



# COMUNE DI TORTOLÌ

Provincia dell'Ogliastra

## AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E URBANISTICA SERVIZIO URBANISTICA

Prot. N. 16023/2011

**OGGETTO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 84/2011 DEL REGISTRO.**

### IL RESPONSABILE DI AREA

VISTA la richiesta n. 15677 del 15/07/2011 presentata dal Dr. Bruno Pilia, nato a Ilbono il 12/06/1956 e residente in Lanusei nella Via Marconi n. 82, Codice Fiscale: PLIBRN56H12E283R, in qualità di **Presidente della Provincia dell'Ogliastra, Codice Fiscale: 01174270916**, tesa ad ottenere il certificato di cui all'oggetto, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001, per i terreni distinti nel catasto terreni del Comune di Tortoli al:

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	SUPERFICIE MQ.
3	545	----	3115
3	1309	----	4236
3	1310	----	1144
3	1311	----	4802
3	1312	----	795
3	1313	----	801
3	1314	----	13
3	1315	----	468
3	1316	----	41

VISTO il Piano Regolatore Generale; DATO ATTO che con delibera di C.C. n. 24 del 09.04.2010 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico regionale, e pertanto sono da applicare le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 12, comma 3 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380; Tutto ciò premesso,

### CERTIFICA

che l'area di cui sopra è individuata:

- Nel vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto dell'Assessore Regionale agli EE.LL. Finanze e Urbanistica n. 1728/U del 22.12.1980, poi annullato e sostituito dal Decreto, dello stesso Assessorato, n. 759/U del 10.06.1985, come segue:

FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE URBANISTICA
3	545, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316.	in zona G2 (Servizi per istruzione secondaria) del P.R.G. adottata in variante con deliberazione di C.C. n. 11 del 05.03.2008 e approvata definitivamente con delibera n. 31 del 19.06.2009, pubblicata sul B.U.R.A.S. n. 21 del 16.07.2009. In detta zona l'edificazione è consentita solo in presenza di lottizzazione convenzionata o piano particolareggiato.

- Nel Piano Urbanistico Comunale, adottato con Delibera di C.C. n. 24 del 09.04.2010 come segue:

In zona G (Servizi Generali);

- Sottozona G1 (Ambiti destinati ad attrezzature di servizio);
- Categoria G1 3 (Zone di integrazione funzionale).

Si fa presente che il seguente certificato viene rilasciato esente da imposte di bollo in quanto rientra nel regime dell'Esenzione da Bollo ex art. 16 LDPR 30 dicembre 1982 n° 955 (Enti Pubblici).

Si allega copia dell'art. Unico delle Norme di Attuazione della zona G2 del P.R.G. e dell'Art. 25.1 del P.U.C..

Tortoli, 19 luglio 2011

pp

*Per Lucio Pilia*

IL RESPONSABILE DI AREA  
Dott. Ing. Mauro Gerina



15/07/2011

## **Articolo Unico**

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

È istituita la zona G<sub>2</sub>, ai sensi dell'art. 3 del D.A. 22/12/83 n. 2266/U, che individua le parti del territorio destinate alla realizzazione di edifici, attrezzature e impianti, pubblici e privati, per servizi di interesse generale e sovracomunale, quali strutture per la sanità e i servizi parasanitari e di supporto connessi (centro benessere, talassoterapia, riabilitazione, ecc.).

### **b) Modalità d'intervento**

Gli interventi edilizi dovranno essere preceduti da specifico Piano Attuativo, esteso all'intera zona considerata, così come individuata nella tav. 3.

Il Piano Attuativo dovrà essere corredato da uno studio di compatibilità paesistico ambientale, redatto in base ai contenuti e procedure riportati al punto 10.2. della circolare Assess. EE.LL., Finanze e Urbanistica 11/3/96 n. 1.

È consentita la realizzazione di residenze sino ad una percentuale massima del 10% del volume realizzabile. Tale valore non potrà essere aumentato nelle fasi intermedie di realizzazione del Piano Attuativo.

Negli insediamenti a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà di norma corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Modifiche alle destinazioni d'uso riportate al precedente punto

a) potranno essere disposte dal Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante sostanziale al P.R.G. o al Piano Attuativo; diventando così esecutive con l'esecutività della deliberazione con la quale sono state approvate.

