



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.**

### PREMESSA E DISPOSIZIONI PRELIMINARI.

Il Piano Regolatore Generale definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo del Comune di Porto Torres ed in particolare fissa l'uso del suolo edificato, edificabile e non, per l'intero territorio comunale; tutela e valorizza i beni culturali, storici, ambientali e paesaggistici; utilizza e trasforma gli immobili pubblici e privati esistenti; fissa la caratterizzazione quantitativa, funzionale e speciale delle aree destinate alla residenza, alla industria, al commercio, alle attività direzionali, culturali e ricreative; qualifica e localizza le attrezzature pubbliche a livello urbano e di quartiere; stabilisce il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale per le comunicazioni di trasporti pubblici e privati; fissa i principali impianti e servizi tecnologici urbani; infine determina le norme generali e particolari per la propria attuazione.

### ART.1 (Individuazione delle zone omogenee)

Il territorio comunale di Porto Torres risulta suddiviso in zone omogenee ai sensi del D.P.G.R.S. 1.8.1977, n.9743/271.

### ART. 2 (Limiti inderogabili di densità edilizia)

Nelle zone A-B e C si assume, di norma, il parametro di 100 mc. ad abitante, dei quali 70 mc. per la residenza, 20mc. per servizi strettamente connessi con la residenza e 10 mc. per servizi pubblici.



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

Nelle zone "F" , il parametro è di mc. 60 ad abitante, dei quali 50 per la residenza e 10 per servizi pubblici,

## ART. 3

La zona "A" comprende il P.P. di San Gavino e per quanto riguarda l'attuazione di detto piano si rimanda alle norme in esso contenute.

## ART. 4

Nella restante zona "A" il P.R.G. si attua mediante P.P. di iniziativa comunale o privata.

Fino all'approvazione dei P.P., sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; non è quindi consentita l'edificazione delle aree attualmente inedificate.

E' consentita la ricostruzione, con l'indice di 3 mc/mq ed il rapporto di copertura di 0,50, di edifici che presentino evidenti stati di precarietà statica, conservando le caratteristiche architettoniche preesistenti.

Dovranno inoltre essere conservati gli spazi esterni ed interni esistenti e rigorosamente rispettate le alberature.

## ART.5

La zona "B1" comprende aree che non hanno le caratteristiche testimoniali e ambientali della zona "A". In questa zona è consentita, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la demolizione e la ricostruzione degli edifici o la nuova edificazione su aree libere, purché



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

contenute entro un indice di fabbricabilità fondiaria di 3,00mc/mq con superficie coperta non superiore al 50%.

## ART. 6

La zona "B2" comprende aree non completamente edificate, in cui, oltre gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la demolizione e la ricostruzione degli edifici, è consentita la nuova edificazione su aree libere secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria di 2,00 mc/mq con superficie coperta non superiore al 50%.

## ART.7

La zona "B3" ha caratteristiche che si differenziano dalle precedenti zone "B1" e "B2" è consentita l'edificazione con indice fondiario di 1,5 mc/mq con superficie coperta massima non superiore al 50%.

## ART.8

Le zone "C" comprendono aree di espansione di nuova edificazione suddivise in sub-zone, da realizzarsi con P.P. ad opera dell'Amministrazione Comunale o P.L. ad opera di privati.

Tutti gli interventi e le lottizzazioni devono essere estese all'intero comparto perimetrato nella tavola n.1 (zone omogenee e vincoli) in particolare le zone C1-C3-C6 saranno oggetto di P.P. ad opera della Amministrazione Comunale con il sistema del comparto edificatorio (art. 23 legge urbanistica) ; le sub-zone C2-C4-C5-C7-C8-C9-C10 saranno riservate a P.L. di iniziative private.



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

La densità edilizia territoriale nelle zone "C" rimane definita in 1,00 mc/mq con eccezione delle sub-zone C2, C4, C5, C6, C7, C8 E C10 in cui è fissata in 1,50 mc/mq.

## ART.9

In tutte le zone "C" viene previsto un rapporto di copertura non superiore al 50%; tutte le costruzioni devono essere accompagnate dalla messa a dimora di alberature in misura non inferiore ad una pianta ogni 300 mc. edificati, con un minimo di 40 piante per ogni 10.000 mq. di superficie di lotto vincolato dalla edificazione.

## ART.10

Nella sub-zona C167, sono comprese le aree destinate all'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18,4.1962, n. 167, per questa zona valgono le previsioni e le normative contenute nell'apposito piano di zona già adottato dal Comune.

## ART.11

Vengono definite come zone "D" le aree industriali e produttive, ricadenti nell'agglomerato industriale di Porto Torres relative al piano di sviluppo industriale di Sassari, Porto Torres, Alghero. Per quanto riguarda l'attuazione di questo Piano, si rimanda ai grafici e alle norme ad esso relativi. La zona "D" di interesse comunale ricade all'interno della succitata più ampia zona ed ubicata ai margini di essa ed a breve distanza dal centro abitato. In questa zona è consentita la costruzione di edifici ed impianti al servizio della piccola industria per l'artigianato industriale e di servizio e relativi depositi e magazzini. Sulle aree predette sono vietate le case, di abitazione.



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

Gli edifici artigianali possono sorgere su appezzamenti di terreno che abbiano una fronte multipla di mt.10,00 e debbono risultare distaccati dai confini per una misura pari alla altezza della fronte del fabbricato verso il confine, e comunque non inferiore a mt. 10,00. L'indice fondiario non potrà superare i 2,00 mc/mq.

## ART.12

Viene definita come zona "E" l'area del territorio comunale a destinazione prevalentemente agricola, per la quale si intende conservare tale funzione.

L'indice fondiario stabilito, computato su un lotto minimo di 5.000 mq. non dovrà superare i 0,03mc/mq, mentre nella fascia costiera a 1.000 mt. dal mare l'indice è ridotto a 0,01 mc/mq.

L'altezza massima delle costruzioni, calcolata dalla quota di campagna alla gronda, non dovrà superare i 7,00 mt.

Saranno consentite deroghe conformemente a quanto previsto per le zone "E" nell'art. 4 del D.P.R.S.1.8.1977 n.9743.271.

Nelle zone "E" comprese:

- nelle aree indicate nella tavola URB.03a e destinate alla sistemazione idraulica dell'asta fluviale del Rio Mannu;
- nelle aree indicate nella tavola URB.03b e destinate alla regimazione delle piene del Rio Mannu;

si applica quanto previsto all'art. 17 punto 6 delle presenti norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.

Nelle zone "E" comprese nelle aree indicate nella tavola URB.03c e caratterizzate dalla presenza dei diversi livelli di pericolosità idraulica si applicano per le zone Hi1 quanto previsto all'art. 17 punto 5 delle presenti norme tecniche di attuazione del P.R.G.C., per le zone Hi2, Hi3 e Hi4 quanto



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

previsto dagli art. 29, 28 e 27 rispettivamente delle Norme di Attuazione del piano stralcio per l'assetto idrogeologico vigente

## ART.13

Vengono definite zone "F" le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale. In queste zone è prescritto l'indice fondiario massimo di 1,00 mc/mq, salvo che per gli insediamenti residenziali che non potranno superare, per tipologia isolata, l'indice fondiario di 0,50 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 tali aree devono essere pubbliche. In queste zone è obbligatoria la lottizzazione per sub-zone omogenee dimensionate dall'Amministrazione Comunale tramite uno studio di disciplina del territorio esteso all'intera zona.

## ART.14

Vengono definite come zone "G" le parti di territorio destinate ad edifici ed impianti di interesse generale e di livello prevalentemente sovracomunale; dette opere dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente architettonico e paesaggistico circostante.

