

Comune di Telti

Provincia di Olbia-Tempio

VARIANTE

al

Piano Urbanistico Comunale

Dicembre 2011

Deliberazione del CC n.50 del 31.10.2012

Elaborato:

Norme Tecniche di Attuazione

Il Progettista incaricato:

Dott. Ing. Martino Pasella

Collaboratori:

Dott. Arch. Mariagrazia Pasella

Allegato:

C

Comune di Telti
VARIANTE AL P.U.C.
Ottobre 2012
NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I	GENERALITA'	
Art. 1	Elementi costitutivi e portata della Variante al Piano Urbanistico Comunale.	pag. 3
Art. 2	Finalità delle norme	pag. 3
Art. 3	Deroghe	pag. 3
Art. 4	Indirizzi paesistici	pag. 3
CAPO II	ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO	
Art. 5	Modi di attuazione della Variante	pag. 4
Art. 6	Interventi urbanistici preventivi	pag. 4
Art. 7	Intervento edilizio diretto	pag. 5

TITOLO II AZZONAMENTO

CAPO I	DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE	
Art. 8	Tipi di zone	pag. 7
CAPO II	AREE INEDIFICABILI	
Art. 9	Zone H	pag. 7
Art. 10	Ambiti di conservazione integrale	pag. 7
Art. 10 bis	Ambiti di in edificabilità temporanea	pag. 8
Art. 11	Zone archeologiche e storiche	pag. 8
Art. 12	Aree destinate alla rete delle vie di comunicazione, impianti e servizi accessori.	pag. 8
Art. 13	Aree o fasce di rispetto dei nastri stradali fuori dei centri abitati.	pag. 9
Art. 14	Aree occupate da corsi o specchi d'acqua.	pag. 9
Art. 15	Aree di rispetto cimiteriale.	pag. 10
CAPO III	ZONE EDIFICABILI	
Art. 16	Zone residenziali "A" - "B" - "C"	pag. 10
Art. 17	Centro Storico "A"	pag. 11
Art. 18	Zone di completamento "B" - " B2"	pag. 11
Art. 19	Zona di completamento "B"	pag. 11
Art. 20	Zone di completamento " B1 - B2"	pag. 12
Art. 20 bis	Monetizzazione aree standards	pag. 13
Art. 21	Zone di espansione "C" -" C1"	pag. 13
Art. 22	Zona per edilizia economica e popolare	pag. 14
Art. 23	Zone "D"	pag. 15
Art. 24	Zona agricola "E"	pag. 16
Art. 25	Zona "F"	pag. 22
Art. 26	Zona "G"	pag. 24
Art. 27	Cave	pag. 24
Art. 28	Fonti Energetiche Rinnovabili	pag. 25
Art. 29	Programmazione urbanistica riferita al settore commerciale	pag. 25
APPENDICE		
All. 1	Modulistica per richiesta autorizzazione alla trasformazione di terreno sottoposto a vincolo idrogeologico.	pag. 27

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Tutto il restante territorio comunale potrà essere utilizzato con attività agricole e turistiche nel pieno rispetto delle potenzialità accertate e delle norme del presente Piano.

CAPO II

ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO

Art. 5

Modi di attuazione della Variante

L'attuazione delle previsioni della Variante al P.U.C. avverrà mediante:

- a) Intervento urbanistico preventivo;
- b) Intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico **preventivo** è prescritto nelle zone di espansione residenziale [C], nelle zone turistiche [F], nelle zone artigianali e destinate a servizi [D], nel centro storico dell'abitato [A], come da L.U. 17.8.1942 n. 1150, L. n. 765/67, L. n. 10/77, L.R. n. 45/89.

L'intervento edilizio **diretto** è consentito nelle zone di completamento [B], nelle zone agricole e nelle lottizzazioni convenzionate [C1 - D] se valide. Le lottizzazioni convenzionate da oltre dieci anni e non rinnovate dovranno essere ripresentate nel rispetto della normativa della Variante di Piano. In attesa di riapprovazione o di proroga motivata tutta l'attività edilizia resta congelata. Sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria.

Art. 6

Interventi urbanistici preventivi.

I piani urbanistici preventivi possono essere di:

- Iniziativa comunale (Piani Particolareggiati). Saranno redatti quanto e dove, per esigenze particolari, è necessaria l'iniziativa pubblica e/o l'applicazione dei vincoli di esproprio. Essi saranno redatti quando non sia possibile giungere alla formazione di comprensori volontari pertinenti alla iniziativa privata.

- Iniziativa privata (Lottizzazioni)

Questi piani sono sostitutivi del P.P. La loro autorizzazione dovrà quindi precedere ogni concessione edilizia all'interno della zona interessata. Tali piani dovranno essere riferiti ad un completo e ben determinato comparto o subcomparto, come definito nella cartografia di Piano.

L'approvazione dei piani di lottizzazione è subordinata, in base alla Legge n. 1150/42 e successive modificazioni, all'approvazione del Consiglio Comunale ed alla stipula di una convenzione, che preveda:

- la contestuale cessione gratuita al Comune della aree destinate ad urbanizzazione primaria, secondaria e standard o la monetizzazione degli stessi;
- la individuazione, nelle aree di cessione, delle volumetrie occorrenti per i servizi pubblici, nella misura di 10 mc. per abitante insediabile, in posizione funzionale al comparto ed agli interessi generali; deve essere accessibile da strada pubblica ed il lotto servito da infrastrutture da realizzarsi a cura dei lottizzanti;
- la localizzazione dei parcheggi pubblici in posizione funzionale agli insediamenti previsti;

- l'impegno da parte del privato alla realizzazione a sue spese delle opere di urbanizzazione primaria e una quota parte di quelle secondarie, come da L. n. 10/77, entro 10 anni dalla data della convenzione;
- congrue garanzie finanziarie per il rispetto degli adempimenti assunti.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari di un comparto a presentare, entro un congruo termine, il progetto di lottizzazione; se non aderiscono, provvede alla lottizzazione d'ufficio. (L.1150/42).

Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, resi edotti con raccomandata con ricevuta di ritorno con anticipo di almeno 15 giorni, di predisporre una lottizzazione del comparto, previa autorizzazione del Comune, predispongono il Piano di Lottizzazione dell'intero comparto. Il Piano si attuerà per stralci funzionali, convenzionabili separatamente, e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari (art. 3 L.R. n. 20/91).

Art. 7

Intervento edilizio diretto.

Nelle zone dove non sia richiesto l'intervento urbanistico preventivo ed in particolare nei completamenti e saturazione di lotti vuoti del territorio già urbanizzato, è previsto l'intervento edilizio diretto. L'edificazione dei singoli lotti viene cioè consentita dietro rilascio del permesso di costruire diretto, pur sempre ottemperando a quanto previsto dalla legge n. 10 del 28.01.1977, tramite la denuncia di inizio attività, con attività edilizia libera, nel rispetto e limitatamente a quanto previsto dal D.P.R. n. 380/01

L'intervento edilizio diretto, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel triennio successivo, nel totale rispetto delle norme di zona e limitatamente a piccole estensioni di terreno affiancate a strada pubblica esistente, può anche comprendere la suddivisione del terreno in alcuni lotti minori (piani di comparto).

La validità della concessione è subordinata, anche per le piscine ed i campi da golf, al pagamento degli oneri di urbanizzazione e di costruzione previsti dal Consiglio Comunale. La autorizzazione a costruire viene rilasciata dal Responsabile del Procedimento; i lavori devono essere iniziati entro un anno dal ritiro della concessione e devono essere ultimati entro tre anni dal loro inizio. Al termine di tale data la facciata dell'edificio e le sistemazioni esterne devono essere perfettamente ultimate anche nelle tinteggiature, imposte in fase di rilascio della concessione. La concessione può essere rilasciata soltanto a nome degli aventi diritto.

TITOLO II
AZZONAMENTO

CAPO I

DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

Art. 8

Tipi di zone.

Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole del P.U.C., classificate come segue, secondo la loro destinazione.

1) Aree inedificabili.

- ambiti di conservazione integrale;
- **zona soggetta a vincolo temporaneo di inedificabilità;**
- zona soggetta a vincoli archeologici e storici
- aree destinate alla viabilità e a spazi accessori;
- fasce di rispetto dei nastri stradali fuori dei centri abitati;
- aree occupate da corsi e specchi d'acqua
- area di rispetto cimiteriale;

2) Zone edificabili.