È fatta salva l'applicabilità degli accordi di programma di cui agli artt. 28 - 28bis della L.R. 22/12/89 n. 45.

### c) Parametri edilizi e urbanistici

Gli interventi sono subordinati all'applicazione dei seguenti indici di edificabilità e dotazioni di aree per servizi pubblici, da cedere all'ente locale in fase di convenzionamento:

- indice di edificabilità territoriale massimo 2,0 mc/mq;
- aree per servizi pubblici (in cessione) 10% oltre alla viabilità;
- distanza minima dai confini del lotto 6,00 m;
- distanza tra i fabbricati non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

PUC - Tortoli

Norme Tecniche di Attuazione

**d) Norme generali d'intervento**

È ammesso l'allineamento sul fronte stradale nel caso in cui sia giustificato dalla situazione al contorno o comunque previsto in sede di Piano Attuativo.

**Volumi tecnologici**

Nel caso in cui siano previsti piani intermedi per impianti tecnici (climatizzazione, elettrico, antincendio, ecc.) di altezza netta non superiore a m 2,20, questi andranno detratti dal computo delle volumetrie.

Per i vani di altezza superiore si considera la volumetria relativa alla quota parte di altezza eccedente tale valore.

**Grandi volumi**

Nel caso in cui sia necessario prevedere altezze dei vani superiori a m 4,00 per locali destinati ad un notevole afflusso di pubblico (sale, atri, impianti sportivi, ecc.), il computo delle volumetrie viene effettuato con riferimento all'altezza convenzionale di 4 m.

**e) Prescrizioni particolari**

Al fine di evitare le infiltrazioni d'acqua e la risalita capillare nei manufatti si prescrive la realizzazione di adeguate strutture drenanti che consentano l'abbattimento della piezometrica.

f) **“Progetto nel Piano”**

Il “Progetto nel Piano” definisce, per destinazioni e impianto planovolumetrico, l’insieme degli interventi ammissibili nella zona G<sub>2</sub>; esso è individuato nella allegata tavola ed interessa tutta la zona G<sub>2</sub> medesima, la quale risulta assoggettata alle disposizioni che seguono.

È individuata la localizzazione della zona obbligatoriamente in cessione per servizi pubblici.

Il disegno di piano complessivo assicura la permeabilità ed il rapporto tra l’abitato, la viabilità, le aree di esistente o nuova formazione e l’articolazione degli edifici.

Possono essere ammessi differenti dimensioni degli spazi, del tessuto viario, degli allineamenti dei fabbricati, del loro sviluppo, purché non venga pregiudicato lo schema urbano di piano.

Eventuali volumi pubblici dovranno essere integrati nel complesso degli insediamenti, salvo necessità derivanti dal rispetto di specifiche norme di settore o per casi specifici di funzionalità delle attrezzature.



- Grandi Strutture di Vendita nella forma di esercizi singoli o centri commerciali nei limiti di 2.500 mq di superficie di vendita complessiva.

In particolare l'ammissibilità delle strutture di vendita in funzione della tipologia e della superficie di vendita è indicata nella tabella seguente:

<b>ZONA G</b>	<b>Esercizi singoli esclusivamente alimentari</b>	
	SV < = 250 mq	Ammissibili
	SV > 250 mq	Non ammissibili
	<b>Esercizi singoli ( misti e non alimentari)</b>	
	SV < =2500 mq	Ammissibili
	SV > 2500 mq	Non ammissibili
	<b>Centri Commerciali / Parchi Commerciali</b>	
	SV < = 2500 mq	Ammissibili
	SV > 2500 mq	Non ammissibili
	<b>Centri Commerciali con trasferimento di attività preesistenti</b>	
	SV > 2500 mq	Ammissibili

Per tutte le precisazione e le specificazioni circa la materia si rimanda alle NTA del Piano del Commercio.

Per gli ambiti di piano attuativo restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione (art. 17 L.1150/42).

Sono comunque possibili varianti sostanziali al piano attuativo nella sua globalità, nel rispetto delle norme del PUC.

