

# **Comune di Telti**

## **Provincia di Olbia-Tempio**

### **VARIANTE**

#### **al**

## **Piano Urbanistico Comunale**

# **Dicembre 2011**

---

Elaborato:

## **Relazione Illustrativa**

---

**Il Progettista incaricato:**

Dott. Ing. Martino Pasella

---

**Collaboratori:**

Dott. Arch. Mariagrazia Pasella

Allegato:

**A.1**

Comune di Telti  
VARIANTE 2011 al P.U.C.  
Relazione Illustrativa

INDICE

Art. 1	Premessa	pag. 3
Art. 2	Soluzione Progettuale	pag. 6
Allegati	tabella del fabbisogno di manodopera per colture agricole	pag. 10

## 1. Premessa

Il Piano Urbanistico Comunale di Telti è entrato in vigore in data 10.01.2004 a seguito di pubblicazione nel BURAS n. 1 in pari data.

Lo strumento urbanistico è completo di tutte le analisi relative alle attività produttive, alla situazione geologica e geotecnica dell'intero territorio comunale, alle culture in atto nelle zone agricole ed alle potenzialità di sviluppo delle stesse, al fabbisogno abitativo, alle infrastrutture e urbanizzazioni; comprende anche le normative di uso e quelle di tutela e salvaguardia degli ambiti territoriali di importanza storico, artistico e ambientale.

Le norme in vigore regolano tutte le attività edilizie ed urbanistiche connesse con le modificazioni ammissibili del territorio comunale e la sua valorizzazione ai fini ambientali e turistici.

Nei sette anni intercorsi sono stati approvate quattro **varianti parziali** al PUC:

- **PRIMA VARIANTE: Manutenzione straordinaria strada provinciale Monti-Telti**  
Deliberazione del Consiglio Comunale n°6 del 24/02/2005 (vedi Allegato)
  
- **SECONDA VARIANTE: Modifiche dell'art.22 delle Norme di Attuazione e al Regolamento Edilizio**  
Deliberazione del Consiglio Comunale n°7 del 20/02/2006
  
- **TERZA VARIANTE: Modifiche alla zona B2 del Centro urbano**  
Deliberazione del Consiglio Comunale n° .... del .....
  
- **QUARTA VARIANTE: Declassamento zona F8 extraurbana e individuazione delle sottozone agricole.**  
Deliberazione del Consiglio Comunale n° .... del .....

Durante questi sette anni di vigenza del PUC si è potuto constatare la buona rispondenza delle previsioni progettuali alle esigenze della popolazione locale.

Sono risultate razionali le localizzazioni delle zone di espansione ed i parametri urbanistici previsti congrui con le esigenze dei proprietari utilizzatori.

Sono intervenute, nel frattempo, alcune modificazioni programmatiche ed infrastrutturali che hanno variato le condizioni generali poste a base del Piano; in particolare:

**A** - L'entrata in vigore del P.P.R. e del P.A.I. regionale impongono che i PUC debbano essere adeguati alle prescrizioni in dette leggi contenute.

**B** - L'ufficio di Tempio di Vigilanza e Protezione Ambientare ha proceduto alla ripermimetrazione delle aree del comune il cui utilizzo richiede una particolare vigilanza agronomica-forestale e idrogeologica. Il Comune è obbligato alla presa d'atto ed all'inserimento di tali aree nella normativa urbanistica vigente.

- C** – Le recenti variazioni del mercato turistico in ambito Gallura hanno portato gli operatori turistici interessati alla valorizzazione dei comparti previsti nel PUC a chiedere il declassamento degli stessi da zona da turistica ad agricola. Il permanere dei terreni in zona turistica comporta in questa fase soltanto oneri aggiuntivi non giustificati dalle esigenze di mercato.
- D** – In questi ultimi anni si è evidenziato in modo evidente una sensibile richiesta di costruzioni di seconde case nell'agro comunale da parte di non residenti. Questo fenomeno si è accentuato sempre più interessando principalmente la zona confinante e prospiciente il comune di Olbia, in altre parole quella con un equilibrio ambientale più delicato e al contempo con maggiore potenzialità turistica.  
L'Amministrazione Comunale non intende delegare tale sviluppo alla pura iniziativa privata speculativa; reputa necessario uno studio approfondito delle potenzialità insite in tali ambienti e stabilire i principi informativi da porre a base della progettualità di tali sviluppi.  
Si reputa necessario regolare anche la residenzialità nelle altre zone agricole, dove si registra un maggiore interessamento di cittadini tellesi che ambirebbero costruire nella campagna familiare la nuova casa; esigenza che da sempre è stata alla base della residenzialità dello "Stazzo Gallurese" e che ha generato negli anni la formazione degli agglomerati rurali che, lentamente, hanno dato origine a vere e proprie borgate. Questo fenomeno, storicamente accertato, deve essere assecondato dall'Amministrazione ma disciplinato perché possa evolversi in senso positivo e nell'interesse di tutta la popolazione di Telti.
- E** - Per l'applicazione della recente normativa impositiva sulle prime e seconde case, anche nell'agro, il Comune deve individuarne la reale esistenza, localizzazione e tipologia.
- F** - La **zona D** artigianale e commerciale comunale, come definita dal PUC, è stata oggetto di parziale lottizzazione convenzionata. I lotti così definiti sono in fase d'esaurimento e si rende indispensabile estendere la lottizzazione all'intera Zona D.  
Tale studio deve prevedere il collegamento della Zona Artigianale con il centro abitato. Questa viabilità è funzionale alle esigenze dei lavoratori e, ancor più, indispensabile per creare una seconda via d'uscita dal centro abitato di Telti.  
Si sottolinea il fatto che lo sviluppo del centro abitato è avvenuto lungo la SS. 127 Tempio - Olbia, che ne costituisce la sola viabilità veicolare verso l'esterno. Durante le manifestazioni pubbliche importanti tale viabilità risulta gravemente penalizzante, tanto da impedire eventuali transiti di emergenza.
- G** – Si rende necessaria la modifica dell'art. 23 delle Norme di Attuazione del PUC relativo alla **zona D** artigianale per ciò che concerne le distanze minime di rispetto dalla strada e dai confini di proprietà. I parametri attuali rendono non razionale l'utilizzo di alcuni lotti definiti e non modificabili per vincoli esterni.
- F** – La normativa regionale sull'individuazione dei siti non idonei all'impianto d'energie alternative impone al Comune apposita delibera per la localizzazione degli stessi.

Tali modificazioni di interesse generale e particolare, intervenute negli anni di applicazione del PUC in vigore, hanno evidenziato la necessità di un adeguamento, non sostanziale, delle previsioni progettuali.

Il Responsabile dell'area tecnica, ha dato incarico allo Studio ingg. Pasella di redigere il progetto di "Adeguamento del PUC vigente al P.P.R. ed al P.A.I." regionale, come da esigenze sopra descritte ed in adeguamento alle prescrizioni previste dalla normativa vigente.

Nelle more degli approfondimenti delle tematiche urbanistiche di cui sopra (studi che richiederanno ancora qualche mese) l'Amministrazione intende adottare alcune misure di salvaguardia temporanea in modo da essere certi che gli interventi edilizi possibili in agro nel frattempo non possano condizionare, o peggio compromettere, i principi informativi del progetto di utilizzo, anche residenziale, dell'ambito agricolo.

Con il presente studio si vuole, inoltre, recepire:

- La nuova perimetrazione delle zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale (come recentemente definite dall'Ufficio di Vigilanza Ambientale);
- La normativa regionale relativa alla localizzazione degli impianti di generazione di energie alternative;
- Adeguare di conseguenza la "Normativa di Attuazione" del PUC, con l'inserimento anche della possibilità di deroga delle distanze dai confini nella zona "D";
- Declassare a destinazione d'uso agricolo le aree attualmente previste come aree turistiche (zone F), non convenzionate:

## **2 - Soluzione progettuale**

Come risulta evidente dalle premesse, la presente proposta di "**Variante 2011 del PUC**" di Telti riguarda l'adeguamento delle previsioni originarie alle sole variazioni di contorno intervenute ultimamente, nonché alla imposizione di alcuni vincoli temporanei relativi alle zone agricole.

Si rimanda al progetto di "Adeguamento del PUC al PPR e al PAI" l'approfondimento delle tematiche ambientali e le conseguenti proposte di modifica urbanistica, progetto che si spera di presentare nel giro di qualche mese.

Le proposte contenute nel presente studio sono condizionate dall'estrema urgenza di salvaguardia delle zone agricole; le uniche variazioni urbanisticamente significative sono limitate a:

- Recepimento della perimetrazione delle aree soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
- il declassamento a zona agricola dei comparti turistici, con esclusione del comparto convenzionato;
- perimetrazione della zona da sottoporre a vincolo provvisorio di inedificabilità assoluta;
- regolamentazione dell'edificabilità nell'agro (vincolo temporaneo);
- recepimento della normativa regionale sulle energie alternative
- Adeguamento della "Normativa di Attuazione"

A chiarimento di quanto precede si esaminano, nel seguito, le singole proposte contenute nel presente studio:

**1** – Lo studio eseguito dall’Ispettorato di Vigilanza Ambientale di Tempio Pausania ha portato alla ripermutazione delle aree agricole da sottoporre a vincolo idrogeologica e forestale del comune di Telti. La norma è già esecutiva; l’edificabilità deve essere congrua con i vincoli insiti in tale provvedimento. Si rende necessario prendere atto dei nuovi vincoli, dei quali l’Ufficio Tecnico deve tener conto sia nel rilascio delle destinazioni d’uso che nel rilascio delle autorizzazioni a costruire.

**2** – La crisi economica in atto ha vanificato le potenzialità edificatorie delle zone turistiche dell’interno. Sono scomparse le richieste d’utilizzo delle zone “F” previste dal PUC. L’impossibilità da parte del mercato di assorbire tale cubatura ha creato uno stato di disagio nei proprietari dei terreni: devono pagare al comune un’imposta sulle aree edificabili, che, però, nella situazione attuale sono in realtà non edificabili. Purtroppo è presumibile che tale stato si protrarrà nel tempo. Sono numerose le richieste di proprietari che sollecitano l’Amministrazione Comunale ad un provvedimento di declassamento dei loro terreni da destinazione turistica a destinazione esclusivamente agricola. Si rispetterebbe la reale effettiva destinazione d’uso e si eliminerebbe l’incongrua imposta sulle aree edificabili. Il Comune reputa tale esigenza degna di essere presa in considerazione. In questo studio sono state accertate le culture in atto, lo stato delle aziende e, di conseguenza, individuate le sottozone agricole di pertinenza, in modo da poter declassare le aziende a sola destinazione agricola.

**3 –Vincolo temporaneo di inedificabilità assoluta:** interessa i terreni d’intorno a Monti Pinu che prospettano sulla piana di Olbia, La linea di perimetrazione ovest coincide, in linea di massima, con il limite della “Zona Di Ambito Costiero” del PPR, con esclusione delle zone E-3.

Sino all’approvazione del progetto di “ Adeguamento del PUC al PPR ed al PAI”, in corso d’elaborazione, in tale zona sarà vietata qualsiasi tipo di nuova costruzione; sarà possibile soltanto attuare lavori di manutenzione ordinaria e/ o consolidamento statico senza variazione della cubatura, della superficie coperta, delle facciate, dei vani interni. Tale vincolo decadrà dopo un anno qualora nel frattempo non sia approvato dal Consiglio Comunale il progetto d’adeguamento;

**4** - Nelle zone agricole individuate nel PUC vigente come Zone E.1 - E.2 – E.5 si impone come **vincolo temporaneo** la superficie minima aziendale di 3,00 ettari per poter costruire un unico corpo di fabbrica, utilizzando un indice territoriale di  $I_t = 0,0175$  mc/mq,.

In fase di richiesta edificatoria il proprietario deve produrre un Piano Aziendale che dimostri l’impegno annuale di manodopera occorrente per la effettiva gestione aziendale. Tale calcolo va fatto in applicazione delle norme regionali sulle necessità di mano d’opera occorrente per le singole colture. Poiché un unico operaio può lavorare 1900 ore all’anno, ne consegue il numero di operai agricoli occorrenti per la gestione aziendale. Considerando che una persona in attività sia accompagnato da un familiare e che la coppia ha bisogno di 140 mc residenziali ( vedi edilizia economica e popolare),

conoscendo il numero degli addetti si deduce la superficie strettamente necessaria ai fini residenziali dell'azienda.