- centro storico - zona A;
- zona residenziale di completamento - zona B ;
- zona residenziale di espansione - zona C ;
- zona artigianale e commerciale - zona D ;
- zona agricola - zona E;
- zona turistica - zona F;
- zona destinata a servizi generali - zona G;

CAPO II

AREE INEDIFICABILI

Art 9

Zone H

Comprendono le parti del territorio di particolare pregio archeologico, naturalistico, geomorfologico o di particolare interesse per la collettività quali fascia di rispetto cimiteriale, fascia di rispetto stradale e fluviale.

In tali zone non è ammesso alcun intervento edilizio privato, se si esclude la manutenzione ordinaria e straordinaria dei depositi esistenti. Limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici è prescritto l'indice territoriale di $It = 0,001 \text{ mc/mq}$, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della Legge N. 765 / 67.

Articolo 10

Ambiti di conservazione integrale

Sono sottoposti a vincolo paesistico di conservazione integrale, ai sensi della Legge 08.08.1985, n. 431 e successive:

- La zona di **Monti Pinu**, come definita nelle tavole di variante.
E' consentita soltanto la demolizione di edifici e manufatti in contrasto con il contesto paesistico-ambientale.
L'attività agricola-forestale compatibile è limitata ai lavori di manutenzione, bonifica, antincendio, ricostruzione boschiva.

- i territori coperti da **foreste** di sughere, leccio e olivastro, come individuati in cartografia, oltre a quelli che saranno sottoposti a rimboschimento per l'intera perimetrazione;
Nei **boschi** sono comunque consentite tutte le attività culturali ordinarie e straordinarie connesse al razionale sfruttamento economico e conservazione del patrimonio economico del bosco stesso, nel rispetto della normativa esistente;
- le zone di **interesse storico, artistico, archeologico, ambientale**, individuate nel Piano (e tutte quelle che saranno individuate successivamente e dichiarate meritevoli di salvaguardia dal Consiglio Comunale), per una fascia di rispetto prevista (o nella delibera di individuazione); è inoltre sottoposta a vincolo di conservazione integrale la chiesetta campestre di **San Bachisio** e le **emergenze geologiche** che presentano particolarità ambientale e geologica, come individuate nel Piano, e la relativa fascia di rispetto estesa per 20 metri intorno.

Articolo 10 bis **Ambiti di inedificabilità**

Nelle tavole di variante è stata individuata una fascia del territorio comunale, al confine con il comune di Olbia, che viene sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluta valevole sino all'approvazione dell'adeguamento del PUC al PPR

Art. 11 **Zone archeologiche e storiche**

Devono intendersi come zone archeologiche tutte quelle individuate nella apposita tavola di Piano oltre a quelle che verranno individuate nel futuro in ambito comunale.

L'edificazione negli ambiti di valenza archeologica deve rispettare le seguenti prescrizioni:

1 - DONNA MUSCAS: è necessario acquisire per gli interventi ricadenti nell'area il parere preventivo della Soprintendenza;

2 - NURAGHE PUTZOLU: la superficie sottoposta a vincolo assoluto di inedificabilità si estende per circa 50 metri dai ruderi. L'estensione è di 0,52,54 Ha. È precluso qualsiasi lavoro in alzato, anche di carattere temporaneo, che modifichi l'assetto attuale del terreno.

3 - NURAGHE SA PREXONA DE SIANA: inedificabilità assoluta per un raggio di 100 metri dai resti; sono escluse anche le arature profonde.

4 - NURAGHE MONTE FULCADU: inedificabilità assoluta per un raggio di 50 metri.

5 - RECINTO NURAGICO LU CANTAREDDU: vincolo di inedificabilità per un raggio di 50 metri dai resti visibili.

6 - CHIESA DI SAN BACCHISIO: fascia di inedificabilità di 100 ml. intorno alla chiesa, da tale vincolo sono fatti salvi gli edifici esistenti (stazzo e servizi della Suprantereria) per i quali saranno possibili lavori di manutenzione e ristrutturazione ma nel pieno rispetto della tipologia dello stazzo gallurese;

Art. 12

Aree destinate alla rete delle vie di comunicazione, impianti e servizi accessori.

Sono tutte quelle esistenti, in fase di costruzione, in progetto approvato dalle competenti autorità, in tutto il territorio comunale, come indicato nelle tavole della Variante al P.U.C..

Sono destinate, con i relativi spazi accessori, alla conservazione, ampliamento, o nuova costituzione di tracciati per i collegamenti e le comunicazioni.

Lungo le strade o in vista di esse, la collocazione di cartelli e di altri mezzi pubblicitari è soggetta ad autorizzazione da parte dell'ente proprietario della strada nel rispetto delle norme del Nuovo codice della strada (Dl 30 Aprile 1992, n°285 e successive modifiche)

Gli accessi o le diramazioni dalla strada ai fondi o fabbricati laterali devono essere autorizzati dell'ente proprietario della strada e realizzati in conformità alle norme del Nuovo Codice della Strada.

In particolare, nelle strade di interesse locale ed in quelle di servizio, la realizzazione di nuovi accessi o diramazioni è soggetta ad autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Tali accessi non possono essere localizzati in curva; devono essere arretrati in modo da permettere l'eventuale sosta di un trattore con carrello senza interferire con la carreggiata stradale; chiunque ha ottenuto l'autorizzazione a realizzare un accesso deve realizzare e mantenere, ove occorre, tutte le sistemazioni superficiali e/o tubolari in modo da assicurare il normale deflusso delle acque superficiali ed evitare il deposito sulla carreggiata del materiale di trasporto delle acque meteoriche. Tali disposizioni valgono anche nel caso di rifacimento o sistemazione di accessi già esistenti.

Art. 13

Aree o fasce di rispetto dei nastri stradali fuori dei centri abitati.

La loro dimensione è stabilita a seconda della classificazione e larghezza delle strade, dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495, art. 26, sulle distanze minime a protezione del nastro stradale. La distanza deve essere misurata dalla fascia di esproprio o, in mancanza, dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato ovvero dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. (D.M. 5.11.2001). In base alle disposizioni vigenti la distanza dal confine stradale, come sopra definito, fuori dal centro abitato, dei canali e dei fossi non deve essere inferiore a 3 metri.

Fuori dai centri abitati (anche nelle zone di espansione e artigianali) le distanze da rispettare dal confine stradale nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti la strada, non possono essere inferiori a:

- 40,00 ml per le strade di tipo B;
- 30,00 ml per le strade tipo C;
- 20,00 ml per le strade vicinali, tipo F;
- 10,00 ml per le strade vicinali di interesse locale, riducibili a 6,00 ml per le strade di servizio.

Le strade interessanti il territorio comunale sono:

- Strade extraurbane secondarie - tipo C: SS N. 127; la Olbia-Tempio via Priatu;
- Strade vicinali - tipo F: la Telti-Monti; la Monte Pinu- Macchia Manna;
- Strade vicinali di interesse locale: tutte le strade comunali segnate nelle tavole di Piano 3.1
- Strade di servizio: tutte le strade comunali a servizio di singoli stazzi.

Lungo la SS 127, in corrispondenza della zona B.2, sulla destra in direzione Olbia, la fascia di inedificabilità H è di 20,00 ml.

Nella fascia di rispetto stradale è vietata la costruzione di qualsiasi edificio, anche se a carattere provvisorio; gli edifici esistenti, qualora non ne sia prevista la demolizione, potranno sussistere purché non venga aumentato il volume e/o la superficie coperta.

Nelle fasce di rispetto stradale è consentita la costruzione di parcheggi, aree a verde e servizi stradali.

Art. 14

Aree occupate da corsi o specchi d'acqua.

Le aree di cui al titolo comprendono anche le parti demaniali e private, situati sui lati o sponde dei fiumi, terreni potenzialmente soggetti ad esondazione o specchi d'acqua in genere. Dette aree possono essere destinate alla sistemazione idrogeologica, ad usi connessi con le attrezzature per il tempo libero, alle attrezzature tecnologiche che richiedono la vicinanza di corsi d'acqua. Dette opere, dove necessarie e consentite, devono essere effettuate nel massimo rispetto della configurazione naturale delle aree.

Vi sono escluse le destinazioni residenziali e produttive nelle aree comunque interessate ad esondazioni delle acque dei fiumi e dei compluvi e comunque nella fascia di- 20 - 30 ml dagli alvei definiti, rispettivamente :

30 ml dal rio Almiddina nella zona a valle del ponte di Almiddina

20 ml dal rio Taroni

(vedi tavole 3.1.1 e 3.1.2)

Art. 15

Aree di rispetto cimiteriale.

E' una fascia di spessore variabile circostante il cimitero e destinata prevalentemente alle attrezzature cimiteriali; vi è consentita la formazione di aree a verde e di parcheggi e, a titolo precario, la costruzione di piccoli edifici per la vendita di fiori, ed oggetti per il culto o onoranze dei defunti.

Sono consentite, inoltre, attrezzature sportive all'aperto, purché distanti almeno 50 metri dal perimetro cimiteriale.

CAPO III

ZONE EDIFICABILI

Art. 16

Zone residenziali "A" - "B" - "C"

Queste zone sono destinate prevalentemente alla residenza.

Non sono ammesse industrie e laboratori per artigianato che producano rumore o odori molesti, stalle ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona a meno che non rivestano caratteristiche di tipicità e contribuiscano a valorizzare la cultura locale.

Sono ammessi stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli, insediamenti commerciali o direzionali, laboratori artigianali con caratteristiche diverse da quelle di cui al punto precedente.

Le zone residenziali si dividono in zone di completamento e zone di espansione.

Il parametro urbanistico di base è quello specifico del tipo di residenzialità locale, che per Telti, in riferimento al numero degli abitanti presumibilmente insediabili, risulta essere pari a 180 mc/ab, dei quali:

-150 mc. per la residenza,

-20 mc. per i servizi connessi con la residenza (negozi di prima necessità, studi professionali, bar, tavole calde, saloni di bellezza e simili)

-10 mc. per i servizi pubblici (asili nido, scuole, edifici religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi e pubblici servizi)

In ogni zona omogenea dovrà essere garantita, per ogni abitante insediato o da insediare, la dotazione minima di 12 mq per spazi pubblici, di cui (art. 6 D.A. 2266/U/83):

- S1 - Istruzione: asili nido, scuole materne e d'obbligo 4 mq

- S2 - Attrezzature di interesse comune, religiose, culturali etc. 2 mq

- S3 - Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport 5 mq

- S4 - Parcheggi pubblici 1 mq

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

Inoltre i volumi pubblici possono essere incrementati con la procedura di deroga prevista dall'articolo 16 della Legge 06.08.1967 n. 765, senza pregiudizio per la quota di volumi spettante ai privati e sempre nel rispetto degli indici massimi inderogabili fissati nel presente regolamento.

Art. 17
Centro Storico "A"

La delimitazione in planimetria definisce il nucleo storico del centro abitato.

Gli interventi edilizi devono essere conformi alla normativa del Piano Particolareggiato del Centro Storico; la superficie coperta, la densità fondiaria e la cubatura non possono superare quelle previste

Gli interventi edilizi possibili devono essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tradizionali.

È obbligatorio l'uso dei coppi laterizi tradizionali, il mantenimento del granito in facciata, vietati gli intonaci plastici e il rivestimento con marmi e piastrelle e quanto altro specificato nel Piano Particolareggiato in vigore.

Art. 18
Zone di completamento "B" - "B1" - "B2"

Sono le zone di completamento come previsto nell'articolo 3 del decreto Ass. Urb. 20.12.1983, n. 2266/U.

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo 16.

In tali zone il piano si attua per interventi diretti su una superficie minima di mq 200, salvo i casi in cui la proprietà, alla data di adozione delle presenti norme, risulta essere inferiore a tali misure.

Art. 19
Zona di completamento "B"

Detta zona è composta dalla parte dell'agglomerato urbano quasi totalmente edificato, con tessuto viario ormai ben definito, e che, seppure non riveste particolare carattere storico o ambientale, ha bisogno di particolare normativa sia per quanto riguarda l'aspetto edilizio sia per quanto riguarda la destinazione d'uso dei fabbricati.

Gli interventi di questa zona sono di due tipi:

- intervento urbanistico di iniziativa pubblica;
- intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico pubblico si concretizza nel Piano Particolareggiato, che verrà redatto se e quando l'Amministrazione ne ravvisi l'opportunità.

L'intervento edilizio diretto è regolato dalle seguenti norme, e riguarda il centro abitato urbanisticamente definito, ma non soggetto a Piano Particolareggiato :

- **If** Indice di edificabilità fondiario: $\leq 3,00$ mc/mq
- **Ic** Indice di copertura: 1,00 mq/mq;
- **H max.** Altezza massima in gronda: 10.50 ml;
- **Dc** Distanza dai confini: in lotti ineditati, la parete dell'edificio in progetto può essere o in aderenza o distare 4 metri dal confine di proprietà. Non sono ammesse costruzioni a distanza intermedia. Nei lotti confinanti, nei quali uno risulta edificato con la precedente normativa, il secondo edificio deve rispettare una distanza dal confine non inferiore a quella del lotto edificato, (se la parete è cieca o distante meno di quattro metri dal confine), a 8 metri se la parete è finestrata.
- **Df** Distanza fra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata: 8,00 ml.
Quando gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a 12,00 metri, la distanza fra una parete finestrata ed una non finestrata può essere ridotta a 6,00 metri. Se entrambe le pareti non sono finestrate le costruzioni possono essere in aderenza o distanti almeno 3,00 metri.
Quando l'osservanza di tali distanze comporti l'impossibilità di utilizzare l'area o una soluzione tecnica non funzionale o antiestetica, la distanza minima può essere ridotta nel rispetto del Codice Civile.

- Sono consentite sopraelevazioni in deroga alle distanze minime, purché le stesse non fuoriescano dalla superficie coperta preesistente, esclusa quella dei balconi, tettoie, verande, etc.
- **Ap** Area per parcheggi privati minima: per residenze: 1 mq/10 mc.;
per attività commerciali ed uffici: 1 mq/10 mc.

Art. 20

Zone di completamento "B1 - B2"

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 14 delle presenti norme.

In tali zone si applicano i seguenti indici:

- If** Indice di fabbricabilità fondiaria per la zona B1: 2,00 mc/mq
If Indice di fabbricabilità fondiaria per la zona B2: 2,00 mc/mq
Ic Indice di copertura: 0,70 mq/mq;
 Nel caso di trasformazione di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti inderogabili di densità fondiaria, purché non eccedano il 70% del volume preesistente.
- H max** Altezza massima: 10,50 ml;
Ap Area per parcheggi privati minima: per residenze: = 1,00 mq/10 mc.;
per attività commerciali ed uffici: 1,00 mq/10 mc
- Dc** Distanza dai confini: in lotti ineditati, la parete dell'edificio in progetto può essere o in aderenza o distare 4 metri dal confine di proprietà. Non sono ammesse costruzioni a distanza intermedia. Nei lotti confinanti, nei quali uno risulta edificato con la precedente normativa, il secondo edificio deve rispettare una distanza dal confine non inferiore a quella del lotto edificato, (se la parete è cieca o distante meno di quattro metri dal confine), a 8 metri se la parete è finestrata.
- Df** Distanza fra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata: 8,00 ml.
 Quando gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a 12,00 metri, la distanza fra una parete finestrata ed una non finestrata può essere ridotta a 6,00 metri. Se entrambe le pareti non sono finestrate le costruzioni possono essere in aderenza o distanti almeno 3,00 metri. Quando l'osservanza di tali distanze comporti l'impossibilità di utilizzare l'area o una soluzione tecnica non funzionale o antiestetica, la distanza minima può essere ridotta nel rispetto del Codice Civile. Sono consentite sopraelevazioni in deroga alle distanze minime, purché le stesse non fuoriescano dalla superficie coperta preesistente, esclusa quella dei balconi, tettoie, verande, etc.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano ben definito.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20,00 ml, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra le pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Limitatamente alla zona "**B1**" il Consiglio Comunale può derogare l'**indice fondiario** sino ad un massimo di $If = 3,00$ mc/mq, e l'**indice di copertura** $Ic = 1$ mq/mq, compatibilmente con l'altezza massima nel limite di $H_{max} = 11,00$ ml

L'edificazione della zona "**B2**" deve rispettare la fascia di rispetto stradale, dalla SS 127 per Olbia, di 10,00 ml

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee "B", è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopra indicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Art. 20 bis

Monetizzazione aree standards

Nelle zone A e B nei casi di aumenti di volumetria e/o modifiche di destinazione d'uso che richiedano aumenti di standards, ove sia accertata l'impossibilità di reperire le superfici da cedere o vincolare e/o nel caso che tali superfici siano inferiori a 10 mq, la cessione dovuta può essere monetizzata e versata in apposito capitolo del bilancio comunale.

Art. 21

Zone di espansione "C" - "C1"

La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 16. Le norme riguardano le zone di espansione già lottizzate e convenzionate (C1) che quelle da lottizzare (C).

E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo (Piano di lottizzazione) per comparto.

In tali zone si applicano i seguenti indici, per intervento edilizio diretto (a seguito di lottizzazione convenzionata):

- **It:** 0,50 mc/mq.
- **If<=** 2,50 mc/mq.
- **Ic:** 0,50 mq/mq
- **Dc:** 4,00 ml.
- **De:** 8,00 ml.
- **Ds:** distacco dal ciglio della strada: 4,00 ml.
- **H max** 7,50 ml.
- **S** Superficie minima del lotto: 200 mq per costruzioni a schiera.
- **S** Superficie minima del lotto: 400 mq per edifici isolati
- **Ap** Area per parcheggi privati: per residenze: 1,00 mq/10 mc.;

per attività commerciali ed uffici: a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, di cui almeno il 50% destinato a parcheggi.

La lottizzazione del singolo comparto deve prevedere lo studio di compatibilità ambientale relativa alla trasformazione urbanistica proposta. Lo studio deve comprendere i seguenti elementi significativi:

- Rappresentazione plano-altimetrica di dettaglio della situazione reale dei luoghi prima dell'intervento, riferita a capisaldi facilmente accessibili e verificabili. Il rilievo deve individuare esattamente il perimetro delle alberature, delle rocce, della viabilità esistente.
- Rappresentazione grafica della localizzazione degli edifici e delle infrastrutture previste ed il loro inserimento nel contesto paesaggistico.
- Studio dello scolo delle acque superficiali attuale e futuro con verifica della salvaguardia delle zone di valle asservite.
- Individuazione e provvedimenti di salvaguardia dei vincoli archeologici;
- Piantumazione delle zone a parchi e giardini con essenze locali (querce, olivastri, mimose, mirto, ginestre e simili) con densità ed orientamento tale da esaltarne la funzionalità ambientale e di fruizione da parte del pubblico.
- Realizzazione, ai bordi del singolo lotto, di piante e cespugli tipici della Gallura a protezione e salvaguardia delle aiuole interne e dell'edificio in progetto.
- Orientamento, ove possibile, della strada veicolare di accesso al singolo edificio in modo da rendere lo stesso quanto più protetto possibile.
- La tipologia edilizia deve essere rispettosa delle caratteristiche locali.

Il Piano di lottizzazione dovrà comprendere la seguente documentazione:

- a) Titolo di proprietà, completo di estratto di mappa e certificato catastale aggiornato;

- b) Stralcio della cartografia generale del P.U.C., comprensivo degli schemi idrico e fognario, illuminazione, acque bianche, servizi generali; deve indicare i punti di allaccio e gli eventuali trattamenti dei liquami;
- c) Rilievo topografico quotato di dettaglio con riferimento a punti fissi e inamovibili posti in spazi pubblici. La scala non può essere inferiore a 1: 500;
- d) progetto planovolumetrico indicante la zonizzazione, le aree da cedere al Comune, la lottizzazione, la cubatura e gli indici di fabbricabilità, la tipologia edilizia, gli schemi e la tipologia degli impianti, i particolari costruttivi, la relazione tecnica dettagliata con le specifiche dell'impostazione urbanistica e l'inserimento nel contesto edilizio esistente, lo schema di convenzione con i tempi di realizzazione, la specifica degli oneri, le garanzie finanziarie.
- e) studio di compatibilità ambientale con individuazione delle alberature e delle rocce esistenti, rappresentazione fotografica dello stato di fatto visto dagli spazi pubblici circostanti (almeno da tre punti significativi), simulazione fotografica dell'intervento ultimato visto dagli stessi punti, progetto del verde di protezione e di rispetto paesaggistico con specifica delle essenze locali da mettere a dimora.

Il Piano di Lottizzazione diventa immediatamente vincolante per il proponente; diventerà operante soltanto dopo l'approvazione definitiva, la sottoscrizione della convenzione, la contestuale cessione al Comune delle aree destinate a standard e a strade, la accettazione della fideiussione. Tutti gli oneri relativi sono a totale carico del lottizzante.

Potrà essere richiesta l'autorizzazione a costruire soltanto dopo l'accertamento che il lotto interessato è perfettamente infrastrutturato.

Gli oneri di manutenzione delle infrastrutture resta a carico del lottizzante per dieci anni dalla data della convenzione.

Le infrastrutture dovranno essere conformi a quelle pubbliche adiacenti.

L'Amministrazione può subentrare al lottizzante nella realizzazione delle infrastrutture qualora la stessa reputi conveniente acquisire lotti edificabili da destinare ad **Edilizia Economica e Popolare** per un valore commerciale uguale al costo di costruzione delle infrastrutture stesse e qualora il lottizzante faccia specifica istanza in tale senso

Nello studio della lottizzazione, che deve essere esteso all'intero comparto o subcomparto come definito in cartografia di Piano, dovranno rispettarsi i seguenti parametri minimi:

- area per istruzione: 4,00 mq/ab.
- area per attrezzature d'interesse comune: 2,00 mq/ab.
- area per spazi pubblici attrezzati: 5,00 mq/ab.
- area per parcheggi: 1.00 mq/ab.
- larghezza minima della sede stradale 8,00 ml: la larghezza della strada di svincolo, in proseguo di via Montessori, deve essere di 10,00 ml. Tale via deve intendersi come indicativa della strada di lottizzazione e da definirsi a cura e spese dei lottizzanti

Art. 22

Zona per edilizia economica e popolare

L'area attualmente destinata ad edilizia economica e popolare è esaurita.

Come specificato nell'art. 21 delle presenti norme, l'Amministrazione Comunale, qualora sia necessario reperire nuovi lotti edificabili da destinare ad **Edilizia Economica e Popolare**, può acquistare da privati subentrando al lottizzante nella realizzazione delle infrastrutture e pagando i lotti per un valore commerciale uguale al costo di costruzione delle infrastrutture stesse (qualora il lottizzante faccia specifica istanza in tale senso).

Valgono i seguenti indici:

- If 3,00 mc/mq
- Ic 0,75 mq/mq
- Hmax 10,50 ml

- Dc 4,00 ml
- Dp 8,00 ml o in aderenza
- concessione diretta
- parcheggi 1 mq/10 mc

Art. 23
Zona "D"

La destinazione d'uso è artigianale, commerciale e di trasformazione di prodotti agricoli.

E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo (Piano di lottizzazione) esteso all'intero comparto, nel rispetto dei seguenti parametri minimi :

- spazi pubblici per attività collettive e verde pubblico: 5,00 %
- parcheggi pubblici attrezzati: 5,00 %
- larghezza minima delle strade pubbliche : 12,00 ml
- lotto minimo: 1.000mq (con possibilità di ridurre a 500mq per costruzioni in aderenza)

La particolare plano-altimetria della zona individuata, lungo la Strada Provinciale per Monti, impone la progettazione, in fase di studio della lottizzazione di tutti gli accorgimenti necessari per minimizzare l'impatto ambientale degli stabilimenti. Sarà necessario:

- un approfondito studio per il corretto smaltimento delle acque superficiali fino al rio Zirulia;
- la realizzazione di una fascia arborata, larga non meno di 20 metri, lungo la S.P. per Monti, con la messa in opera di Eucaliptus, Acacia, mimose, poste a quinconce passo 2,00 x 2,00 metri, con impianto di arbusti di essenza locale e di ginestre;
- il perimetro del singolo lotto dovrà essere piantumato con olivastri, lentischio, mirto, ginestre,
- lo studio del singolo edificio dovrà tenere conto dell'impatto ambientale circostante.

Una volta perfezionata la lottizzazione, il permesso di costruire diretto sarà soggetto al rispetto dei seguenti parametri:

- Ic: 0,50 mq/mq
- Dc: 5,00 ml o in aderenza
- Df: 10,00 ml.
- Ds: distacco dal ciglio della strada: 10 ml.

Il Piano attuativo, obbligatorio, deve studiare e disciplinare correttamente la regolamentazione puntuale dei distacchi dai confini affinché tutti i lotti previsti risultino razionalmente utilizzabili

- Parcheggi privati: Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edificio, deve corrispondere almeno 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le strade, di cui almeno 40 mq destinati a parcheggi.

Art. 24
Zona agricola "E"

24.1 - Detta zona è costituita dalle parti del territorio destinate alla agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

Le finalità che si intende perseguire sono conformi a quelle del D.P.G.R. 3.8.1994 n. 228 e cioè:

- valorizzare le vocazioni produttive;
- incoraggiare la permanenza delle popolazioni rurali;
- recuperare il patrimonio edilizio esistente.

24.2 - Criteri per l'edificazione.

1 - Sono ammesse le seguenti costruzioni

a - Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

b - Fabbricati per agriturismo o punti di ristoro (compresi campi da golf e piscine), così come normati nel seguito;

c - Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

d - Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

2 – Le residenze sono ammesse se al servizio di un'azienda agricola esistente o se legate ad un progetto di miglioramento fondiario che preveda la presenza sul posto del proprietario e/o del conduttore del fondo.

Il Piano Aziendale da allegare alla richiesta di Concessione Edilizia deve certificare il fabbisogno di manodopera prevista per la gestione annuale del fondo secondo quanto stabilito nelle tabelle orarie predisposte dall'Assessorato Regionale per l'Agricoltura; in base a questo si deve calcolare la cubatura potenziale per residente.

La cubatura residenziale sviluppata in eccedenza rispetto a tali conteggi, non essendo strettamente necessaria alla gestione aziendale, non può essere considerata cubatura agricola e quindi è soggetta a oneri di Bucalossi doppi.

3 - L'azienda può essere costituita da più corpi aziendali, purché funzionali alla gestione. In tale caso il centro aziendale va localizzato nell'appezzamento principale.. Nelle sottozone E3 è previsto l'accorpamento di cubatura ma solo tra zone omogenee.

4 - Distacchi dai confini

Metri 4,00 dai confini, metri 6,00 dalle strade secondarie.

A tali distacchi possono fare eccezione gli ampliamenti di fabbricati preesistenti o le nuove costruzioni qualora il rispetto di tali norme pregiudichi l'attività agricola permanente. Gli ampliamenti di edifici esistenti, se necessari, vanno realizzati in allineamento ma nel rispetto delle norme del Codice Civile e del Codice Stradale.

5 – L'altezza massima del fronte di un'abitazione deve essere contenuta in 6,00 metri in gronda; non sono posti limiti di altezza per strutture tecniche.

6 - *Per le aziende aventi una superficie uguale o poco maggiore di 3 Ha è obbligatoria la realizzazione di un unico corpo edilizio.*

Eventuali depositi agricoli e/o prime lavorazioni devono essere realizzati, senza macroscopici movimenti di materia, in interrato o semi-interrato.

Per aziende superiori a 3 Ha gli edifici infrastrutturali(depositi, stalle, etc.) devono essere realizzati sottovento all'abitazione e distarne almeno 20 ml.

7 - La tipologia delle abitazioni deve essere obbligatoriamente quella tipica dello "*stazzo gallurese*", con l'utilizzo di materiali e di particolari accorgimenti costruttivi riconducibili allo stazzo stesso quali uso del granito a vista per architravi, spigoli, zoccolature, mensoline, poggiole, cornicioni leggeri. Non sono ammesse logge al primo piano e le verande coperte devono essere proporzionate al fabbricato.

Le recinzioni, nelle vicinanze degli costruzioni, devono essere realizzate con muretti a secco, tipo tradizionale, eventualmente rinforzati con malta di cemento non a vista. Se necessari per adeguare la funzionalità al vivere civile, saranno ammessi, in deroga, ampliamenti degli "stazzi" attuali, nel rispetto del Codice Civile.

Negli stazzi preesistenti al 1950 devono essere realizzati interventi che salvaguardino tassativamente la tipologia edilizia preesistente.

8 – Per qualsiasi trasformazione di terreno sottoposto a vincolo idrogeologico (vedi tav. 3.1.1 e tav. 3.1.2) è necessaria preventiva autorizzazione del Corpo Forestale e di V.A. in base alla determinazione n°60/2005 con riferimento al R.D. 3267/23 e 1126/26.
Si allega in appendice la modulistica necessaria.

24.3 - Restauro ed ampliamento.

1 - Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi: la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dalla presente normativa nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

2 - La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, deve essere compatibile con il capoverso **24.2**.

3 - L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non necessaria alla conduzione del fondo.

24.4 - Insediamenti produttivi.

1 - I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 ml. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 ml. se trattasi di allevamento per suini, 300 ml. per avicunicoli e 100 ml. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite di rispetto delle zone territoriali A, B, C, F, G.

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

3 - Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura ed itticoltura ed ai fabbricati di loro pertinenza.

4 - I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale saranno ubicati nella zona territoriale omogenea di tipo "D".

5- Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistano, senza limiti, al contempo, di volumetria.

6 - Ogni serra, purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937, n. 1497.

24.5 - Edifici in fregio alle strade.

1 - Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1° Aprile 1968,

n. 1404, ed in quelle di rispetto al nastro stradale vincolate come inedificabili dalla presente normativa sono consentite le seguenti opere:

- a - Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della legge 5 Agosto 1978, n. 457;
- b - dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c - ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanataria vigente.

2 - Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

3 - Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma del capoverso **24.3**, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. **24.2**.

24.6 - Individuazione delle sottozone agricole.

Nel territorio agricolo comunale sono state individuate le seguenti sottozone:

E1) vigneto tipico (vermentino di Gallura a DOC etc.), serre, orti in pieno campo, vivai e boschi ;

E2) Aree che, per la particolare situazione plano-altimetrica, composizione e localizzazione dei terreni, costituiscono aziende di dimensioni economicamente valide, e che devono considerarsi di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva;

E3) Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;

E5) Aree marginali per attività agricole, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

La disciplina d'uso che segue vuole indirizzare l'edificazione del territorio agricolo verso le finalità previste dal D.P.G.R. n. 228/94. Le attività previste nelle aree soggette a vincolo idrogeologico sono soggette a parere ambientale

Fatte salve le disposizioni di cui alla L.R.N. 21/2011 (Piano casa) e sue eventuali modificazioni,, i criteri da seguire per l'edificazione nelle singole sottozone agricole sono le seguenti:

24.6.1- E.1.: Serre, orti in pieno campo, vivai, vigneti, boschi..

Sono permesse edificazioni soltanto in funzione dell'attività principale. Sono ammessi laboratori per le lavorazioni delle materie prime.

L'edificazione residenziale deve essere dimensionata in funzione della effettiva attività che si intende svolgere in azienda.

La sup. minima per l'edificazione di servizi necessari all'attività aziendale e per la residenza	3,00 Ha
Indice fondiario onnicomprensivo	0,0175 mc/mq

24.6.2- E.2.: Stazzi economicamente validi.

Sono costituite da aziende di oltre 20,00 Ha nelle quali si allevano bovini e ovini in numero tale da produrre un reddito sufficiente alle esigenze di una famiglia. Comprendono la maggior parte del territorio agricolo comunale e svolgono una attività di primaria importanza per l'economia di Telti.

In queste zone è permessa l'edificazione per la residenza del conduttore e la realizzazione di laboratori per le lavorazioni lattiero-caseari, oltre agli edifici necessari per la conduzione dell'azienda.

Il progettista deve dimostrare la funzionalità dell'intervento nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

Sup. minima per l'edificazione di servizi necessari all'attività aziendale e per la residenza	3,00 Ha
Indice fondiario onnicomprensivo	0,0175 mc/mq

24.6.3- E.3 : Aree caratterizzate da un alto frazionamento fondiario, utilizzabili per scopi agricoli produttivi e per scopi residenziali.