Il P.U.C. suddivide le aree destinate a servizi generali in 4 sottozone:

#### **25.1. SOTTOZONA G1: AMBITI DESTINATI AD ATTREZZATURE DI SERVIZIO**

Comprendono le strutture per l'istruzione superiore (scuola secondaria superiore, università, ...), per la ricerca e la sanità (laboratori, ospedali, cliniche, ...), per la cultura (musei, padiglioni per mostre, ...), direzionali (credito, comunicazioni, uffici,



carceri...), ricreative e ricettive.

Si identificano tre categorie: G1 1 (aree di prevalente interesse pubblico) e G1 2 (aree di prevalente interesse privato) **G1 3 (zone di integrazione funzionale).**

Si attuano con strumenti di pianificazione attuativa ove si prevedano pluralità di funzioni o attraverso progettazione concertata nel caso di interventi unitari per singole funzioni.

Per le nuove costruzioni e per gli interventi sugli edifici esistenti permane l'obbligo a tempo indeterminato di rispettare gli allineamenti e le prescrizioni normative stabilite dal piano attuativo.

Nelle zone G1 2-2 (Località is Tanas) e G1 2-8 (località is Scovargius) si applicano le norme relative alle varianti urbanistiche legate agli accordi Pubblico-privati, approvate con rispettive delibere del Consiglio Comunale n°93 del 22.12.2008 e n°40 del 25/07/2009.

Per la zona G1 2 individuata all'interno del comparto Janas, si applica quanto previsto nell'intesa approvata, ai sensi dell'art. 11 delle norme di attuazione del PPR, in data 04 febbraio 2009.

Il PUC indica i principali assi di collegamento al sistema viario e le sistemazioni ambientali.

Le tipologie edilizie sono libere, tuttavia devono rispettare le seguenti norme:

- Ift = 3 mc/mq in sottozona G11 e G13; 2 mc/mq in sottozona G12;
- Rapporto di copertura pari al 60% della superficie fondiaria;
- Altezza massima = m 14,00;
- Distanza tra le pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00;
- Distanza dal filo stradale = m 10,00;



- Distanza dai confini laterali non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00;
- Nelle sottozone G12 e G13 si prevedono le cessioni per standard pari al 50% della superficie territoriale. Tali cessioni devono essere totalmente reperate nell'ambito di intervento; il 50% di tali cessioni deve essere integralmente destinato a verde attrezzato S3 e parcheggi pubblici S4, il rimanente 50% potrà essere destinato a servizi pubblici.
- Nelle nuove costruzioni e nei mutamenti di destinazione d'uso con destinazioni di tipo direzionale e/o ricettivo dovrà essere assicurata una dotazione di spazi ad uso pubblico in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dei quali almeno la metà destinata a parcheggio;
- Nel computo delle volumetrie vanno ricomprese quelle derivanti da nuove costruzioni e quelle relative alle eventuali edificazioni preesistenti compatibili con il nuovo assetto edificatorio.

## **25.2. SOTTOZONA G2: AMBITI DESTINATI A PARCHI URBANI E VERDE ATTREZZATO**

Sono parti del territorio dalle rilevanti peculiarità ambientali e con importanti funzioni strategiche da un punto di vista naturalistico, culturale ed economico.

Costituiscono le grandi aree urbane funzionalmente destinate al tempo libero e al miglioramento della qualità ambientale dei centri abitati.

Considerata la localizzazione strategica e l'elevata sensibilità ambientale dei siti le trasformazioni ammissibili si prestano ad assolvere a funzioni di elevato livello qualitativo nei settori sportivo, ricreativo, culturale e di ristoro.

Gli obiettivi prioritari degli interventi dovranno essere legati alla valorizzazione e fruizione dell'area, attraverso interventi di ripristino ambientale collegati alla creazione di un polo attrezzato per le attività del tempo libero, dello sport e di tipo scientifico didattiche.

Sono fatte salve le volumetrie esistenti, per le quali sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e ristrutturazione, con la possibilità di una premialità pari al 10% della volumetria regolarmente realizzata in caso di una conversione della destinazione d'uso ad attività strettamente connesse alla fruizione del "parco". I parametri massimi di intervento sono: