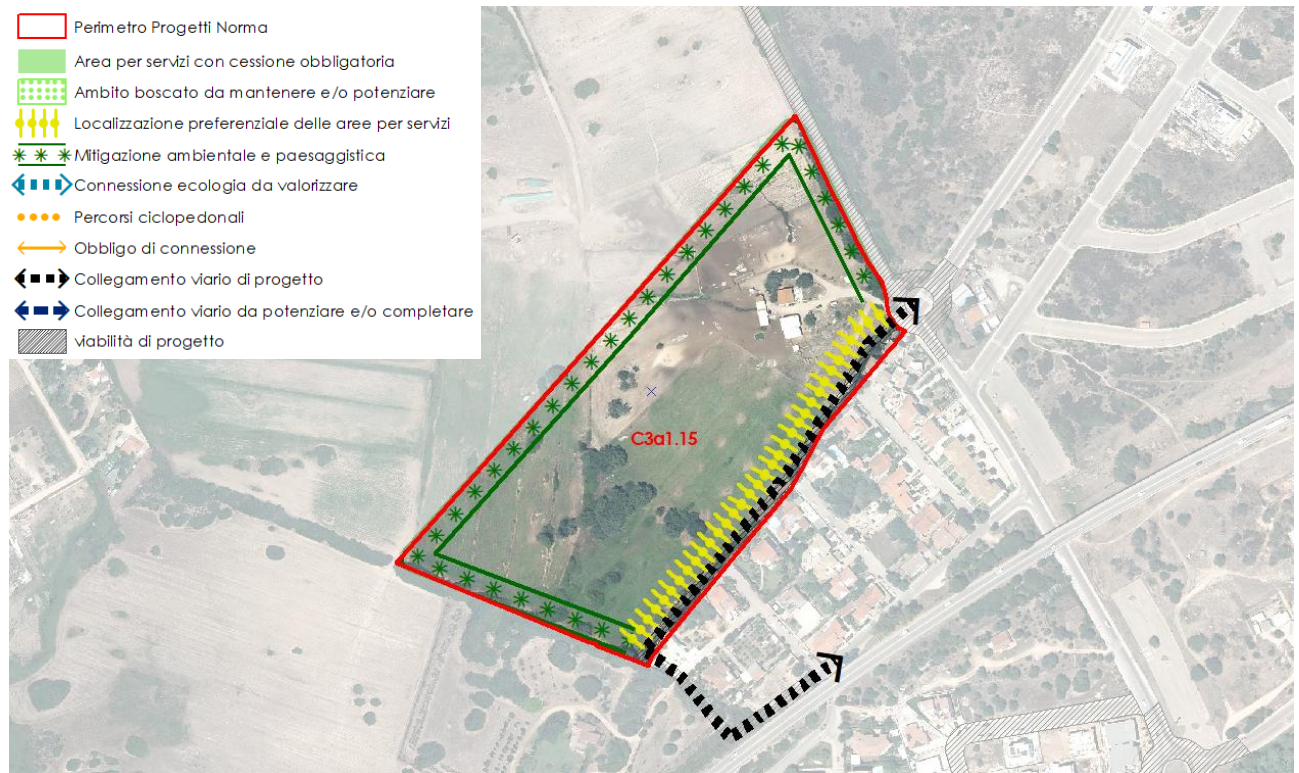
Prescrizioni e indicazioni particolari

- Le aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali) derivanti dall'effettivo carico insediativo devono essere localizzate lungo il bordo sud dell'area di intervento

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Ambito C3a1.16. Via Copenaghen

Descrizione dell'intervento

- Intervento di recupero aree dismesse

Obiettivi

- Potenziamento aree a verde pubblico della zona residenziale

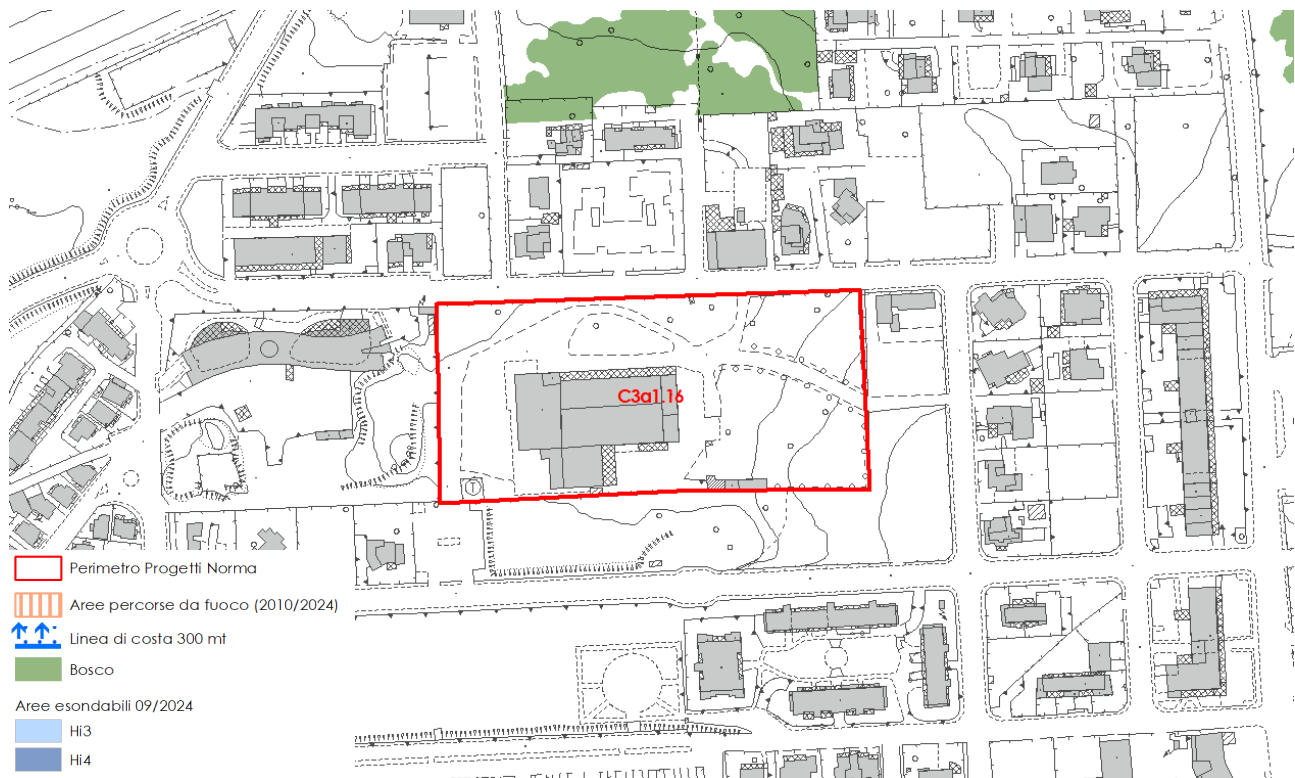
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 17.400 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,80 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 1,00 mc/mq
- Quota di edificabilità indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area di concentrazione edificatoria
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme da individuare nelle aree indicate nella scheda grafica. Deve comunque essere garantita la cessione dell'intera area per servizi indicata nella scheda grafica
- Altezza massima degli edifici: n° piani 3, m 10,0
- Tipologie edilizie: edifici in linea, edifici a schiera

Prescrizioni e indicazioni particolari

- Le aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali) derivanti dall'effettivo carico insediativo devono essere localizzate lungo il bordo est e ovest dell'area di intervento

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Articolo 54 Sottozona C3a2 - Espansioni in programma con Progetto Norma di San Pantaleo

Relativamente a San Pantaleo il Piano urbanistico Comunale individua le zone C3a di seguito riportate.

Ambito C3a2.1 via Terni

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento residenziale di San Pantaleo

Obiettivi

- Acquisizione risorse per la riqualificazione degli spazi pubblici esistenti

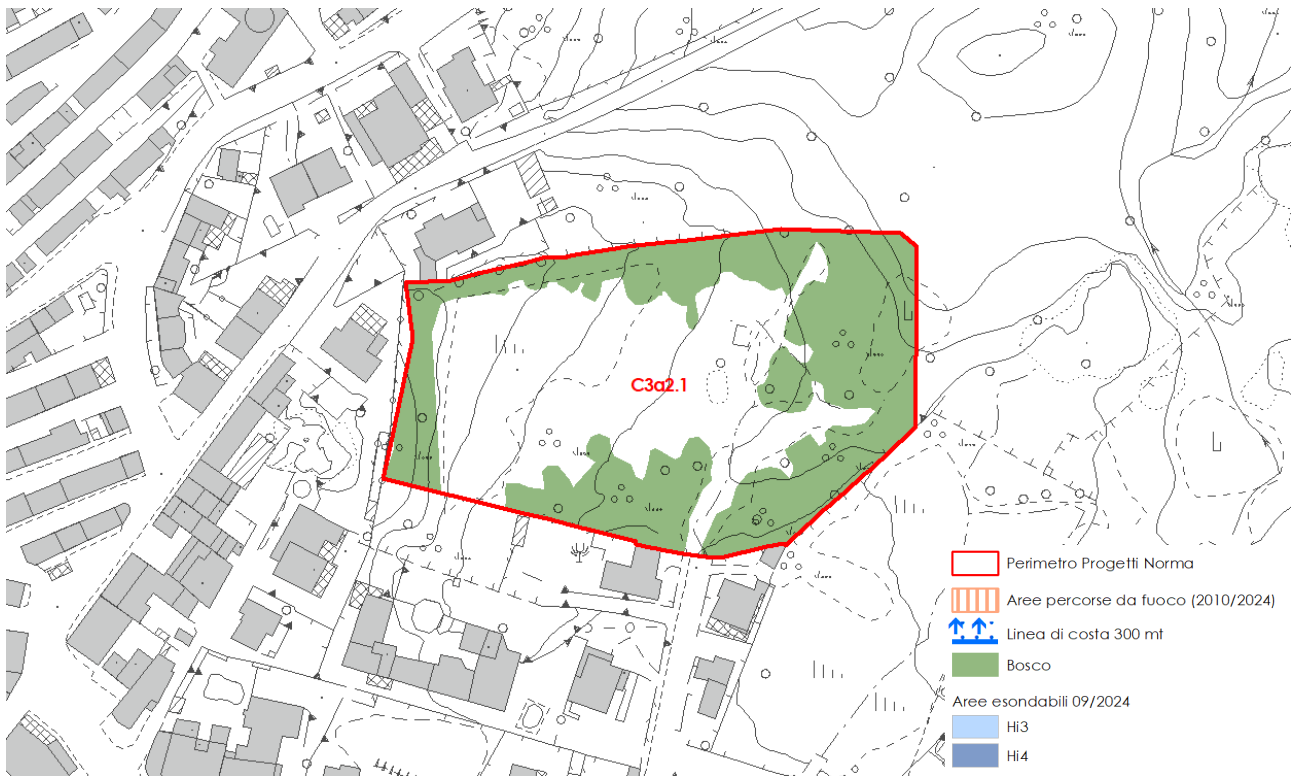
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 9.707 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,60 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 0,8 mc/mq
- Quota di indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area di concentrazione edificatoria
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme
- Altezza massima degli edifici: n° piani 2, m 7,5
- Tipologie edilizie: edifici in linea

Prescrizioni e indicazioni particolari

- Le aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali) derivanti dall'effettivo carico insediativo possono essere monetizzate

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Ambito C3a2.2 via Lu Saraghinu

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento residenziale di San Pantaleo
- Interventi di rafforzamento dell'offerta di spazi pubblici

Obiettivi

- Realizzazione aree a parcheggio e sistemazione dei collegamento di tali aree con il centro di San Pantaleo
- Sistemazione di via Saraghinu con individuazione di aree a parcheggio

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 10.401 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,60 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 0,8 mc/mq
- Quota di indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area di concentrazione edificatoria
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme
- Altezza massima degli edifici: n° piani 2, m 7,5
- Tipologie edilizie: edifici in linea

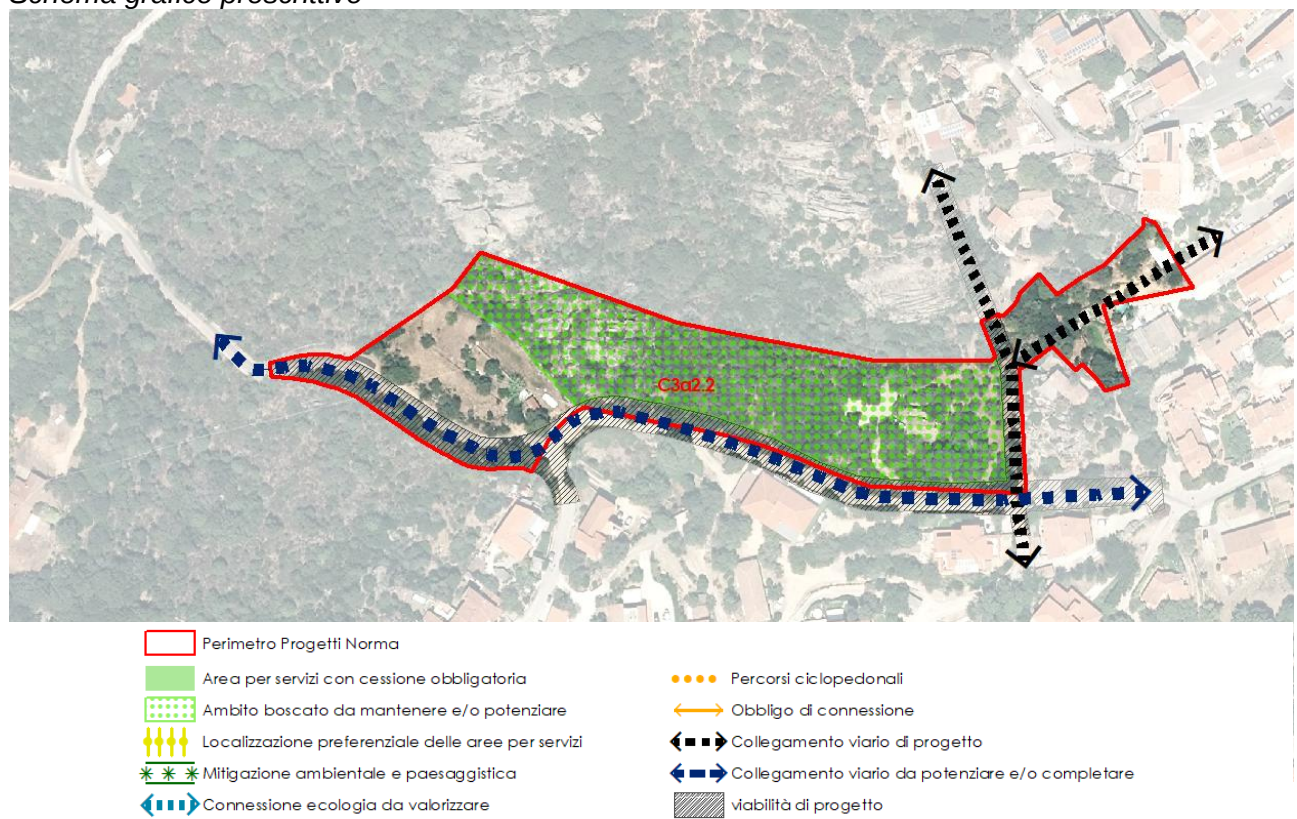
Prescrizioni e indicazioni particolari

- Le aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali) devono essere destinate alla formazione di aree a parcheggio lungo via Saraghinu
- Le aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali) derivanti dall'effettivo carico insediativo possono essere monetizzate

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Articolo 55 Sottozona C3a3 - Espansioni in programma con Progetto Norma di Multa Maria

Relativamente a Multa Maria il Piano urbanistico Comunale individua le zone C3a di seguito riportate.

Ambito C3a3.1. via Porto Istana nord

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento residenziale di Multa Maria in funzione delle nuove attrezzature pubbliche (insediamento ospedaliero del Mater Olbia)
- Interventi di razionalizzazione della viabilità urbana
- Interventi di rafforzamento dell'offerta di spazi a verde pubblico

Obiettivi

- Realizzazione di nuove aree a parco pubblico e di aree a buffer di protezione ambientale e paesaggistica verso le zone umide
- Completamento maglia viaria e ciclopedonale di distribuzione della frazione

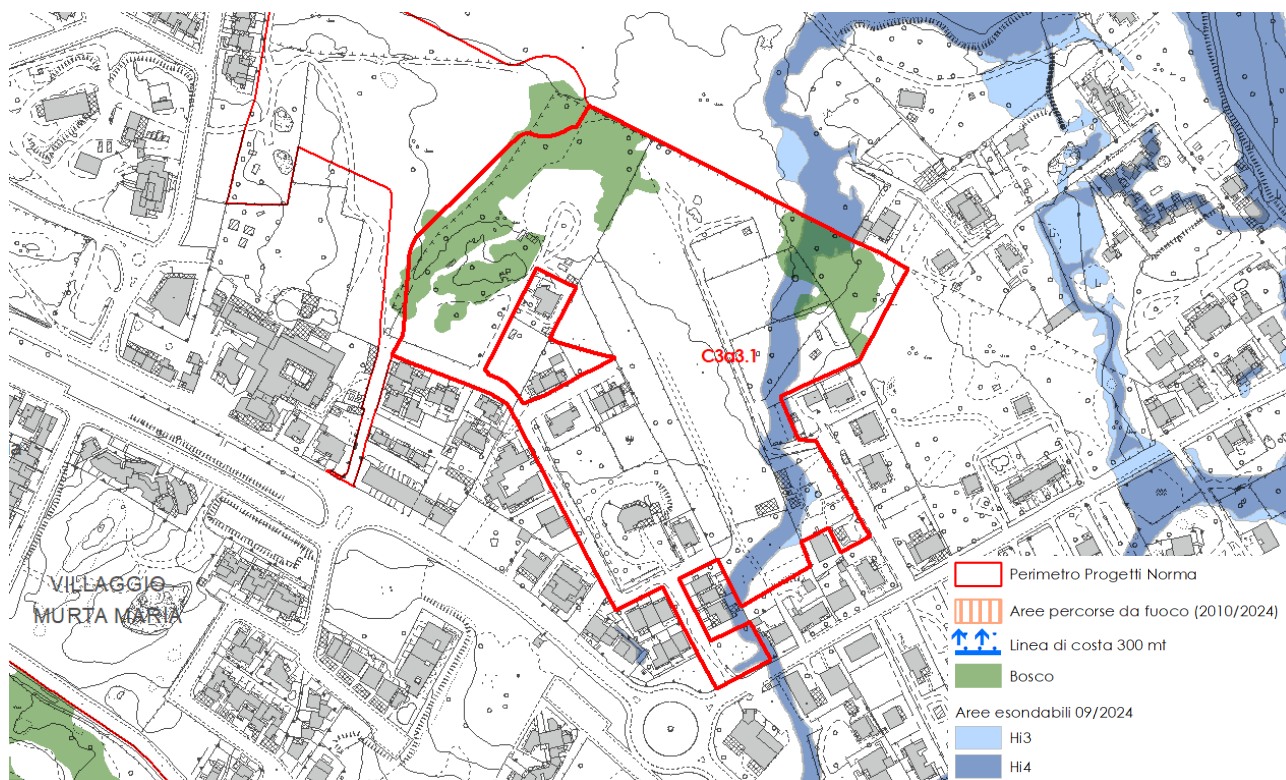
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 48.439 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,60 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 0,8 mc/mq
- Quota di indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area di concentrazione edificatoria e nell'area destinata a servizi per la parte eccedente la quantità di cui al punto successivo
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme da individuare nelle aree indicate nella scheda grafica. Deve comunque essere garantita la cessione dell'intera area per servizi indicata nella scheda grafica
- Altezza massima degli edifici: n° piani 3, m 10,0
- Tipologie edilizie: edifici in linea, edifici a schiera

Prescrizioni e indicazioni particolari

- La localizzazione delle aree per servizi indicate nella scheda grafica è prescrittiva
- Eventuali ulteriori aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali) derivanti dall'effettivo carico insediativo possono essere monetizzate
- Gli interventi edilizi sono realizzabili solo a seguito della predisposizione di specifico progetto di mitigazione del rischio idraulico e della realizzazione delle opere conseguenti
- La localizzazione dell'edificazione dovrà avvenire prediligendo aree a bassa sensibilità ecologica evitando di interferire con habitat di specie di interesse comunitario, con particolare riferimento alla salvaguardia degli areali interessati dai processi di nidificazione eventualmente presenti nei siti di intervento. Dovrà essere inoltre garantita la salvaguardia strutturale e funzionale e la generale connettività ecologica del sistema ambientale umido

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Ambito C3a3.2 via Porto Istana sud

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento residenziale di Multa Maria in funzione delle nuove attrezzature pubbliche (insediamento ospedaliero del Mater Olbia)
- Interventi di razionalizzazione della viabilità urbana
- Interventi di rafforzamento dell'offerta di spazi a verde pubblico

Obiettivi

- Realizzazione di nuove aree a verde pubblico e di zone destinate a "buffer" di protezione ambientale e paesaggistica
- Completamento maglia viaria e ciclopedonale di distribuzione della frazione
- Ricucitura dell'ambito del PRU a sud della frazione

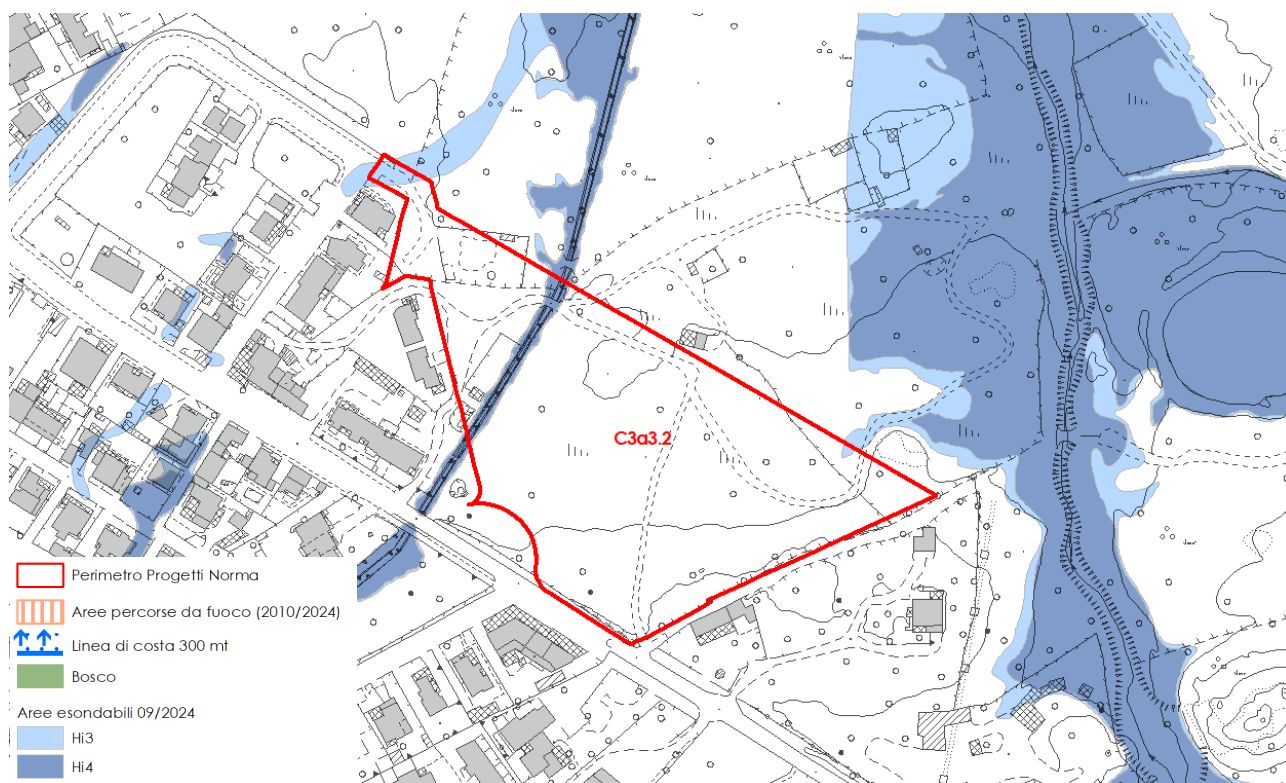
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale 16.978 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,80 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 1,0 mc/mq
- Quota di indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area di concentrazione edificatoria
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme da individuare nelle aree indicate nella scheda grafica. Deve comunque essere garantita la cessione dell'intera area per servizi indicata nella scheda grafica. L'eventuale maggiore entità delle aree per servizi può essere monetizzata.
- Altezza massima degli edifici: n° piani 3, m 10,0
- Tipologie edilizie: edifici in linea, edifici a schiera

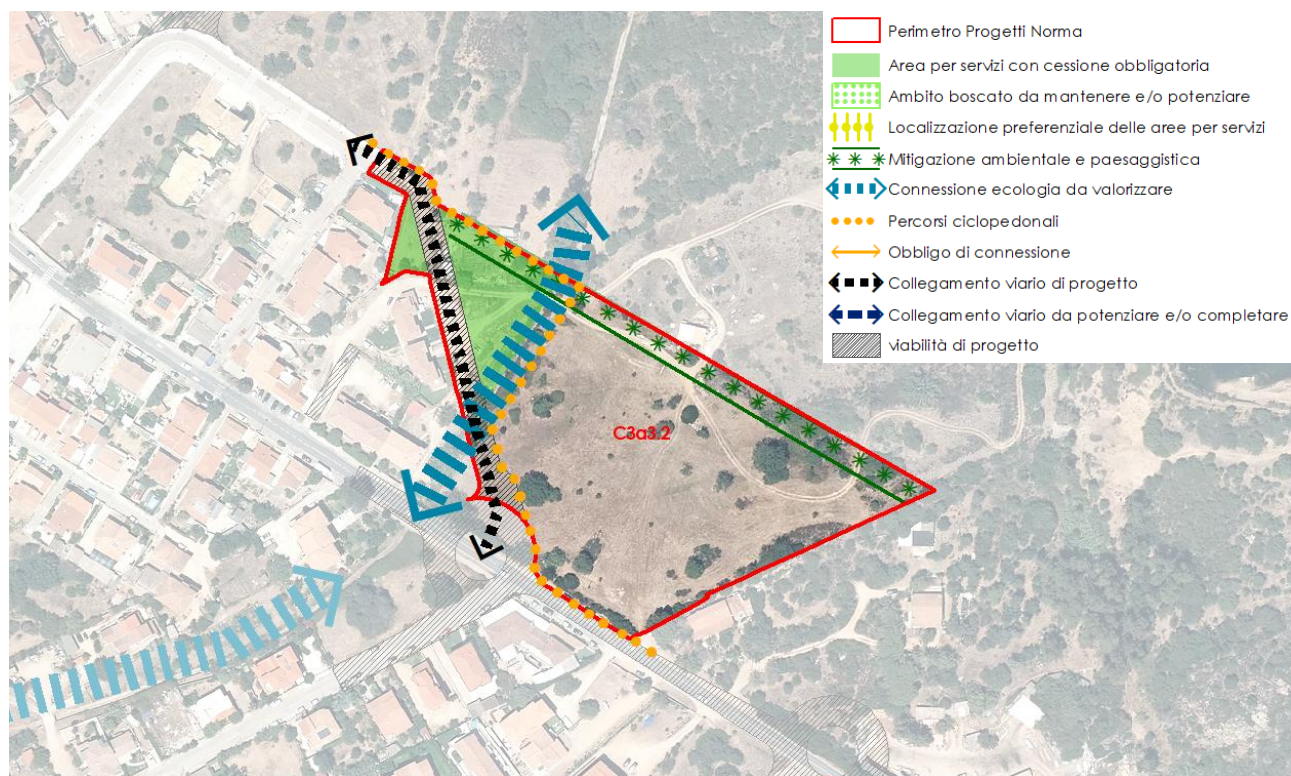
Prescrizioni e indicazioni particolari

- Eventuali ulteriori aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali) derivanti dall'effettivo carico insediativo possono essere monetizzate
- Gli interventi edilizi sono realizzabili solo a seguito della predisposizione di specifico progetto di mitigazione del rischio idraulico e della realizzazione delle opere conseguenti

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Ambito C3a3.3 via Tanca di La Cava

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento residenziale di Multa Maria in funzione delle nuove attrezzature pubbliche (insediamento ospedaliero del Mater Olbia)
- Interventi di razionalizzazione della viabilità urbana
- Interventi di rafforzamento dell'offerta di spazi a verde pubblico

Obiettivi

- Acquisizione dell'area necessaria per l'ampliamento a sud della scuola esistente
- Completamento maglia viaria e ciclopedonale di distribuzione della frazione
- Ricucitura dell'ambito del PRU a sud della frazione

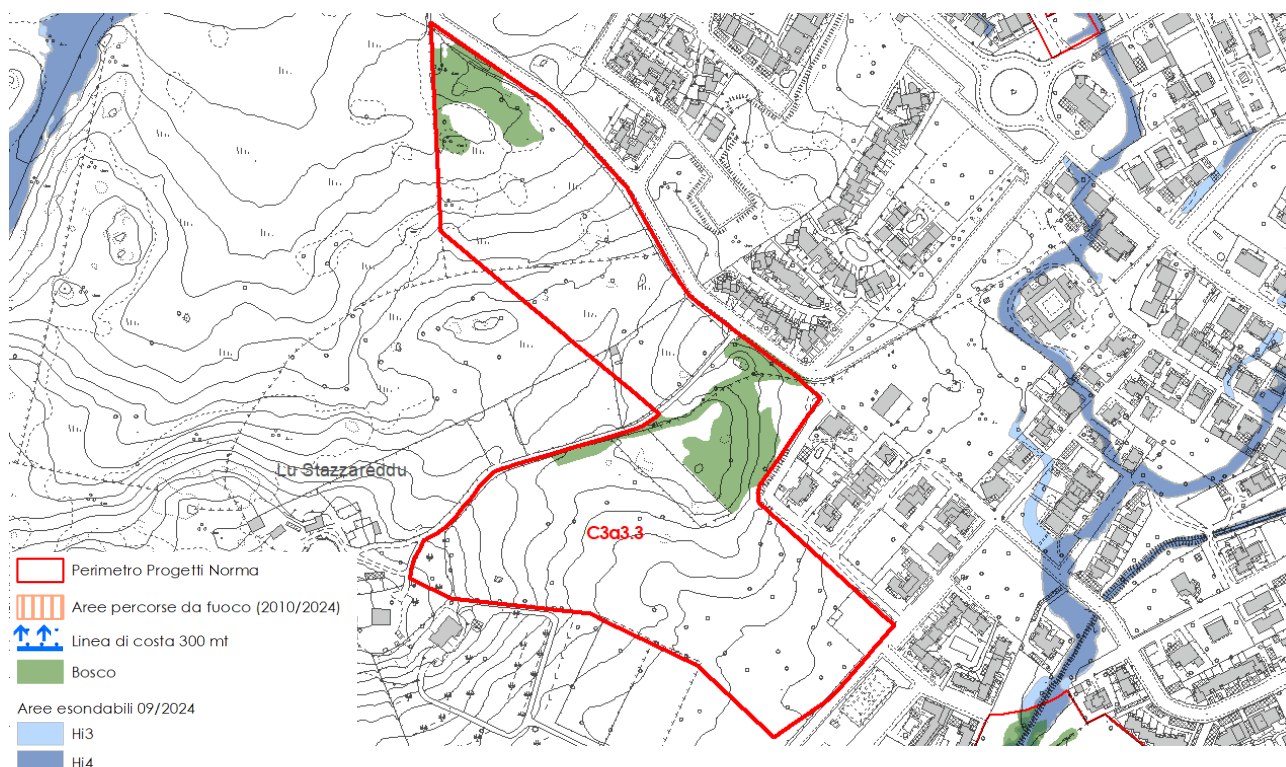
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 62.144 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,60 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 0,80 mc/mq
- Quota di indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area di concentrazione edificatoria
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme. Deve comunque essere garantita la cessione dell'area per servizi indicata nella scheda grafica. L'eventuale maggiore entità delle aree per servizi può essere monetizzata.
- Altezza massima degli edifici: n° piani 3, m 10,0
- Tipologie edilizie: edifici in linea, edifici a schiera

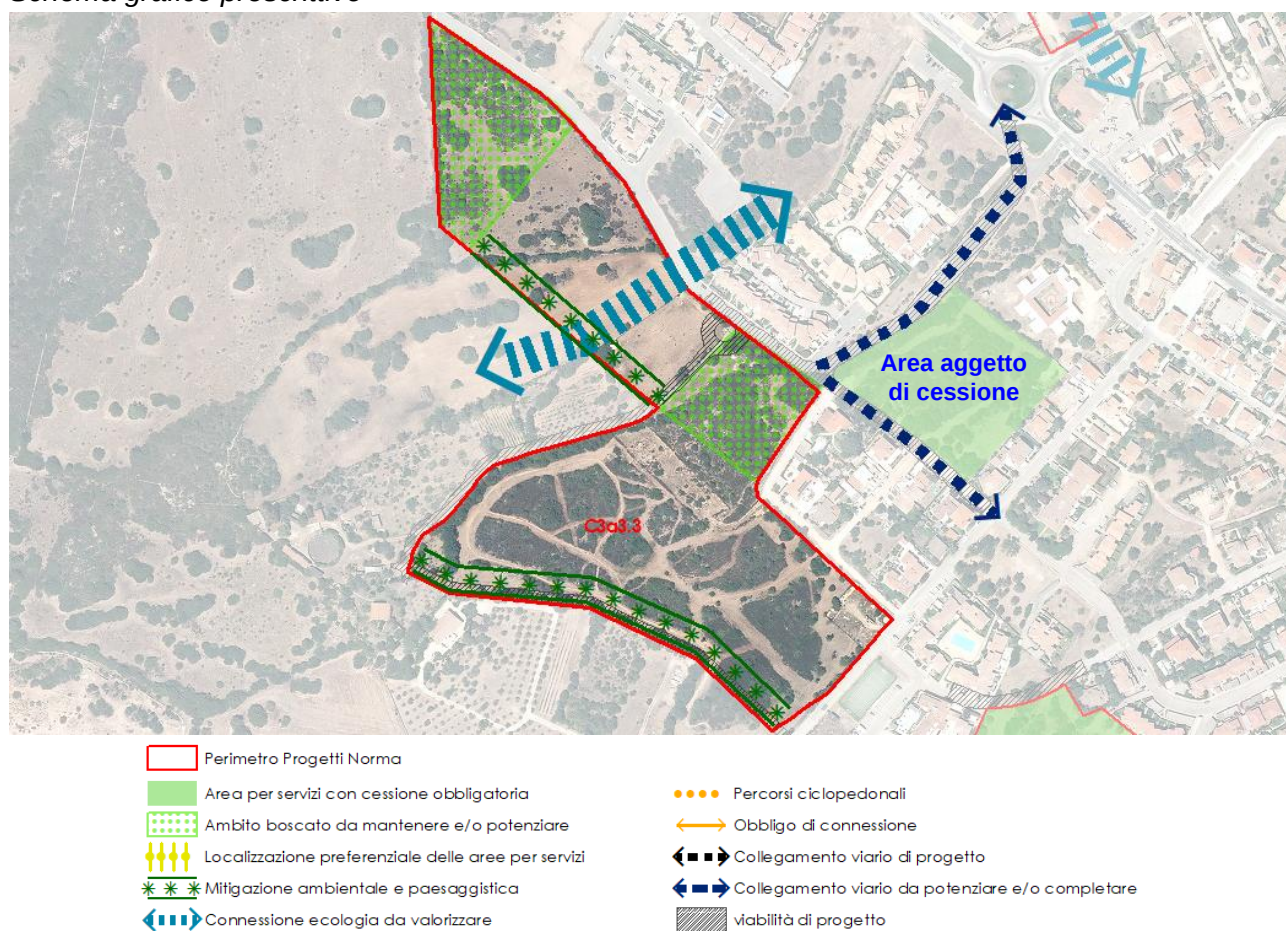
Prescrizioni e indicazioni particolari

- Devono essere realizzate gli interventi di completamento della maglia viaria così come indicato nella scheda grafica
- Deve essere ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale l'area, esterna all'ambito di intervento, e destinata all'espansione della scuola

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Ambito C3a3.4. Via Rii Minori

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento residenziale ambito sud del nucleo di Multa Maria

Obiettivi

- Realizzazione area sportiva
- Completamento viario

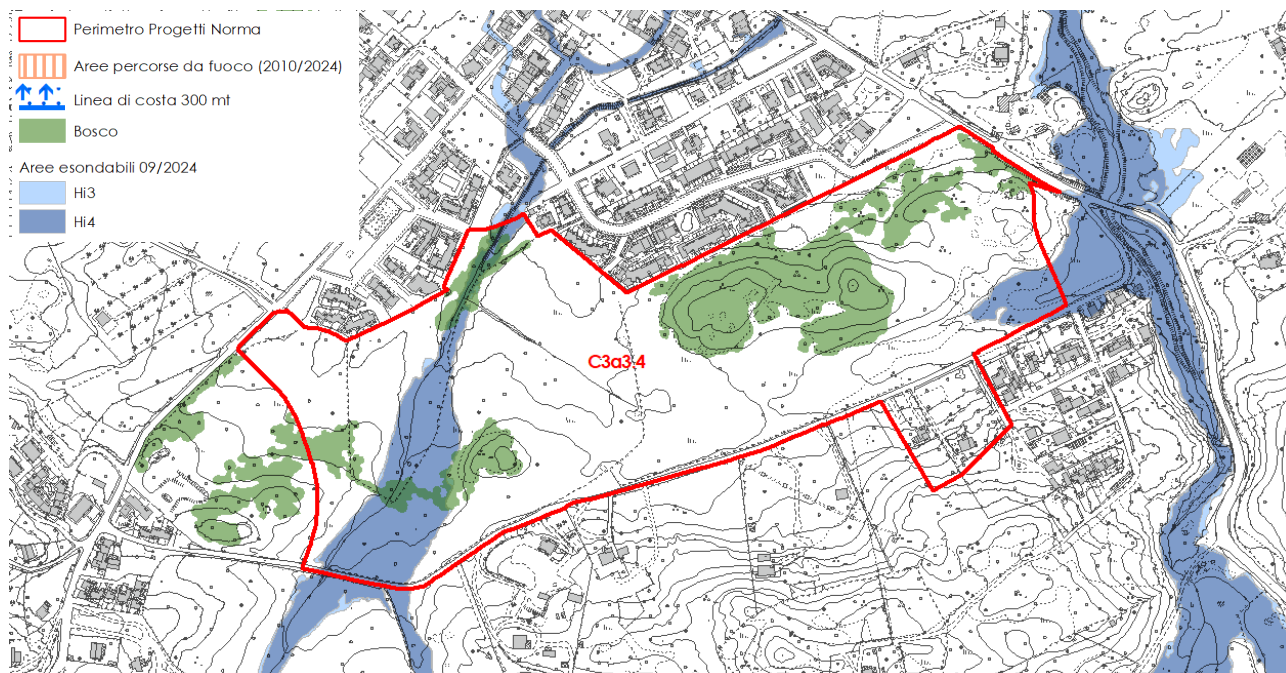
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 164.879 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,60 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 0,80 mc/mq
- Quota di edificabilità indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area di concentrazione edificatoria
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme da individuare nelle aree indicate nella scheda grafica. Deve comunque essere garantita la cessione dell'intera area per servizi indicata nella scheda grafica
- Altezza massima degli edifici: n° piani 3, m 10,0
- Tipologie edilizie: edifici in linea, edifici a schiera

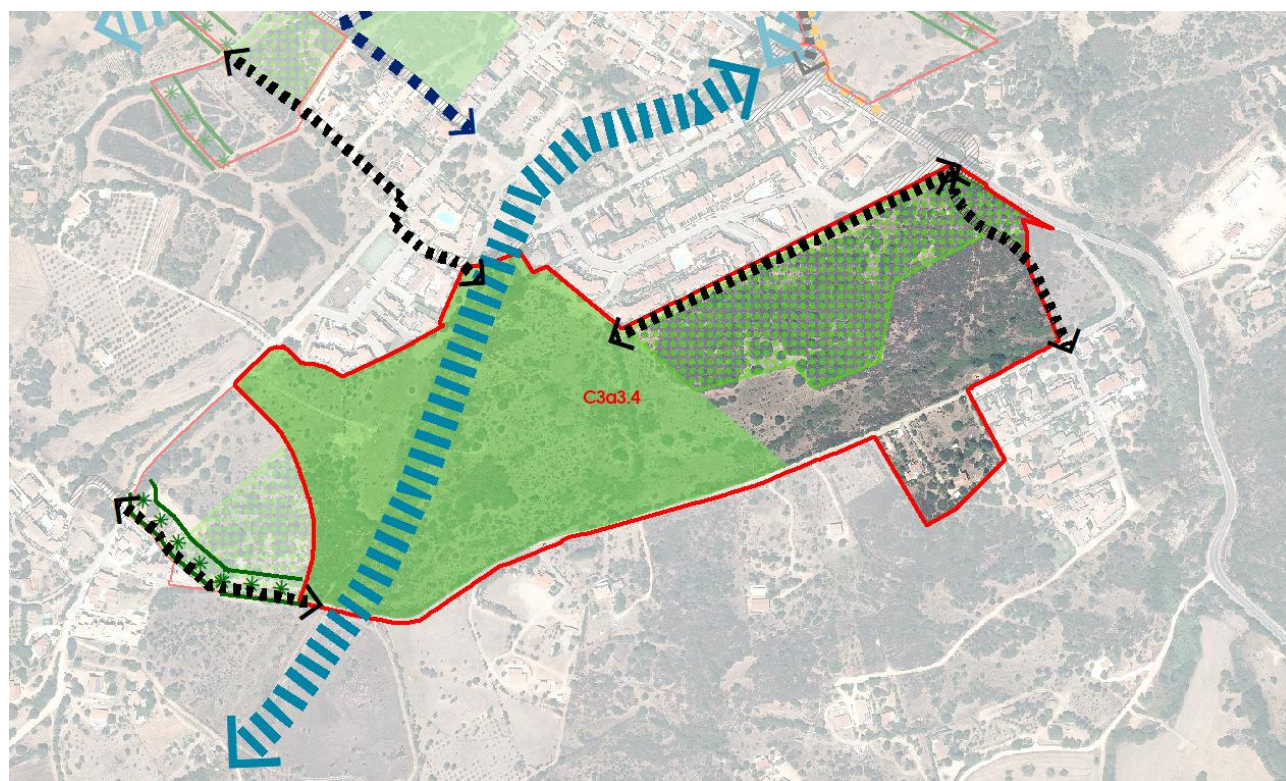
Prescrizioni e indicazioni particolari

- La localizzazione delle aree per servizi indicate nella scheda grafica è prescrittiva

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Ambito C3a3.5. Via Maltinieddu

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento residenziale ambito sud del nucleo di Multa Maria

Obiettivi

- Completamento della rete viaria

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 41.392 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,60 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 0,80 mc/mq
- Quota di edificabilità indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area di concentrazione edificatoria
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme da individuare nelle aree indicate nella scheda grafica. Deve comunque essere garantita la cessione dell'intera area per servizi indicata nella scheda grafica
- Altezza massima degli edifici: n° piani 3, m 10,0
- Tipologie edilizie: edifici in linea, edifici a schiera

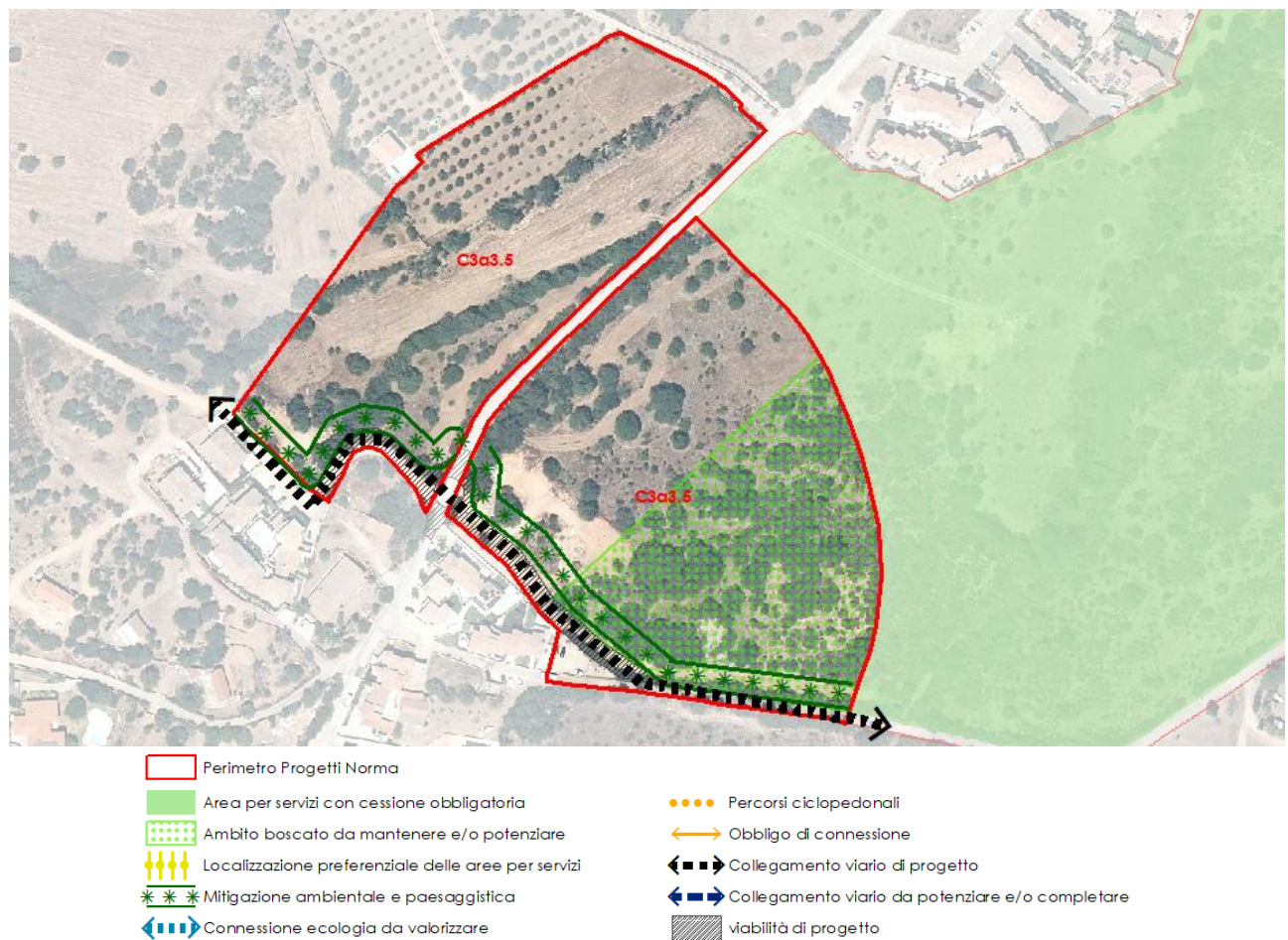
Prescrizioni e indicazioni particolari

- Le aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali) derivanti dall'effettivo carico insediativo possono essere monetizzate

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Articolo 56 Sottozona C3a4 - Espansioni in programma con Progetto Norma di Berchideddu

Relativamente a Berchideddu il Piano urbanistico Comunale individua le zone C3a di seguito riportate.

Ambito C3a4.1. Berchideddu nord

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento residenziale dell'area di Berchideddu
- Interventi di rafforzamento dell'offerta di spazi a verde pubblico

Obiettivi

- Realizzazione di un percorso pubblico pedonale di collegamento con il centro
- Realizzazione di un giardino pubblico

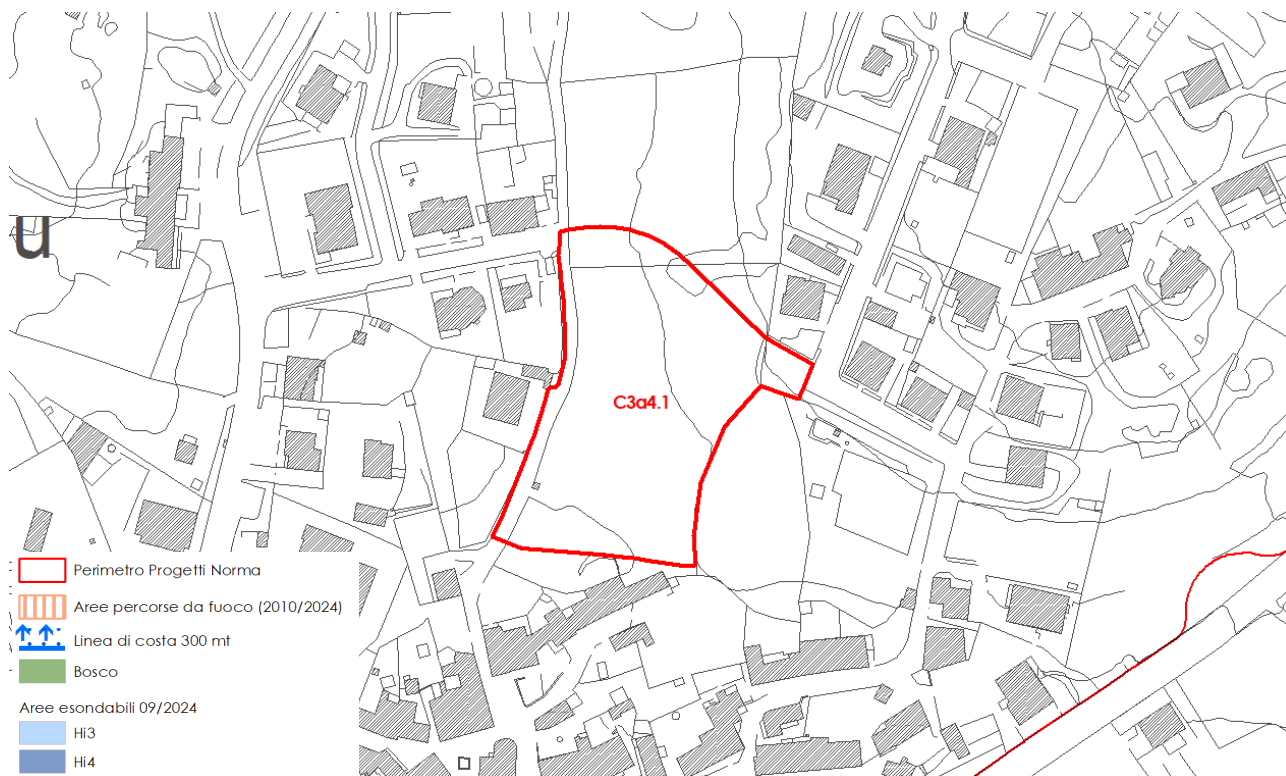
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 6.082 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,80 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 1,00 mc/mq
- Quota di indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area di concentrazione edificatoria e nell'area destinata a servizi per la parte eccedente la quantità di cui al punto successivo
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme
- Altezza massima degli edifici: n° piani 2, m 7,5
- Tipologie edilizie: edifici in linea, edifici a schiera

Prescrizioni e indicazioni particolari

- Le aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali) derivanti dall'effettivo carico insediativo possono essere monetizzate

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Ambito C3a4.2. via Loira.

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento residenziale dell'area di Berchideddu
- Interventi di razionalizzazione della viabilità urbana

Obiettivi

- Realizzazione di un percorso alberato pubblico lungo via Loira con funzione di collegamento dell'abitato della frazione con l'impianto sportivo
- Realizzazione di un nuovo tracciato stradale con funzione di by-pass del centro

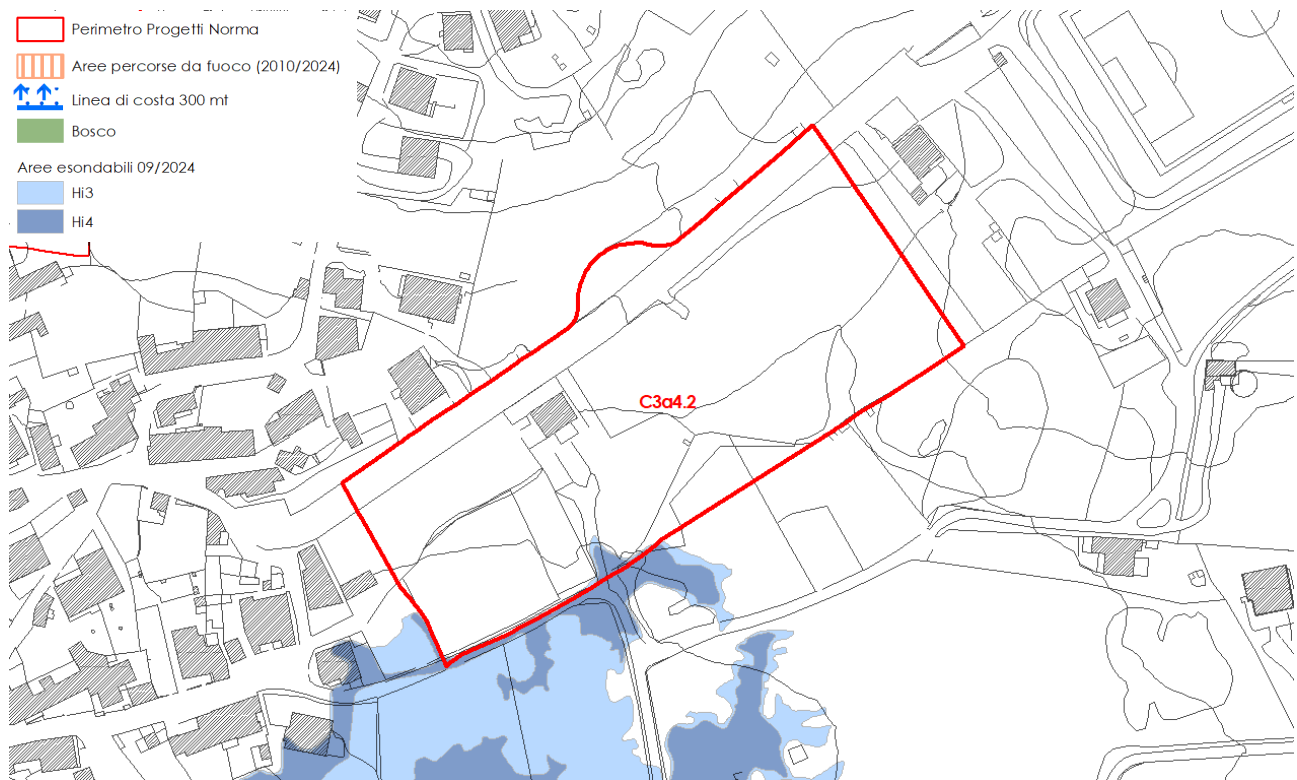
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 14.718 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,80 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 1,00 mc/mq
- Quota di indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area di concentrazione edificatoria
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme
- Altezza massima degli edifici: n° piani 2, m 7,5
- Tipologie edilizie: edifici in linea, edifici a schiera

Prescrizioni e indicazioni particolari

- Eventuali ulteriori aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali) derivanti dall'effettivo carico insediativo possono essere monetizzate

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Articolo 57 Sottozona C3a5 - Espansioni in programma con Progetto Norma di Porto Rotondo e Rudalza

Relativamente a Porto Rotondo e Rudalza il Piano urbanistico Comunale individua le zone C3a5 di seguito riportate.

Ambito C3a5.1. Porto Rotondo

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento residenziale non turistico di Porto Rotondo
- Interventi di rafforzamento dell'offerta di spazi a verde pubblico

Obiettivi

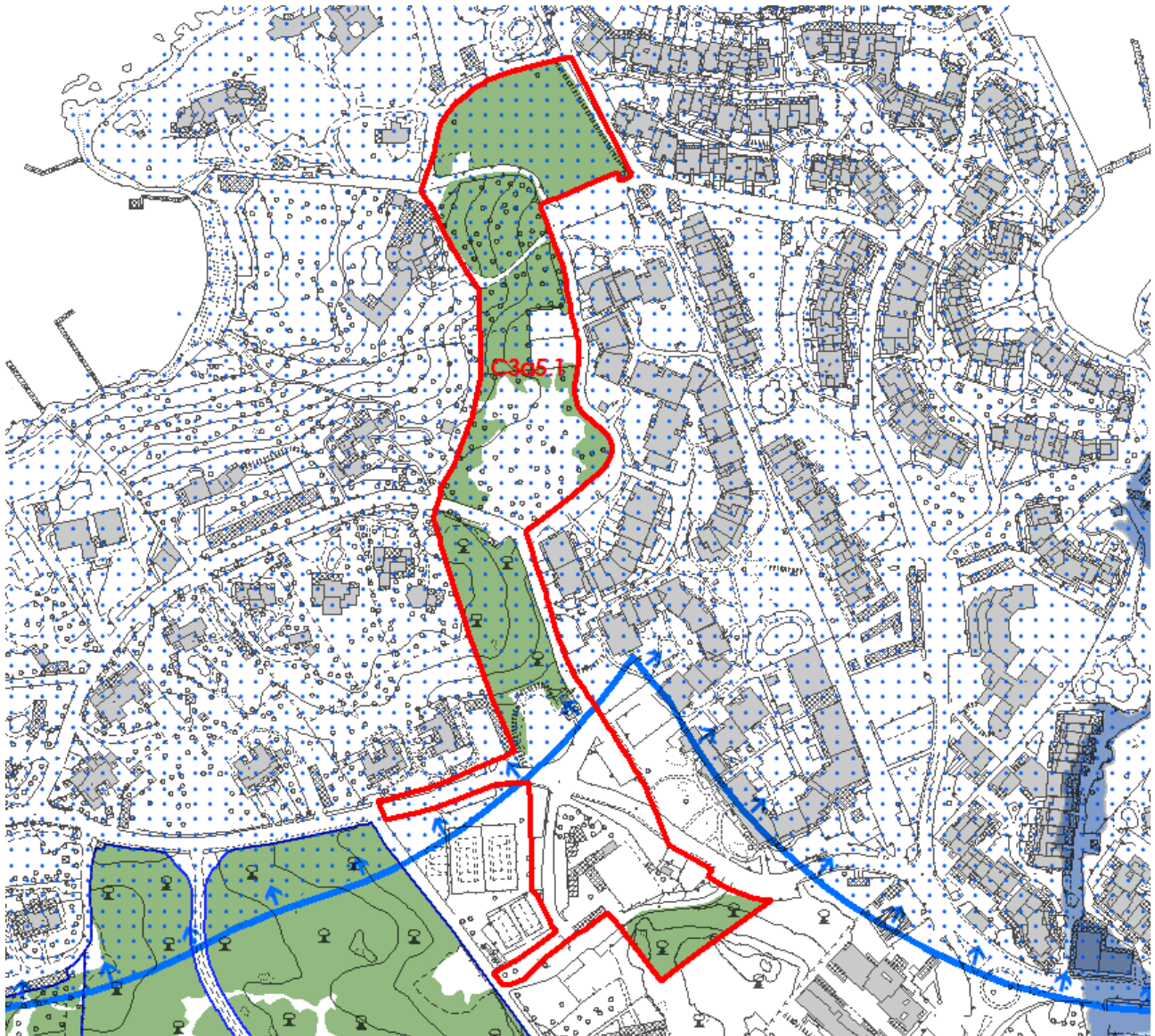
- Realizzazione di una nuova area a verde pubblico

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 33.774mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,60 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 0,80 mc/mq
- Quota di indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area di concentrazione edificatoria e nell'area destinata a servizi per la parte eccedente la quantità di cui al punto successivo
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme da individuare nelle aree indicate nella scheda grafica. Deve comunque essere garantita la cessione dell'intera area per servizi indicata nella scheda grafica
- Altezza massima degli edifici: n° piani 3, m 10,0
- Tipologie edilizie: edifici in linea, edifici a schiera

Prescrizioni e indicazioni particolari

- La localizzazione delle aree per servizi indicate nella scheda grafica è prescrittiva
- Eventuali ulteriori aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali) derivanti dall'effettivo carico insediativo possono essere monetizzate



- Perimetro Progetti Norma
- Aree percorse da fuoco (2010/2024)
- ↑ ↓ Linea di costa 300 mt
- Bosco
- Aree esondabili 09/2024
- Hi3
- Hi4

Schema grafico prescrittivo



- | | |
|---|--|
| Perimetro Progetti Norma | Percorsi ciclopedonali |
| Area per servizi con cessione obbligatoria | Obbligo di connessione |
| Ambito boscato da mantenere e/o potenziare | Collegamento viario di progetto |
| Localizzazione preferenziale delle aree per servizi | Collegamento viario da potenziare e/o completare |
| Mitigazione ambientale e paesaggistica | viabilità di progetto |
| Connessione ecologia da valorizzare | |

Ambito C3a5.2. Rudalza

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento residenziale di Rudalza

Obiettivi

- Acquisizione risorse per la riqualificazione degli spazi pubblici esistenti

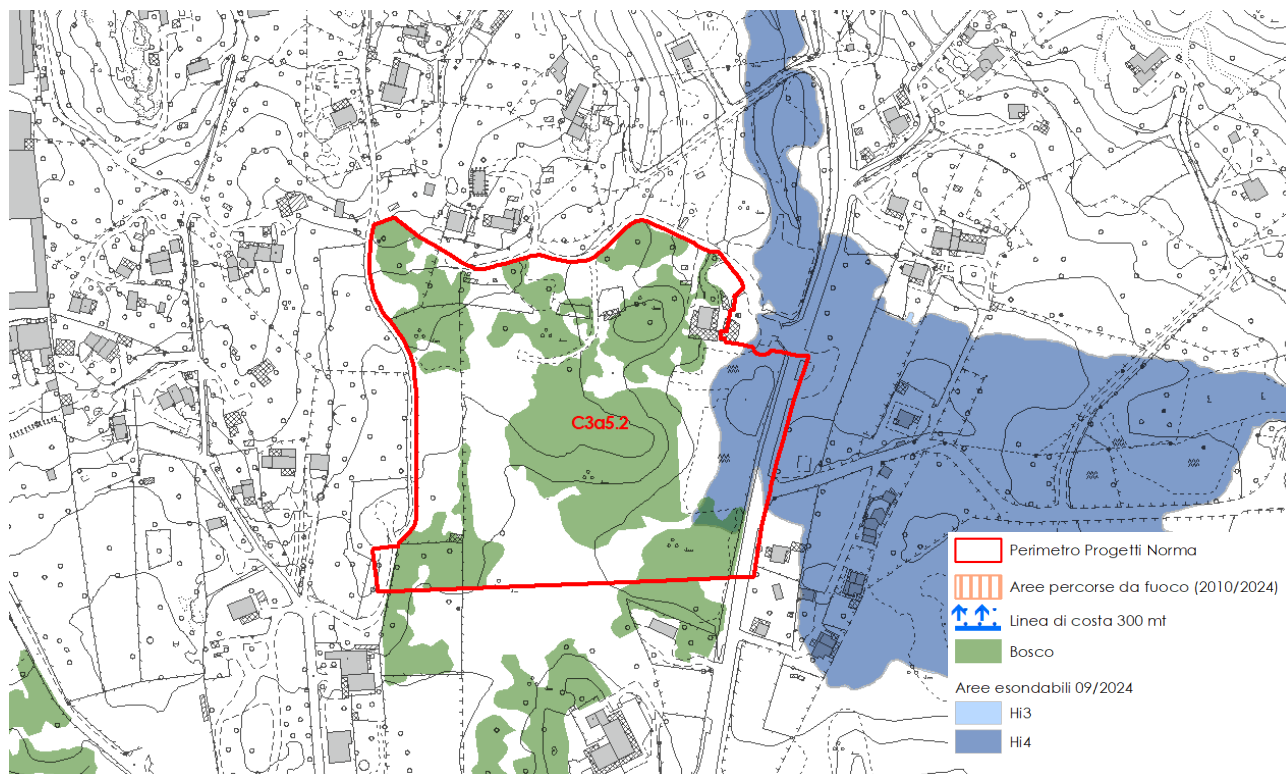
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 34.489 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,60 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 0,80 mc/mq
- Quota di indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area di concentrazione edificatoria e nell'area destinata a servizi per la parte eccedente la quantità di cui al punto successivo
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme
- Altezza massima degli edifici: n° piani 2, m 10,5
- Tipologie edilizie: edifici in linea, edifici a schiera, edifici singoli

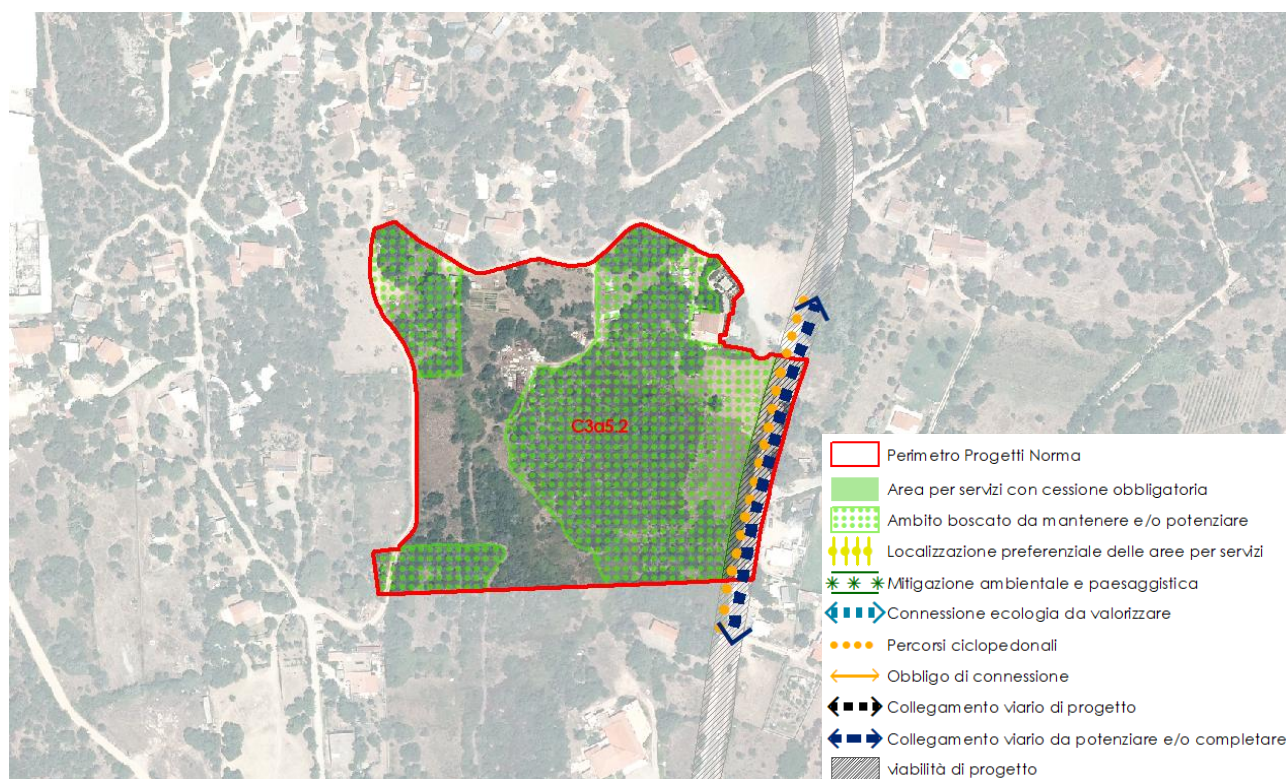
Prescrizioni e indicazioni particolari

- Le aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali) derivanti dall'effettivo carico insediativo possono essere monetizzate

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Articolo 58 Sottozona C3b – Trasformazioni in programma con Progetto Norma

1. Si tratta delle aree edificate per le quali è prevista la trasformazione urbanistica ed edilizia.
2. Gli interventi si attuano mediante strumenti urbanistici attuativi così come previsti nelle presenti norme tecniche di attuazione.
3. Le Sottozone C3b si articolano in:
 - Sottozona C3b1 Trasformazioni in programma di Olbia centro
4. Nelle singole schede dei Progetti Norma di seguito riportate vengono definiti:
 1. l'indice di edificabilità territoriale espresso in mc/mq;
 2. l'indice di edificabilità territoriale espresso in mc/mq in caso di intervento unitario riguardante l'intera area interessata dal progetto così come perimetrata nelle schede e nelle cartografie di piano;
 3. la quota di indice di edificabilità territoriale da destinare a finalità compensative;
 4. la quota di volume espressa in percentuale sul volume totale che, ai sensi del D.A. n° 2266 del 22 dicembre 1983 deve essere destinata a servizi pubblici di pertinenza comunale. La quota di volume di pertinenza dell'amministrazione comunale può essere utilizzata dalla stessa anche per la realizzazione di edilizia residenziale sociale. In alternativa la quota di volume di pertinenza comunale può essere ceduta ai privati a fronte di rilevanti interventi pubblici;
 5. la quantità di aree che devono essere cedute gratuitamente all'amministrazione comunale per finalità perequative;
 6. la quantità di aree da destinare a servizi (standard urbanistici) e la loro eventuale monetizzazione;
 7. l'altezza massima ed eventuali altri parametri edilizi;
 8. le modalità dell'eventuale utilizzo di edifici esistenti qualora presenti all'interno dell'area di intervento.

Le quote di indice territoriale di cui ai punti 3 e 4 si intendono da garantire sia nel caso di interventi per stralci successivi sia nel caso di intervento unitario per il quale è prevista la maggiorazione dell'indice.

Vengono inoltre definiti e precisati gli obiettivi e gli interventi da realizzare, le destinazioni d'uso e, in particolare gli usi non ammessi, eventuali prescrizioni particolari.

5. Relativamente alle superfici da destinare a servizi (standard urbanistici) si fa riferimento a quanto stabilito nelle presenti norme. Tali aree sono da intendersi in aumento rispetto alle quantità minime di dotazioni territoriali previste in applicazione dei commi 6 e 7 del D.A. n° 2266 del 22 dicembre 1983. Tutte le proprietà devono concorrere pro-quota alla cessione delle superfici destinate a servizi ed attrezzature pubbliche degli ambiti di trasformazione in funzione della destinazione d'uso che si andrà ad insediare. È ammessa la monetizzazione delle superfici per servizi se espressamente indicato nelle successive schede. La monetizzazione non si applica alle quantità minime di dotazioni territoriali previste in applicazione dei commi 6 e 7 del D.A. n° 2266 del 22 dicembre 1983.

La quantità di superfici per servizi è intesa come minimo da garantire; durante l'iter di redazione e approvazione degli strumenti attuativi, descritto nelle presenti norme, tale quantità minima potrà essere ulteriormente definita in relazione al raggiungimento degli obiettivi stabiliti per ciascun ambito di trasformazione.

La quantità di superfici per servizi si intendono aggiuntive a quelle derivanti dall'applicazione di misure perequative.

6. Le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico del soggetto proponente l'insediamento.

7. La proposta di trasformazione contenuta nelle schede dei progetti norma e relativa alle zone C3b di trasformazioni in programma, può essere attuata per successivi stralci funzionali da prevedersi nello strumento urbanistico attuativo.

La realizzazione per stralci è consentita a condizione che:

- il volume massimo ammissibile in applicazione degli Indici di edificabilità territoriale e la superficie da destinare a servizi siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni contenute nel repertorio dei Progetti Norma e proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
- gli operatori provvedano alla cessione pro-quota delle superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e alla realizzazione delle strade e alle opere di allacciamento ai pubblici servizi;
- i singoli stralci siano tra loro equilibrati relativamente alle dotazioni territoriali, ai servizi pubblici e alle infrastrutture.

Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà garantire una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici. In particolare, dovrà essere garantita la successiva possibilità di intervento per i soggetti coinvolti dalle indicazioni per l'ambito di intervento stesso, anche se non proponenti l'eventuale stralcio attuativo.

Al fine di garantire l'ottimale attuazione degli interventi il soggetto proponente lo stralcio dovrà predisporre un Piano direttore che verrà assunto in consiglio comunale unitamente alla proposta di piano attuativo.

Il Piano direttore quale dovrà contenere:

- la perimetrazione dello stralcio;
- gli interventi pubblici eventualmente previsti (compresi gli interventi sulla viabilità e sui sottoservizi a rete) e gli interventi di mitigazione paesaggistica relativi allo stralcio e la loro coerenza con gli obiettivi complessivi oltre che con la completa realizzazione degli stessi;
- l'assetto morfologico e tipologico dello stralcio e la sua coerenza con quello complessivo eventualmente definito nella scheda dell'ambito di trasformazione.

Il Piano direttore non ha funzione conformativa dell'assetto giuridico dei suoli ed è strumento di riferimento per le verifiche di coerenza delle proposte di intervento.

In relazione agli approfondimenti conoscitivi, progettuali, alle opportunità che si aprono all'interno del rapporto negoziale e agli elementi di compartecipazione e sinergia con altri interventi di qualificazione del contesto, il Piano direttore dell'ambito di trasformazione può essere modificato nel momento in cui verrà effettuata la redazione dei piani attuativi successivi al primo. Tali eventuali modifiche devono rimanere conformi agli elementi prescrittivi della scheda contenuta nel repertorio dei progetti norma.

Gli oneri relativi alla redazione del Piano direttore sono di competenza del soggetto proponente lo stralcio. L'Amministrazione Comunale terrà, per tramite dell'Ufficio Tecnico, un registro dei parametri edificatori ed infrastrutturali contenuti nel Piano Direttore.

Nel caso di intervento per stralci, la verifica di tutti gli indici dovrà essere effettuata unicamente per l'area di competenza dello stralcio.

8. In fase di predisposizione dei piani attuativi, da definirsi secondo le modalità e procedure sopra esposte, sono consentite modifiche dei perimetri degli ambiti di trasformazione.

Le modifiche di cui sopra sono ammesse solo in funzione:

- della suddivisione di un ambito in più ambiti,
- di mere rettifiche di delimitazioni ritenute necessarie in seguito alle risultanze di verifiche relative allo stato dei luoghi o stralci di aree di limitata estensione che risulti possibile

escludere dall'ambito senza pregiudicare gli obiettivi da perseguire con il previsto strumento di pianificazione o programmazione attuativa.

Le modifiche di cui sopra costituiscono variante non sostanziale del PUC e seguono le procedure previste dall'articolo 20 della LR 45/1989.

Sulle aree escluse dagli ambiti di intervento, in seguito alle rettifiche od agli stralci di cui sopra, fino ad una nuova loro disciplina da promuovere con modifiche del Piano Urbanistico Comunale, sono ammessi solo i seguenti interventi di recupero edilizio:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo.

9. Per gli edifici esistenti all'interno delle zone C3b di trasformazione in programma, fino alla predisposizione dei piani attuativi, sono ammessi i soli interventi previsti dall'articolo 9 del DPR 380/2001.

10. Salvo diverse indicazioni contenute nelle schede di cui all'articolo successivo, qualora al piano terra degli edifici la superficie libera, ovvero la superficie non interessata da vani scala, locali tecnici ecc., sia superiore al 70% della superficie coperta dell'edificio la superficie del piano terra non computa al fine del volume e al fine del calcolo dell'altezza massima degli edifici (dalla quota naturale del terreno fino all'intradosso del solaio di copertura del piano terra).

11. Gli edifici esistenti possono essere mantenuti o demoliti e ricostruiti. In caso di demolizione e ricostruzione il volume si intende in aggiunta a quello derivante dall'applicazione dell'indice territoriale massimo. In caso di mantenimento degli edifici esistenti la relativa superficie fondiaria non può essere utilizzata ai fini del calcolo della capacità insediativa

11. Nella sottozona C3b trovano applicazione le misure di incentivazione di cui all'CAPO I Sezione I Articolo 16 nei limiti e condizioni ivi definite.

Articolo 59 Sottozona C3b1 - Trasformazioni in programma con Progetto Norma di Olbia centro

Relativamente ad Olbia centro il Piano urbanistico Comunale individua le zone C3b di seguito riportate.

Ambito C3b1.1 via Roma

Descrizione dell'intervento

- Interventi di recupero della volumetria esistente
- Interventi di riqualificazione del fronte mare

Obiettivi

- Riqualificazione edilizia e urbanistica di un'area degradata anche in funzione della valorizzazione del lungomare

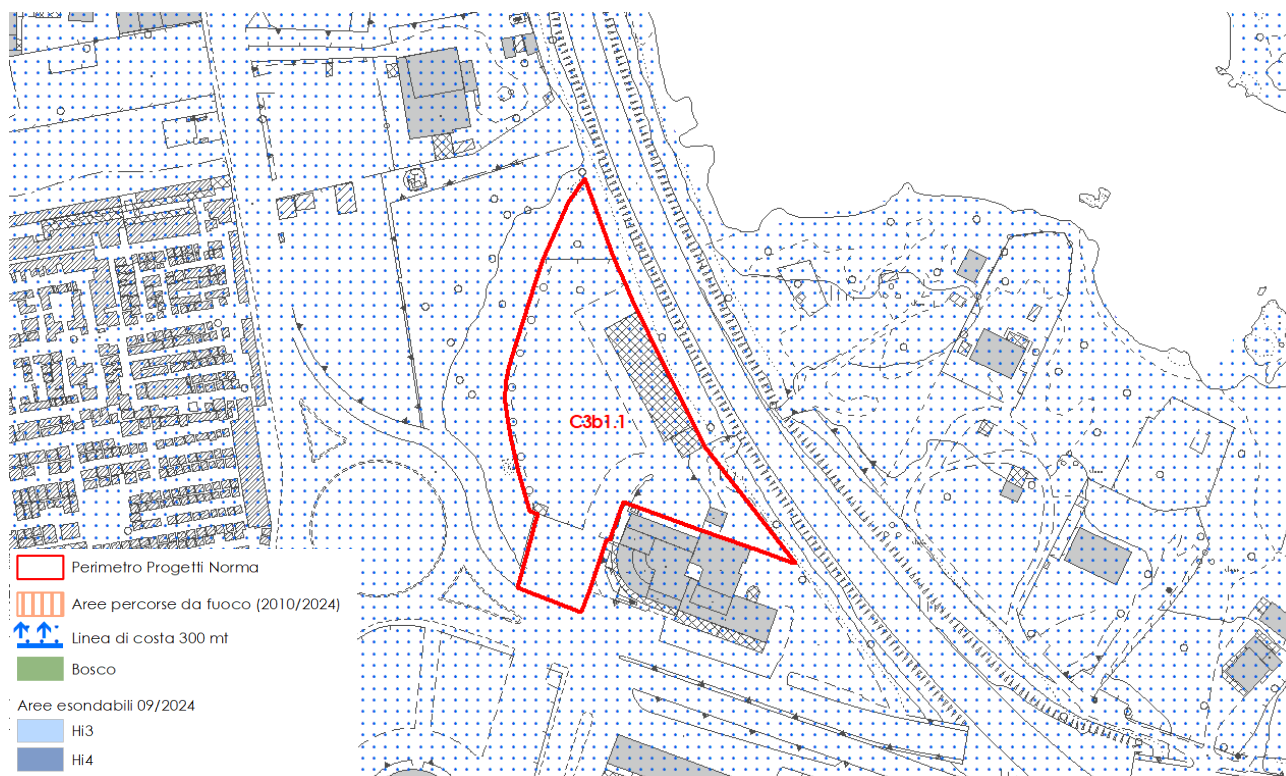
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 5.397 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 1,00 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale per intervento unitario riguardante l'intero ambito: 1,20 mc/mq
- Il volume degli edifici esistenti si somma al volume derivante all'applicazione degli indici come sopra riportati, fermo restando che non può comunque essere superato l'indice massimo stabilito dall'articolo 4 del D.A. 2266/U/1983 pari a 1,5 mc/mq.
- Quota di indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative: 5%
- Quota di volume destinato a servizi pubblici: 10%
- Quantità di aree da destinare a finalità perequative: 10 % della superficie territoriale da individuare all'interno dell'area di concentrazione edificatoria
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme.
- Altezza massima degli edifici: m. 11,00
- Tipologie edilizie: edifici in linea, edifici a torre, piastre commerciali

Prescrizioni e indicazioni particolari

- Eventuali ulteriori aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali) derivanti dall'effettivo carico insediativo possono essere monetizzate

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Articolo 60 Sottozone D3 - Destinazione non residenziale di espansione in programma con Progetto Norma

1. Si tratta delle aree di espansione a destinazione non residenziale così come individuate nelle tavole del Piano Urbanistico Comunale.
2. Gli interventi si attuano mediante strumenti urbanistici attuativi così come previsti nelle presenti norme tecniche di attuazione.
3. Le Sottozone D3 si articolano in:

- sottozona D3.1 – Espansioni non residenziali in programma con Progetto Norma di Olbia Centro
- sottozona D3.4 – Espansioni non residenziali in programma con Progetto Norma di Berchideddu.

4. Nelle singole schede dei Progetti Norma di seguito riportate vengono definiti:

- la capacità edificatoria espressa mediante indice di copertura massimo applicabile nelle aree di concentrazione edificatoria;
- l'altezza massima dell'edificio ed eventuali altri parametri edilizi.

5. Relativamente alle superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche si fa riferimento a quanto stabilito nelle presenti norme. Tutte le proprietà devono concorrere pro-quota alla cessione delle superfici destinate a servizi ed attrezzature pubbliche degli ambiti di trasformazione in funzione della destinazione d'uso che si andrà ad insediare. È ammessa la monetizzazione delle superfici per servizi se espressamente indicato nelle successive schede.

La quantità di superfici per servizi è intesa come minimo da garantire; durante l'iter di redazione e approvazione degli strumenti attuativi, descritto nelle presenti norme, tale quantità minima potrà essere ulteriormente definita in relazione al raggiungimento degli obiettivi stabiliti per ciascun ambito di trasformazione.

6. Le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico del soggetto proponente l'insediamento.

7. La proposta di trasformazione contenuta nelle schede dei progetti norma e relativa alle zone D di espansione in programma, può essere attuata per successivi stralci funzionali da prevedersi nello strumento urbanistico attuativo.

La realizzazione per stralci è consentita a condizione che:

- il volume massimo ammissibile in applicazione degli Indici di edificabilità territoriale e la superficie da destinare a servizi siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni contenute nel repertorio dei Progetti Norma e proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
- gli operatori provvedano alla cessione pro-quota delle superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e alla realizzazione delle strade e alle opere di allacciamento ai pubblici servizi.

Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà garantire una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici. In particolare, dovrà essere garantita la successiva possibilità di intervento per i soggetti coinvolti dalle indicazioni per l'ambito di intervento stesso, anche se non proponenti l'eventuale stralcio attuativo.

Al fine di garantire l'ottimale attuazione degli interventi il soggetto proponente lo stralcio dovrà predisporre un Piano direttore che verrà assunto in consiglio comunale unitamente alla proposta di piano attuativo.

Il Piano direttore quale dovrà contenere:

- la perimetrazione dello stralcio;

- gli interventi pubblici eventualmente previsti (compresi gli interventi sulla viabilità e sui sottoservizi a rete) e gli interventi di mitigazione paesaggistica relativi allo stralcio e la loro coerenza con gli obiettivi complessivi oltre che con la completa realizzazione degli stessi;
- l'assetto morfologico e tipologico dello stralcio e la sua coerenza con quello complessivo eventualmente definito nella scheda dell'ambito di trasformazione.

Il Piano direttore non ha funzione conformativa dell'assetto giuridico dei suoli ed è strumento di riferimento per le verifiche di coerenza delle proposte di intervento.

In relazione agli approfondimenti conoscitivi, progettuali, alle opportunità che si aprono all'interno del rapporto negoziale e agli elementi di compartecipazione e sinergia con altri interventi di qualificazione del contesto, il Piano direttore dell'ambito di trasformazione può essere modificato nel momento in cui verrà effettuata la redazione dei piani attuativi successivi al primo. Tali eventuali modifiche devono rimanere conformi agli elementi prescrittivi della scheda contenuta nel repertorio dei progetti norma.

Gli oneri relativi alla redazione del Piano direttore sono di competenza del soggetto proponente lo stralcio. L'Amministrazione Comunale terrà, per tramite dell'Ufficio Tecnico, un registro dei parametri edificatori ed infrastrutturali contenuti nel Piano Direttore.

Nel caso di intervento per stralci, la verifica di tutti gli indici dovrà essere effettuata unicamente per l'area di competenza dello stralcio.

8. In fase di predisposizione dei piani attuativi, da definirsi secondo le modalità e procedure descritte nelle presenti norme, sono consentite modifiche dei perimetri degli ambiti di trasformazione.

Le modifiche di cui sopra sono ammesse solo in funzione:

- della suddivisione di un ambito in più ambiti,
- di mere rettifiche di delimitazioni ritenute necessarie in seguito alle risultanze di verifiche relative allo stato dei luoghi o stralci di aree di limitata estensione che risulti possibile escludere dall'ambito senza pregiudicare gli obiettivi da perseguire con il previsto strumento di pianificazione o programmazione attuativa.

Le modifiche di cui sopra costituiscono variante non sostanziale del PUC e seguono le procedure previste dall'articolo 20 della LR 45/1989.

Sulle aree escluse dagli ambiti di intervento, in seguito alle rettifiche od agli stralci di cui sopra, fino ad una nuova loro disciplina da promuovere con modifiche del Piano Urbanistico Comunale, sono ammessi solo i seguenti interventi di recupero edilizio:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo.

9. Per gli edifici esistenti all'interno delle zone D3 di espansioni in programma, fino alla predisposizione dei piani attuativi, sono ammessi i soli interventi previsti dall'articolo 9 del DPR 380/2001.

10. Nella sottozona D3 non trovano applicazione le misure di incentivazione di cui all'CAPO I Sezione I Articolo 16.

11. Nella predisposizione dei Piani e degli strumenti attuativi si devono tenere in considerazione le indicazioni riportate nelle Schede guida alla progettazione (Elaborato T5).

12. È sempre obbligatoria l'installazione di impianti per la ricarica di veicoli elettrici.

Articolo 61 Sottozone Zone D3.1 - Espansioni non residenziali in programma con Progetto Norma di Olbia centro

Relativamente ad Olbia centro il Piano urbanistico Comunale individua le zone D3 di seguito riportate.

Ambito D3.1.1. Via Aldo Moro Nord

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento delle aree per servizi commerciali e produttivi
- Interventi di rafforzamento dell'offerta di spazi a verde pubblico

Obiettivi

- Realizzazione di un parco pubblico con funzione di cerniera tra l'area residenziale nord di Olbia e l'area commerciale della Basa

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 505.376 mq
- Indice di copertura: 50% da calcolare sulla superficie di intervento al netto delle aree da destinare a verde pubbliche individuate nella scheda grafica
- Altezza massima: m 10
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme da individuare nelle aree indicate nella scheda grafica.

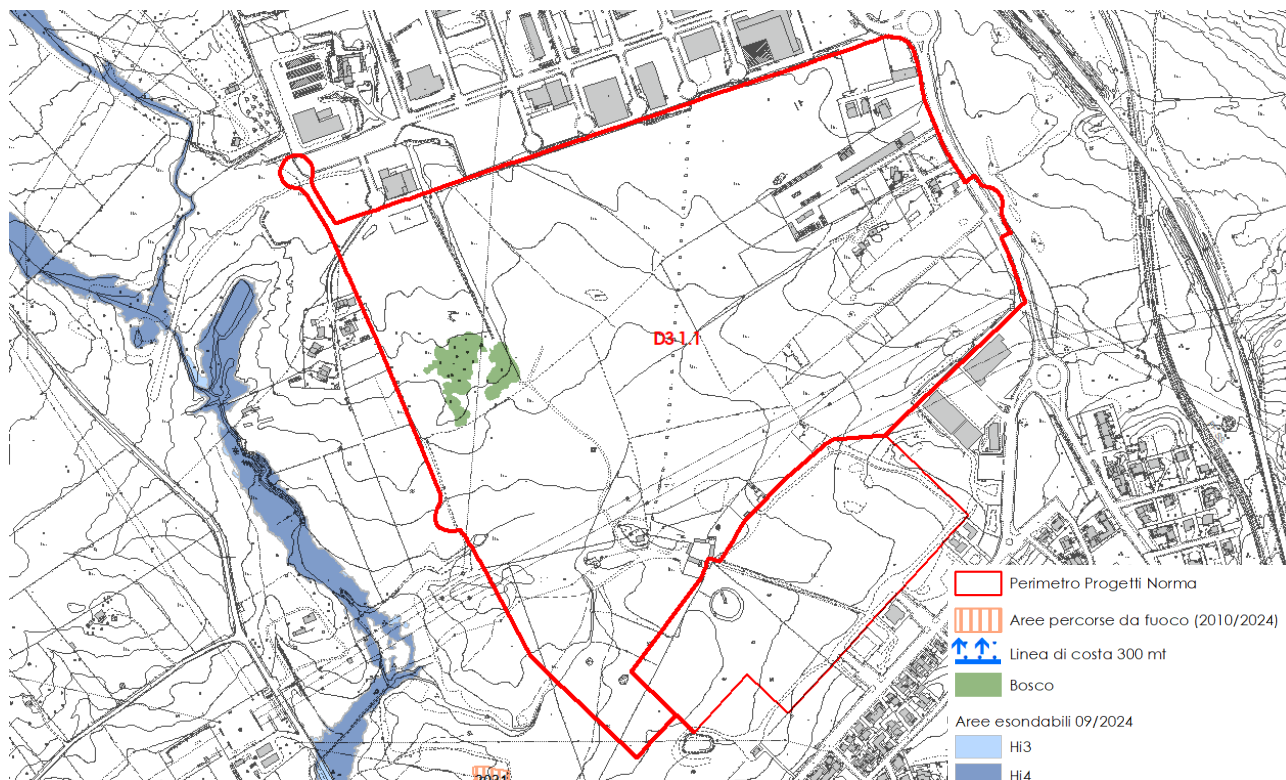
Destinazioni d'uso

È ammesso l'uso COMM_02 e COMM_03

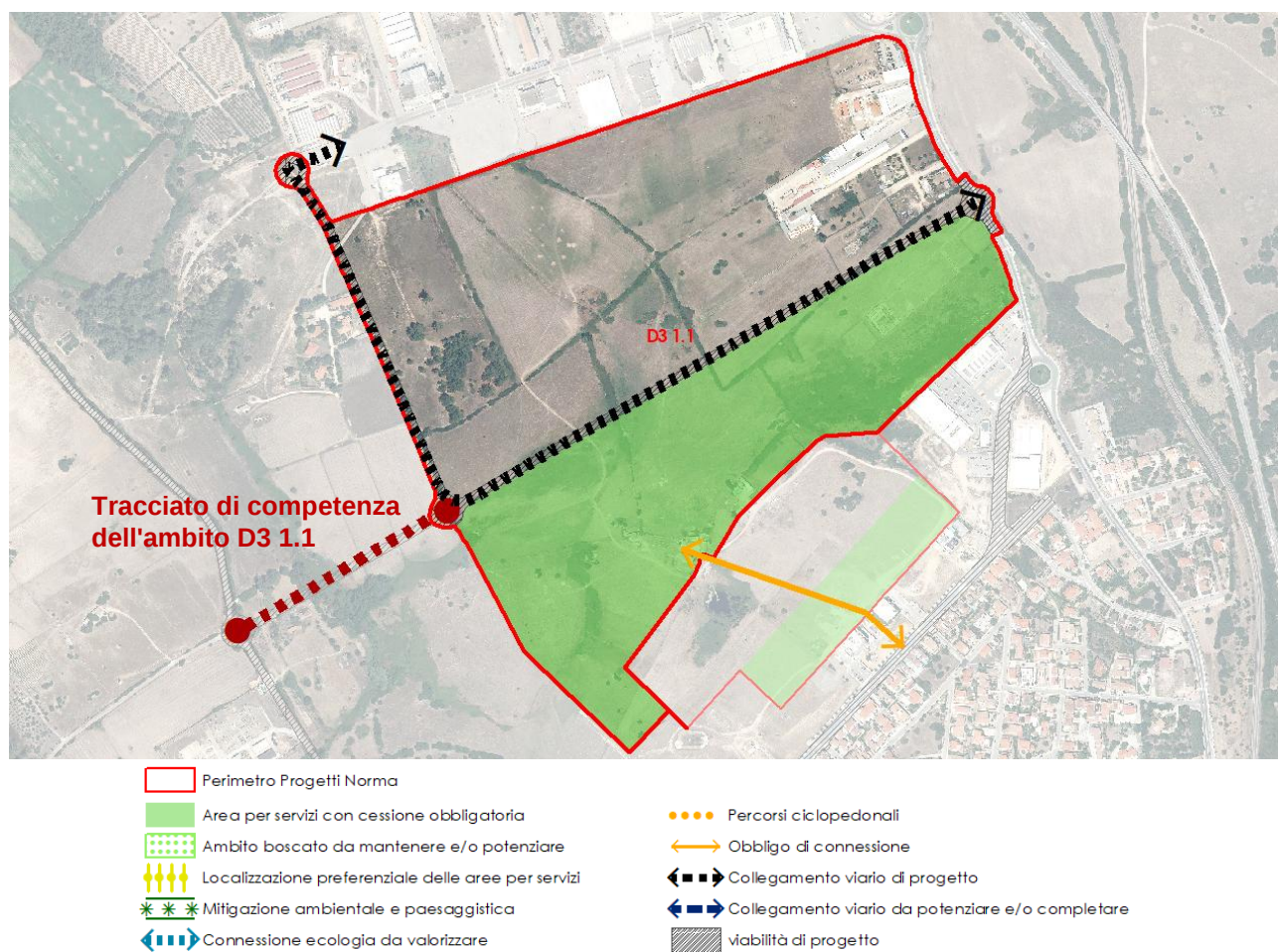
Prescrizioni e indicazioni particolari

- La localizzazione delle aree per servizi indicate nella scheda grafica è prescrittiva

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Ambito D3.1.2 Aeroporto

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento delle aree per servizi commerciali e produttivi
- Interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale
- Interventi di rafforzamento dell'offerta di spazi a verde pubblico

Obiettivi

- Valorizzazione delle aree attorno allo scalo aeroportuale
- Realizzazione di un'area a verde con funzione di mitigazione e continuità ambientale

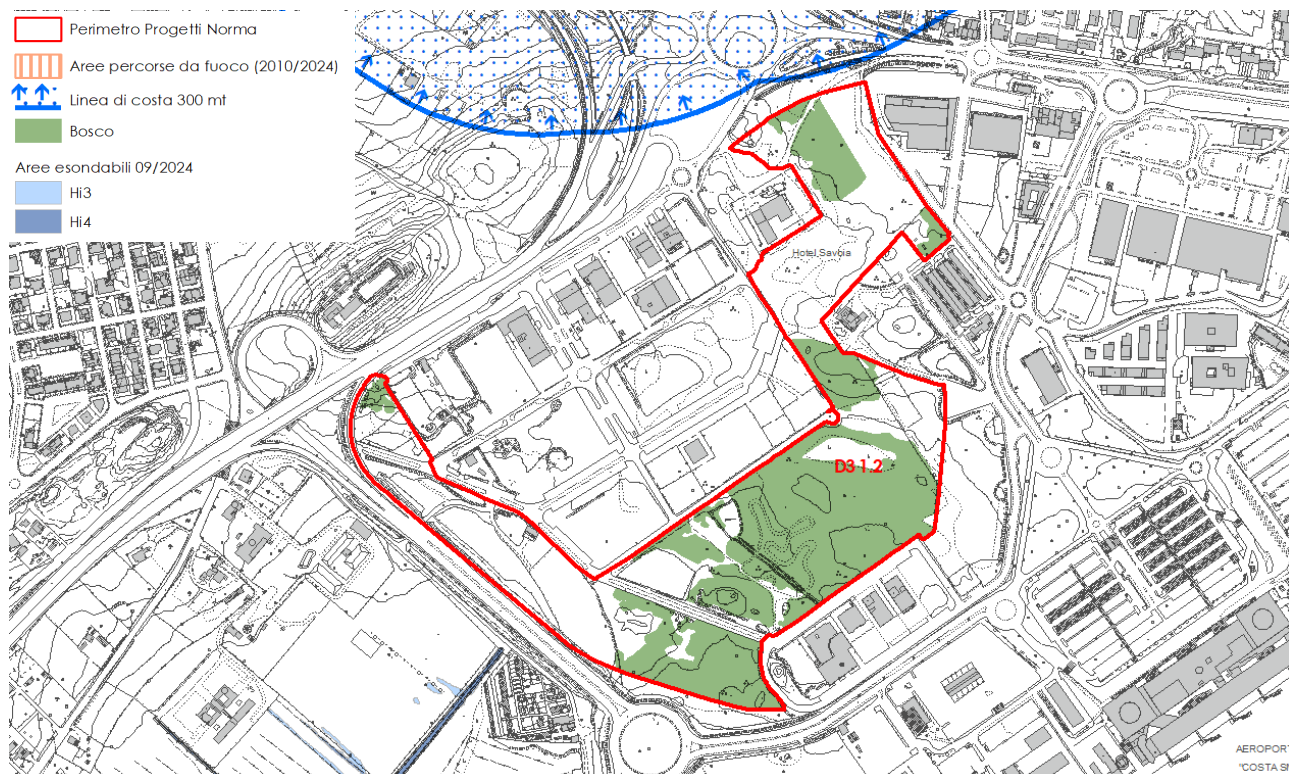
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 159.029 mq
- Indice di copertura: 60% da calcolare sulla superficie di intervento al netto delle aree da destinare a verde pubbliche individuate nella scheda grafica
- Altezza massima: m 10
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme da individuare nelle aree indicate nella scheda grafica. L'eventuale maggiore entità delle aree per servizi può essere monetizzata.

Destinazioni d'uso

È ammesso l'uso COMM_02 e COMM_03

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Ambito D3.1.3 SS Olbia - Sassari nord

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento delle aree per servizi commerciali e produttivi
- Interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale
- Interventi di rafforzamento dell'offerta di spazi a verde pubblico

Obiettivi

- Acquisizione di aree per la realizzazione di spazi destinati a verde pubblico da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica

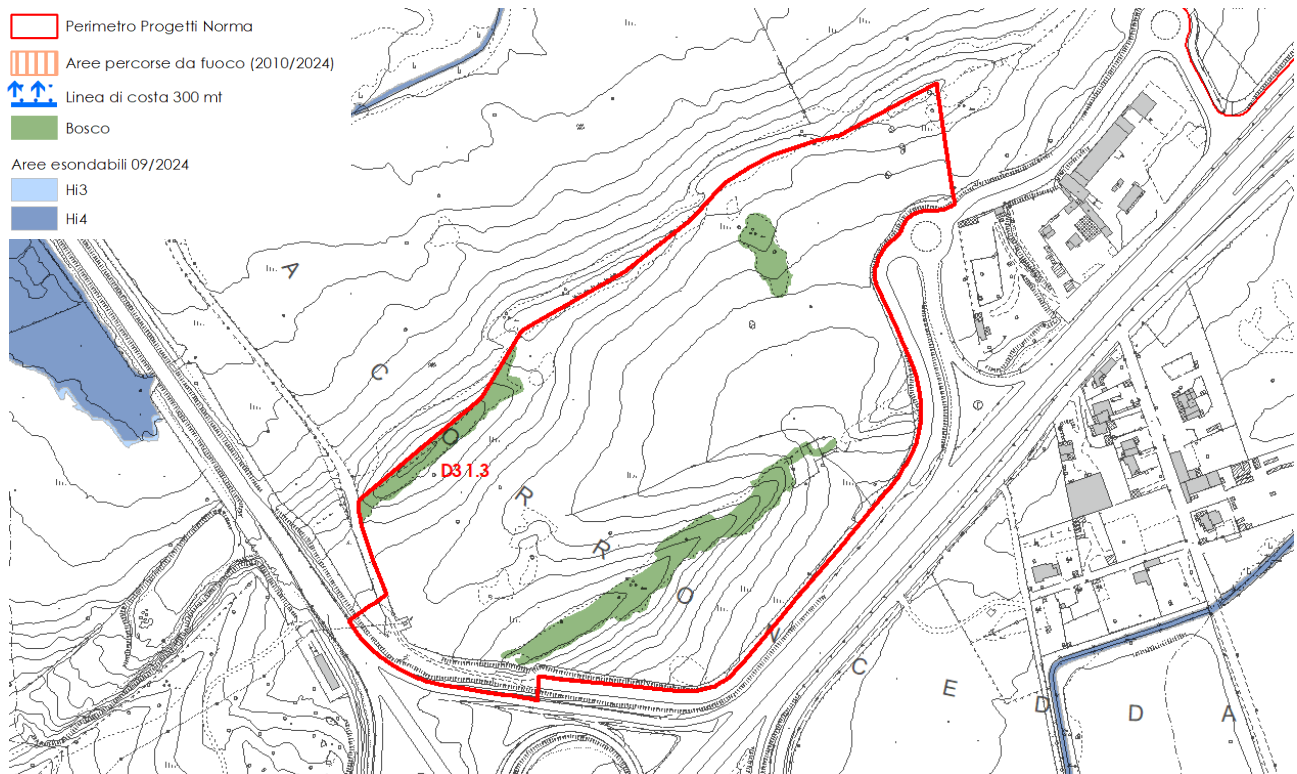
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 132.829 mq
- Indice di copertura: 60% da calcolare sulla superficie di intervento al netto delle aree da destinare a verde pubbliche individuate nella scheda grafica
- Altezza massima: m 10
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme da individuare nelle aree indicate nella scheda grafica. L'eventuale maggiore entità delle aree per servizi può essere monetizzata.

Prescrizioni e indicazioni particolari

- La localizzazione delle aree per servizi indicate nella scheda grafica è prescrittiva
- Devono essere mantenute le alberature esistenti

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Articolo 62 Sottozone Zone D3.1 - Espansioni non residenziali in programma con Progetto Norma di Multa Maria

Relativamente a Multa Maria il Piano urbanistico Comunale individua le zone D3 di seguito riportate.

Ambito D3.3.1. via Porto Istana

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento delle aree per servizi commerciali e produttivi

Obiettivi

- Realizzazione buffer di mitigazione paesaggistica
- Completamento della rete viaria

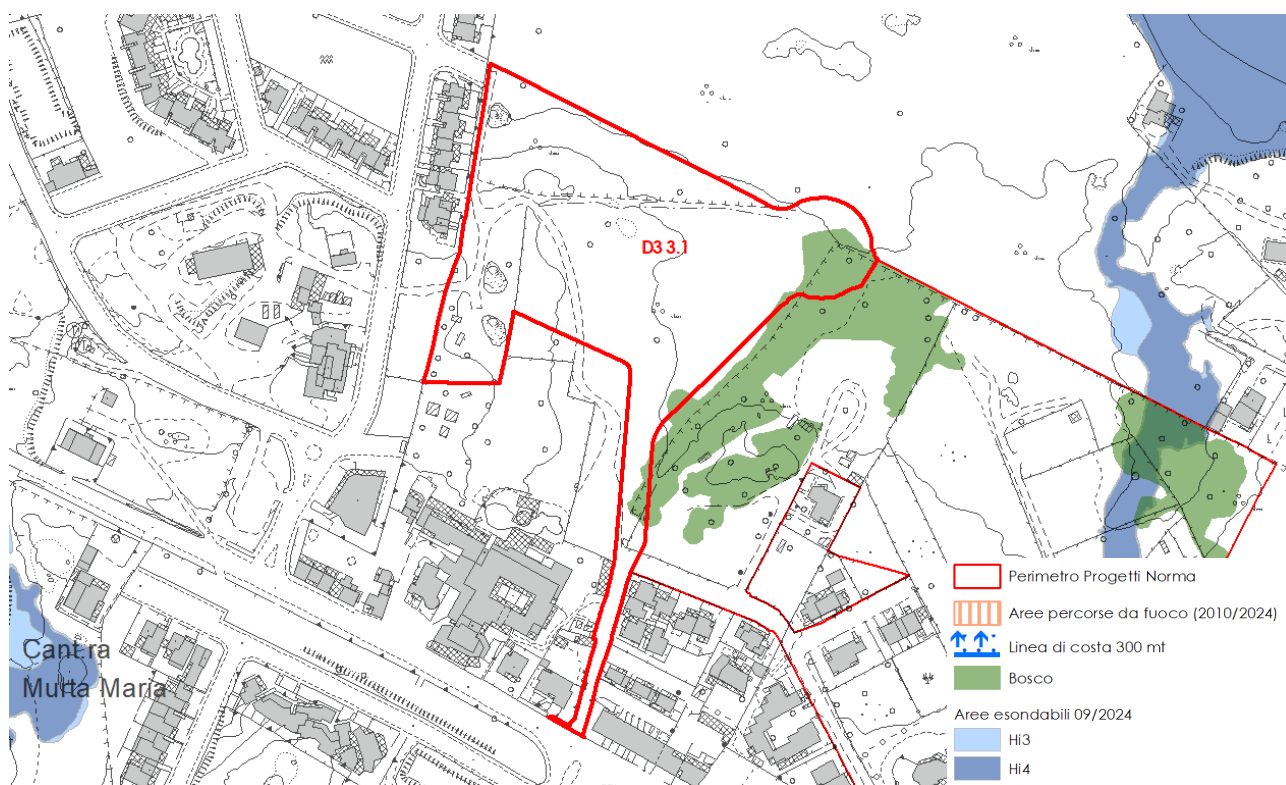
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 18.568 mq
- Indice di copertura: 50%
- Altezza massima: m 10
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme. Le aree per servizi possono essere monetizzate.

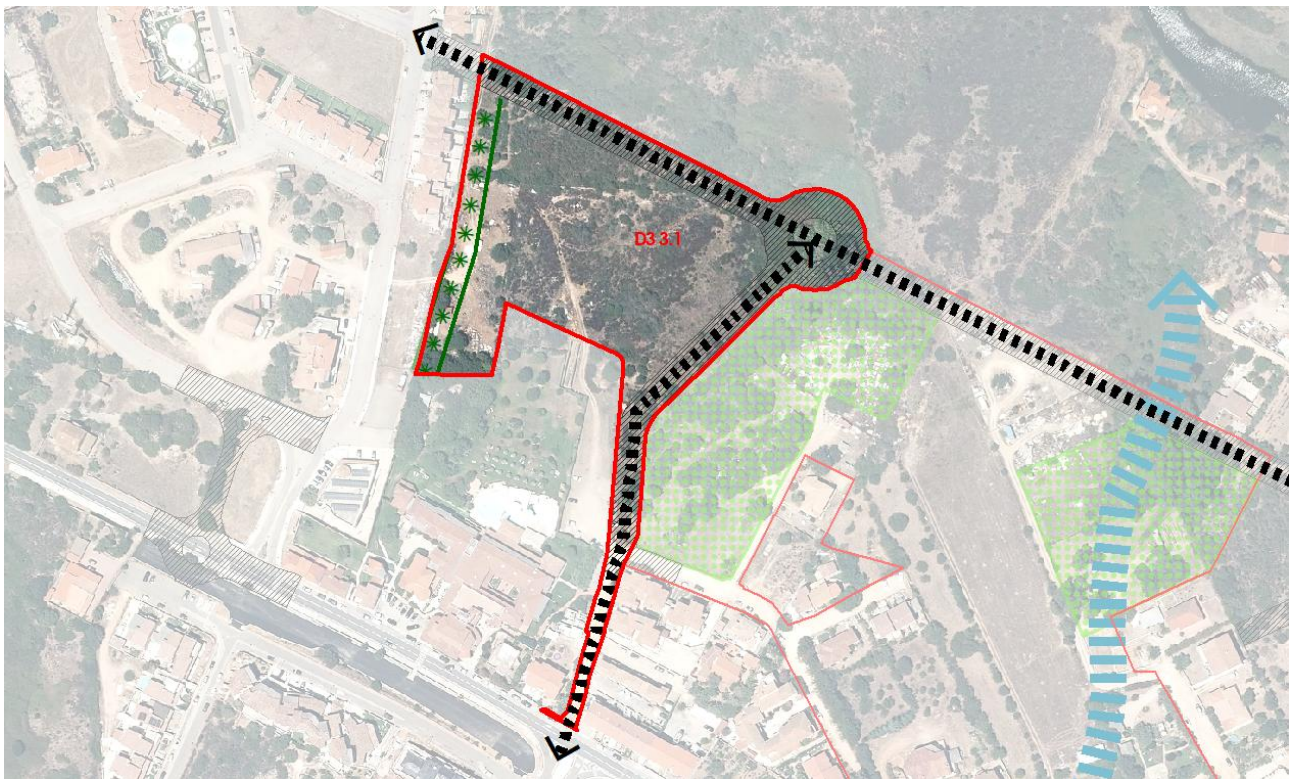
Prescrizioni e indicazioni particolari

- La localizzazione delle aree per servizi indicate nella scheda grafica è prescrittiva

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



- | | |
|---|--|
| Perimetro Progetti Norma | Percorsi ciclopedonali |
| Area per servizi con cessione obbligatoria | Obbligo di connessione |
| Ambito boscato da mantenere e/o potenziare | Collegamento viario di progetto |
| Localizzazione preferenziale delle aree per servizi | Collegamento viario da potenziare e/o completare |
| Mitigazione ambientale e paesaggistica | viabilità di progetto |
| Connessione ecologia da valorizzare | |

Articolo 63 Sottozone Zone D3.4 - Espansioni non residenziali in programma con Progetto Norma di Berchideddu

Relativamente a Berchideddu il Piano urbanistico Comunale individua le zone D3 di seguito riportate.

Ambito D3.4.1. Area artigianale nord

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento delle aree per servizi commerciali e produttivi

Obiettivi

- Realizzazione buffer di mitigazione paesaggistica

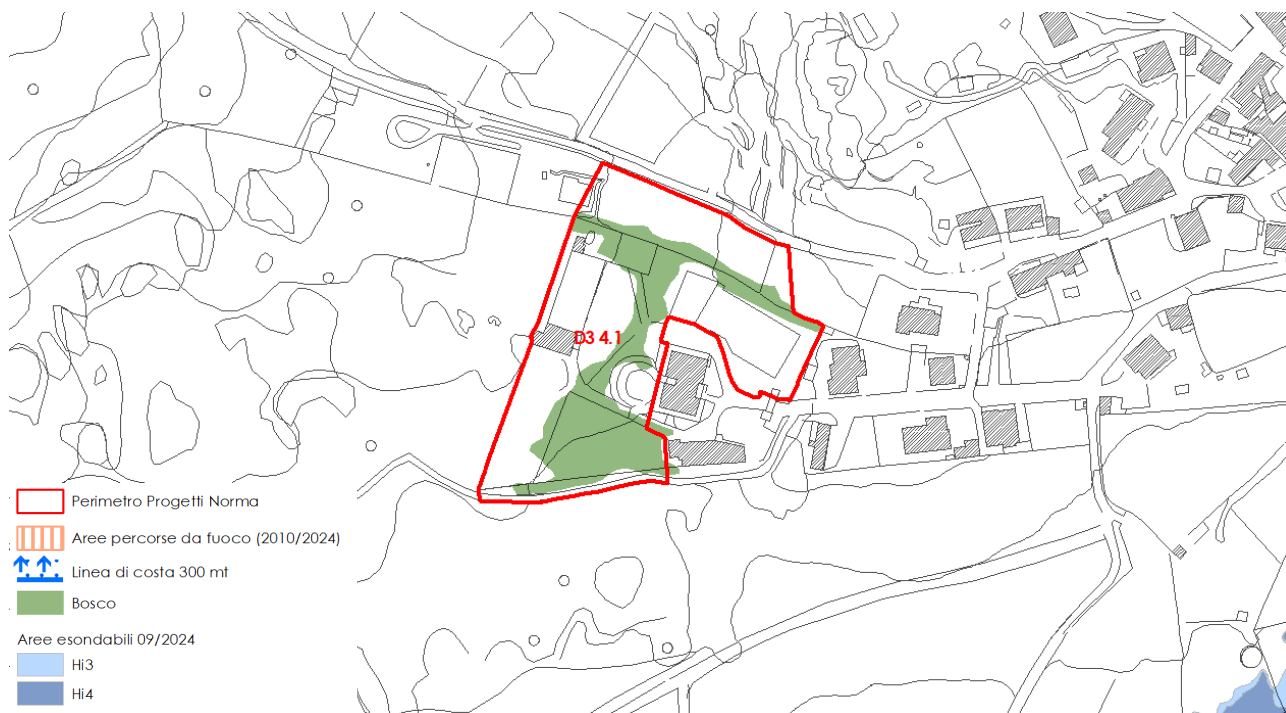
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 9.583 mq
- Indice di copertura: 50%
- Altezza massima: m 10
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme. Le aree per servizi possono essere monetizzate.

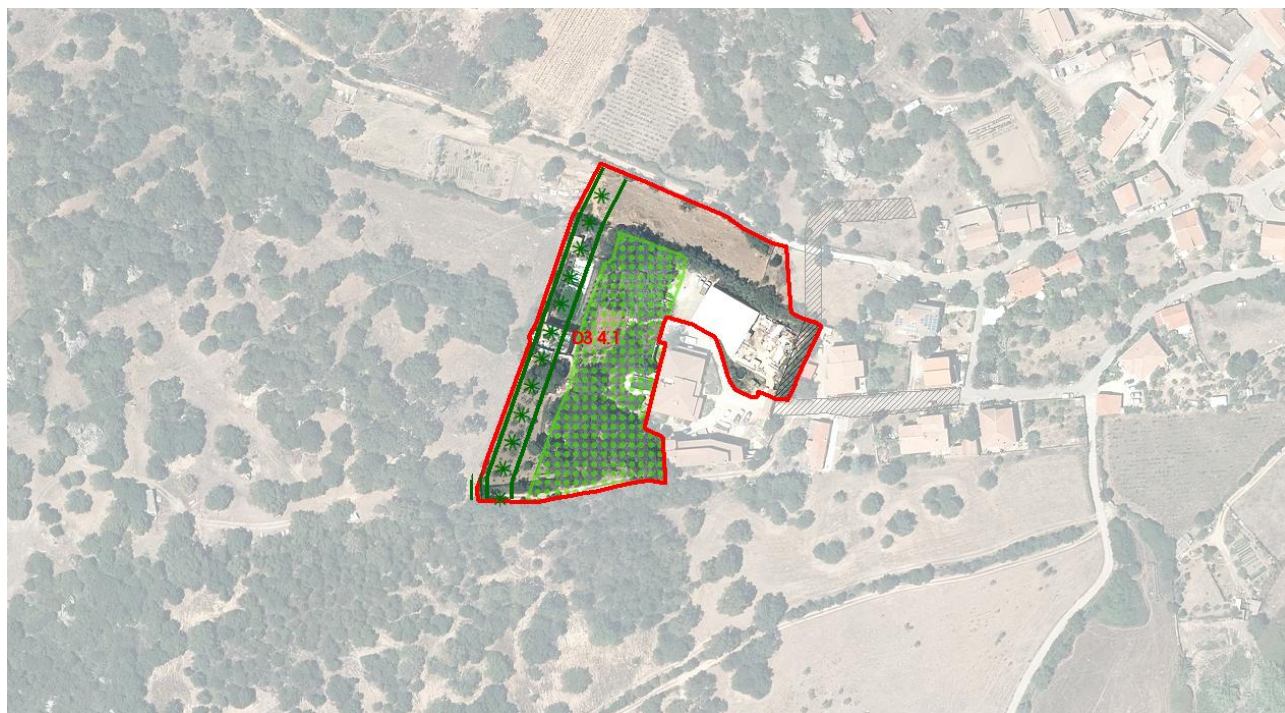
Prescrizioni e indicazioni particolari

- Le aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali) devono essere utilizzate per la realizzazione di aree a verde (filari, siepi,, ecc.) con funzione di mitigazione paesaggistica

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



Ambito D3.4.2. Area artigianale sud

Descrizione dell'intervento

- Interventi di completamento delle aree per servizi commerciali e produttivi

Obiettivi

- Realizzazione buffer di mitigazione paesaggistica

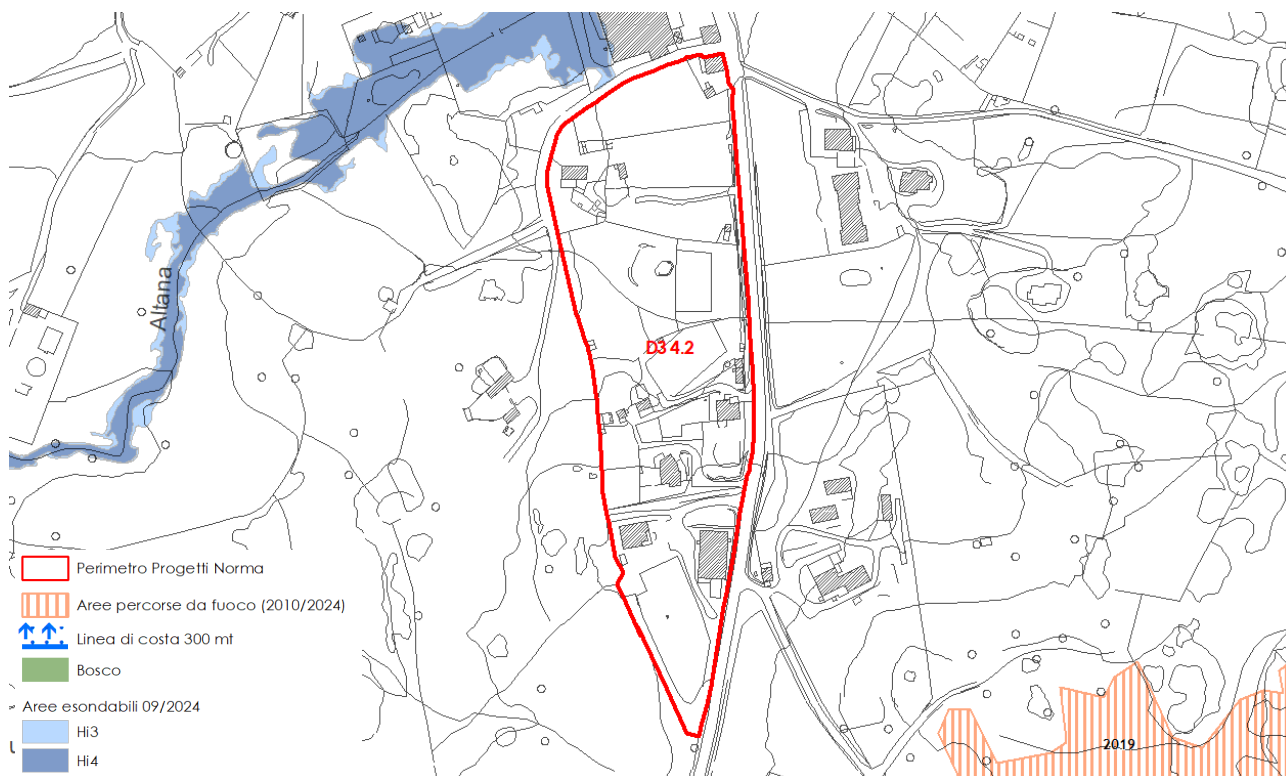
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 25.897 mq
- Indice di copertura: 50%
- Altezza massima: m 10
- Quantità di aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali): definite nell'Articolo 84 delle presenti norme. Le aree per servizi possono essere monetizzate.

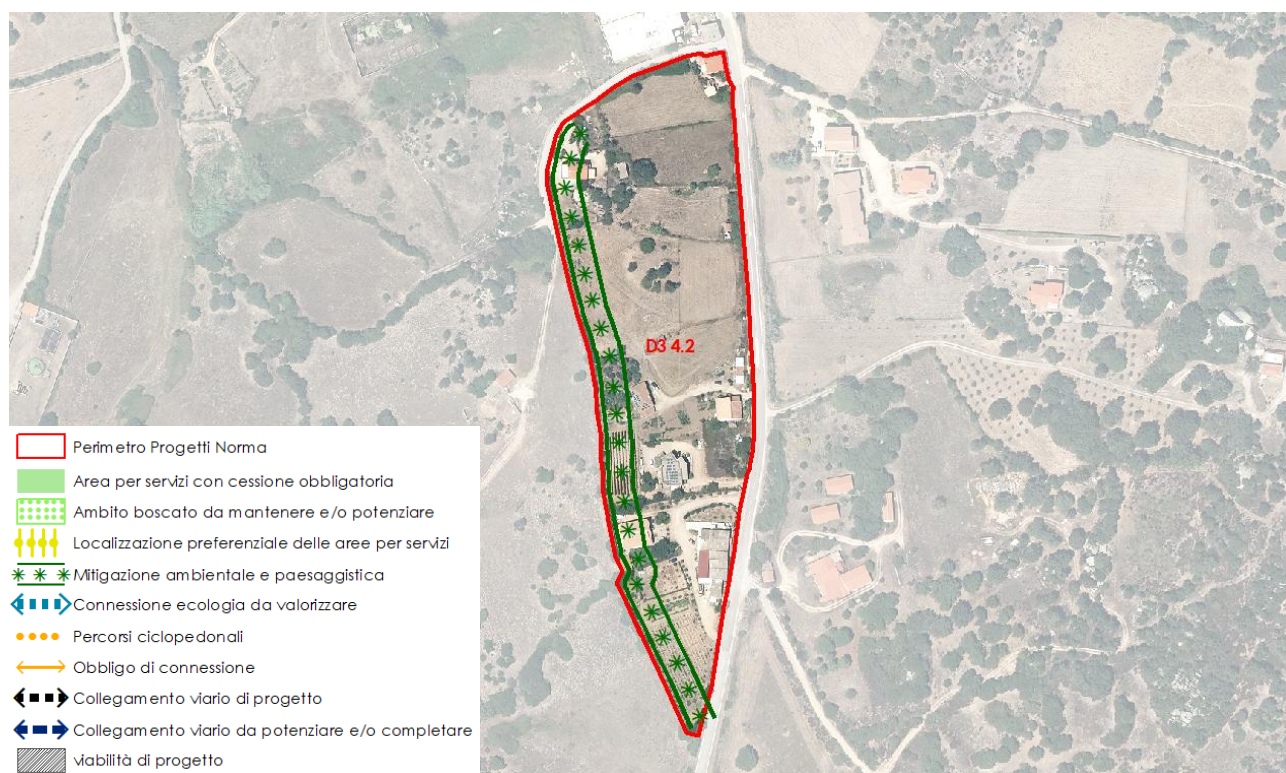
Prescrizioni e indicazioni particolari

- Le aree da destinare a servizi (dotazioni territoriali) devono essere utilizzate per la realizzazione di aree a verde (filari, siepi,, ecc.) con funzione di mitigazione paesaggistica

Vincoli



Schema grafico prescrittivo



CAPO III *Disciplina urbanistica degli ambiti turistici*

Articolo 64 Zone F Turistiche

1. Identificano le parti del territorio comunale di interesse turistico, in cui sono presenti o sono previsti insediamenti ricettivi o residenziali a carattere prevalentemente stagionale.
2. Le Zone F Turistiche sono articolate nelle seguenti Sottozone omogenee:
 - Sottozona F1 - Insediamenti turistici pianificati;
 - Sottozona F2 - Insediamenti turistici realizzati in assenza di pianificazione attuativa;
 - Sottozona F3 - Campeggi e aree camper;
 - Sottozona F4 - Insediamenti turistico alberghieri di nuovo impianto;
 - Sottozona F5 - Attrezzature ricettive alberghiere e di servizio per la fruizione turistica.
3. Strumenti e modalità attuative:
 - Mediante interventi edilizi diretti: sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna;
 - Mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata è consentita la nuova costruzione, ristrutturazione e riqualificazione edilizia, nel rispetto delle modalità, parametri e prescrizioni delle singole Sottozone urbanistiche.
4. Le presenti norme definiscono le procedure di formazione dei piani urbanistici attuativi e i principali parametri urbanistici ed edilizi di riferimento.

Articolo 65 Sottozona F1 - Insediamenti turistici pianificati

1. Identifica gli insediamenti turistici realizzati mediante una pianificazione unitaria e realizzati sulla base di un Piano di Lottizzazione convenzionato, che ha coordinato la realizzazione degli interventi edilizi, infrastrutturali e di organizzazione dei servizi.
2. Tali insediamenti presentano generalmente un assetto edilizio e urbanistico consolidato, sebbene necessitino di interventi di riqualificazione architettonica, urbanistica e paesaggistico ambientale, nonché di interventi di completamento e integrazione dei servizi.
3. In caso di decadenza della convenzione, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione. È consentito l'utilizzo degli indici massimi stabiliti dal piano attuativo solo se sono rispettati integralmente i contenuti della convenzione.
4. Mediante strumento urbanistico attuativo convenzionato, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e incremento delle volumetrie esistenti.
5. Gli incrementi delle volumetrie sono realizzabili nel rispetto della normativa regionale vigente, fermo restando il limite di 0,75 mc/mq per l'indice fondiario fissato dal DA 2266/U del 22 dicembre 1983 (Decreto Floris), e sono finalizzati a:
 - incrementare la dotazione dei servizi turistici (centri congressi, centri benessere, ecc.) a servizio delle strutture ricettive alberghiere;
 - convertire le "seconde case" in strutture ricettive, mediante la realizzazione dei servizi turistici di accoglienza (reception, spazi per la ristorazione, sale di soggiorno, centri benessere, ecc.).

Articolo 66 Sottozona F2 - Insediamenti turistici realizzati in assenza di pianificazione attuativa

1. Identifica gli insediamenti turistici realizzati in assenza di strumenti di pianificazione attuativa o piani di lottizzazione convenzionata, edificati prima dell'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967 n. 765 (Legge Ponte).
2. Il Piano identifica le seguenti Subzone omogenee
 - Subzone F2.a - Insediamenti turistico ricettivi ed alberghieri
 - Subzone F2.b - Insediamenti turistico residenziali

Subzone F2.a - Insediamenti turistico ricettivi ed alberghieri

1. Identifica gli insediamenti turistici a carattere ricettivo alberghiero, realizzati mediante singoli interventi edilizi.
2. Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna, nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi del contesto di riferimento. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.
3. Il Piano promuove interventi di riqualificazione e razionalizzazione degli insediamenti alberghieri, nonché di rafforzamento delle dotazioni dei servizi per l'accoglienza e delle aree ad uso pubblico, previa approvazione di un Piano di Riqualificazione degli Insediamenti Turistici (PRIT) convenzionato, di cui all'art. 90, comma 1, lett. B delle NTA del PPR.
3. Il Piano di Riqualificazione deve interessare l'intera struttura ricettiva ed i relativi ambiti di pertinenza e prevedere un insieme sistematico e integrato di interventi capace di qualificare gli insediamenti turistico alberghieri esistenti, mediante:
 - riqualificazione architettonica, ambientale e paesaggistica;
 - potenziamento e qualificazione della dotazione dei servizi turistici (centri congressi, centri benessere, ecc.), al fine di favorire la destagionalizzazione delle presenze turistiche;
 - miglioramento dei servizi tecnici, impiantistici e di accoglienza.
4. Mediante strumento urbanistico attuativo, o permesso di costruire convenzionato, è consentito realizzare incrementi delle volumetrie esistenti, senza aumento del numero di posti letto. L'entità degli ampliamenti è quella stabilita dalla normativa regionale vigente, fermo restando il limite di 0,75 mc/mq per l'indice fondiario fissato dal DA 2266/U del 22 dicembre 1983 (Decreto Floris).
- 4.1 Le sole strutture ricettive a 5 stelle operative alla data di adozione del Piano, possono realizzare incrementi volumetrici non superiori al 15% dell'esistente, per ampliare la propria capacità di accoglienza nel rispetto di un parametro non inferiore a 100 mc per nuovo posto letto realizzabile.
5. Nelle Subzone F2.a si applicano i seguenti indici e parametri:
 - Altezza massima degli edifici: 8,00 metri per gli alberghi; 4,50 metri per tutte le altre destinazioni consentite.

Subzone F2.b - Insediamenti turistico residenziali

1. Identifica gli insediamenti turistico residenziale a carattere stagionale, realizzati mediante singoli interventi edilizi, in assenza di pianificazione attuativa, prima dell'entrata in vigore della "Legge ponte".
2. Sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento

conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna, nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi del contesto urbano di riferimento. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

3. Sono consentiti interventi di riqualificazione e razionalizzazione degli insediamenti turistico residenziali, di trasformazione delle "seconde case" in strutture ricettive (ai sensi dell'art. 90, NTA del PPR), nonché di rafforzamento delle dotazioni dei servizi per l'accoglienza, anche attraverso incrementi volumetrici, previa approvazione di un strumento urbanistico attuativo. L'entità degli ampliamenti, da destinare esclusivamente a servizi per le nuove strutture ricettive, è quella stabilita dalla normativa regionale vigente, fermo restando il limite di 0,75 mc/mq per l'indice fondiario fissato dal DA 2266/U del 22 dicembre 1983 (Decreto Floris).

4. Lo strumento urbanistico attuativo, deve prevedere un insieme sistematico e integrato di interventi capace di qualificare gli insediamenti turistico residenziali esistenti, mediante:

- realizzazione dei servizi turistici di accoglienza (reception, spazi per la ristorazione, sale di soggiorno, centri benessere, ecc.);
- riqualificazione architettonica, ri-configurazione paesaggistica, razionalizzazione delle volumetrie edilizie;
- realizzazione delle necessarie integrazioni funzionali ed i servizi tecnici e impiantistici.

5. Nelle Subzone F2.b si applicano i seguenti indici e parametri:

- Altezza massima degli edifici: 8,00 metri per gli alberghi; 4,50 metri per tutte le altre destinazioni consentite.

Articolo 67 Sottozona F3 Campeggi e aree camper

1. La Sottozona F3 identifica le aree turistico ricettive attrezzate e dotate di servizi per il campeggio mediante tende, caravan, roulotte o camper. In particolare:

- Campeggio esistente in località Cugnana
- Area Camper di Berchideddu di nuova previsione

Campeggio in località Cugnana

Il Piano prevede interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree di pertinenza, dei servizi, delle attrezzature e delle infrastrutture, coordinati mediante specifico strumento urbanistico attuativo.

Lo strumento urbanistico attuativo, esteso all'intero comparto interessato dal Campeggio, deve perseguire obiettivi di sostenibilità e deve essere orientato alla tutela e salvaguardia dei caratteri ambientali del contesto paesaggistico ambientale, attraverso un insieme sistematico e integrato di interventi volti alla:

- realizzazione delle necessarie integrazioni funzionali e dei servizi tecnici e impiantistici;
- realizzazione e riqualificazione delle dotazioni dei servizi turistici per l'accoglienza ed alla loro razionalizzazione funzionale (quali spazi per la ristorazione, market, sale gioco e di soggiorno, ecc.), anche mediante incrementi di volumetria non superiori al 20% dei volumi esistenti, al fine di qualificare l'offerta dei servizi;
- riqualificazione architettonica, ri-configurazione paesaggistica nonché interventi atti a favorire un corretto inserimento ambientale delle strutture edilizie, delle attrezzature e infrastrutture di servizio;
- riqualificazione del contesto ambientale e paesaggistico.

Gli obblighi del soggetto proponente nei confronti dell'Amministrazione saranno disciplinati da apposita convenzione, che conterrà il programma di gestione e cura del patrimonio ambientale e paesaggistico nonché specifiche garanzie fideiussorie.

Area Camper di Berchideddu

L'ambito di intervento ricade ai margini della frazione di Berchideddu ed è destinato alla realizzazione di servizi turistici e per la sosta camper.

Mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata sono consentiti interventi di nuova costruzione e organizzazione degli spazi e delle attrezzature, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Parametri urbanistici:
 - Indice di edificabilità territoriale: 0,15 mc/mq
- Parametri edilizi:
 - Altezza massima: 4,50
 - Distanze: 5,0 m dai confini;

Destinazioni d'uso consentite:

- B. Turistico-ricettiva
 - TR_04 Strutture ricettive all'aria aperta (Camper service)
- D. Direzionale, commerciale e socio-sanitaria
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi

Le aree destinate a parcheggio dovranno essere realizzate mediante superfici naturali permeabili e la progettazione del verde dovrà privilegiare ecotipi locali e coerenti con il contesto vegetazionale.

Articolo 68 Sottozona F4 - Insediamenti turistico alberghieri di nuovo impianto

1. Identifica le aree di interesse turistico destinate dal Piano alla realizzazione di strutture ricettive alberghiere di nuova realizzazione, di classificazione a 5 stelle o superiore.
2. Il Piano si attua mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera Sottozona e nel rispetto delle indicazioni riportate nelle schede normative.
3. Nelle Sottozone F4 si applicano i seguenti indici e parametri generali ulteriormente specificati nelle schede di dettaglio:

- Parametri urbanistici
 - Indice di edificabilità fondiaria: inferiore a 0,75 mc/mq
 - Posti letto: 100 mc/posto letto
 - Superficie minima destinata a servizi: $\geq 50\%$ della superficie territoriale
 - Superficie minima in cessione (dotazioni territoriali): $\geq 30\%$ della superficie territoriale,
- Parametri edilizi
 - Altezza massima degli edifici: 8,00 metri per gli alberghi; 4,50 metri per tutte le altre destinazioni consentite
 - Superficie coperta: 30% superficie fondiaria

4. Il Piano Urbanistico Comunale individua gli insediamenti turistici di nuovo impianto di seguito riportati nelle specifiche schede normative.
5. E' sempre obbligatoria l'installazione di impianti per la ricarica di veicoli elettrici.
6. Nelle aree destinate a servizi nelle schede norma non è consentita l'edificazione.
7. Nella predisposizione dei Piani e degli strumenti attuativi si devono tenere in considerazione le indicazioni riportate nelle Schede guida alla progettazione (Elaborato T5).

Ambito F4.1a: Porto Rotondo 1a

Individuazione e descrizione dell'intervento

L'ambito di intervento ricade all'interno del comprensorio di Porto Rotondo ed interessa l'area compresa tra la Via Punta il Nuraghe e la Via Jacaranda a est ed il rilievo di Green Park Hotel a sud.

Il Piano prevede la realizzazione di una struttura turistico ricettiva localizzata in continuità con gli insediamenti esistenti. L'intervento fa parte del programma di rafforzamento e qualificazione dell'offerta turistico ricettiva di Porto Rotondo.

Obiettivi

- Qualificazione e potenziamento del sistema ricettivo alberghiero di Porto Rotondo;
- Ricucitura dei sistemi insediativi del territorio;
- Ampliare la dotazione di aree verdi e servizi attrezzati..

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale Sottozona: 124.721 mq
- Indice di edificabilità territoriale (mc/mq): 0,17 mc/mq

L'ambito è suddiviso in due sub comparti:

Sub Comparto a

- Superficie territoriale sub comparto: 87.887 mq
- Volumetria massima realizzabile mc 11.203

Sub Comparto b

- Superficie territoriale sub comparto: 36.834 mq
- Volumetria massima realizzabile mc 10.000 mc



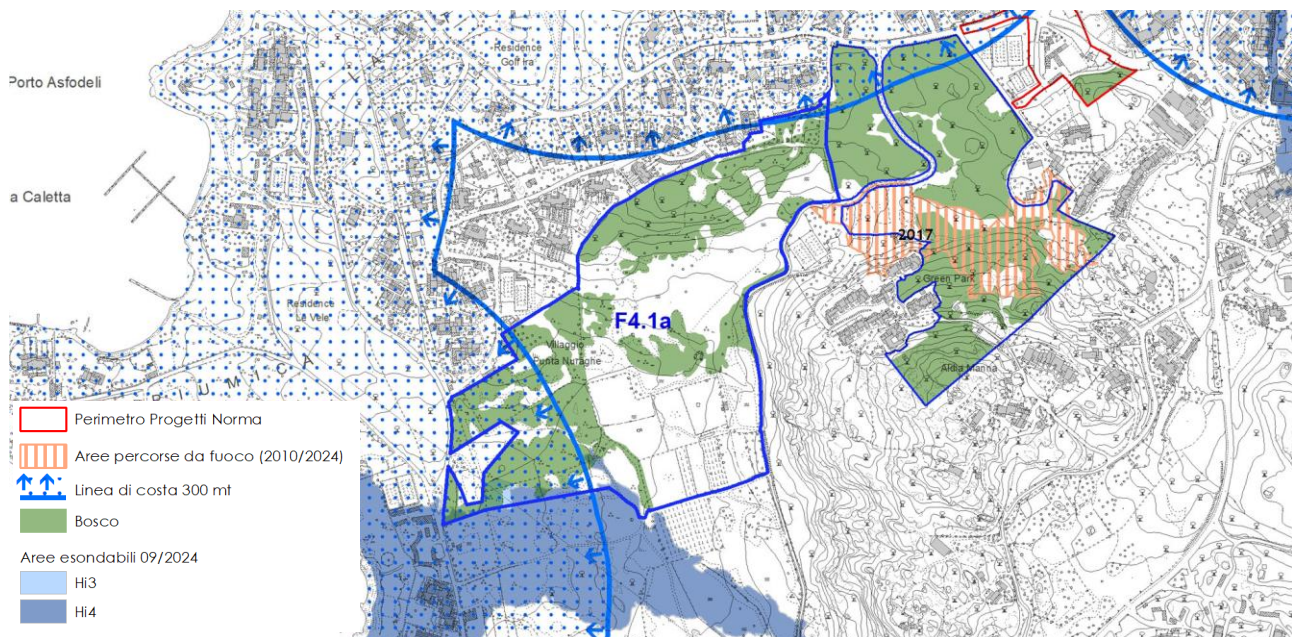
Prescrizioni e indicazioni particolari

L'identificazione delle aree di concentrazione edilizia dovrà prediligere aree a bassa sensibilità ecologica o con condizioni di scarsa rappresentatività e/o conservazione degli Habitat interessati.

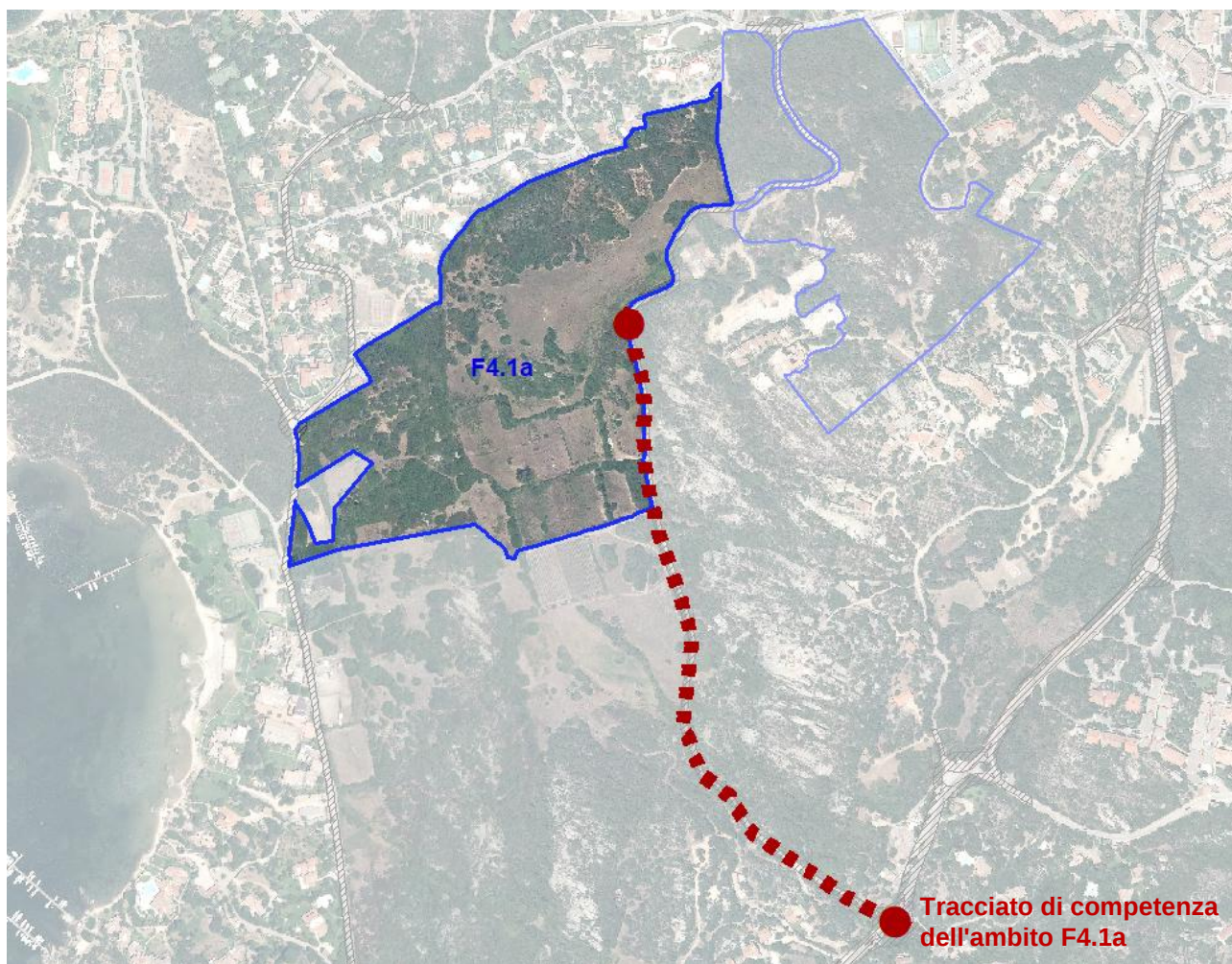
La progettazione delle opere a verde dovrà prevedere esclusivamente l'utilizzo di specie arboree e arbustive appartenenti ad ecotipi locali e coerenti con il contesto vegetazionale.

Deve essere realizzato il tracciato stradale, a cura del soggetto proponente, secondo quanto indicato nella scheda grafica di seguito riportata.

Ambito F4.1a: Vincoli



Ambito F4.1.a: interventi di completamento del tracciato stradale da realizzare contestualmente all'intervento



Ambito F4.1b: Porto Rotondo 1b

Individuazione e descrizione dell'intervento

L'ambito di intervento ricade all'interno del comprensorio di Porto Rotondo ed interessa l'area compresa tra l'edificato turistico residenziale organizzato lungo la Via dei pesci a nord ed il rilievo di Green Park Hotel a sud.

Il Piano prevede la realizzazione di una struttura turistico ricettiva localizzata in continuità con gli insediamenti esistenti. L'intervento fa parte del programma di rafforzamento e qualificazione dell'offerta turistico ricettiva di Porto Rotondo.

Obiettivi

- Qualificazione e potenziamento del sistema ricettivo alberghiero di Porto Rotondo;
- Ricucitura dei sistemi insediativi del territorio;
- Ampliare la dotazione di aree verdi e servizi attrezzati..

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale Sottozona: 78.198 mq
- Indice di edificabilità territoriale (mc/mq): 0,29

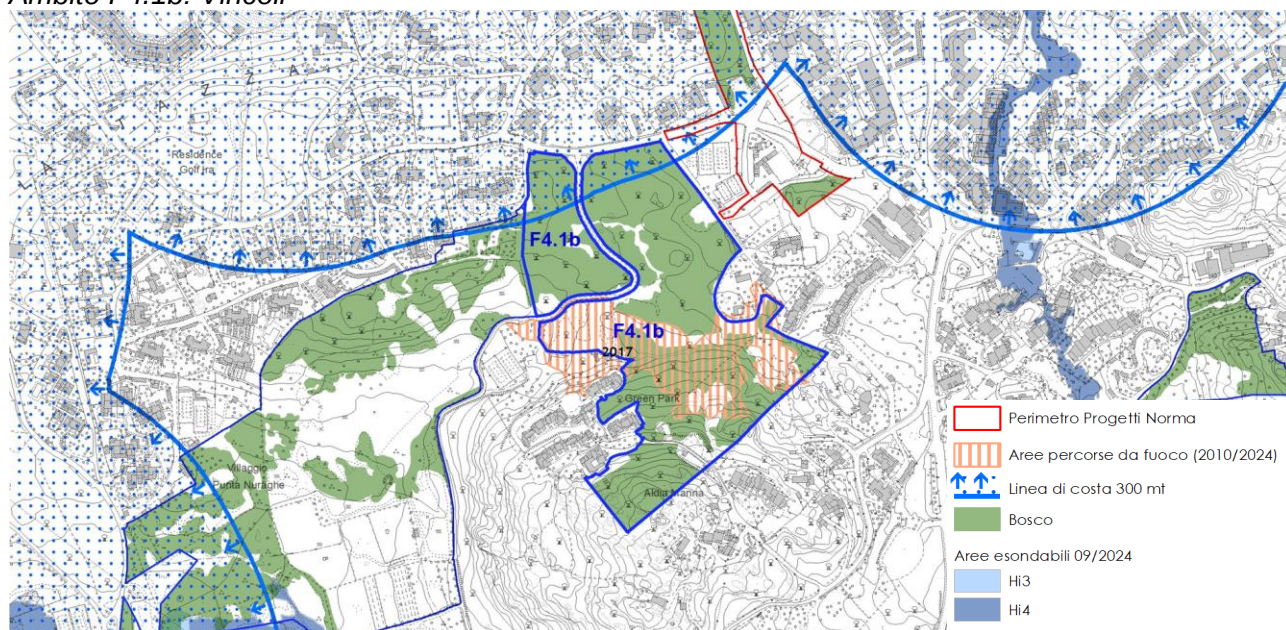
Prescrizioni e indicazioni particolari

L'identificazione delle aree di concentrazione edilizia dovrà prediligere aree a bassa sensibilità ecologica o con condizioni di scarsa rappresentatività e/o conservazione degli Habitat interessati.

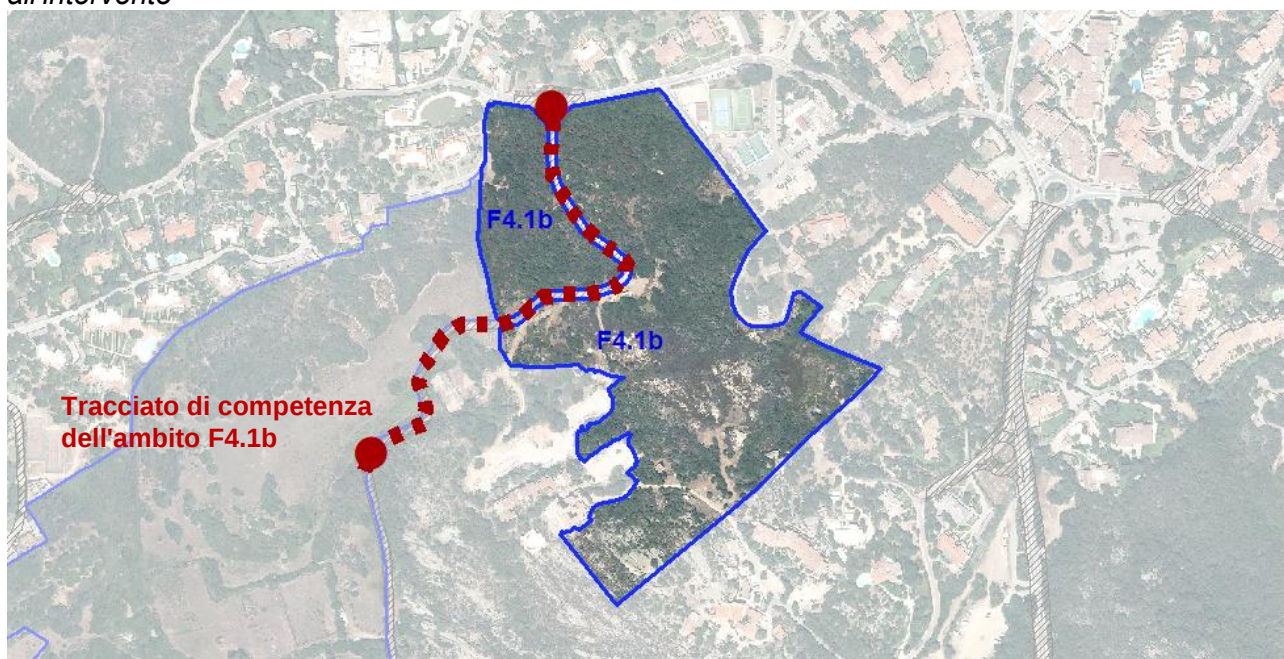
La progettazione delle opere a verde dovrà prevedere esclusivamente l'utilizzo di specie arboree e arbustive appartenenti ad ecotipi locali e coerenti con il contesto vegetazionale.

Deve essere realizzato il tracciato stradale, a cura del soggetto proponente, secondo quanto indicato nella scheda grafica di seguito riportata.

Ambito F4.1b: Vincoli



Ambito F4.1.b: interventi di completamento del tracciato stradale da realizzare contestualmente all'intervento



Ambito F4.2: Porto Rotondo 2

Individuazione e descrizione dell'intervento

L'ambito di intervento ricade all'interno del comprensorio di Porto Rotondo ed interessa una area ineditata, interclusa fra gli insediamenti esistenti, compresa tra la Via cava del Tom, Via del Country e gli insediamenti esistenti.

Il Piano prevede la realizzazione di una struttura turistico alberghiera che fa parte del programma di rafforzamento e qualificazione dell'offerta turistico ricettiva di Porto Rotondo.

Obiettivi

- Qualificazione e potenziamento del sistema ricettivo alberghiero di Porto Rotondo.

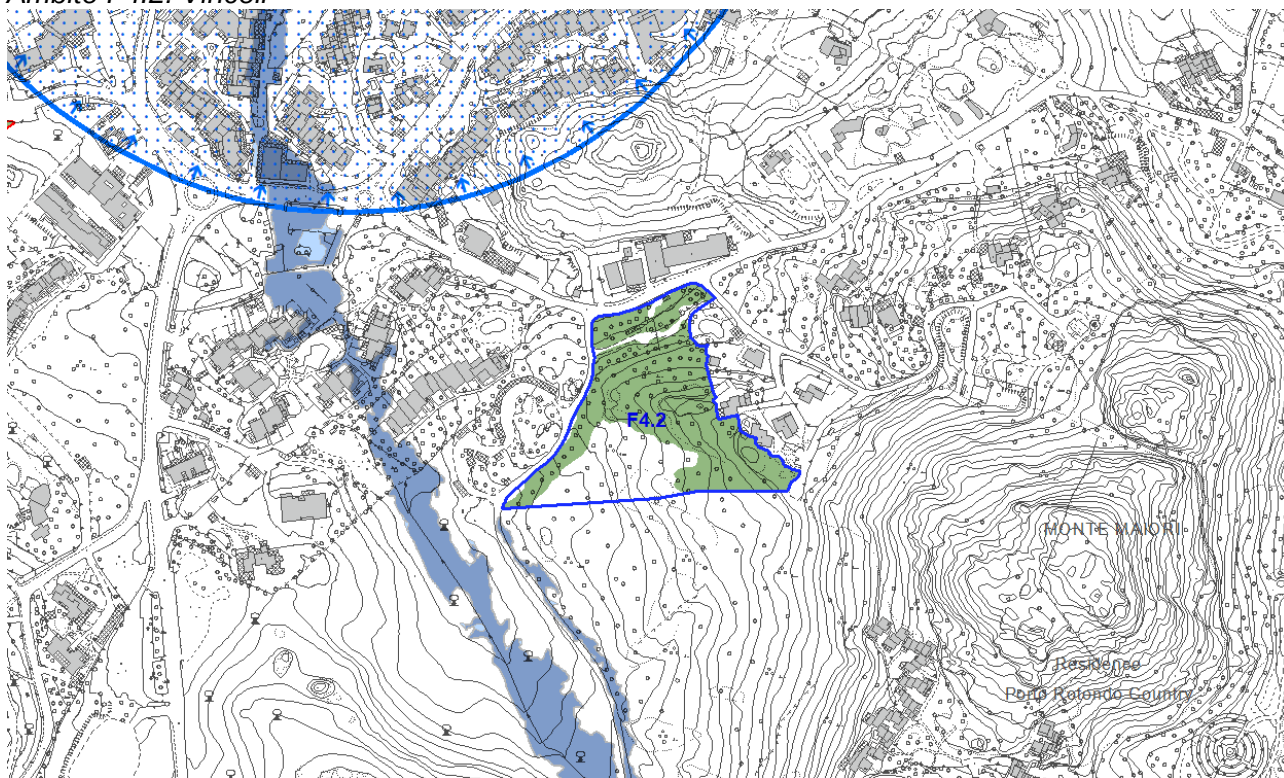
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 14.532 mq
- Indice di edificabilità territoriale (mc/mq): 0,37

Prescrizioni e indicazioni particolari

- L'identificazione delle aree di concentrazione edilizia dovrà prediligere aree a bassa sensibilità ecologica.

Ambito F4.2: Vincoli



Perimetro Progetti Norma

Aree percorse da fuoco (2010/2024)

Linea di costa 300 mt

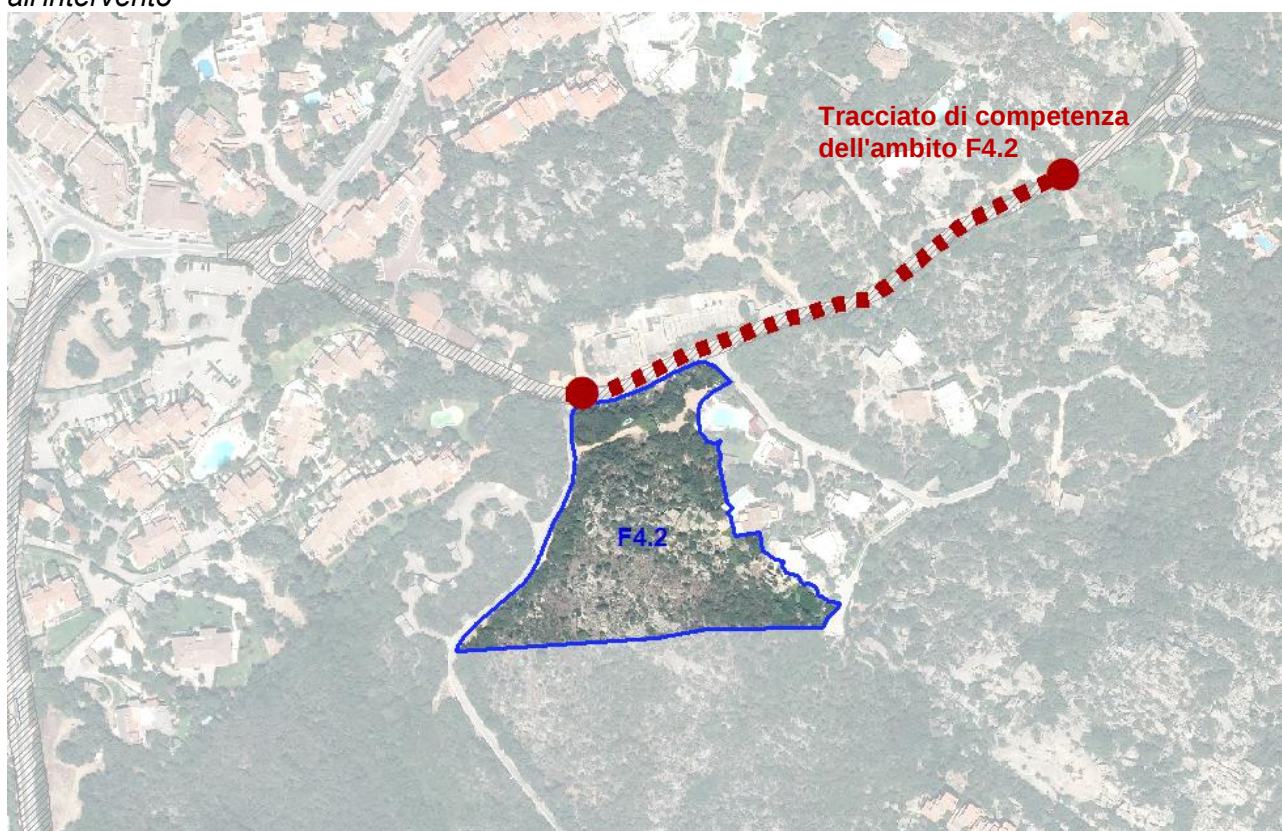
Bosco

Aree esondabili 09/2024

Hi3

Hi4

Ambito F4.2: interventi di completamento del tracciato stradale da realizzare contestualmente all'intervento



Ambito F4.3 Abi d'Oru

Individuazione e descrizione dell'intervento

L'ambito di intervento ricade all'interno del compendio ambientale e turistico insediativo del golfo di Marinella ed interessa tre distinte aree; una localizzata tra l'Hotel Abi d'Oru e la Via Marinella, due poste a monte della Via Marinella una delle quali ai confinante con la Via Pasteri.

Il Piano prevede la realizzazione di un insediamento turistico alberghiero localizzato nella porzione compresa fra la Via Marinella e la via Pasteri, facente parte del più ampio programma di rafforzamento e qualificazione dell'offerta turistico ricettiva costiera di Olbia.

Obiettivi

- Qualificazione e potenziamento del sistema ricettivo alberghiero;
- Ricucitura dei sistemi ambientali e insediativi del territorio;
- Rafforzamento e qualificazione del sistema dei servizi per la fruizione naturalistico ambientale e turistica del territorio costiero e interno.

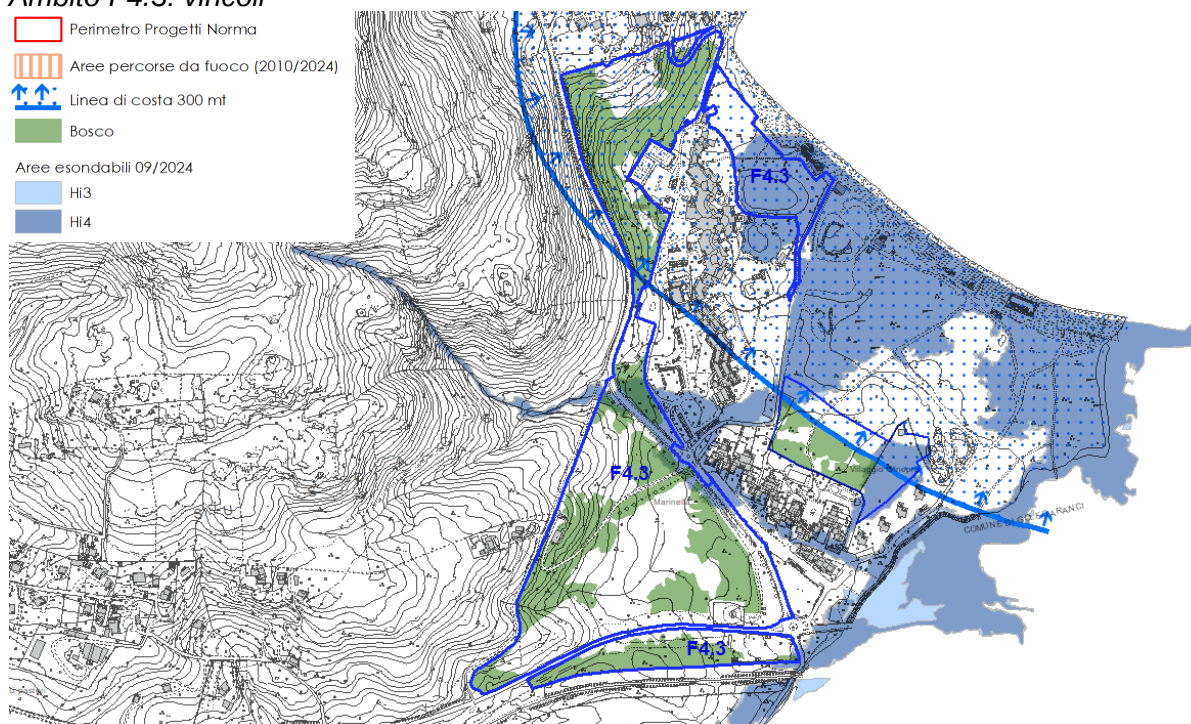
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale Sottozona: 152.068 mq
- Indice di edificabilità territoriale (mc/mq): 0,17

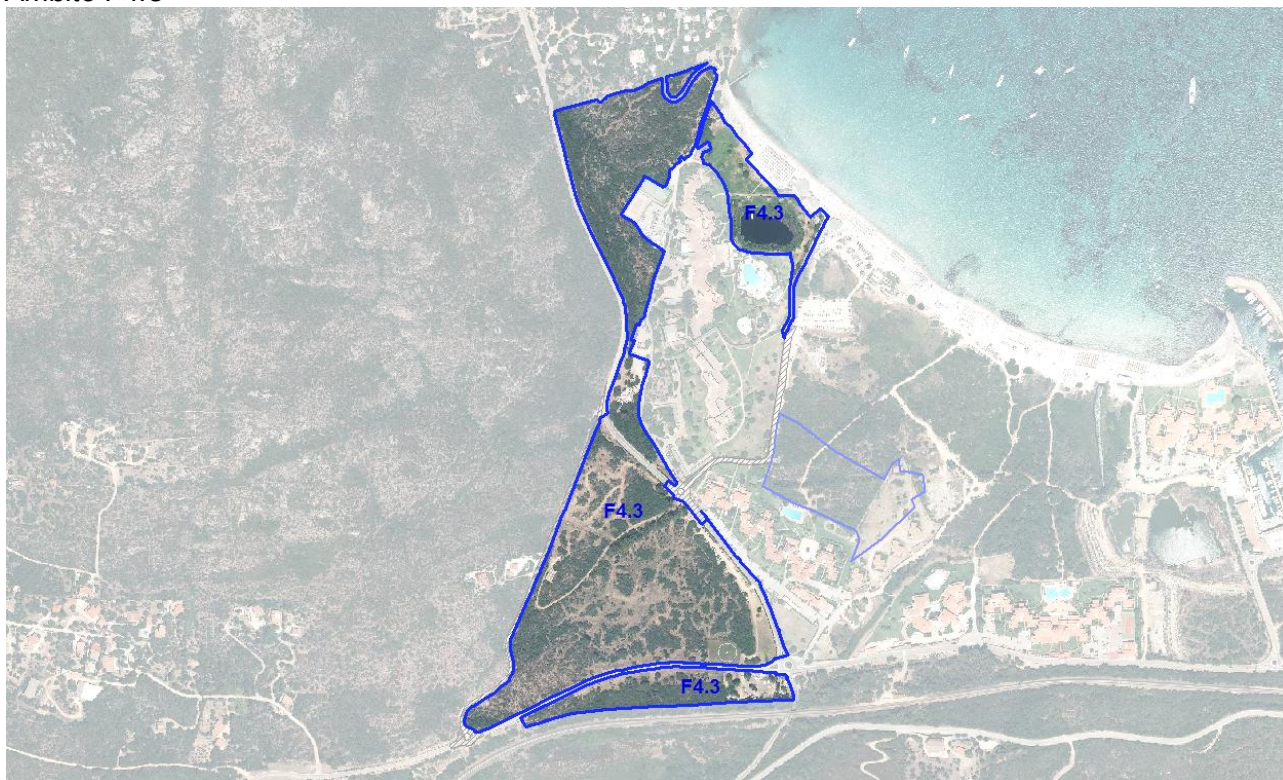
Prescrizioni e indicazioni particolari

- Riqualificazione e completamento della Via sa Jaga Ezza
- Realizzazione delle rotatorie lungo la Via Pasteri e Via Marinella
- Garantire la fruizione naturalistico ambientale e turistica del territorio costiero e interno

Ambito F4.3: vincoli



Ambito F4.3



Ambito F4.4: Marinella

Individuazione e descrizione dell'intervento

L'ambito di intervento ricade all'interno del compendio ambientale e turistico insediativo del golfo di Marinella ed interessa un'area localizzata fra il Villaggio Ginepro e la linea di costa.

Il Piano prevede il potenziamento dell'insediamento turistico alberghiero e dei servizi turistici nell'ambito del più ampio programma di rafforzamento e qualificazione dell'offerta turistico ricettiva costiera di Olbia.

Obiettivi

- Qualificazione e potenziamento del sistema ricettivo alberghiero;
- Ricucitura dei sistemi ambientali e insediativi del territorio;

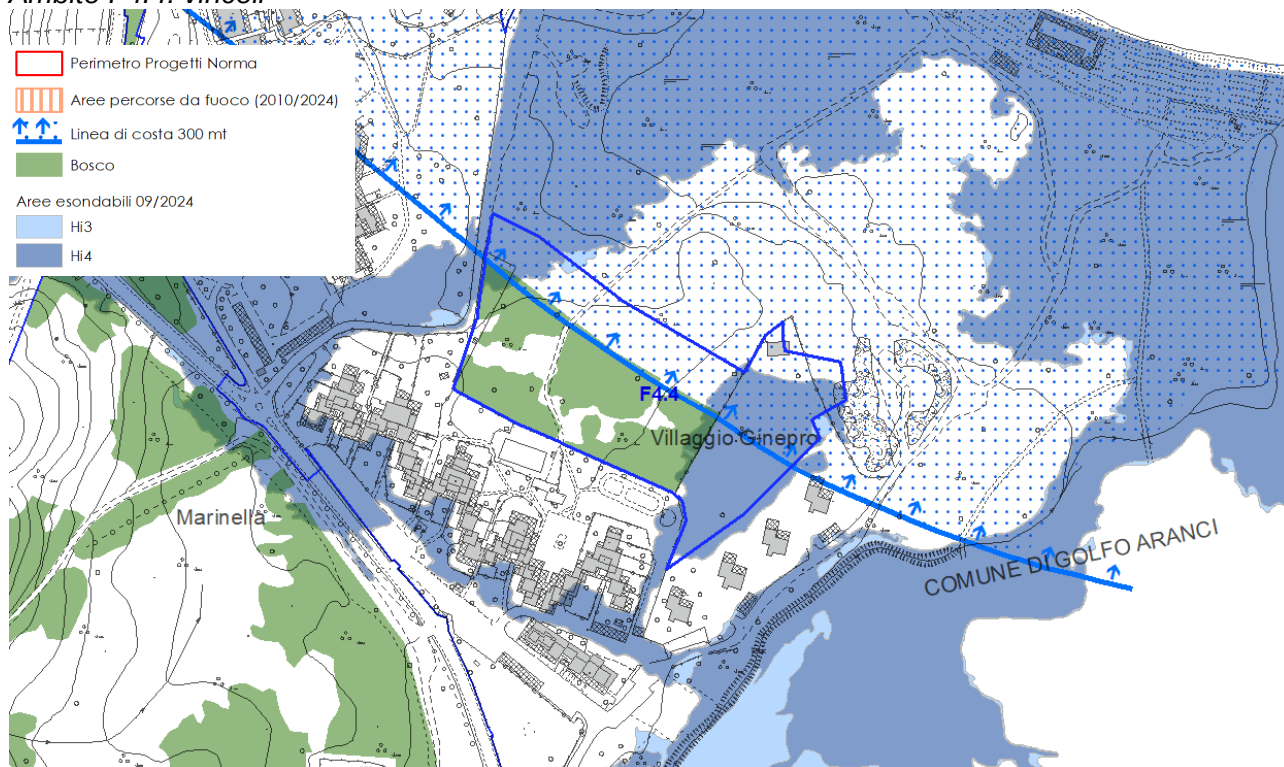
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale Sottozona: 18.908 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,23 mc/mq

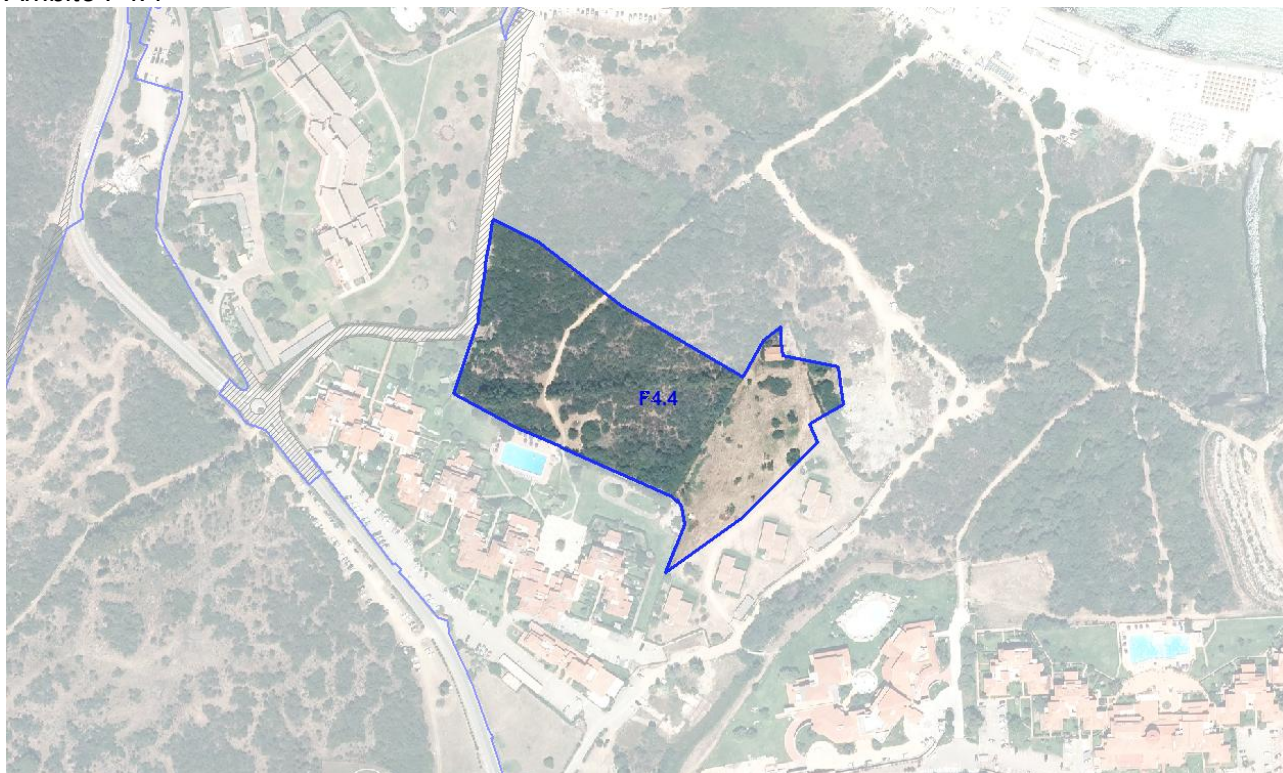
Prescrizioni e indicazioni particolari

- Salvaguardare gli elementi del contesto ambientale e naturalistico di pregio.

Ambito F4.4: vincoli



Ambito F4.4



Ambito F4.5: S'Astore

Individuazione e descrizione dell'intervento

L'ambito di intervento ricade all'interno del sistema ambientale del promontorio di Porto Rotondo, sui versanti occidentali del Monte Ladu/Monte Canareddu, ed interessa un'area contigua all'insediamento alberghiero S'Astore.

Il Piano prevede il potenziamento dell'insediamento turistico alberghiero e dei servizi turistici nell'ambito del più ampio programma di rafforzamento e qualificazione dell'offerta turistico ricettiva costiera di Olbia.

Obiettivi

- Qualificazione e potenziamento del sistema ricettivo alberghiero;

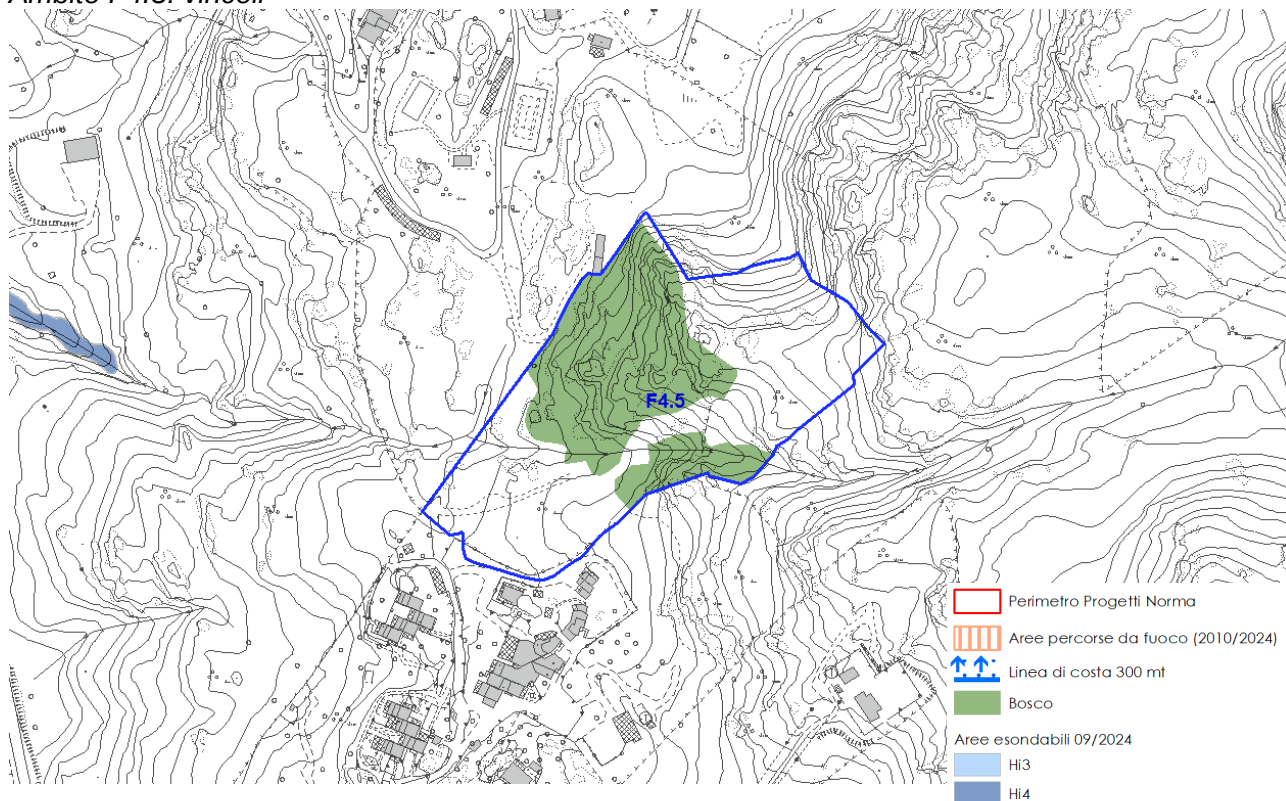
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 26.669 mq
- Indice di edificabilità territoriale (mc/mq): 0,37

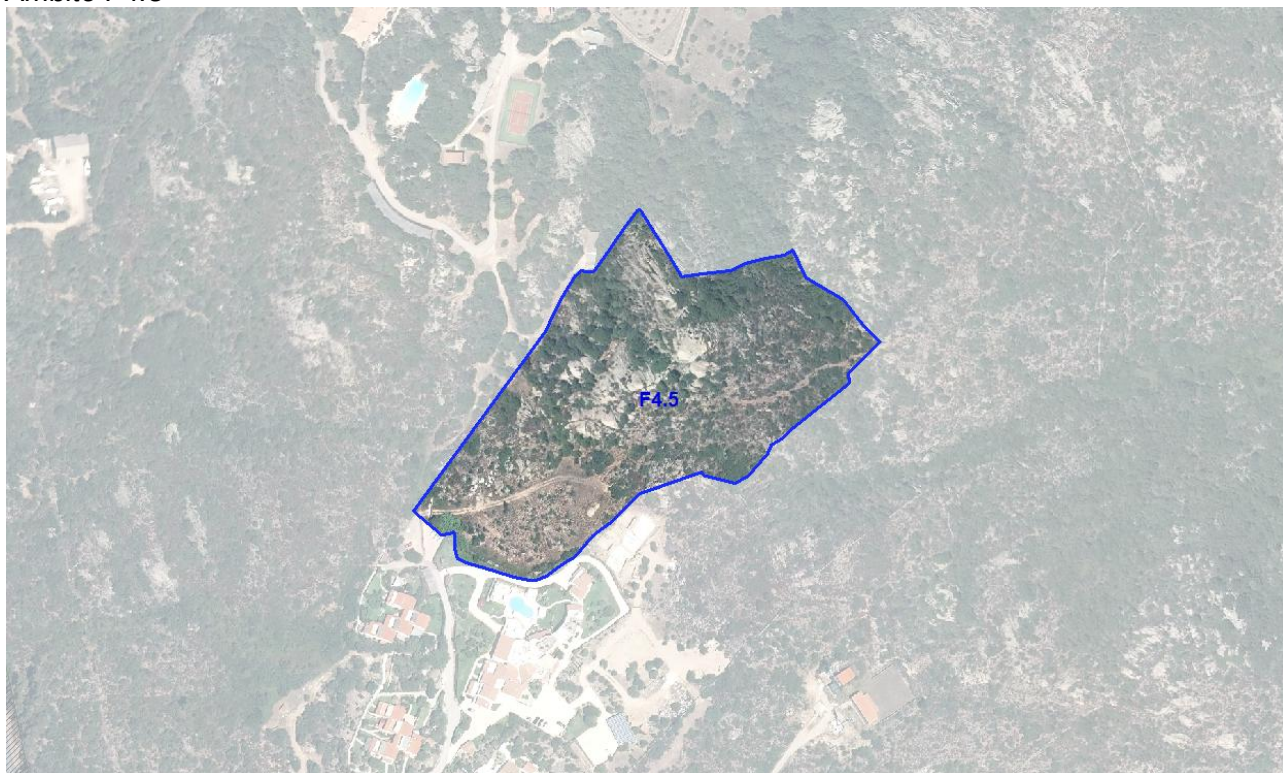
Prescrizioni e indicazioni particolari

- Salvaguardare gli elementi del contesto ambientale e naturalistico di pregio.
- L'identificazione delle aree di concentrazione edilizia dovrà prediligere aree a bassa sensibilità ecologica.
-

Ambito F4.5: vincoli



Ambito F4.5



Ambito F4.6: Rocce Sarde

Obiettivi

- Qualificazione e potenziamento del sistema ricettivo alberghiero;

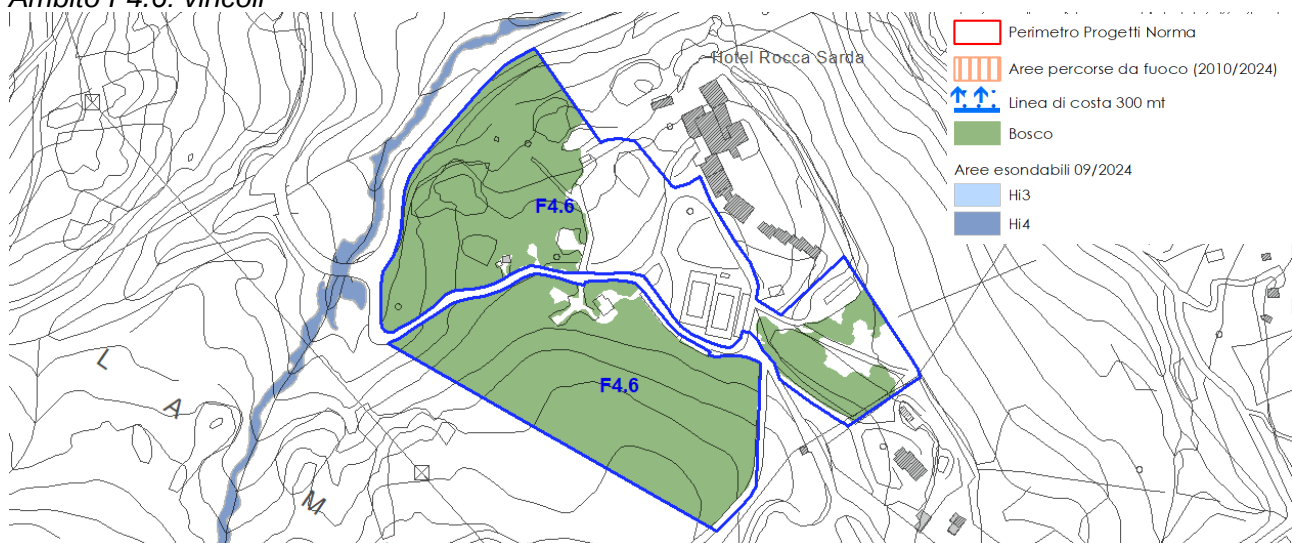
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale Sottozona: 52.216 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,37 mc/mq

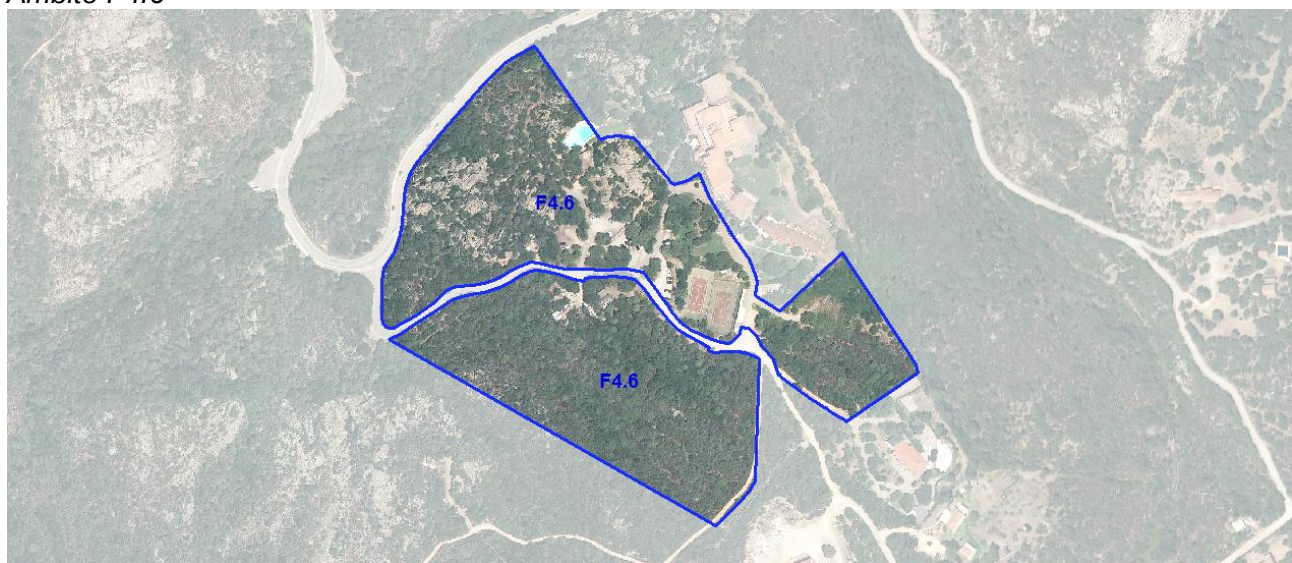
Prescrizioni e indicazioni particolari

- Salvaguardare gli elementi del contesto ambientale e naturalistico di pregio.

Ambito F4.6: vincoli



Ambito F4.6



Articolo 69 Sottozona F5 - Attrezzature ricettive alberghiere e di servizio per la fruizione turistica

1. Il Piano identifica le aree del territorio comunale destinate alla realizzazione di attrezzature ricettive alberghiere, di classificazione a 5 stelle o superiore, e di servizio per la fruizione turistica, classificate *Sottozona F5*. Ciascuna *Sottozona F5 Attrezzature ricettive alberghiere e di servizio per la fruizione turistica* è sottoposta alle indicazioni contenute nelle schede dei Progetti norma di seguito riportate.

2. La Sottozona F5 è destinata inoltre alla realizzazione di strutture sportive, per il tempo libero e per la fruizione ambientale e turistico ricreativa.

3. In funzione della realizzazione delle previsioni di Piano illustrate all'interno del Repertorio dei Progetti norma è permessa la realizzazione di strutture ricettive di supporto.

4. Il Piano si attua mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata, come disciplinato dalle presenti norme, esteso all'intero ambito identificato nelle schede dei Progetti Norma.

Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Parametri urbanistici

- Indice di edificabilità territoriale: specificato nella scheda normativa
- Indice di edificabilità fondiaria: inferiore a 0,75 mc/mq
- Posti letto: 100 mc/posto letto
- Superficie minima in cessione: 30% della superficie territoriale
- Superficie minima verde privato: 20% della superficie territoriale

- Parametri edilizi

- altezza massima degli edifici: 8,00 metri per gli alberghi; 4,50 metri per tutte le altre destinazioni consentite
- indice di copertura: 30% della superficie fondiaria

5. Almeno il 50% della superficie territoriale dell'ambito del Progetto Norma deve essere destinato a spazi per attrezzature, per parcheggi, per verde ambientale, verde attrezzato per il gioco e per lo sport, in aggiunta alla superficie in cessione. La convenzione urbanistica potrà stabilire più specifiche indicazioni riferite alle modalità d'uso di tali aree.

6. Il Piano Urbanistico Comunale individua gli ambiti destinati ad Attrezzature ricettive alberghiere e di servizio per la fruizione turistica di seguito riportate nelle schede normative. Nelle aree destinate a servizi ed a verde nelle schede norma non è consentita l'edificazione.

7. Fermo restando le dimensioni delle aree per servizi, come quantificate nei precedenti commi 4 e 5, la loro localizzazione indicata nelle schede può subire variazione in ragione di studi, analisi sul campo e ipotesi progettuali di dettaglio senza che ciò costituisca variante al PUC.

8. Nella predisposizione dei Piani e degli strumenti attuativi si devono tenere in considerazione le indicazioni riportate nelle Schede guida alla progettazione (Elaborato T5).

9. E' sempre obbligatoria l'installazione di impianti per la ricarica di veicoli elettrici.

Ambito F5.1: Sa testa – Pittulongu

Individuazione

L'ambito di intervento è localizzato lungo il tracciato della Strada Provinciale 82, in località Sa Testa, fra l'ambito del Consorzio industriale e la frazione di Pittulongu. L'ambito si colloca ai

marginii dei sistemi paesaggistico ambientali del promontorio di Sa Testa e delle aree umide costiere del lido di Pittulongu.

L'intervento fa parte del più ampio progetto territoriale di rafforzamento e qualificazione del sistema ricettivo e delle attrezzature per la fruizione turistica del sistema ambientale costiero e interno. La realizzazione dell'intervento risulta inoltre funzionale alla ricucitura urbana e territoriale del sistema delle frazioni di Olbia, attraverso la realizzazione di una pista ciclopedonale posizionata a ridosso della SP 82.

Il progetto propone la realizzazione di strutture ricettive alberghiere integrate ad attrezzature sportive, per il tempo libero e per la fruizione ambientale e turistico ricreativa del territorio (campo da golf, percorsi naturalistici e ciclo pedonali, ecc.).

Descrizione degli interventi

- Realizzazione di un parco territoriale per la fruizione naturalistica ad uso collettivo;
- Realizzazione di interventi di difesa del suolo e riqualificazione paesaggistico ambientale dei versanti del promontorio di Sa Testa;
- Realizzazione di una pista ciclopedonale di connessione fra l'area del Consorzio Industriale e la frazione di Pittulongu;
- Realizzazione di una attrezzatura sportiva per il golf e per il tempo libero;
- Realizzazione di un nuovo insediamento turistico alberghiero;
- Realizzazione di percorsi e sentieri naturalistici;
- Riqualificazione del sistema di accessibilità e fruizione del sito archeologico di Sa Testa.

Obiettivi

- Rafforzamento e qualificazione del sistema dei servizi per la fruizione naturalistico ambientale e turistica del territorio costiero e interno;
- Valorizzazione delle risorse paesaggistiche e storico culturali del territorio;
- Ricucitura delle frazioni del territorio;
- Qualificazione e potenziamento del sistema ricettivo alberghiero;
- Riduzione della stagionalità del fenomeno turistico attraverso nuovi servizi e nuove opportunità di fruizione del territorio.

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 984.294 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,05 mc/mq

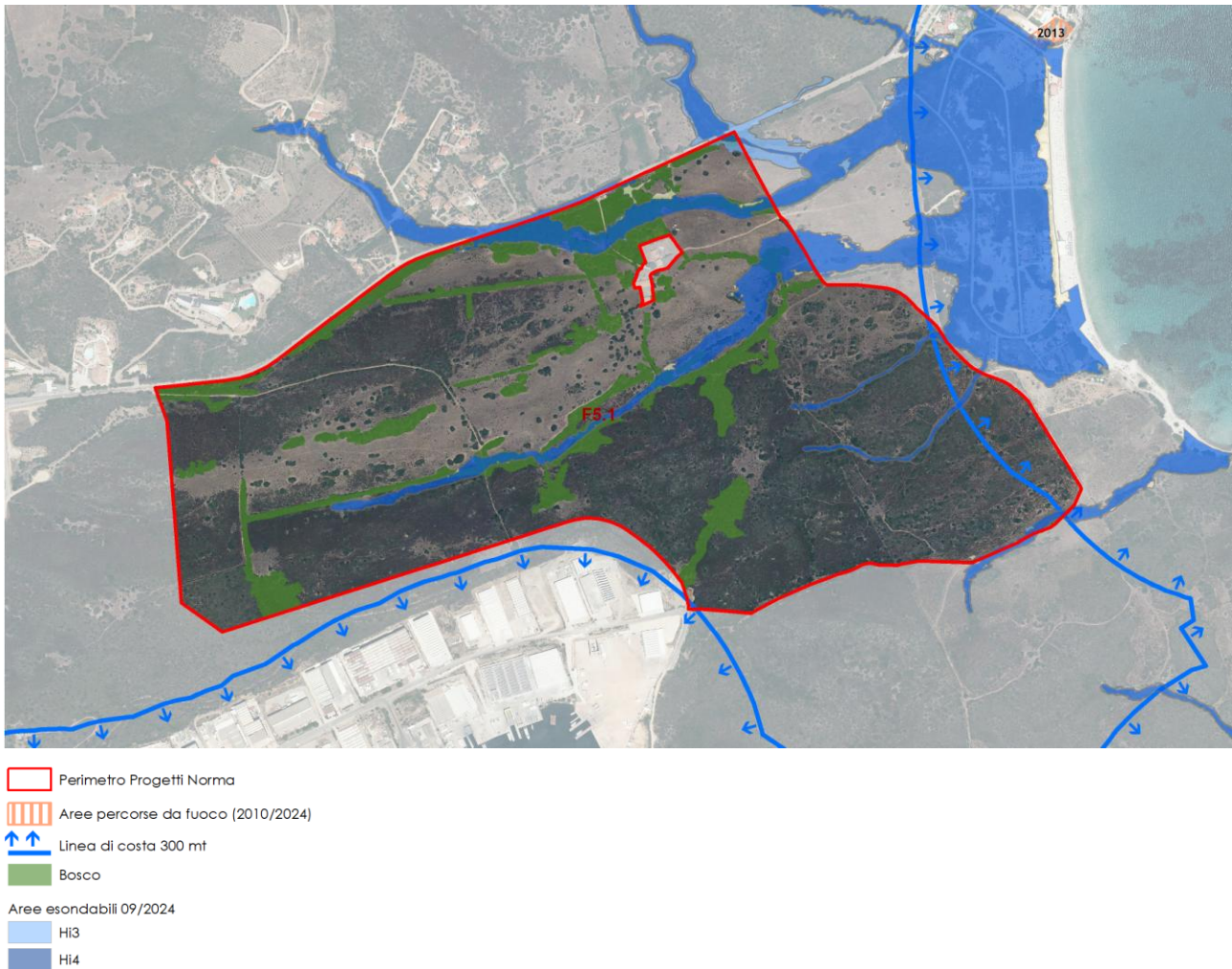
Prescrizioni e indicazioni particolari

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di interventi di riqualificazione e di mitigazione ambientale e paesaggistica, con particolare attenzione ai margini dell'area produttiva del Consorzio industriale. Dovrà essere inoltre favorita la connettività ecologica fra la fascia costiera e ed il sistema dei versanti interni.

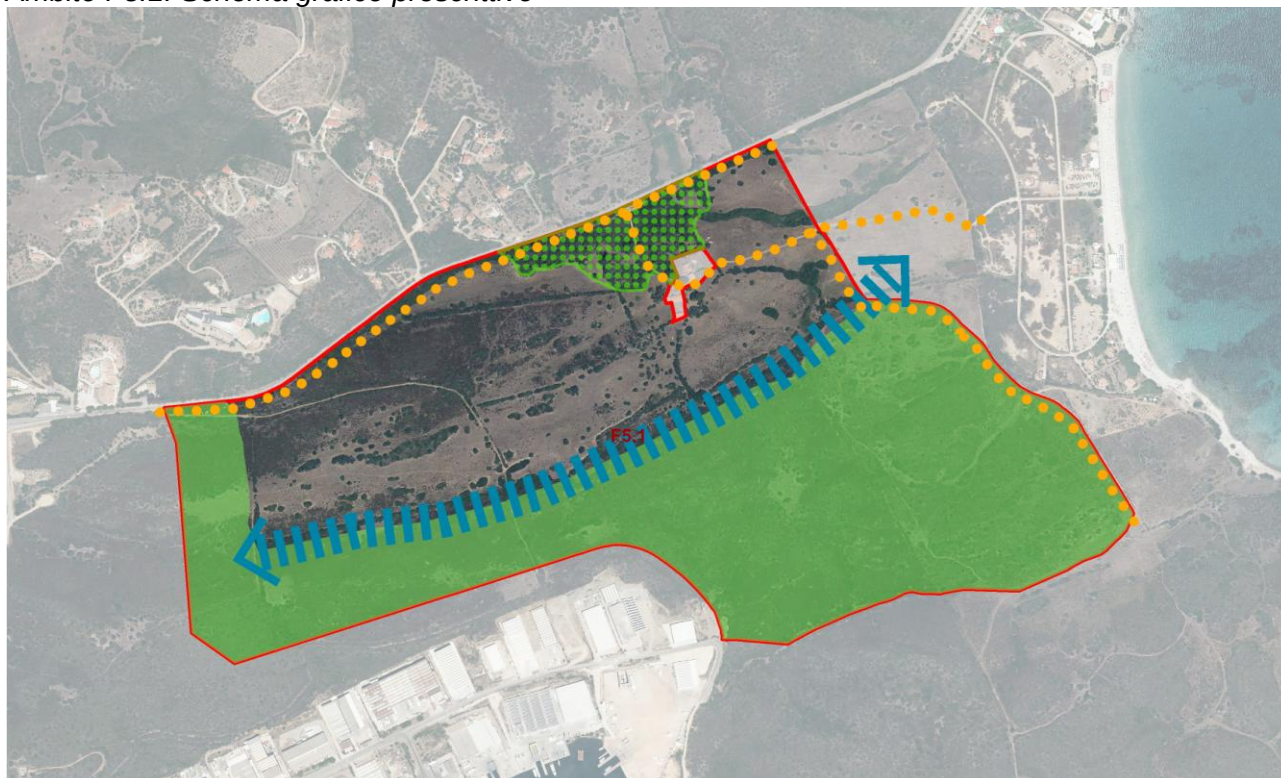
La realizzazione della attrezzatura sportiva per il golf dovrà interessare aree a bassa sensibilità ecologica e prevedere l'utilizzo di specie arboree e arbustive appartenenti ad ecotipi locali e coerenti con il contesto vegetazionale. Dovrà inoltre essere garantita la conservazione di

esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico).

Ambito F5.1: Vincoli



Ambito F5.1: Schema grafico prescrittivo



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Perimetro Progetti Norma |  | Percorsi ciclopedonali |
|  | Area per servizi con cessione obbligatoria |  | Obbligo di connessione |
|  | Ambito boscato da mantenere e/o potenziare |  | Collegamento viario di progetto |
|  | Localizzazione preferenziale delle aree per servizi |  | Collegamento viario da potenziare e/o completare |
|  | Mitigazione ambientale e paesaggistica |  | viabilità di progetto |
|  | Connessione ecologia da valorizzare | | |

Ambito F5.2: Saline

Individuazione e descrizione dell'intervento

L'ambito F5.2 Saline è composto da due distinti areali di intervento, il primo localizzato lungo la Via Isola padron Fiaso mentre il secondo areale risulta interposto fra le aree umide retrodunali e lo Stagno delle Saline.

L'intervento fa parte del più ampio progetto territoriale di rafforzamento e qualificazione del sistema ricettivo e delle attrezzature per la fruizione turistica del sistema ambientale costiero.

Il Piano prevede la realizzazione di un intervento di completamento dell'insediamento turistico alberghiero localizzato lungo la Via Isola padron Fiaso e la fascia costiera di integrale conservazione; è prevista inoltre la realizzazione di un parco naturalistico per la fruizione naturalistica della fascia costiera e dell'articolato sistema umido costiero delle Saline.

Descrizione degli interventi

- Riqualificazione del sistema degli accessi dalla SS 125 Orientale sarda verso le aree di sosta e di accesso al sistema delle risorse costiere ed ai principali sistemi di spiaggia, mediante la realizzazione di un percorso ciclopedonale integrato con la Rete Regionale degli Itinerari Ciclabili della Sardegna;
- Realizzazione di un parco naturalistico per la fruizione del sistema ambientale umido costiero delle Saline;
- Realizzazione di percorsi ciclo pedonali e sentieri naturalistici costieri e di accesso al sistema di spiagge;
- Ampliamento dell'insediamento turistico alberghiero localizzato lungo la Via Isola padron Fiaso e implementazione dei servizi turistici e di fruizione;

Obiettivi

- Qualificazione e potenziamento del sistema ricettivo alberghiero;
- Ricucitura dei sistemi ambientali e insediativi del territorio;
- Rafforzamento e qualificazione del sistema dei servizi per la fruizione naturalistico ambientale e turistica del territorio costiero;
- Riduzione della stagionalità del fenomeno turistico attraverso nuovi servizi e nuove opportunità di fruizione del territorio.

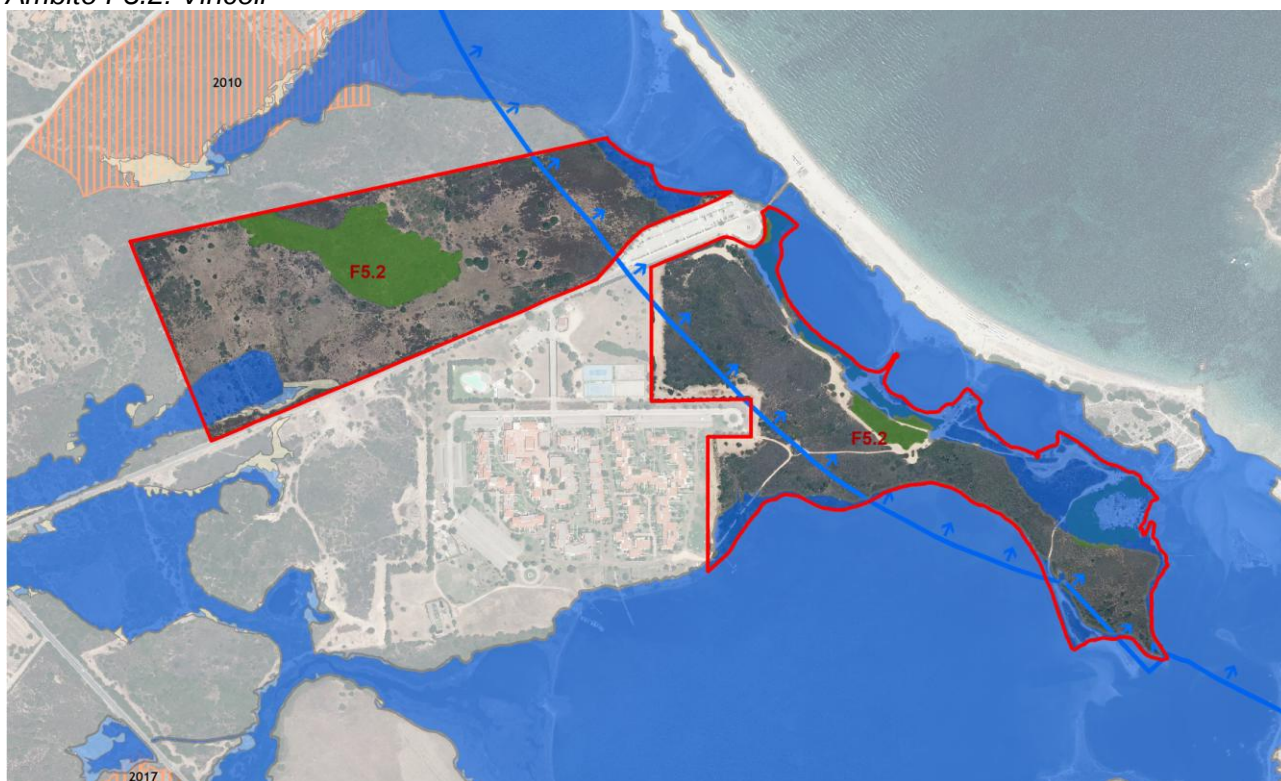
Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 314.871 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,065 mc/mq

Prescrizioni e indicazioni particolari

La progettazione delle opere a verde dovrà prevedere l'esclusivo utilizzo di specie arboree e arbustive appartenenti ad ecotipi locali e coerenti con il contesto naturalistico del contesto ambientale.

Ambito F5.2: Vincoli



- Perimetro Progetti Norma
- Aree percorse da fuoco (2010/2024)
- ↑↑ Linea di costa 300 mt
- Bosco
- Aree esondabili 09/2024
 - Hi3
 - Hi4

Ambito F5.2: Schema grafico prescrittivo



- | | |
|---|--|
| Perimetro Progetti Norma | Percorsi ciclopedonali |
| Area per servizi con cessione obbligatoria | Obbligo di connessione |
| Ambito boscato da mantenere e/o potenziare | Collegamento viario di progetto |
| Localizzazione preferenziale delle aree per servizi | Collegamento viario da potenziare e/o completare |
| Mitigazione ambientale e paesaggistica | Viabilità di progetto |
| Connessione ecologia da valorizzare | |

Ambito F5.3: Portisco

Individuazione e descrizione dell'intervento

L'ambito di intervento è localizzato lungo la SP 94, nella fascia costiera di Portisco tra l'omonimo insediamento turistico e la Marina di Portisco, all'interno del sistema a baie e promontori di Portisco – Cugnana, identificato dal PPR come Bene paesaggistico ambientale.

L'intervento fa parte del più ampio progetto territoriale di rafforzamento e qualificazione del sistema ricettivo e delle attrezzature per la fruizione turistica del sistema ambientale costiero.

Il Piano prevede la realizzazione di un insediamento turistico alberghiero localizzato fra la direttrice viaria della SP 94 e la fascia costiera di integrale conservazione della profondità di 300 metri dalla linea di battigia; è prevista inoltre la realizzazione di un parco territoriale per la fruizione naturalistica della fascia costiera e del sistema montano interno.

L'ambito del PN interessa la Sottozona F5 e le Sottozone H2 di salvaguardia paesaggistico ambientale e la Sottozona E5.c aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Descrizione degli interventi

- Realizzazione di un parco territoriale pubblico, disposto lungo la fascia costiera;
- Realizzazione di percorsi ciclo pedonali e sentieri naturalistici costieri e di accesso al sistema di spiagge, integrati con la Rete Regionale degli Itinerari Ciclabili della Sardegna;
- Ridefinizione del sistema degli accessi carrabili lungo la SP 94, delle aree di sosta e delle vie di accesso al sistema delle risorse costiere ed ai principali sistemi di spiaggia;
- Realizzazione di un insediamento turistico alberghiero localizzato fra la direttrice viaria della SP 94 e la fascia costiera di integrale conservazione della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, in prossimità degli insediamenti esistenti.

Obiettivi

- Qualificazione e potenziamento del sistema ricettivo alberghiero;
- Ricucitura dei sistemi ambientali e insediativi del territorio;
- Rafforzamento e qualificazione del sistema dei servizi per la fruizione naturalistico ambientale e turistica del territorio costiero e interno;
- Riduzione della stagionalità del fenomeno turistico attraverso nuovi servizi e nuove opportunità di fruizione del territorio.

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale: 395.821 mq
- Indice di edificabilità territoriale: 0,24 mc/mq

Prescrizioni e indicazioni particolari

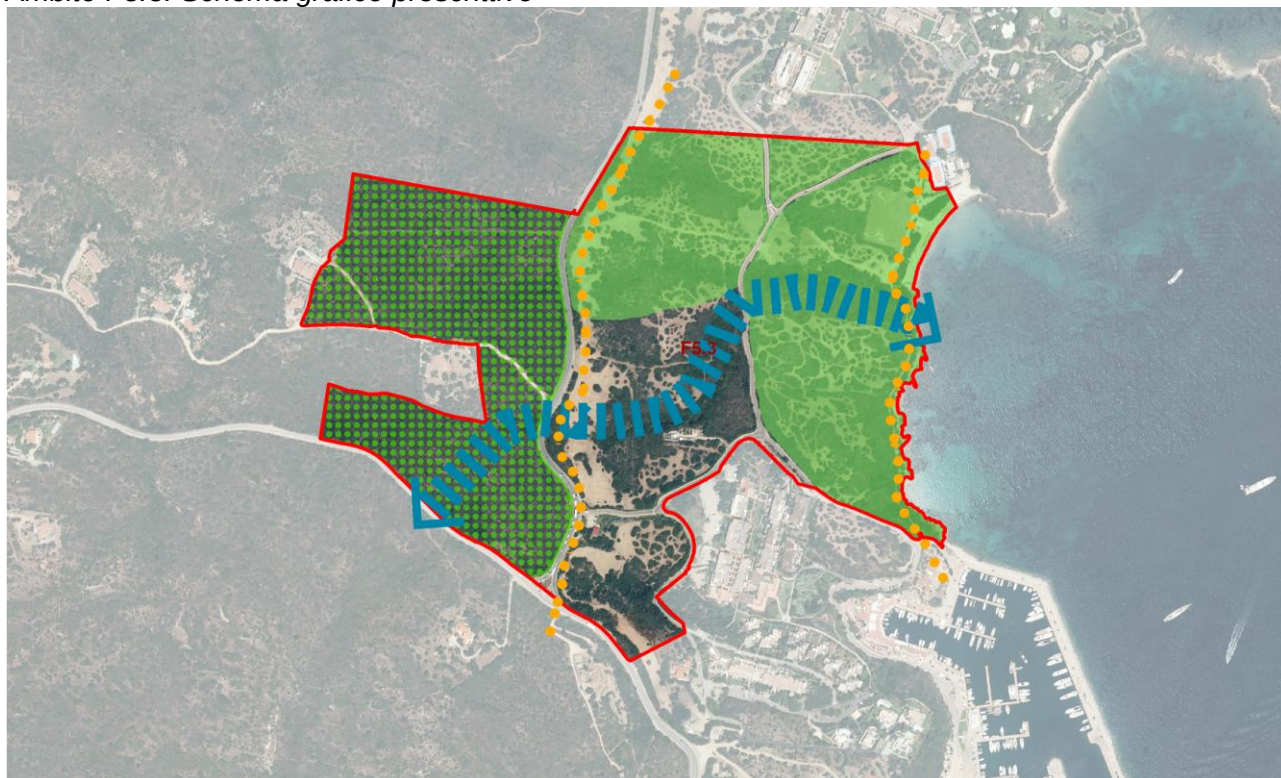
La progettazione delle opere a verde dovrà prevedere l'esclusivo utilizzo di specie arboree e arbustive appartenenti ad ecotipi locali e coerenti con il contesto vegetazionale.

Ambito F5.3: Vincoli



- Perimetro Progetti Norma
- Aree percorse da fuoco (2010/2024)
- ↑↑ Linea di costa 300 mt
- Bosco
- Aree esondabili 09/2024
- Hi3
- Hi4

Ambito F5.3: Schema grafico prescrittivo



- | | |
|---|--|
| Perimetro Progetti Norma | Percorsi ciclopedonali |
| Area per servizi con cessione obbligatoria | Obbligo di connessione |
| Ambito boscato da mantenere e/o potenziare | Collegamento viario di progetto |
| Localizzazione preferenziale delle aree per servizi | Collegamento viario da potenziare e/o completare |
| Mitigazione ambientale e paesaggistica | viabilità di progetto |
| Connessione ecologia da valorizzare | |

CAPO IV Disciplina urbanistica delle aree destinate a servizi e attrezzature

Articolo 70 Aree S per servizi e spazi pubblici urbani

1. Le Aree S identificano le aree destinate ai servizi ed alle attrezzature pubbliche di quartiere complementari alla residenza e, più in generale, al sistema urbano. Le Aree S comprendono inoltre le cessioni a standard per servizi delle zone C di espansione residenziale o dei Piani di Risanamento Urbanistico, identificate nella cartografia di Piano.

2. Il Piano identifica le aree destinate a spazi pubblici ed a servizi e attrezzature secondo la seguente articolazione:

- S1 - Aree per l'istruzione, comprendenti asili nido, scuole materne e scuole medie inferiori;
- S2 - Aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi;
- S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- S4 - Aree per parcheggi pubblici.

3. Mediante variante non sostanziale al PUC, secondo quanto indicato nella deliberazione GR n. 5/48 del 29.01.2019, da approvare secondo le procedure previste dall'articolo 20, commi dal 28 al 33, della L.R. n. 45/1989, sono sempre ammesse differenti utilizzazione dei servizi pubblici previsti dal presente articolo.

4. Le Aree per servizi S previsti all'interno dei Piani di Risanamento Urbanistico e dei Piani Urbanistici Attuativi vigenti devono essere cedute nell'ambito della rispettiva convenzione e per esse non si applica la compensazione urbanistica.

Articolo 71 Modalità di acquisizione delle Aree S per servizi e spazi pubblici urbani

1. Le aree per servizi identificate con la sigla S posta tra parentesi tonde non sono di proprietà comunale e devono essere da questa acquisite. Per tali aree trovano applicazione le disposizioni in materia di compensazione urbanistica di cui alle presenti norme. A tale fine a dette aree viene assegnato un indice di edificabilità analoga a quella delle aree di espansione ovvero pari a 0,45 mc/mq per le aree del centro urbano di Olbia e a 0,30 mc/mq per le aree delle frazioni.

2. Qualora l'amministrazione comunale proceda alla acquisizione delle aree per servizi identificate con la sigla S posta tra parentesi tonde mediante procedimento espropriativo essa acquisisce i relativi diritti edificatori come sopra definiti.

Tali diritti edificatori possono essere successivamente ceduti dal Comune ai privati o agli enti che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato.

3. Per le aree identificate con la sigla S posta tra parentesi tonde (S), in alternativa a quanto disposto al precedente comma 1, fino a quando esse non verranno cedute a seguito dell'utilizzo dei diritti compensativi di cui al comma 1 o fino a quando non interverrà la dichiarazione di pubblica utilità di opere da realizzare sulle stesse, ovvero fino a quando non si avvierà la procedura espropriativa di cui al comma 2, potrà essere prospettata dai proprietari la realizzazione delle attrezzature stesse secondo la classificazione definita dal PUC.

In sede di sviluppo del progetto relativo alla attrezzatura privata da realizzare e con la convenzione che, a seconda dei casi, occorrerà che venga stipulata, dovranno risultare rispettate le norme di cui al successivo Articolo 78.

4. Le aree per servizi di proprietà di altri enti pubblici non configurano vincolo espropriativo da parte dell'Amministrazione Comunale e non sono soggette a decadenza.

Articolo 72 Aree S1 - Aree per l'istruzione

1. L'Area S1 comprende il complesso delle attrezzature scolastiche per l'infanzia (asili nido, baby parking, giardini per l'infanzia e scuole materne) e quelle relative alla scuola primaria e secondaria di primo grado dell'istruzione (scuola elementare, scuola media inferiore), nonché le attrezzature complementari e le relative aree verdi destinate al gioco ed allo sport.
2. Modalità attuativa: progetto di opera pubblica.

Articolo 73 Area S2 - Aree per attrezzature di interesse comune

1. L'Area S2 identifica le aree destinate a servizi sociali, attrezzature religiose e servizi civici.
2. L'Area S2 risulta così articolata:
 - servizi sociali, comprendenti le attrezzature pubbliche o private ad uso collettivo, a carattere socio-sanitario ed assistenziale (unità dei servizi sanitari, dei servizi assistenziali per gli anziani e per i giovani, le attività associative ecc.);
 - attrezzature religiose, comprendenti gli edifici per il culto, le opere parrocchiali e gli istituti religiosi;
 - servizi civici, comprendenti le attrezzature pubbliche o private destinate alla vita collettiva, alle attività culturali e ricreative, alla partecipazione democratica ed all'esercizio dei diritti civili.
3. Modalità attuativa: progetto di opera pubblica.

Articolo 74 Area S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

1. L'Area S3 identifica le aree destinate a parchi pubblici e attrezzature per il verde urbano, il gioco e lo sport; comprende inoltre le fasce verdi lungo le infrastrutture viarie che tuttavia non possono essere computate come dotazione a Standard.
2. Modalità attuativa: progetto di opera pubblica.

Articolo 75 Area S4 - Aree per parcheggi pubblici

1. L'Area S4 identifica le aree destinate a parcheggi pubblici attrezzati, realizzati in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.2, comma 2, della L. 122/89, e fanno parte delle opere di urbanizzazione primaria; tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli, nel rispetto delle condizioni idrogeologiche del contesto.
2. I parcheggi pubblici dovranno essere alberati con essenze appartenenti alla vegetazione autoctona, con un parametro di densità arborea non inferiore ad 1 albero ogni 100 mq di superficie a parcheggio.

Articolo 76 Area S5 - Aree disciplinate dal Piano di Utilizzo dei Litorali (PUL)

1. In tali aree si applica la disciplina prevista dal Piano di Utilizzo dei Litorali.

Articolo 77 Aree S3* e S4* private con intervento privato

1. Il Piano Urbanistico Comunale individua delle aree private per servizi S3* e S4* che possono essere attuate mediante intervento privato. Dette aree sono identificate negli elaborati del PUC.
2. Gli interventi si attuano mediante Permesso di costruire convenzionato esteso all'intera area, così come individuata negli elaborati cartografici del Piano Urbanistico Comunale.
3. Relativamente alle aree S3, nell'ambito della Convenzione e ai fini della gestione economica del servizio da realizzare, è consentita la realizzazione di attrezzature di servizio quali, a titolo esemplificativo, bar, ristoranti, nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza dell'edificio: 3,00 ml
- indice di copertura: 1,00%

Tali interventi devono essere realizzati mediante strutture removibili e devono essere associati a interventi di riqualificazione paesaggistica dell'area interessata.

3. Relativamente alle aree S4, nell'ambito della Convenzione e ai fini della gestione economica del servizio da realizzare, è consentita la realizzazione di attrezzature di servizio quali, gabinetti pubblici e guardiole aventi altezza massima di 3,00 ml.

4. In queste aree si applica la compensazione urbanistica solo qualora si renda necessaria la loro cessione all'amministrazione comunale.

Articolo 78 Realizzazione delle previsioni relative alle Aree S da parte dei privati

1. La realizzazione delle previsioni relative alle aree S e la loro gestione da parte dei privati è soggetta a Permesso di Costruire convenzionato.
2. In riferimento alle diverse aree S, il progetto soggetto a Permesso di Costruire dovrà rispettare i parametri di seguito definiti.
3. Relativamente all'area S1:

- Parametri urbanistici
 - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 2,10

Dotazione parcheggi: 1 mq / 4 mq SIp

- Parametri edilizi
 - Altezza dell'edificio: 10,5 m
 - Distanze: DM 1444/1968 e Codice civile;
 - Indice di copertura: 0,60 della superficie fondiaria;
 - Superficie permeabile: 25% della superficie fondiaria.

4. Relativamente all'area S2:

- Parametri urbanistici
 - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 2,10 mc/mq
 - Dotazione parcheggi: 1 mq / 2 mq SIp
- parametri edilizi
 - Altezza dell'edificio: 10,5 m
 - Distanze: DM 1444/1968 e Codice civile;
 - Indice di copertura: 0,60 della superficie fondiaria;

- Superficie permeabile: 25% della superficie fondiaria.

5. Relativamente all'area S3

- Parametri urbanistici
 - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 0,20
 - Dotazione parcheggi: 1 mq / 4 mq Slp
- parametri edilizi
 - Altezza dell'edificio: 4,5 m; 10,5 m per impianti e attrezzature coperte destinate a spettacolo o sport;
 - Distanze: DM 1444/1968 e Codice civile;
 - Indice di copertura: 0,15 della superficie fondiaria;
 - Superficie permeabile: 70% della superficie fondiaria.

6. Relativamente all'area S4 è ammessa la concessione temporanea non rinnovabile del diritto di superficie a cooperative, enti e privati: in questo caso il concessionario realizza il parcheggio a proprie cura e spese su area pubblica e con progetto conforme alle esigenze comunali ed assume la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 30; scaduto il termine della concessione il comune acquisisce automaticamente e gratuitamente la piena proprietà dell'edificio, con l'estinzione di ogni obbligo nei confronti del concessionario.

- Parametri urbanistici
 - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 0,15; 1,50 per parcheggi multipiano;
- Parametri edilizi
 - Altezza dell'edificio: 4,5 m; 7,5 m per parcheggi multipiano;
 - Distanze: DM 1444/1968 e Codice civile;
 - Indice di copertura: 0,05 della superficie fondiaria; 0,70 per parcheggi multipiano;
 - Superficie permeabile: 30% della superficie fondiaria; 0,15 per parcheggi multipiano.

7. Le modalità di acquisizione delle aree nelle quali realizzare gli interventi da soggetti privati, qualora non già di proprietà comunale, sono regolate dall'Articolo 71 delle presenti norme.

Articolo 79 Zone G per servizi generali

1. Identifica le parti del territorio comunale destinate a edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale, pubblici e privati, a servizio della popolazione residente nel territorio comunale, provinciale e regionale ed a servizio della popolazione turistica e stagionale.

2. La Zona G identifica un complesso di funzioni e destinazioni d'uso molto articolata, che comprende le principali attrezzature pubbliche e infrastrutture urbane e territoriali.

3. Il PUC prevede la suddivisione della Zona G per Servizi generali, in funzione delle diverse destinazioni d'uso ammesse nelle seguenti:

- Sottozona G1 - Attrezzature di servizio urbano;
- Sottozona G2 - Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero;
- Sottozona G3 - Aree di presidio militare e per la sicurezza;
- Sottozona G4 - Infrastrutture tecnologiche e d'area vasta

4. Gli interventi si attuano di norma mediante strumenti urbanistici attuativi o mediante specifici strumenti di pianificazione previsti per gli ambiti a gestione speciale o mediante progetto di opera pubblica.

5. Le presenti Norme identificano tuttavia aree e manufatti edilizi, localizzati prevalentemente all'interno del tessuto urbano consolidato, in cui gli strumenti urbanistici attuativi non costituiscono presupposto per l'edificazione e quindi sono realizzabili mediante intervento edilizio diretto.

Articolo 80 Sottozona G1 - Attrezzature di servizio urbano

1. Identifica le parti del territorio comunale destinate alle strutture direzionali, al credito, ai servizi e alle attività culturali, all'istruzione superiore, alla ricerca e la sanità.

2. Tali aree costituiscono servizi e infrastrutture in parte già esistenti e funzionanti, realizzati a seguito di strumenti urbanistici attuativi, singoli interventi assentiti in regime di concessione diretta o facenti parte del patrimonio di servizi di Olbia.

3. Il Piano Urbanistico Comunale prevede la seguente articolazione per Subzone funzionali:

- Subzona G1.a - Strutture direzionali e amministrative;
- Subzona G1.b - Strutture per l'istruzione superiore e per la ricerca;
- Subzona G1.c - Strutture e servizi per la cultura;
- Subzona G1.d - Strutture sanitarie
- Subzona G1.e - Strutture ricettive urbane

4. Le aree scoperte di pertinenza, non utilizzate a parcheggio o per usi tecnici, dovranno essere sistemate a verde con l'utilizzo di esemplari arbustivi e arborei autoctoni.

Subzona G1.a - Strutture direzionali e amministrative

1. Identifica gli uffici e le strutture direzionali e amministrative, sia pubbliche che private, presenti nell'ambito del sistema urbano di Olbia.

2. La Subzona G1.a comprende gli Uffici e le sedi amministrative del Comune di Olbia e della Provincia di Olbia Tempio, la Sezione distaccata del Tribunale, gli Uffici postali e altri Uffici pubblici.

3. Il Piano si attua mediante progetto di opera pubblica. Nel caso di intervento di iniziativa privata devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- parametri urbanistici
 - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 1,80 mc/mq;
- parametri edilizi
 - Altezza dell'edificio: 25,0 m;
 - Distanze: DM 1444/1968 e Codice civile;
 - Indice di copertura: 50% della superficie fondiaria;
 - Superficie permeabile: 25% della superficie fondiaria.

Subzona G1.b - Strutture per l'istruzione superiore e per la ricerca

1. Identifica le attrezzature per l'istruzione superiore quali scuole secondarie di secondo grado, licei e istituti secondari, gli istituti tecnici e professionali, le sedi universitarie e per la ricerca.

Comprende le aree scoperte e gli spazi di servizio, le aree per l'educazione fisica, le aree di parcheggio e gli spazi e gli impianti tecnici.

2. Il Piano identifica le seguenti attrezzature:

- Sede Università (edificio ex Guardia di Finanza)
- Liceo Classico A. Gramsci
- Liceo Scientifico Lorenzo Mossa
- Istituto tecnico D. Panedda
- Istituto professionale IPIA
- Istituto Tecnico Commerciale
- Istituto tecnico commerciale e per geometri A. Deffenu

3. Il Piano si attua mediante progetto di opera pubblica. Nel caso di intervento di iniziativa privata devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Parametri urbanistici
 - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 1,80
- Parametri edilizi
 - Altezza dell'edificio: 15 m;
 - Distanze: DM 1444/1968 e Codice civile;
 - Indice di copertura: 50% della superficie fondiaria;
 - Superficie permeabile: 25% della superficie fondiaria.

Subzona G1.c - Strutture e servizi per la cultura

1. Identifica gli spazi e le attrezzature culturali, pubblici e privati destinati a biblioteche, musei, sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni culturali, centri congressuali, compresi gli spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

2. Il Piano identifica le seguenti attrezzature:

- Biblioteca comunale Sempliciana
- Olbia expò
- ex Teatro Michelucci
- Museo Archeologico

3. Il Piano si attua mediante progetto di opera pubblica.

Subzona G1.d - Strutture sanitarie

1. Identifica le strutture sanitarie, gli ospedali, i centri di ricerca sanitaria, le strutture ambulatoriali, le strutture socio-sanitarie, i centri riabilitativi ed i servizi socio sanitari di iniziativa e gestione sia pubblica che privata.

2. Il Piano identifica i seguenti presidi ospedalieri e strutture sanitarie pubbliche e private:

- Ospedale Giovanni Paolo II
- Struttura sanitaria San Giovanni di Dio
- Mater Olbia

- Casa di Accoglienza "Villa Chiara"
- Associazione Arcobaleno.

3. Per i presidi ospedalieri Giovanni Paolo II e San Giovanni di Dio, il Piano si attua mediante progetto di opera pubblica.

4. Gli interventi di iniziativa privata si attuano mediante strumento urbanistico attuativo, di cui alle presenti Norme, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Parametri urbanistici:
 - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq) 3,00
- Parametri edilizi:
 - Altezza dell'edificio: 25,00 ml
 - Distanze: DM 1444/1968 e Codice civile;
 - Indice di copertura: 50% della superficie fondiaria
 - Superficie permeabile: 30% della superficie fondiaria

Subzona G1.e - Strutture ricettive urbane

1. Identifica le strutture ricettive a carattere alberghiero ubicate all'interno del tessuto urbano consolidato.

2. Il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto di iniziativa privata nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- parametri urbanistici:
 - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq) 3,00
- Parametri edilizi:
 - Altezza dell'edificio: 11,00 ml
 - Distanze: DM 1444/1968 e Codice civile;
 - Indice di copertura: 50% della superficie fondiaria
 - Superficie permeabile: 30% della superficie fondiaria

Articolo 81 Sottozona G2 - Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero

1. La Sottozona G2 identifica le aree urbane attrezzate destinate al tempo libero e al miglioramento della qualità ambientale dei centri abitati.

2. Costituiscono parte del patrimonio di aree e servizi esistenti e funzionanti del territorio di Olbia, realizzati a seguito di strumenti urbanistici attuativi o realizzati a seguito di singoli interventi assentiti in regime di concessione diretta.

3. Il Piano Urbanistico Comunale prevede la seguente articolazione per Subzone funzionali:

- Subzona G2.a - Parchi urbani e territoriali
- Subzona G2.b - Impianti e attrezzature sportive di interesse urbano
- Subzona G2.c - Attrezzature territoriali per il tempo libero e lo sport

Subzona G2.a - Parchi urbani e territoriali

1. Identifica le aree destinate a parco, verde pubblico ed alle attività ludiche all'aria aperta.
2. Il Piano identifica le seguenti attrezzature:
 - Parco agro ambientale del Padrongianus
2. Il Piano si attua mediante strumenti urbanistici attuativi, di cui alle presenti Norme, o mediante progetto di opera pubblica.
3. La progettazione del verde dovrà privilegiare ecotipi locali e coerenti con il contesto vegetazionale. Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico).
4. È consentita la realizzazione di attrezzature coperte fisse e smontabili, chioschi, edicole, piccoli magazzini di ricovero degli attrezzi, sentieri pedonali e percorsi salute. È prevista altresì la presenza di servizi come bar e punti di ristoro.
5. Gli interventi si attuano nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
 - Parametri urbanistici:
 - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq) 0,05
 - Parametri edilizi:
 - Altezza dell'edificio: 4,50 ml
 - Distanze: DM 1444/1968 e Codice civile

Subzona G2.b - Impianti e attrezzature sportive di interesse urbano

1. Identifica le aree e le attrezzature per lo svolgimento di attività sportive quali campi da calcio, piscine coperte e scoperte, palestre, campi e strutture da gioco, piste, maneggi e, a seconda della pratica sportiva, alcune parti di specchio d'acqua. Sono compresi, inoltre, tutti i locali ausiliari necessari quali spogliatoi, servizi igienici, depositi, uffici.
2. Il Piano si attua mediante strumenti urbanistici attuativi, di cui alle presenti Norme, o mediante progetto di opera pubblica.
3. Gli interventi di iniziativa privata si attuano nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
 - parametri urbanistici:
 - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq) 0,10
 - Parametri edilizi:
 - Altezza dell'edificio: 4,50 ml
 - Distanze: DM 1444/1968 e Codice civile

Subzona G2.c - Attrezzature territoriali per il tempo libero e lo sport

1. Identificano le attrezzature di valenza territoriale con funzione ricreativa, sportiva e di protezione naturalistica, a servizio della popolazione residente e stagionale.
2. Si attuano mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera Subzona urbanistica.
3. La progettazione delle attrezzature non dovrà interferire con l'ecologia del sistema di riferimento, sia per quanto concerne gli aspetti idrici che ecologici; le piantumazioni utilizzate dovranno

provenire da ecotipi locali evitando varietà tipicamente ornamentali, in quanto non coerenti con il contesto vegetazionale locale.

4. Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico). Qualora si rendesse indispensabile l'asportazione per l'utilizzo sportivo dei luoghi, potranno essere espiantate anche specie di pregio, ma a condizione che vengano reimpiantate in idonee aree possibilmente limitrofe al fine di conservare la varietà ecosistemica dell'area.

5. Gli interventi di iniziativa privata si attuano nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- parametri urbanistici:
 - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq) 0,05
- Parametri edilizi:
 - Altezza dell'edificio: 4,50 ml
 - Distanze: DM 1444/1968 e Codice civile

Articolo 82 Sottozona G3 - Aree di presidio militare e per la sicurezza del territorio

1. La Sottozona G3 identifica gli uffici e le attrezzature della Polizia di Stato, dei Carabinieri, della Pubblica Sicurezza, della Guardia di Finanza e dei Vigili del Fuoco e altri presidi destinati alla difesa del territorio.

2. Il Piano si attua mediante progetto di opera pubblica

Articolo 83 Sottozona G4 - Infrastrutture tecnologiche e d'area vasta

1. Identifica le attrezzature e gli impianti tecnologici necessari per il funzionamento degli agglomerati urbani, quali le infrastrutture per la mobilità e di servizio di valenza territoriale e d'area vasta, impianti trattamento rifiuti, impianti di potabilizzazione, centrali elettriche e di telecomunicazione.

2. La Sottozona G4 identifica i servizi e le infrastrutture, in parte già operative, realizzati a seguito di strumenti urbanistici attuativi, singoli interventi assentiti in regime di concessione diretta o facenti parte del patrimonio consolidato di servizi e infrastrutture di Olbia.

3. Il Piano Urbanistico Comunale prevede la seguente articolazione per Subzone funzionali:

- Subzona G4.a - Sistema delle infrastrutture per la mobilità;
- Subzona G4.b - Infrastrutture per il diporto nautico;
- Subzona G4.c - Stazioni di servizio e distribuzione carburanti;
- Subzona G4.d - Impianti cimiteriali;
- Subzona G4.e - Impianti tecnologici.

Subzona G4.a - Sistema delle infrastrutture per la mobilità

1. Identifica le principali infrastrutture del territorio comunale destinate alla mobilità ed al trasporto di persone, cose e merci.

2. Il Piano individua le seguenti principali infrastrutture:

- Stazione e infrastrutture ferroviarie;

- Stazione e impianti per il trasporto pubblico locale.

Stazione e infrastrutture ferroviarie

1. Il Piano identifica la rete ferroviaria, le aree della vecchia e della nuova stazione, il parco ferroviario, i caselli, i manufatti e le attrezzature di servizio.
2. Il Piano riconosce il carattere di cesura urbana e territoriale della rete infrastrutturale ferroviaria, ma anche le opportunità offerte dallo spostamento della stazione ferroviaria, dalla riduzione del sedime ferroviario e dall'utilizzo della rete come ferrovia metropolitana.
3. Il Piano si attua mediante progetto di opera pubblica.

Stazione e impianti per il trasporto pubblico locale

1. Identifica le aree destinate alle attrezzature ed agli impianti a servizio del trasporto pubblico locale, quali il centro intermodale (ACM) e le aree di deposito del parco autobus dell'azienda regionale.
2. Il Piano si attua mediante progetto di opera pubblica. Nel caso di intervento di iniziativa privata devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
 - Parametri urbanistici:
 - Indici di edificabilità fondiaria (mq/mq): 0,80
 - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 2,40
 - Parametri edilizi di base:
 - Altezza dell'edificio: 18,00 ml
 - Distanze: DM 1444/1968 e Codice civile;
 - Indice di copertura: 50% della superficie fondiaria
 - Superficie permeabile: 30% della superficie fondiaria

Subzona G4.b - Infrastrutture per il diporto nautico

1. Identifica le aree interessate da infrastrutture e dai servizi connessi per il diporto nautico, individuati dalla Delibera Regionale n. 35/24 del 11 agosto 1983, come Porto Turistico.
2. Ogni intervento di nuova costruzione o ampliamento è subordinato alla predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera Subzona G4.b.
3. Gli interventi devono essere volti a qualificare la dotazione dei servizi, ad offrire una migliore fruizione della struttura portuale ed a mantenerla in efficienza. Sono vietate le destinazioni residenziali, ad eccezione di quelle strettamente riservate al personale di custodia.
4. Le aree scoperte di pertinenza, non utilizzate a parcheggio, piazzali per usi tecnici, spazi pubblici, dovranno essere sistemate a verde con l'utilizzo di esemplari arbustivi e arborei autoctoni.
 - Porto turistico di Sa Marinedda;
 - Porto turistico di Portisco;
 - Porto turistico di Porto Rotondo;
 - Porto turistico di Cugnana.

Subzona G4.c - Stazioni di servizio e distribuzione carburanti

1. Identifica le stazioni ed i distributori di carburanti, con le relative aree di pertinenza e accessorie, a servizio e assistenza degli automobilisti.
2. L'Amministrazione aggiorna il Piano di razionalizzazione ed ammodernamento della rete comunale degli impianti di distribuzione carburanti ai sensi del Decreto legislativo 11 febbraio 1998, n. 32.

Subzona G4.d - Impianti cimiteriali

1. Identifica le aree interessate dagli impianti cimiteriali presenti nella Città di Olbia e nelle frazioni del territorio comunale.
2. La Subzona G4.d identifica i seguenti impianti:
 - Cimitero di Olbia, Via Roma
 - Nuovo Cimitero di Olbia, in località Su Lizzu
 - Cimitero di San Pantaleo
 - Cimitero di Berchideddu
 - Cimitero di Trainu Moltu
3. Il Piano si attua mediante intervento di opera pubblica.
4. Nelle aree limitrofe agli impianti cimiteriali sono individuate fasce di rispetto, soggette a vincolo di inedificabilità, di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 28 luglio 1934, n. 1265.

Subzona G4.e - Impianti tecnologici

1. Identifica le aree e gli impianti destinati ad attrezzature tecnologiche relative al ciclo integrato dell'acqua, al ciclo dei rifiuti, alla produzione, trasformazione e distribuzione elettrica, alle telecomunicazioni.
2. Il Piano identifica le seguenti categorie funzionali:
 - Impianti di approvvigionamento e distribuzione idrica
 - Impianti di depurazione acque reflue
 - Impianti per la produzione, trasformazione e distribuzione elettrica
 - Impianti di telecomunicazione
 - Impianti di trattamento rifiuti
3. Il Piano si attua mediante intervento diretto di iniziativa pubblica o privata. Le caratteristiche degli interventi saranno valutate di volta in volta dal Comune, secondo le esigenze e necessità degli specifici impianti tecnologici esistenti o di nuova installazione.
4. In relazione alla natura degli impianti tecnologici potranno essere stabilite fasce di rispetto inedificabili.

Articolo 84 Aree per servizi negli ambiti urbani oggetto di trasformazione

1. Il PUC definisce una dotazione quantitativa di aree destinate alla realizzazione di servizi commisurata all'entità degli insediamenti da cedere gratuitamente al Comune nell'ambito della realizzazione di trasformazioni urbanistiche. La realizzazione di infrastrutture e attrezzature per servizi non incide sulla edificabilità prevista per l'intervento stesso; in tali casi devono essere

osservati gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente Titolo, applicati con riferimento alla superficie di pertinenza delle predette infrastrutture e attrezzature.

2. Le dotazioni minime prescritte, con riferimento alla Superficie lorda e alle destinazioni di cui alle presenti norme, sono:

- Residenza e commercio di vicinato fino a 250 mq di superficie di vendita = 80%;
- Produttivo = 20%;
- Medio commercio con superficie di vendita compresa tra 250 e 2500 mq di superficie di vendita = 100%
- Grande commercio = 200%

3. Le dotazioni prescritte nelle schede dei progetti norma, laddove superiori alle quantità indicate nel presente Articolo, sono da ritenersi prevalenti.

4. È facoltà del Comune accettare, in luogo della cessione delle aree, l'asservimento perpetuo delle aree e la regolamentazione d'uso delle eventuali opere da realizzare, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinate. L'atto di asservimento e il regolamento d'uso devono comunque prevedere l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria dei servizi, delle attrezzature e delle aree di pertinenza, a cura e spese del soggetto obbligato e l'approntamento di idonee garanzie, anche finanziarie, ove ritenute necessarie ad avviso dell'Amministrazione Comunale, al fine della concreta attivazione dell'uso pubblico.

5. Qualora l'acquisizione delle aree per servizi non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, l'Amministrazione Comunale può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, la monetizzazione delle aree oggetto di mancata cessione. I proventi delle monetizzazioni sono utilizzati per l'acquisizione di aree da destinare a servizi e per la realizzazione degli interventi previsti dal piano o di altre opere di potenziamento e riqualificazione del sistema dei servizi che si dovessero rendere necessarie. La monetizzazione costituisce opzione facoltativa alla cessione delle aree ed è applicata a insindacabile giudizio del Comune.

6. Il Comune può accettare o richiedere che le aree per servizi siano reperite all'esterno del perimetro dell'intervento urbanistico che ne ha generato il fabbisogno.

7. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di accettare che i servizi siano realizzati direttamente dai privati; in tali fattispecie le convenzioni di attuazione dovranno prevedere, nel rispetto delle norme che regolamentano la realizzazione di opere e lavori pubblici, le specifiche caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori, il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, le opportune analisi tecniche e amministrative per la determinazione dei costi delle opere da eseguire, nonché le modalità di svolgimento del collaudo delle opere a lavori conclusi.

8. Le dotazioni di aree per servizi prescritte dalle presenti norme, si intendono riferite alla destinazione d'uso principale individuata; in sede attuativa deve essere congruamente verificata, per ogni specifica destinazione prospettata, la dotazione di aree per servizi commisurata all'effettiva articolazione funzionale prevista.

9. Il Comune, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici, può sempre acquisire, mediante l'avvio di una procedura espropriativa, le aree da destinare a servizi o a infrastrutture previste all'interno degli ambiti di trasformazione qualora il privato non proceda alle trasformazioni previste e alle relative cessioni. I diritti edificatori connessi alle aree che il Comune intende acquisire mediante procedura espropriativa rimangono in capo al Comune stesso. In questo caso i diritti edificatori possono essere successivamente ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato. Tali diritti edificatori possono essere utilizzati per far fronte alla quota di indice di edificabilità territoriale da destinare obbligatoriamente a finalità compensative prevista per gli ambiti di trasformazione.

CAPO V Disciplina delle trasformazioni nei territori non urbanizzati

Articolo 85 Zone E agricole

1. Definizioni e indirizzi. Le zone agricole, denominate “E” secondo la normativa regionale, sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature e impianti connessi al settore agro-pastorale, della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Il paesaggio agricolo e agro-silvicolo comunale è identificato e distinto attraverso i seguenti sistemi fondamentali:

- a) il sistema “della campagna”;
- b) il sistema agricolo “delle colline”;
- c) il sistema agricolo dei rilievi.

A loro volta i sistemi principali individuati comprendono i seguenti sottosistemi:

- a1) la campagna abitata della piana
- a2) le campagne destrutturate dall’abitare
- a3) la campagna di raccordo alla città e delle periferie pseudo urbane
- a4) la campagna del Rio Padrongianus
- a5) la campagna di raccordo dell’aeroporto
- b1) i sistemi agricoli chiusi tra montagna e mare
- b2) le colline compromesse
- b2) i pascoli e coltivi di Berchiddeddu
- b2) le aree a zootecnia estensiva
- b2) i sistemi agricoli del rio San Giovanni

2. Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone. Nel disciplinare il territorio agricolo il PUC intende perseguire le seguenti finalità:

- a) valorizzare e salvaguardare la vocazione produttiva nelle zone agricole;
- b) salvaguardare e rafforzare l’azione svolta dallo spazio agricolo come sistema connettivo ecologico diffuso tra gli insediamenti urbani, produttivi e le aree seminaturali, evidenziando in particolare l’importanza delle strutture lineari del mosaico ambientale che svolgono le funzioni di corridoio ecologico (muri a secco, aree naturali tra i campi, siepi e filari, rivi e fiumi o fiumiciattoli e ruscelli). Il corridoio ecologico, collegando fra loro le patches del mosaico ambientale e paesaggistico, mitiga gli effetti della frammentazione in quanto costituisce la via preferenziale di movimento per le specie animali;
- c) individuare e intervenire con norme atte a salvaguardare il bene suolo e le zone soggette a limiti di natura morfologica, idrogeologica e pedologica; migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell’attività agricola riducendo le emissioni dannose e la dipendenza energetica, mitigando o rimuovendo i fattori di criticità e degrado;
- d) limitare l’insediamento nell’agro e salvaguardare le residenze storiche, i modelli insediativi tradizionali, la destinazione agricola e produttiva dei fondi;
- e) salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario, laddove presenti, in particolare i muri a secco e le siepi al fine di conservare e/o ripristinare l’equilibrio fra il paesaggio agricolo e il paesaggio naturale circostante;

- f) recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio rurale storico e di pregio, favorendo il riutilizzo, anche a fini turistici, dei manufatti dismessi a scopo aziendale e abitativo;
- g) incentivare forme di conduzione agricola multifunzionale, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione culturale, ludica e ricreativa sostenibile proveniente dal settore turistico;
- h) salvaguardare e valorizzare gli elementi tipici del paesaggio agrario e/o silvicolo gallurese costituito da associazioni eterogenee tra macchia, macchia foresta o bosco e roccia scolpita o arrotondata che danno luogo a rilievi, variamente estesi ed elevati, a colli strutturalmente articolati, a modeste emergenze, di norma corrispondenti alle aree naturali, subnaturali o semi naturali così come evidenziate nelle tavole negli elaborati cartografici del progetto relativi ai vincoli e tutele e nell'elaborato A.17 del Riordino delle Conoscenze.

All'interno delle zone agricole, conformemente alle direttive regionali in materia (D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U; D.P.R.G. 3 agosto 1994 n. 228 - Direttive per le zone agricole e Linee Guida del PPR) sono state individuate le seguenti sottozone:

E1: "Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;

E2 a: aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni irrigui, come ad esempio i seminativi in irriguo;

E2 b: aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui, come i seminativi in asciutto;

E2 c: Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche e non specializzate)

E5 a: Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali;

E5 b: Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata utilizzabili per scopi silvo-colturali.

E5 c: Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

3. Norme generali per le sottozone E. Al fine di preservare la destinazione agricola del fondo è imprescindibile la riqualificazione e il riutilizzo funzionale del patrimonio edilizio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole, privilegiando, laddove possibile, l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali locali, in modo coerente rispetto alle caratteristiche architettoniche e alle tipologie costruttive del patrimonio edilizio e del valore paesaggistico.

La costruzione di nuovi edifici, ad esclusiva funzione agricola, è consentita per opere indispensabili alla conduzione del fondo e per attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività aziendali secondo quanto stabilito dalle prescrizioni contenute nelle direttive di cui al DPGR 3 agosto 1994 n. 228, previa valutazione della stretta necessità della nuova edificazione in relazione alla conduzione agricola e zootecnica.

Per gli insediamenti specializzati a carattere non residenziale, costituiti da strutture ed edifici con specifiche caratteristiche tipiche dell'uso agro-pastorale, o connessi alla valorizzazione dei prodotti del fondo è consentito:

- l'ampliamento, esclusivamente sulla base di un piano aziendale che specifichi le nuove esigenze in relazione al piano di conduzione del fondo;

- la realizzazione di nuovi complessi specializzati su fondi di dimensione minima, variabili per singola sottozona, mai inferiore ad un ettaro.

Le superfici minime di intervento (lotto minimo - smi) indicate di seguito, per le sottozone individuate, il cui volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue. Per gli altri edifici ad uso agricolo o aziendale la superficie minima può essere raggiunta con più appezzamenti per i quali la dimensione minima non deve essere inferiore ad un ettaro.

Le aree definite dal PPR di particolare rilevanza paesaggistico-ambientale o naturalistica, contenute nella carta dei vincoli del PUC, qualora generalmente interessate dall'attività agricola e agro – zootecnica, contraddistinte in cartografia con i soli perimetri e ricomprese all'interno delle zone E, seguiranno le norme specifiche di tutela. Le eventuali trasformazioni sono acconsentibili previa autorizzazione paesaggistica e giustificate con un appropriato e approfondito studio relativo alle componenti geomorfologiche, pedologiche, vegetali, paesaggistiche e faunistiche all'interno del "Programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio" previsto per le trasformazioni in agro, di cui al paragrafo successivo. Al fine di proteggere la risorsa suolo sono vietate le pratiche agricole che la possano compromettere e in particolare le lavorazioni nelle aree con pendenza superiore al 40%, individuate negli elaborati cartografici del progetto di piano. In terreni con pendenze superiori è comunque consentita la realizzazione di terrazzamenti utilizzando esclusivamente murature con pietrame locale posizionato a secco, o ciglionamenti.

Alle aree agricole interne alla circonvallazione della città e quelle considerabili di frangia con l'area urbana, sono assegnate le medesime sottozone urbanistiche del territorio extraurbano cui si collegano direttamente oltre la stessa circonvallazione, sebbene siano contraddistinte da un asterisco per segnalare la diversità di destinazione pur mantenendo gli stessi parametri urbanistici. Per le sottozone E2a* ed E2b* le superfici minime di intervento sono raddoppiate rispetto alle sottozone omologhe distali rispetto all'ambito urbano. In tali sottozone gli allevamenti zootecnici fissi (stalle, locali di ricovero o allevamento intensivo di bestiame) devono avere una distanza minima dalle altre sottozone urbanistiche di mt. 500 mentre sono vietati gli allevamenti intensivi suinicoli, avicunicoli e di bovini.

Gli interventi nelle aree a destinazione agricola sono consentiti esclusivamente agli imprenditori agricoli singoli, associati e società agricole che svolgono effettiva e prevalente attività agricola con i requisiti previsti dal punto 6 del presente articolo.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti localizzati in zone agricole è sufficiente il solo di titolo di proprietà.

Per la realizzazione di punti di ristoro di cui al successivo articolo 89, sono legittimati, oltre agli imprenditori agricoli di cui sopra, gli operatori così come previsto dalla L.R. 16/2017 e smi.

Sono ammessi, per attività agricole non professionali e di tipo hobbistico con particolare interesse agronomico, sociale ed economico, i depositi di attrezzi agricoli e piccole strutture di supporto al coltivatore della dimensione massima di 30 mq per fondi da 3 fino a 10 ettari, raddoppiabili fino a 60 mq per fondi superiori a 10 ettari e comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a 90 e 180 mc. Il lotto minimo non può in ogni caso essere inferiore a 3 ettari.

I soggetti che ottengono il permesso di costruire dovranno impegnarsi con atto d'obbligo registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, a vincolare al fondo le strutture edilizie progettate, residenziali e non, e a non frazionare la superficie determinata in base agli indici volumetrici dei fabbricati in progetto.

In caso di frazionamento della superficie aziendale per alienazione l'acquirente deve possedere i medesimi requisiti richiesti per gli interventi realizzati (punto 6 del presente articolo). Tale vincolo decade trascorsi 10 anni dall'ultimazione dei lavori autorizzati.

Nelle aree agricole comunque classificate sono consentiti gli interventi previsti dalle schede dei Progetti norma per gli ambiti destinati ad *Attrezzature ricettive alberghiere e di servizio per la*

fruizione turistica, tuttavia non sono compresi interventi edificatori, che potranno ricadere esclusivamente nelle relative sottozone F5.

4. Predisposizione del programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio. Il rilascio della permesso di costruire per la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale e non residenziale agricola è subordinato alla predisposizione di un programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio che dovrà giustificare la richiesta di nuova edificazione e l'eventuale esigenza di residenzialità nel fondo in relazione all'attività produttiva prevista e proposta dal richiedente, compatibile con le caratteristiche agropedologiche del fondo medesimo.

Tale programma, a firma di tecnici abilitati (dottore agronomo o corrispondente, ed eventualmente da altre figure per le parti specialistiche: geologo, architetto del paesaggio, ecc.) deve contenere:

- la descrizione dell'attuale situazione dell'azienda nonché delle caratteristiche pedo – climatiche, geomorfo-litologiche, idrogeologiche, idrologiche, della vegetazione naturale, paesaggistiche e delle coltivazioni. La relazione, ampliando opportunamente la scala fino al dettaglio ritenuto necessario, deve tenere conto delle tavole del PUC relative alla Geolitologia – A4, Geomorfologia – A6, Idrogeologia – A7, Unità delle terre – A8, Capacità d'uso dei suoli – A9, Suscettività irrigazione – A10, Miglioramento pascoli – A11, Suscettività diverse in relazione alla destinazione produttiva – A12 (varie). Per gli eventuali aspetti idrogeologici si dovrà tener conto delle indicazioni del PAI.
- l'individuazione dei fabbricati esistenti e/o da realizzare e delle relative aree da vincolare con atto d'obbligo secondo quanto previsto dai parametri urbanistici ed edilizi specifici della zona urbanistica;
- l'individuazione dei fabbricati presenti in azienda ritenuti non più necessari con le finalità del programma di cui si prevede il riutilizzo e/o la demolizione;
- la descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, atta a:
- dimostrare la necessità della realizzazione di nuovo edificio e/o delle demolizioni;
- dimostrare la necessità della presenza costante in azienda del coltivatore del fondo o dell'allevatore tale da giustificare la realizzazione della residenza utile allo scopo, sulla base delle ore necessarie alla conduzione del fondo indicate da tabelle di calcolo ufficiali o stimate dal professionista incaricato;
- giustificare il dimensionamento degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle strutture produttive esistenti che dovrà essere descritta in maniera dettagliata;
- definire un cronoprogramma che riporti le fasi di realizzazione dell'intervento con allegata un'analisi costi-benefici;

Dovrà inoltre essere redatto un progetto di inserimento paesaggistico da cui con grafici, schizzi, illustrazioni, foto e simulazioni si evinca la localizzazione ottimale nel contesto dei fabbricati e la salvaguardia degli aspetti paesaggistici rispetto alla struttura, tale da consentire la valutazione della mitigazione dell'impatto grazie alla adeguata ubicazione, alla tipologia costruttiva e al colore utilizzati nell'opera in progetto.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere dichiarata l'assenza di fabbricati o volumi edificati in assenza di concessione e/o autorizzazione edilizia. Il rilascio del permesso di costruire per i fabbricati destinati alla residenza è subordinato alla realizzazione delle opere di miglioramento fondiario di cui al "Programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio", allegato al progetto edilizio. In tutti i casi, alla fine dei lavori, dovrà essere presentata idonea dichiarazione o perizia da parte del Direttore dei Lavori attestante l'ultimazione delle opere di miglioramento fondiario e la rispondenza delle stesse alle previsioni di progetto.

Nel caso in cui siano previsti in progetto fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole la mancata realizzazione del miglioramento fondiario comporta la decadenza immediata del permesso di costruire.

5. Caratteristiche qualitative degli interventi. Gli interventi consentiti interessano gli edifici, gli spazi aperti di pertinenza, le infrastrutture di accesso e le recinzioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari, i reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico - percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno, privilegiando, laddove possibile, ubicazioni ad una distanza adeguata rispetto agli elementi caratterizzanti i contesti paesaggistici locali, come ad esempio nicchie boscate o a macchia, i rilievi collinari con accatastamento di blocchi arrotondati e/o scolpiti e vegetazione, le emergenze e i picchi rocciosi caratteristici, gli elementi morfologici significativi, singoli o cumulativi.

Lo sbancamento previsto per l'edificazione deve essere limitato alla sola area di sedime del fabbricato e preferibilmente localizzato in modo da non interferire con i con di visualità dominanti.

I materiali e le caratteristiche costruttive devono essere adeguate alle preesistenze tradizionali della regione in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura. In particolare per gli edifici rurali è richiesta la copertura con tegole e per gli edifici di grandi dimensione la copertura con elementi prefabbricati che riproducano nelle forme e nei colori le coperture tradizionali.

Laddove non è previsto l'utilizzo della pietra lavorata faccia vista di tipologia simile a quella presente in loco, è obbligatorio l'impiego dell'intonaco esterno pitturato con colori tenui, pastello o bianco, in modo da favorire il migliore inserimento nel contesto paesaggistico rurale.

All'interno delle azioni previste dal "Programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio", al fine di tutelare il patrimonio storico-culturale e i valori identitari dei luoghi dell'agricoltura tradizionale, è obbligatorio preservare e, laddove possibile, ripristinare, i muretti a secco presenti in quanto elementi caratterizzanti del paesaggio agrario storico del territorio.

Lungo gli assi viari extraurbani è obbligatorio il recupero dei muretti a secco perimetrali, qualora presenti. In assenza del muro a secco tradizionale è consentita la recinzione perimetrale con rete metallica.

6. Modalità di attuazione. Gli interventi si attuano mediante permesso di costruire diretto, condizionato alla dimostrazione del possesso dei titoli qualificanti relativi ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio.

All'atto del rilascio della concessione comunale il responsabile del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente, ovvero l'iscrizione presso la sezione speciale della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura dedicata alle aziende agricole, l'iscrizione presso l'anagrafe aziende agricole di cui al D.P.R. 503/99 e D. Lgs. 99/04 e il possesso del fascicolo aziendale regolarmente aggiornato.

Per la residenza è necessario possedere il titolo di imprenditore agricolo professionale e/o coltivatore diretto così come previsto dalla L.R. 1/2019.

Gli indici di edificabilità massima e le dimensioni del lotto per le diverse tipologie di intervento sono descritti nei seguenti paragrafi, fatte salve le diverse disposizioni contenute nel D. A. 2266/U del 20 dicembre 1983 relative a particolari esigenze produttive.

Articolo 86 Sottozona E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata

1. Classificazione

Sono incluse in questa sottozona le aree rurali ad agricoltura intensiva caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata nonché le aree con medio - bassa tipicità ma elevata specializzazione della coltura agraria e con notevole rilevanza socioeconomica.

2. Destinazioni ammesse per le zone E1

Sono ammessi solo ed esclusivamente:

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- residenza;
- interventi atti a incentivare la coltivazione e gli allevamenti al fine di incrementare la risorsa e le filiere ad essa collegate;
- fabbricati per agriturismo inteso come attività di ospitalità esercitata dagli imprenditori agricoli, singoli o associati ex articolo 2135 del codice civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto collaterale o ausiliario rispetto all'attività agricola e/o zootecnica ai sensi della LR n. 11/2015 e dell'articolo 9 "agriturismo" del DPGR n. 228/1994;
- fabbricati da adibire a punti di ristoro e albergo rurale;
- impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori.

3. Disposizioni relative agli usi Du_E2 - Fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali e interaziendali

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e di risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia,
- edilizia libera

Interventi di nuova edificazione. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- nuova costruzione;

Parametri urbanistici ed edilizi

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione:

- Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 0,20

Al fine di salvaguardare la capacità produttiva dei suoli, tutelare e consentire la creazione e la permanenza di attività agricole efficienti la superficie minima di intervento è individuata come di seguito:

- Superficie minima di intervento: 1,00 Ha
- Distanza dai confini: 5 m; per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

Detti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G, F:

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

Altezza dell'edificio: 7 m; l'altezza max può essere superata per fabbricati e manufatti connessi all'attività aziendale che necessitino di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva, es. silos, serre, cabine elettriche impianti fotovoltaici ecc.

È ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati.

Per impianti serricoli:

- Indice di copertura (0,50 mq/mq): 2 mq/mq (nei casi di cui all'art. 5 comma 6 del DPGR n. 228 del 03.08.1994, l'indice può essere superato fino allo 0,35 mc/mq o caso per caso con delibera del C.C. ai sensi dell'art. 4 del D.A. n. 2266/U). Si specifica che può arrivare, al massimo, al 50% della superficie senza possibilità di deroga
- Superficie minima di intervento: 1,00 Ha
- Distanza dai confini: 5 m; per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime

Altezza dell'edificio: 4 m in gronda e 7 m al culmine

I fabbricati di volumetria superiore a 3.000 mc sono assentibili previa autorizzazione espressa da deliberazione del Consiglio Comunale.

4. Disposizioni relative agli usi Du E1 - Abitazioni agricole

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e di risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia,
- edilizia libera

Interventi di nuova edificazione. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- nuova costruzione,

Parametri urbanistici ed edilizi

Per fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole:

- Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 0,03 mc/mq
- Superficie minima di intervento: 1,00 Ha
- Distanza dai confini: 5 m; per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime; le nuove costruzioni devono distare almeno 10 m dalle pareti finestrate;
- Altezza massima dell'edificio: 6 m.

5. Soggetti legittimati

Imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola nel caso di nuova edificazione. Per il recupero del patrimonio edilizio esistente non è previsto il possesso del suddetto requisito.

Articolo 87 Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva

1. Classificazione

Sono aree caratterizzate da attività agricole e zootecniche che si svolgono in suoli irrigui e non, con medio - elevate capacità e suscettibilità agli usi agro-zootecnici.

Le coltivazioni interessano i seminativi e le foraggere spesso legate ad attività zootecnica di allevamenti ovicaprini semintensivi da latte e bovini da carne.

La Sottozona **E2** comprende tre ulteriori sottozone:

E2 a Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni irrigui;

E2 b Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui.

E2 C Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità

La distinzione delle sottozone **E2** in **E2a**, **E2b** ed **E2c** si riferisce alle caratteristiche agro-pedologiche, paesaggistiche e di uso del suolo. Al fine delle presenti NTA le prescrizioni normative sono le stesse, se non espressamente indicato.

2. Destinazioni ammesse per le zone E2

Sono ammessi solo ed esclusivamente:

- interventi atti a incentivare le coltivazioni e gli allevamenti al fine di incrementare la risorsa e le filiere ad essa collegate;
- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo - compresa la residenza, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- fabbricati per agriturismo inteso come attività di ospitalità turistica esercitata dagli imprenditori agricoli, singoli o associati ex articolo 2135 del codice civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto collaterale o ausiliario rispetto all'attività agricola e/o zootecnica ai sensi della L.R. 11/05/2015 n°11 e s.m.i. ed ai sensi dell'art. 9 "agriturismo" del DPGR n.228 del 1994.

- fabbricati da adibire a punti di ristoro i quali saranno previsti ad una congrua distanza reciproca e ad una distanza minima dal perimetro del centro urbano (entrambe non inferiori a 2.000 metri), come indicato nell'articolo 6 della circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 10 maggio 1984, n. 1 (Circolare Decreto Floris), in considerazione del fatto che costituiscono, ai sensi dell'articolo 4 del D.A. n. 2266/U/1983, strutture a servizio della viabilità non direttamente connesse agli usi agricoli. e albergo rurale;
- alberghi rurali i quali non saranno consentiti all'interno della fascia costiera.
- impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori.

3. Disposizioni relative agli usi Du E2 - Fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali e interaziendali

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e di risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia,
- edilizia libera

Interventi di nuova edificazione. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- nuova costruzione,

Parametri urbanistici ed edilizi

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione:

- Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 0,10

Al fine di salvaguardare la capacità produttiva dei suoli, tutelare e consentire la creazione e la permanenza di attività agricole efficienti la superficie minima di intervento è individuata come di seguito:

- Superficie minima di intervento:
1,00 Ha per le sottozone E2c;
2,00 Ha per le sottozone E2b;
3,00 Ha per le sottozone E2a.
- Distanza dai confini: 5 m; per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli sessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

Le costruzioni per allevamenti zootecnico-intensivo devono distare almeno mt. 50 dal confine di proprietà.

Detti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G, F:

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

- Altezza dell'edificio: 7 m; l'altezza max può essere superata per fabbricati e manufatti connessi all'attività aziendale che necessitino di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva, es. silos, serre, cabine elettriche impianti fotovoltaici ecc.

I fabbricati di volumetria superiore ai mc 3.000 sono assentibili previa autorizzazione espressa da deliberazione del Consiglio Comunale.

Per impianti serricoli:

- Indice di copertura: 2 mq/mq (nei casi di cui all'art. 5 comma 6 del DPGR n. 228 del 03.08.1994, l'indice può essere superato fino allo 0,35 mc/mq o caso per caso con delibera del C.C. ai sensi dell'art. 4 del D.A. n. 2266/U). Si specifica che può arrivare, al massimo, al 50% della superficie senza possibilità di deroga.
- Superficie minima di intervento: 1,00 Ha
- Distanza dai confini: 5 m; per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime
- Altezza dell'edificio: 4 m in gronda e 7 m al culmine

4. Disposizioni relative agli usi Du E1 - Abitazioni agricole

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e di risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia,
- edilizia libera,

Interventi di nuova edificazione. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- nuova costruzione,

Parametri urbanistici ed edilizi

Per fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole:

- Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 0,03 mc/mq
- Superficie minima di intervento: 3,00 Ha
- Distanza dai confini: 5 m; per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime; le nuove costruzioni devono distare almeno 5 m dalle pareti finestrate;

- Altezza massima dell'edificio: 6 m.

5. Soggetti legittimati

Imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola nel caso di nuova edificazione. Per il recupero del patrimonio edilizio esistente non è previsto il possesso del suddetto requisito.

Articolo 88 Sottozone E5 - Aree marginali per attività agricola

1. Classificazione

Sono aree caratterizzate da attività agroforestali e zootecniche che avvengono in suoli con medio-basse capacità e suscettibilità agli usi agro-zootecnici e fortemente connotate sotto il profilo ambientale.

L'utilizzazione agricola interessa i pascoli e le foraggere, spesso in presenza di vegetazione arborea spontanea, legate all'attività zootecnica ovicaprina e bovina estensiva. La presenza di vegetazione arborea e arbustiva spontanea ne accresce la valenza paesaggistica ed ecologica.

Sono zone caratterizzate da condizioni geopedologiche e capacità d'uso e suscettibilità all'uso agricolo limitate o assenti anche a causa di severe limitazioni orografiche e idrogeologiche.

Nelle aree agricole marginali E5 vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale e nelle aree con marginalità moderata sono ammesse attività agro-zootecniche estensive sostenibili, a basso impatto e attività silvopastorali.

La sottozona comprende tre ulteriori sottozone:

- **E5a** Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali.
- **E5b** Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata utilizzabili per scopi selvicolturali.
- **E5c** Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

La distinzione delle sottozone **E5** in **E5a**, **E5b**, **E5c** si riferisce alle caratteristiche agro-pedologiche e ambientali.

Al fine delle presenti NTA le prescrizioni normative sono le stesse, laddove non diversamente indicato, sebbene la sottozona E5c presenti delle aree simili, per naturalità e pregio paesaggistico alla sottozona H1/H2 dalle quali si differenziano per l'utilizzazione agro – zootecnica dei suoli.

2. 1 Destinazioni ammesse per le zone E5

Sono ammesse solo ed esclusivamente:

- attività ed interventi connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali (es. minicaseifici), al fine di incrementare la risorsa e le filiere ad essa collegate, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- residenza;

- interventi finalizzati alla salvaguardia dell'utilizzo agricolo e/o zootecnico esistente verificando la compatibilità degli aspetti produttivi con le esigenze di salvaguardia dei caratteri dell'ambiente e del paesaggio;
- iniziative volte a favorire il turismo ecocompatibile e sostenibile, programmi di ricerca scientifico - tecnologica, selvicoltura, allevamenti faunistici estensivi di ripopolamento, osservatori naturalistici,
- interventi atti a incentivare le coltivazioni al fine di incrementare la risorsa e le filiere ad essa collegate;
- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo - compresa la residenza - alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali (es. minicaseifici), con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- fabbricati per agriturismo inteso come attività di ospitalità esercitata dagli imprenditori agricoli, singoli o associati ex articolo 2135 del codice civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto collaterale o ausiliario rispetto all'attività agricola o zootecnica ai sensi dell'art. 2 della L.R. 23/06/1998 n°18 e s. m. i. ed ai sensi dell'art. 9 "agriturismo" del DPGR n.228 del 1994; questi fabbricati saranno previsti ad una congrua distanza reciproca e ad una distanza minima dal perimetro del centro urbano (entrambe non inferiori a 2.000 metri), come indicato nell'articolo 6 della circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 10 maggio 1984, n. 1 (Circolare Decreto Floris), in considerazione del fatto che costituiscono, ai sensi dell'articolo 4 del D.A. n. 2266/U/1983, strutture a servizio della viabilità non direttamente connesse agli usi agricoli. e albergo rurale;
- fabbricati da adibire a punti di ristoro;
- impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori.

3. Disposizioni relative agli usi Du E2 - Fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali ed Interaziendali

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e di risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia,
- edilizia libera

Interventi di nuova edificazione. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- nuova costruzione

Parametri urbanistici ed edilizi

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione:

- Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 0,10 mc/mq

Al fine di salvaguardare le valenze paesaggistiche e ambientali di queste parti del territorio la superficie minima di intervento è individuata come di seguito:

- Superficie minima di intervento: 4,00 Ha per la sottozona E5a, 5,00 Ha per la sottozona E5b e 5,00 Ha per la sottozona E5c
- Altezza dell'edificio: 6 m comprendenti 1 piano fuori terra ed eventuale piano seminterrato.

Distanza dal confine: 5 m; per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento. degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime;

Le costruzioni per allevamenti zootecnici intensivi devono distare almeno mt. 50 dal confine di proprietà. Detti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G, F:

- m 500 se trattasi di allevamenti di suini;
- m 300 se trattasi di allevamento per avicunicoli;
- m 100 se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini.
- Altezza dell'edificio: 7 m; l'altezza max può essere superata per fabbricati e manufatti connessi all'attività aziendale che necessitino di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva, es. silos. serre, cabine elettriche impianti fotovoltaici ecc.

I fabbricati di volumetria superiore ai mc 3.000 sono assentibili previa autorizzazione espressa da deliberazione del Consiglio Comunale.

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

Per fabbricati ed impianti serricoli:

- Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 0,2 mc/mq (nei casi di cui all'art. 5 comma 6 del DPGR n. 228 del 03.08.1994, l'indice può essere superato fino allo 0,35 mc/mq o caso per caso con delibera del C.C. ai sensi dell'art. 4 del D.A. n. 2266/U).
- Superficie minima di intervento: 5,00 Ha
- Distanza dai confini: 5 m; per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento .degli sessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime;
- Altezza dell'edificio: 4 m in gronda e 7 m al culmine.

4. Disposizioni relative agli usi Du E1 - Abitazioni agricole

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e di risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia,
- edilizia libera

Interventi di nuova edificazione. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- nuova costruzione,

Parametri urbanistici ed edilizi

Per fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole:

- Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 0,03 mc/mq
- Superficie minima di intervento:
 - 4,00 Ha per la sottozona E5a,
 - 6,00 Ha per la sottozona E5b,
 - 10,00 Ha per la sottozona E5c
- Volume: 500 mc massimo
- Distanza dai confini: 5 m
- Altezza massima dell'edificio: 6 m.

Sono vietati in queste sottozone gli impianti eolici, compreso il microeolico. Gli impianti fotovoltaici dovranno essere integrati agli edifici e dimensionati esclusivamente ai fabbisogni energetici aziendali e/o residenziali.

5. Soggetti legittimati

Imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola nel caso di nuova edificazione. Per il recupero del patrimonio edilizio esistente si rimanda all'art. 83 comma 5 delle NTA del PPR.

Articolo 89 Norme per l'attività di punti di ristoro

1. Disposizioni generale

In tutte le sottozone individuate, all'esterno della fascia individuata negli elaborati cartografici del progetto del PUC, è consentita la creazione di punti di ristoro e attività di turismo rurale così come definite dall'art. 4 del D.A. 20.12.1983 n. 2266/U, dall'art. 10 del D.P.R.G. 3 agosto 1994 n. 228 letto dalla LR n. 16/2017 e dalla LR n. 1/2019. Si precisa che i punti di ristoro sono ammessi solo al servizio della viabilità e se adeguatamente distanziati (almeno 20 Km per quelli prospicienti le strade interne, vedi Circ. n.1/1984 del DA 2266/U/1983) per evitare un loro addensamento nella medesima località.

2. Disposizioni relative agli usi Du B10 - Alloggi dei Punti di ristoro, nel rispetto delle destinazioni d'uso dell'art.10 del DPGR 228/94

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e di risanamento conservativo,

- ristrutturazione edilizia,
- edilizia libera

Interventi di nuova edificazione. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- nuova costruzione,

Parametri urbanistici ed edilizi

- Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 0,01 mc/mq
- Superficie minima di intervento: 3 Ha, inoltre si precisa che le particelle costituenti tale superficie devono essere accorpate. Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata per il punto di ristoro deve essere aggiunta quella minima di ha 3 vincolata per il fondo agricolo.
- Distanza dai confini: 5 m;
- Altezza dell'edificio: 6 m comprendenti 1 piano fuori terra ed eventuale piano seminterrato.

L'indice di edificabilità territoriale può essere incrementato fino ad un massimo di 0,10 mc/mq con delibera del Consiglio Comunale considerando la valenza ambientale e paesaggistica del sito in cui si richiede la realizzazione.

La realizzazione degli interventi è subordinata a permesso di costruire convenzionato. Nell'atto di convenzione verranno definiti gli interventi finalizzati alla valorizzazione ambientale e paesaggistica finalizzati a incrementare l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione culturale, ludica e ricreativa sostenibile, proveniente dal settore turistico. Il rilascio del permesso di costruire potrà avvenire a seguito dell'accertamento di avvenuta esecuzione di tali interventi. Al fine del raggiungimento di tali obiettivi e tenuto conto dell'esigenza di diversificare l'offerta turistica, l'allungamento della stagione e il superamento della stagionalità tipica del settore, la realizzazione dei punti di ristoro è consentita in tutte le sottozone agricole ubicate all'esterno della fascia individuata nelle tavole di zonizzazione del PUC.

Nelle sottozone agricole E1, E2, E5 è ammesso lo svolgimento di tali attività privilegiando in ogni caso il recupero di costruzioni rurali e del patrimonio residenziale rurale esistente; la realizzazione di nuovi edifici è consentita solo in assenza di immobili nel fondo.

Articolo 90 Norma per l'attività agrituristica

1. Classificazione

Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità (così come previsto dall'art.9 del DPGR n. 228/94) esercitate dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura e allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali.

Sono consentite le seguenti attività:

- ospitare in locali situati nell'ambito dei fondi che costituiscono l'azienda agricola, nei locali di abitazione dell'imprenditore, anche se ubicati in un centro abitato, e l'ospitalità in azienda, in spazi aperti attrezzati per l'agricampeggio;
- somministrazione di pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri;
- vendita diretta dei prodotti di cui alla precedente lettera b);

d) organizzazione di attività ricreative e culturali nell'ambito dell'azienda.

Lo svolgimento di attività agrituristiche non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

L'attività agriturbistica è consentita solo nelle sottozone agricole E2 e E5, e deve privilegiare in ogni caso il recupero di costruzioni rurali e del patrimonio residenziale rurale esistente; la realizzazione di nuovi edifici è ammessa solo in assenza di immobili inutilizzati nel fondo.

2. Disposizioni relative agli usi Du E6 - Attività agrituristiche

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e di risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia,
- edilizia libera

Interventi di nuova edificazione:

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- nuova costruzione,

Parametri urbanistici ed edilizi

- Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 0,03 mc/mq relativamente ai posti letto (inclusi quelli di servizio); 0,10 mc/mq per gli altri locali
- Superficie minima di intervento: 3,00 Ha, inoltre si precisa che le particelle costituenti tale superficie devono essere accorpate
- Distanza dai confini: 5 m
- Altezza dell'edificio: 6 m comprendenti 1 piano fuori terra ed eventuale piano seminterrato.

Il numero dei posti letto ammissibili è determinato sulla base della normativa regionale vigente (L. R. 11/2015 e l'art. 9 del DPGR n. 228/94) e possono essere realizzati nella misura massima di 50 mc per posto letto, sino ad un massimo di 3 posti letto/ha.

I volumi per posti letto con destinazione agriturbistica sono aggiuntivi rispetto ai volumi ammissibili per la residenza a stretto servizio della attività agricola nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agriturbistica, tuttavia il volume massimo, in ogni caso, non può superare i 500 mc;

3. Soggetti legittimati

Imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.

Articolo 91 Norme per le strutture adibite al recupero terapeutico

In tutte le sottozone agricole è consentita la nuova costruzione e il riuso del patrimonio edilizio esistente abbandonato, anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione e/o ampliamento nella misura massima del 50% della volumetria esistente, finalizzato alla realizzazione di strutture da adibire al recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e del disagio sociale con i seguenti parametri:

- Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 0,10mc/mq
- Superficie minima di intervento: 5,00 Ha
- Distanza dai confini: 5 m
- Altezza dell'edificio: 6 m comprendenti 1 piano fuori terra ed eventuale piano seminterrato.

Articolo 92 Zone H1 di salvaguardia storico culturale

Le zone territoriali omogenee di tipo H1 sono le parti del territorio che rivestono un particolare valore archeologico e storico di particolare interesse per la collettività. Gli interventi ammessi nelle zone H1 sono volti principalmente alla conservazione, valorizzazione e tutela, limitando al massimo le trasformazioni. In tali ambiti si applicano con valore di prescrizione urbanistica le norme previste agli articoli CAPO I Articolo 19 e CAPO I Articolo 20 delle presenti NTA.

Per gli edifici regolarmente assentiti o condonati, localizzati all'interno delle zone H1, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia; nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la demolizione degli edifici preesistenti, la ricostruzione dell'intera volumetria è assentibile unicamente laddove il nuovo fabbricato determini un minore impatto paesaggistico fatte salve eventuali disposizioni regionali.

Per gli edifici esistenti non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti, ancorché interrati, ovvero l'ampliamento all'esterno della sagoma esistente, ivi compresa la realizzazione di verande, tettoie, posti auto coperti, pergolati, fatta salva la realizzazione di modesti volumi per adeguamento igienico sanitario e tecnologico. Non è generalmente consentito il mutamento della destinazione d'uso ad eccezione degli interventi finalizzati alla valorizzazione e fruizione dei beni storico – culturali, dell'ambiente e del paesaggio.

Mediante Permesso di costruire convenzionato, nelle zone H1 è ammessa la demolizione e ricostruzione in altre zone urbanistiche ove è consentita l'edificabilità, si richiama la possibilità offerta dall'articolo 38 della L.R. n. 8/2015 che prevede incentivi volumetrici per lo spostamento di edifici che interferiscono con la presenza di beni storico culturali di particolare valore, anche di proprietà pubblica indicate dal Piano Urbanistico Comunale.

L'area di pertinenza dell'edificio oggetto di demolizione e ricostruzione in altra area deve essere conseguentemente ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale. Tali interventi devono essere associati ad azioni di riqualificazione paesaggistica dell'area interessata.

Articolo 93 Zone H2 di salvaguardia paesaggistico ambientale

Le zone territoriali omogenee di tipo H2 sono le parti del territorio che rivestono un particolare valore paesaggistico, ambientale o di particolare interesse per la collettività e le aree comprese negli ambiti di interesse paesaggistico e quelle compromesse. Gli interventi ammessi nelle zone H2 sono volti principalmente alla conservazione, valorizzazione e tutela, limitando al massimo le trasformazioni. Gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici prevengono eventuali

situazioni di rischio, costruiscono un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale, migliorano la funzionalità ecosistemica, attivano opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare il mantenimento e miglioramento della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità.

Le trasformazioni ammesse sono condizionate: alla minima trasformabilità; alla limitata visibilità; al contenimento delle superfici e dei volumi funzionali alle strette necessità nonché alla loro rapida e completa reversibilità. Sono consentite le attività agricole e agro-zootecniche che non prevedano trasformazioni del suolo, del soprasuolo e le lavorazioni agronomiche. Sono permesse le attività di pascolamento di animali allo stato brado e semibrado e tutte quelle attività agricole e di allevamento che non comportino trasformazione degli elementi naturali. Sono escluse le nuove costruzioni di qualsiasi tipologia a supporto di tali attività. Tali fabbricati, nel caso di nuova realizzazione, dovranno necessariamente essere localizzati all'interno delle zone E. È da escludere qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso e o attività in quanto pregiudiziale della struttura, della stabilità o della funzionalità ecosistemica o della fruibilità paesaggistica.

Per gli edifici regolarmente assentiti o condonati, localizzati all'interno delle zone H2, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia; nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la demolizione degli edifici preesistenti, la ricostruzione dell'intera volumetria è assentibile unicamente laddove il nuovo fabbricato determini un minore impatto paesaggistico fatte salve eventuali disposizioni regionali.

Per gli edifici esistenti non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti ovvero l'ampliamento all'esterno della sagoma esistente. È consentita la realizzazione di interrati entro la sagoma dell'edificio esistente, verande coperte aderenti all'edificio esistente entro il limite del 50% della superficie coperta, posti auto coperti aderenti all'edificio esistente, nonché la realizzazione di modesti volumi per l'adeguamento igienico sanitario e tecnologico. Non è generalmente consentito il mutamento della destinazione d'uso ad eccezione degli interventi finalizzati alla valorizzazione e fruizione dell'ambiente e del paesaggio.

Nelle aree interessate dalle opere di mitigazione del rischio idraulico, come le vasche di laminazione, è vietata qualunque manomissione che non si renda necessaria per la regolazione del regime idrico. Gli interventi saranno compiuti dalla Pubblica Amministrazione previa acquisizione delle aree interessate. Sono fatte salve le ulteriori fasce di rispetto previste dal regio decreto 523/1904 e dalle norme del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali della Regione Autonoma della Sardegna. Nelle aree di salvaguardia paesaggistico ambientale sono consentiti gli interventi previsti dalle schede dei Progetti norma per gli ambiti destinati ad *Attrezzature ricettive alberghiere e di servizio per la fruizione turistica* (Aree classificate in H2 e ricomprese nei Progetti Norma previsti per le sottozone F5) Si precisa che al loro interno è vietata l'edificazione.)

Nelle aree di salvaguardia paesaggistico ambientale è ammessa la realizzazione di percorsi di arrampicata.

CAPO I Disposizioni finali

Articolo 94 Condizioni per gli interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi sono assentibili se non in contrasto con le presente Norme Tecniche di Attuazione.
2. Gli interventi edilizi sono assentibili se l'immobile è legittimo ovvero se risponde ai requisiti stabiliti dal comma 1-bis e 1-ter dell'articolo 9-bis del DPR 380/2001.
3. Gli interventi sono assentibili solo a seguito degli interventi di mitigazione del rischio idraulico.

Articolo 95 Norme sugli usi

1. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella legittima ovvero se risponde ai requisiti stabiliti dal comma 1-bis e 1-ter dell'articolo 9-bis del DPR 380/2001.
2. Per gli edifici contenenti usi in contrasto con quanto previsto dalle disposizioni del presente Regolamento relativamente ai diversi ambiti del territorio comunale sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo. Gli usi degli edifici in contrasto devono comunque essere legittimi.

Articolo 96 Norme transitorie

1. Sono fatti salvi i piani attuativi approvati.
2. Si applicano le disposizioni del comma 4 dell'articolo 15 del DPR 380/2001 relativamente ai Permessi di costruire o altri provvedimenti autorizzativi alternativi previsti dalla legislazione vigente.

Articolo 97 Contrasti, prevalenze, deroghe

1. In caso di contrasto del presente Regolamento con prevalenti disposizioni di legge statale o regionale o comunque di fonte normativa sovraordinata trovano sola applicazione queste ultime.
2. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione si rinvia alle disposizioni di legge e di regolamenti vigenti, sia nazionali sia regionale, in materia urbanistica, edilizia, paesaggistica e ambientale.
3. Sono sempre ammesse le deroghe derivanti dalla legislazione regionale e nazionale.

Articolo 98 Rapporto tra il Regolamento Edilizio e le norme di attuazione del PUC

Il Regolamento Edilizio e le Norme di attuazione costituiscono un unico testo normativo inscindibile.

Le norme contenute nel Regolamento Edilizio hanno carattere prevalentemente generale.

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

In caso di contrasto tra le prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle norme di Attuazione prevalgono queste ultime in quanto eccezionali rispetto alle prime.

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

In caso di contrasto tra previsioni grafiche e prescrizioni contenute nelle norme di Attuazione e nel Regolamento Edilizio prevalgono queste ultime.

Articolo 99 Edifici in contrasto

1. Gli edifici esistenti le cui destinazioni d'uso siano in contrasto con le presenti Norme possono essere soggetti ad interventi di trasformazione per adeguarsi alle presenti Norme stesse, oppure ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Per gli edifici in contrasto con le disposizioni di zona del Piano Urbanistico Comunale, regolarmente assentiti o oggetto di condono edilizio, specificatamente indicati con apposita simbologia, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria solo se la destinazione d'uso in contrasto è comunque legittima. Mediante Permesso di Costruire convenzionato è ammessa la demolizione e ricostruzione in altre zone, anche di proprietà pubblica indicate dal Piano Urbanistico Comunale. L'area di pertinenza dell'edificio oggetto di demolizione e ricostruzione in altra area deve essere conseguentemente ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale.

Articolo 100 Ambiti oggetto di provvedimenti approvati

1. I Piani Attuativi, comunque denominati, approvati e convenzionati, mantengono validità fino alla loro naturale decadenza a prescindere dall'eventuale contrasto con le norme del Piano Urbanistico Comunale. Dopo la scadenza del termine di validità dei piani attuativi gli interventi previsti dai piani attuativi medesimi ma non ancora eseguiti potranno essere realizzati secondo quanto disciplinato nello stesso piano attuativo solo nel caso in cui risultino eseguite le necessarie opere di urbanizzazione; diversamente dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo.
2. I permessi di costruire o i titoli abilitativi mantengono efficacia fino alla loro naturale decadenza a prescindere dall'eventuale contrasto con le norme del Piano Urbanistico Comunale.
3. I diritti edificatori dei Piani Attuativi comunque denominati, approvati e convenzionati, eventualmente inseriti all'interno delle aree C3a e C3b e D3, vengono fatti salvi per effetto della sottoscrizione della convenzione. Tali diritti non possono sommarsi a quelli previsti dalle presenti norme tecniche di attuazione.
4. È ammessa la modifica delle previsioni relative alle zone S e C2a interne ai Piani di Risanamento Urbanistico mediante variante ai Piani di Risanamento Urbanistico stessi, e senza che ciò comporti variante al Piano Urbanistico Comunale, purché non venga modificato il carico urbanistico.