Comprende:

E 3.1. Le zone comprese nella fascia di 150 ml dal centro urbano, caratterizzate da un alto frazionamento fondiario e con valenza agricola e residenziale.

L'edificazione, fatte salve le zone soggette a vincolo, sarà caratterizzata dai seguenti parametri:

- superficie minima aziendale per la realizzazione di residenze: 1,00 Ha;
- indice fondiario massimo: 0,03 mc/mq;
- altezza massima in gronda: 6,50 m.

E' comunque ammessa la possibilità di ampliamento della cubatura di edifici sino ad un massimo del 30% dell'esistente. E' vietata la costruzione di nuove stalle da destinare ad allevamento di animali e intraprendere attività moleste o rumorose.

Non è ammessa la realizzazione di punti di ristoro.

E.3.2 : la striscia di terreno, larga circa 500 metri, che si sviluppa dalla regione "Lu Naracu di Puzzolu- Macchia Manna" alla regione "Austinacciu", ai piedi di Monti Pinu.

La zona è caratterizzata dalla presenza di elementi di particolare valenza ambientale, che sono stati individuati e soggetti a vincolo integrale.

Il numero degli edifici esistenti è notevole e gli usi vanno dalla residenza principale, alla seconda casa, a servizi (ristorante, agriturismo, intrattenimento).

L'edificazione, fatte salve le zone soggette a vincolo, sarà caratterizzata dai seguenti parametri:

- superficie minima aziendale per la realizzazione di residenze: 1,00 Ha;
- indice fondiario massimo: 0,03 mc/mq;
- altezza massima in gronda: 6,00 m.
- è ammesso, comunque, un aumento della cubatura sino al 30% dell'esistente per esigenze funzionali, di agibilità, estetiche, con iscrizione nei registri immobiliare del vincolo permanente sull'intera proprietà:

La realizzazione di **punti di ristoro** (bar, ristoranti, tavole calde, attività sportive e ricreative), strutture per ricovero o recupero di disabili, dei tossico dipendenti, del disagio sociale, è condizionata dalla delibera di accettazione da parte della Giunta comunale, e seguirà i parametri:

- superficie minima 5,00 Ha;
- indice fondiario 0,10 mc/mq;
- altezza massima 9,00 ml;
- obbligo di realizzazione di impianto di depurazione dei liquami con riutilizzo degli stessi, depurati, in ambito di proprietà per usi irrigui, nel rispetto dei parametri di legge.

24.6.4- E.5.: - Aree marginali

Sono state individuate le zone agricole marginali. Sono le parti del territorio che per alte concentrazione di rocce affioranti, caratterizzate da pendenze eccessive che ostacolano le lavorazioni meccaniche, da aridità del terreno per assenza di materiale organico, da eccessivo scheletro, non sono suscettibili di miglioramenti agronomici funzionali. Per limitare lo spopolamento in atto si intende agevolare il recupero degli edifici esistenti per garantirne la stabilità ambientale. E' prevista la possibilità di ripristinare ed ampliare gli stazzi esistenti e la localizzazione di interventi di turismo rurale finalizzato alla valorizzazione dell'ambiente tipico.. Eventuali nuovi edifici devono essere opportunamente giustificati con apposito piano aziendale e devono trovare giustificazione in ambito azienda.

La nuova edificazione seguirà i seguenti parametri:

- superficie minima aziendale: 3,00 Ha;
- indice fondiario onnicomprensivo: $I_f = 0,0175$ mc/mq;
- altezza massima: 6,00 m. ;
- il turismo rurale dovrà valorizzare al massimo le strutture edilizie esistenti, nel rispetto assoluto delle tipologie consolidate.
- Sarà obbligatoria la depurazione dei liquami ed il riutilizzo irriguo degli stessi, depurati, in ambito proprietà ad uso giardinaggio.

24.6.5

Nelle sottozone E1, E2, E5, è ammessa l'edificazione nelle aziende aventi superficie compresa fra un ettaro e tre ettari se le stesse aziende non sono state oggetto negli ultimi dieci anni a vendite extrafamiliari; in tal caso è ammessa la realizzazione di un unico corpo di fabbrica, con volume massimo di 400 mc. e sempre nel rispetto dell'indice massimo $I_f = 0,03$ mc/mq.; per un periodo di 10 anni dal rilascio della concessione l'azienda non potrà essere alienata in tutto o in parte.

24.7 - Agriturismo.

a) E' consentito, in tutte le zone "E", l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica.

Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi posti letto con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc.

Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a Ha 3,00.

Per le aziende aventi superficie minore o uguale a 10 Ha, il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nella azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto, e/o 5 piazzole e 15 campeggiatori.

Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro eccedente i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.

In aggiunta agli ospiti possono essere ospitate persone singole, comitive, gruppi organizzati, per il solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 80 coperti per pasto.

b) Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo strutture edilizie, a non frazionare la superficie (di almeno ha 3,00) individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata in progetto.

24.8 - Punti di ristoro.

a) Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.

b) Il lotto minimo vincolato per la realizzazione dei nuovi punti di ristoro isolati deve essere di 3,00 Ha.

c) Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di Ha 3,00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di Ha 3,00 relativa al fondo agricolo.

d) Obbligo di depurazione dei liquami e riutilizzo degli stessi, depurati, a scopo irriguo.

e) Obbligo di mantenere a giardino la superficie intorno agli edifici, per una estensione non inferiore a 5.000 mq, pena la sospensione dell'agibilità; a garanzia degli oneri di giardinaggio, il concessionario deve presentare adeguata fideiussione commisurata alla spesa occorrente per almeno 3 anni. La fideiussione è essenziale per il rilascio dell'autorizzazione a costruire.

24.9- Smaltimento dei reflui.

1 - Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976, n. 319, e circolare di attuazione, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, in conformità delle norme

tecniche fissate dal Comitato Interministeriale - G.U. n. 48 del 21.2.1977, allegato 5 e il D.A. Difesa Ambiente 4.12.81 n. 550 e successive modifiche e integrazioni.

Per gli scarichi civili provenienti da insediamenti inferiori a 50 vani o 5.000 metri cubi, lo smaltimento dei reflui è ammesso:

- con pozzi neri solo in assenza di alimentazione idrica interna, con dotazione non superiore a 40 litri giornalieri pro capite e con esclusione dei lavabi e bagni, cucina e lavanderia. Devono essere a perfetta tenuta, distare 50 cm dalle fondazioni delle abitazioni, 10 ml da pozzi o serbatoi idrici, proporzionati per una capacità di 300 litri per utente e per non più di 20 utenti: è obbligatorio un pozzo alternativo; deve essere tenuto apposito registro per gli scarichi, che devono essere eseguiti soltanto con autosurgito;
- con vasche settiche tipo Imhoff. Devono essere accessibili dall'alto per le ispezioni; il comparto di sedimentazione deve essere dimensionato per 50 lt/utente, il comparto fanghi per 200 lt/utente; si deve provvedere allo svuotamento del fango una volta all'anno. Il liquame chiarificato deve defluire in apposito pozzetto sifonato e ispezionabile prima di essere disperso. La dispersione deve avvenire possibilmente per irrigazione a pioggia o a dispersione nel raggio di 200 ml dall'edificio servito. Qualora, per giustificati motivi non sia possibile, la dispersione deve avvenire con tubazioni drenanti non inferiore a 120 mm, lunghe almeno 50 ml, con pendenza inferiore all' 1%; devono essere posati in trincea profonda 2,00 ml, riempita con pietrisco unigranulare per 1,50 ml. e ricoperta da 50 cm di terreno vegetale. Orientativamente la condotta deve avere uno sviluppo di:
 - 3,00 ml per abitante se il terreno è costituito da sabbia grossa e pietrisco;
 - 5,00 ml per abitante in materiale di alterazione granitica con bassa caolinizzazione;
 - 10,00 ml in materiale di alterazione granitica con alta caolinizzazione.

Le indicazioni sopra elencate possono servire per un dimensionamento di massima ma lo sviluppo effettivo della tubazione disperdente deve essere calcolato a seguito di prove di percolazione. Questo tipo di scarico è ammesso soltanto dopo un'attenta indagine della falda freatica, la localizzazione dei pozzi attivi, la certezza del non inquinamento della falda.

Per quanto riguarda in particolare gli allevamenti zootecnici il recapito finale ottimale è il suolo agricolo per la sua capacità di depurazione naturale e per i vantaggi che potrebbero derivarne agli effetti agronomici.

In tal caso la quantità di liquame ammissibile per l'utilizzazione agronomica è quella corrispondente ad un carico non superiore a 40 qli/ha di peso vivo di bestiame di allevamento.

Le aziende che rispondono a tale caratteristica possono effettuare lo smaltimento anche senza pretrattamento a condizione che siano assicurate la salvaguardia idrica delle falde, la tutela igienica delle colture e degli addetti.

Resta inteso che sarà comunque opportuno verificare che lo smaltimento sia compatibile con le effettive capacità di mineralizzazione e che eventuali superi di liquame dovranno essere immediatamente interrati.

Nel caso in cui lo smaltimento avvenga sul suolo, dovranno essere allegate alla richiesta di parere, oltre alle notizie di carattere generale precedentemente elencate, anche le seguenti, relative al sito ove avviene lo smaltimento:

- caratteristiche dell'area (topografiche, morfologiche, geologiche, climatiche, idrogeologiche ed idrografiche);
- dell'eventuale presenza di falde acquifere e loro profondità;
- distanza del sito dai corpi idrici superficiali più vicini ed eventuali cautele adottate per evitare versamenti di liquami negli stessi;

- tipo di sistemazione idraulico-agraria dell'area e relativa pendenza;
- destinazione colturale;
- metodo di distribuzione del liquame nel suolo (aspersione, infiltrazione laterale, sommersione, deflusso superficiale ecc.).

Si precisa inoltre che, per il buon andamento del sistema di smaltimento, dovranno essere previste idonee vasche impermeabili per il contenimento e la collocazione dei liquami nei periodi nei quali, in relazione all'andamento climatico, non vi sia domanda di acqua o di nutrienti da parte della vegetazione, o si verifichino eccessi di acqua nel suolo che possono causare ruscellamenti o stagnazioni.

Per gli allevamenti di suini il volume di tali vasche non dovrà essere inferiore ad una capacità di accumulo corrispondente a 4 mesi di deiezioni.

Sarà altresì opportuno prevedere intorno all'area ove avviene lo smaltimento una fascia di rispetto, che si consiglia intorno agli 80 metri, nella quale non è ammessa la presenza di abitazioni o di strade statali e provinciali.

Ad ogni buon conto lo smaltimento dei liquami deve essere conforme ai Decreti Assessoriali n. 550/84.

Fino all'acquisizione di precisi elementi di valutazione derivanti dall'effettuazione di specifici studi al riguardo, il numero dei capi equivalente a 100 capi bovini a stabulazione permanente è il seguente:

- 200 scrofe in centro parentale aperto;
- 40 scrofe in centro parentale a ciclo integrale;
- 400 suini da ingrasso;
- 2000 agnelli da ingrasso;
- 5000 conigli,
- 8000 polli-galline.

Naturalmente devono essere richiesti i pareri in questione anche per gli impianti o insediamenti destinati all'allevamento di capi di specie diverse che, considerati complessivamente, equivalgono ad oltre 100 capi bovini (per esempio: 100 scrofe in centro parentale aperto + 200 suini da ingrasso + 100 agnelli da ingrasso equivalgono a 150 capi di bovini).

Art. 25 **Zona "F"**

Zone destinate ad ospitare attrezzature alberghiere e turistiche.

In tali zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo (Piano di Lottizzazione) per comparto.

Il numero degli abitanti insediabili è di 60 mc/ab., dei quali 50 mc per residenza, 10 mc. per servizi pubblici.

L'unica zona F individuata nelle tavole della presente Variante è la F2 contigua all'urbano.

In tale zona la percentuale riservata ad attrezzature alberghiere, para alberghiere, villaggi turistici, servizi turistici, non può essere inferiore al 30% della capacità insediativa del comparto.

Il progetto della lottizzazione di ogni singolo comparto deve essere preceduto, o accompagnato, dallo studio di Valutazione di Impatto Ambientale, a giustificazione della valenza economica per la collettività. Devono essere dimostrate e quantificate le ricadute economiche conseguenti all'intervento e presentate opportune fideiussioni a garanzia. Lo studio urbanistico preventivo deve basarsi su un rilievo plano-altimetrico di dettaglio, riferito a capisaldi facilmente accessibili e verificabili. Il rilievo deve individuare esattamente il perimetro delle zone boscate, delle rocce emergenti, le radure, la viabilità esistente. Il progetto conseguente deve individuare con esattezza la localizzazione degli

edifici e delle infrastrutture ed il loro inserimento nel contesto paesaggistico. Quest'ultimo deve essere documentato in ricostruzione fotografica, vista da tutte le strade principali e dai punti più significativi (da almeno tre fotosimulazioni). La zonizzazione deve essere studiata in base ai seguenti parametri:

- It: 0,25 mc/mq.
- If: \leq 0,75 mc/mq

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tale area devono essere pubbliche.

Il permesso di costruire deve essere rispettoso dei seguenti parametri :

- Dc: 4,00 ml.
- Df: 8,00 ml.
- Ds: 10,00 ml.
- H max 7,50 ml.
- Posteggi privati: 1 mq/10 mc.

Le norme e procedure per misurare la compatibilità dell'intervento proposto sono le seguenti:

-Lo studio di impatto ambientale dell'intervento proposto in zona "F" dovrà considerare le componenti naturalistiche e antropiche interessate, le interazioni tra queste ed il sistema ambientale preso nella sua globalità. I risultati delle indagini e della stima verranno espressi mediante parametri che permettano di effettuare confronti significativi tra situazione attuale e situazione prevista.

Obiettivo della caratterizzazione della qualità del paesaggio, con riferimento sia agli aspetti storico e culturali, sia agli aspetti legati alla percezione visiva, è quello di definire le azioni di disturbo esercitate dal progetto e le modifiche introdotte alla qualità dell'ambiente. Le analisi devono concernere:

- a) il paesaggio nei suoi dinamismi spontanei;
- b) le attività antropiche e l'incidenza sul grado di naturalità presente nel sistema;
- c) le condizioni naturali e umane che hanno generato l'evoluzione del paesaggio;
- d) i vincoli ambientali, archeologici, storici, architettonici;
- e) la individuazione di tutte le micro aree sensibili con specifico riferimento alle emergenze granitiche e all'alberatura.

-Gli elaborati di carattere ambientale da allegare al progetto proposto possono essere così riassunti:

- 1 - Relazione conoscitiva sulla litologia e la stabilità dei versanti; caratteristiche ed uso del suolo; bacini e sub bacini di scolo; falda acquifera e sua vulnerabilità; alimentazione idrico-potabile; trattamento acque di rifiuto e suo utilizzo irriguo in ambito d'intervento.
- 2 - Modifiche visive del paesaggio da dimostrare con fotomontaggi in scala, in numero adeguato per l'individuazione dell'intervento, da tutti i siti pubblici (strade) e dalle zone dominanti (non meno di tre punti di vista).
- 3 - fotomontaggi delle soluzioni alternative.
- 4 - misure di contenimento da adottare per ridurre l'impatto e piano di rimessa in pristino durante la realizzazione e a opera ultimata.
- 5 - soluzione adottata per annullare le modifiche apportate al naturale scolo delle acque superficiali ed il suo eventuale miglioramento.
- 6 - soluzioni, anche in emergenza, per assicurare il non inquinamento della falda acquifera naturale.

Nel rispetto delle finalità della L. N. 482/99, i nomi e la cartellonistica di interventi turistici devono riportare i nomi degli stazzi e/o cussorgie del territorio ed essere scritte in gallurese.

Art. 26 Zona "G"

La destinazione d'uso è limitata ad edifici, attrezzature e impianti, pubblici e privati, di interesse generale quali: strutture per istruzione secondaria, beni culturali, sanità, sport e attività ricreative, parchi, depuratori e simili.

E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo (Piano di Lottizzazione) per comparto se trattasi di intervento privato.