Poiché la edificabilità aziendale è proporzionale alla superficie agraria totale, legalmente è possibile costruire un edificio maggiore di quello da calcolo. La cubatura eccedente quella strettamente necessaria non può essere considerata cubatura esclusivamente agricola e perciò non esentata dagli oneri concessori. L'Amministrazione, anzi, reputa corretto che la cubatura eccedente debba essere assoggetta ad una tassazione di entità doppia, anche per tentare di indirizzare la residenzialità dei teltesi verso il centro urbano.

**5** – La recente normativa regionale sulla localizzazione degli impianti di energia alternativa impone ai singoli comuni la presa d'atto e la determinazione dei siti di particolare pregio ambientali ed identitari da salvaguardare; studio in corso e che verrà sintetizzato nel progetto di “Adeguamento del PUC al PPR ed al PAI”. In questa fase si reputa necessario imporre un vincolo temporaneo d'inidoneità di tutto il territorio comunale per impianti d'energia alternativa di potenzialità superiore a 20 KW, con esclusione delle cave dismesse.

**6** – Le modifiche apportate alle “Norme di Attuazione” vigenti, sono limitate alle sole Zone agricole, come chiarito sopra; alla localizzazione degli impianti di energia alternativa; alla possibilità di deroga alle distanze per la zona “D” lottizzata.

Le variazioni apportate nel presente studio di “Variante Dicembre 2011 al PUC” vigente riguardano esclusivamente l'imposizione di vincoli temporanei nelle Zone Agricole, nonché dettagli non significativi ai fini urbanistici e ambientali. Pertanto non subiscono variazioni e continuano ad essere valide le analisi, le considerazioni, le conclusioni poste a base del Piano in vigore e le tavole grafiche del centro urbano.

Per una più immediata ed univoca lettura si ripropongono, con altra veste grafica, le tavole progettuali che, conseguentemente, annullano e sostituiscono gli equivalenti elaborati originali.

In particolare:

le **tavv. 3.1.1 e 3.1.2** che inquadrano in territorio comunale con l'inserimento delle modifiche apportate (riperimetrazione del vincolo idrogeologico-forestale; perimetrazione della zona da sottoporre a vincolo temporaneo di inedificabilità assoluta; individuazione delle sottozone agricole in corrispondenza delle zone turistiche declassate) il tutto in scala 1: 10.000;

Si allega inoltre una Tavola di complemento a questa relazione illustrativa che compara lo strumento in vigore con la proposta progettuale di questa Variante. Per meglio evidenziare le variazioni apportate si è comparato lo stato attuale con quello proposto.

Risulta così che:

- le aree sottoposte a vincolo idrogeologico-forestale estendono la superficie di vincolo della zona nord – ovest del territorio comunale e ne delimitano una nuova nella zona sud- est;
- l'area sottoposta a vincolo d'inedificabilità assoluta temporanea si sviluppa lungo il confine ovest con Olbia e segue in linea di massima il limite della perimetrazione dell'ambito costiero definito dal P.P.R. facendo saleve le zone E3.

- con il declassamento delle vecchie zone “F” si è provveduto ad individuare le culture reali in atto nelle singole aziende interessate e determinare le sottozone agricole corrispondenti;

Le variazioni apportate alle **Norme di Attuazione** interessano punti marginali e più precisamente:

- Inserimento dell’**art. 10 bis** : ambiti di inedificabilità temporanea, relativa alla zona di Monte Pinu;
- Integrazione dell’**art. 23** : Zona “D” : con la possibilità di deroga delle distanze;
- Modifica dell’**art. 24**: Zone Agricole “E”: con riduzione temporanea dell’indice di edificabilità; aumento della superficie minima dell’azienda, ai fini edificatori, da 1 a 3 ettari; inserimento del vincolo di realizzare un solo edificio nelle aziende di 3 ettari.
- Imposizione della tipologia “**Stazzo Gallurese**” per l’edificazione in agro;
- Inserimento dell’**art. 28 - Energie alternative** : in recepimento della Deliberazione RAS n. 27/16 del 01.06.2011.

Per la proposta di risoluzione dei problemi generali si rimanda allo studio di “ Adeguamento del PUC al PPR ed al PAI”, in fase di avanzata elaborazione e che si spera di presentare nel giro di qualche mese.