Per meglio inserire l'intervento nel paesaggio circostante si dovrà predisporre una fascia, larga almeno 5.00 ml, da piantumare con essenze di ontano (zone umide) e eucaliptus, con densità adeguata a nascondere i manufatti alla vista dei passanti e assorbire gli eventuali odori. La strada di accesso ai lotti dovrà essere orientata in modo da non rendere visibili da via pubblica gli edifici dell'impianto. Particolare attenzione dovrà essere posta per non alterare in modo negativo il deflusso delle acque superficiali di monte e di valle.

In tali zone si applicano i seguenti indici:

- It: 2,00 mc/mq
 - If: 5,00 mc/mq
 - Dc: 5,00 ml.
 - Df: 8,00 ml.
 - Ds: 8,00 ml.
 - Ic: 0.50 mq/mq.
- parcheggi privati : a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico di cui almeno il 50 % destinato a parcheggi. Se l'intervento è pubblico l'approvazione del progetto equivale ad approvazione contestuale del Piano di Lottizzazione, se sono fatti salvi i parametri di zona.

Art 27

Cave

In cartografia sono individuate le cave attive nel territorio comunale e nelle quali sarà possibile continuare l'attività estrattiva in corso.

Nuove aperture possono essere autorizzate nelle aree delimitate dalla normativa regionale (L.R. N. 30/89) e per le quali sia dimostrata la compatibilità con le finalità primarie (agricoltura, turismo, forestazione,) previste per l'uso del territorio.

Sono vietate aperture di cave

- in ambiti di conservazione integrale,
- nelle zone di salvaguardia (archeologiche, storiche, ambientali, chiese rurali etc.)
- nelle zone di rispetto delle stesse :
 - per un raggio di 300 metri dalla chiesa campestre di San Bachisio;
 - per un raggio di 500 metri dalle zone archeologiche;
 - per un raggio di 2.000 metri dal perimetro delle zone urbane

La **Valutazione di Impatto Ambientale** (in base all'art. 1 - 3° cap.-All. A-punto 8-I D.P.R. 12.04.96) deve, comunque, dimostrare che le lavorazioni non introducono negli edifici, circostanti la zona di attività, o nell'ambiente esterno, rumore tale da provocare disturbo o fastidio al riposo ed alle attività umane, pericolo per la salute umana, deterioramento degli ecosistemi, dei beni materiali, dei monumenti, dell'ambiente abitativo o dell'ambiente esterno o tale da interferire con le legittime fruizioni degli ambienti stessi.(L. 26.10.95 N. 447 e succ. agg.); il tutto da dimostrare con prove fonometriche in loco estese alla simulata lavorazione effettiva giornaliera.

Similmente deve dimostrarsi che le attività collaterali, connesse alla cavazione, sono compatibili con i parametri fonometrici di legge e con la sicurezza del traffico normale; rispettose del decoro dei luoghi, delle falde acquifere e del deflusso delle acque superficiali.

L'attività di cava non può essere limitante alla fruizione ed alla valorizzazione dei principali beni ambientali, storici, artistici, individuati nello studio del Puc. (art.6, cap 4-b_c,D.P.R. 12 aprile1996).

Sono soggette a concessione edilizia, con parametri di **zona E**, le infrastrutture ed i vani servizi connessi alla attività di cava.

Non è ammesso l'esercizio della cava prima della realizzazione dei servizi infrastrutturali, compreso il recupero degli oli esausti.

La richiesta di riattivazione di cave dismesse seguirà l'iter delle nuove cave.

Potranno essere autorizzate tutte le attività di recupero del materiale di rifiuto e/o derivanti dall'attività di cava, ivi compresi gli edifici e le attrezzature strettamente indispensabili, nel rispetto dell'Indice - **If**: \leq **0,03 mc/mq**

L'attività di recupero dei materiali di cava potrà essere autorizzata all'interno dell'area di cavazione come individuata nell'autorizzazione rilasciata dal competente ufficio della Regione o in aree immediatamente adiacenti.

Dovrà essere presentata fideiussione a garanzia del ripristino ambientale a cessione attività.

Art. 28

Fonti Energetiche Rinnovabili

Con riferimento alla deliberazione RAS n27/16 del 01.06.2011, e specificamente agli allegati A e B, in ambito comunale si precisa che :

- Gli impianti eolici sono ammessi solo in ambito delle cave dismesse, sempre nel rispetto del raggio di 500 metri dagli stazzi esistenti, per un massimo di 3 aerogeneratori e per una potenza complessiva non superiore a 100 Kw;
- Gli impianti eolici in regime di autoproduzione (microeolici) sono ammessi solo se l'impianto è costituito da un solo aerogeneratore di potenza non superiore a 3 KW con altezza complessiva non superiore a 1,5 mt e diametro non superiore ad un metro. La loro realizzazione è consentita previa comunicazione dell'inizio lavori.
- Gli impianti fotovoltaici non sono ammessi in zona A. Nelle altre zone sono ammessi soltanto in aderenza al manto di copertura e per una superficie non superiore a quella del tetto. Se non modificano la sagoma degli edifici deve essere comunicata soltanto la data di inizio lavori, in caso contrario sono realizzabili mediante la procedura abilitativa semplificata.
- Gli impianti fotovoltaici a terra di potenza superiore a 20KW sono ammessi soltanto in ambito cave dismesse e nelle serre fotovoltaiche; nel restante territorio comunale sono ammessi impianti fotovoltaici con moduli al suolo soltanto per potenze non superiori a 3 Kw.

Art. 29

Programmazione urbanistica riferita al settore commerciale

Vengono di seguito riportati i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, validi per Telti, in base alla D.G.R. n. 55/108 del 29.12.2000.

Le attività commerciali possibili sono limitati agli esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita; sono escluse le grandi strutture di vendita.

Nella **zona "A"** sono ammesse attività commerciali nel rispetto dei seguenti limiti:

- esclusivamente alimentari: la SV non può superare i 100 mq;
- non alimentari e miste che non comportino rumori molesti e degrado visivo e nel rispetto del parametro: SV non può superare i 150 mq.

Nelle **zone "B"** sono ammesse le attività:

- alimentari e non alimentari : SV non superiore a 1.500 mq.

Nelle **zone "C" e "F"**

SV non può superare 1.500 mq.

Nelle **zone "D" e "G"** sono ammessi soltanto esercizi singoli e nel rispetto del parametro:
SV non può essere inferiore a 1.500 mq né superiore a 2.500 mq .

La dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela (media dipendenza da auto) non possono essere inferiori ai seguenti parametri (PA = Numero di stalli; SP = superficie di parcheggio; 1 PA = 25 mq SP), in aggiunta a quelli previsti dal D.A. 2266/U:

SUPERFICI ALIMENTARI

- **zona D e G:** PA = 0,12 SV SP = 3,0 SV.
- **zona C e F:**
 - per SV non superiore a 250 mq : PA = 0,05 SV mq SP = 1,25 SV mq
 - per SV inferiore a 1.500 mq : PA = 0,11 SV-15 mq SP = 2,75 SV-375 mq
- **zona B:**
 - per SV non superiore a 250 mq : PA = 0,04 SV mq SP = 1,00 SV mq
 - per SV inferiore a 1.500 mq : PA = 0,112 SV-18 mq SP = 2,80 SV-450 mq

SUPERFICI NON ALIMENTARI

- **Zona C, D, F, G.** PA = 0,04 SV mq SP = SV mq
- **Zona B**
 - per SV non superiore a 1.500 mq : PA = 0,03 SV mq SP = 0,75 SV mq

STRUTTURE MISTE

$$S = (\text{Sal.} * \text{SVal.} + \text{Snon al.} * \text{SVnon al.}) / \text{SVtot.} \quad \text{Mq}$$

La dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci, esclusi gli spazi residuali, non può essere inferiore a:

$$\text{SPmov.} = 0,18 * \text{SV} + 48 \text{ mq.};$$

Lo spazio di sosta e movimentazione deve essere:

- contiguo all'esercizio commerciale
- adibito ad uso esclusivo
- soltanto per SV non superiore a 600 mq può essere utilizzata l'area per la clientela in modo che:

SP maggiore SPstandard+50 mq	PA maggiore PA standard +2 mq
------------------------------	-------------------------------

APPENDICE