## ART.15



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

Vengono definite come zone "H" le parti di territorio non classificabili nelle altre zone e che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività.

## ART.16

Le altezze massime degli edifici e le distanze minime tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, per le diverse zone sono stabilite come segue:

### ZONA "A"

Fatto salvo il P.P. di San Gavino per il quale si rimanda alle norme di attuazione in esso contenute, per la restante parte e fino all'approvazione del P.P. si rimanda all'art.4 della presente normativa.

### ZONE "B"

Nelle zone "B1" e "B2" l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media delle zone, che resta stabilita in mt.14,00 e comunque rimane valida la norma per la quale l'altezza massima degli edifici non dovrà superare una volta e mezza la larghezza della strada (più eventuale arretramento) e comunque, come detto, tale altezza non potrà essere superiore a 14,00 mt.

Nella zona "B3" l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media della zona, che resta stabilita in mt.8,00.

In tutte le zone "B" è prescritta la distanza minima assoluta di mt.10 tra pareti prospicienti di cui almeno una finestrata.

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



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale, o in profondità per una lunghezza inferiore a mt.24,00 nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione della area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può, consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

## ART.17

Indipendentemente dalla destinazione di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio comunale sono inoltre soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

1-Vincolo cimiteriale.

Come indicato sui grafici di Piano Regolatore Generale, vige il vincolo cimiteriale che fa divieto di costruzione in elevato di manufatti abitativi anche a destinazione rurale, nonché di escavo di pozzi, ai sensi di quanto disposto dalle norme di igiene in vigore.

2 -Vincolo archeologico o paesistico.

Sono sottoposte a vincoli di assoluta inedificabilità le aree o i singoli manufatti indicati con appositi simboli di vincolo sui grafici di Piano Regolatore Generale.

3- Aree di salvaguardia delle risorse idriche (Zone di tutela assolute, zone di rispetto).

Sulla tavola 3 (zone omogenee e vincoli) è individuata l'area sottoposta a vincolo idrogeologico per la presenza in loco dei pozzi di approvvigionamento idrico della città per la quale valgono le seguenti disposizioni.



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

Le zone di tutela assolute, previste dal D.Lgs. n° 258/2000 art. 5 comma 4°, aventi una estensione di almeno 10 metri di raggio devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

Per quanto riguarda le zone di rispetto aventi una estensione di 200 metri di raggio valgono le prescrizioni contenute al comma 5° dell'art. 5 del D.Lgs. n° 258/2000.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6° del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio) entro la zona di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla regione ai sensi del medesimo articolo, è subordinata all'effettuazione di una indagine idrogeologica di dettaglio che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e di apposite prescrizioni sulle modalità degli interventi stessi.

4- La larghezza delle strade e fasce di rispetto è derivabile dai grafici di Piano Regolatore Generale ed è prescrittiva. Per le fasce di rispetto è fatto salvo il diritto del proprietario al volume edificabile in relazione alla densità fondiaria prescritta dal Piano Regolatore Generale.

5- Vincoli imposti dal piano di assetto idrogeologico regionale (P.A.I.) .

Sulle tavole 3a, 3b, 4a e 4b della variante al P.R.G.C adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 27 del 16.04.2007 sono individuate le perimetrazioni delle aree definite pericolose e a rischio dal piano di assetto idrogeologico approvato con Decreto dell'Assessore Regionale dei LL.PP. 21.02.2005 n° 3.

Le prescrizioni generali per gli interventi ammessi in dette aree sono contenute nelle norme tecniche di attuazione del predetto piano di assetto idrogeologico.



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

- Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata Hi1 (art.30 N.T.A. del PAI)

Nelle aree di pericolosità idraulica moderata Hi1 trova applicazione integrale la disciplina prevista per le aree di pericolosità idraulica media (Hi2) come normata dall'art.29 delle norme tecniche di attuazione del PAI.

- Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana Hg1 (art.34 N.T.A. del PAI)

Nelle aree di pericolosità moderata da frana Hg1 trova applicazione la disciplina prevista per le aree di pericolosità media da frana (Hg2) come normata dall'art.33 delle norme tecniche di attuazione del PAI.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'art. 25 delle N.T.A. del PAI è richiesto:

per gli interventi di cui all'art.33 comma 2, lettere a,c,d,e,g,h,i

per gli interventi di cui all'art.33 comma 3, lettere a,b,c,

esclusivamente nei casi in cui gli interventi eccedano, nella configurazione finale della struttura, i tre solai, siano essi piani e/o inclinati.

6 - Vincoli imposti dalla sistemazione idraulica dell'asta fluviale del Rio Mannu a seguito dell'approvazione del P.I.T. SS1 Asse 1 Misura 1.3 Difesa del suolo

- Area destinata alla sistemazione idraulica dell'asta fluviale del Rio Mannu. In tale area, soggetta ad esproprio, sono consentite le sole opere necessarie ed accessorie a garantire la sistemazione idraulica dell'asta fluviale del rio Mannu ed il recupero delle strutture di interesse archeologico.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dell'art. 22 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. e degli artt. 95 e 96 del D. Lgs. 163/2005 sull'archeologia preventiva. Il limite del nuovo alveo fluviale verrà



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

determinato anche alla luce dei dati archeologici che verranno acquisiti nel corso dei lavori. Nel tratto dove quest'area confina con la zona H di tutela archeologica il limite tra le due aree sarà rigorosamente coincidente.

- Area destinata alla regimazione delle piene del Rio Mannu.

In tale area sono consentite tutte le attività agricole che prevedano colture erbacee annuali. Non è consentito l'impianto di colture arboree e la realizzazione di costruzioni di qualsiasi natura che possano essere danneggiate dalla esondazione del fiume. Non sono realizzabili inoltre opere, quali ad esempio recinzioni chiuse o altri elementi lineari, che possano impedire o ostacolare l'allagamento dei terreni in caso di piene del fiume. Qualsiasi intervento atto a modificare lo stato attuale dei luoghi dovrà essere sottoposto a specifica approvazione dell'Amministrazione comunale.

L'eventuale volumetria realizzabile sulle predette aree potrà essere utilizzata in altra parte dei terreni di proprietà, contigui alla stessa, ubicati oltre il limite della esondazione come individuata negli elaborati grafici del piano regolatore tavole Urb. 03a e Urb 03b , nel rispetto della normativa vigente.

## ART. 18 (Norme per la salvaguardia)

Oltre che con la classificazione come "H" della zona archeologica in prossimità del porto, per la quale è vietata l'edificazione, la salvaguardia del patrimonio archeologico è perseguita con la seguente prescrizione:

Gli interventi edilizi comportanti alterazione dello stato attuale del suolo, quali lavori di sbancamento, posa di fondazioni o altre opere nel sottosuolo, ubicati all'interno del perimetro delimitato dalla linea rossa e dal mare come riportato nella tavola n° 3 della variante al PRGC approvata con Decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica n° 2266/U/1983, dovranno essere segnalati



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

dall'interessato alla Soprintendenza Archeologica contestualmente alla domanda di concessione edilizia allegando, nel caso sia necessario, copia del relativo progetto.

La medesima dovrà altresì essere preavvisata direttamente dal concessionario dalla data di inizio dei lavori.

La prescrizione si applica inoltre:

-nelle zone costiere per le opere di competenza del Genio Civile per le Opere Marittime;

-in tutte le zone relativamente alle aree, delimitate in rosso nella tavola n°2 della variante al PRGC approvata con Decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica n° 2266/U/1983, dove esistono emergenze archeologiche.

In particolare, per nuraghi o altre emergenze è prescritta una fascia di 100mt. all'interno della quale è vietata l'edificazione.

Per le altre aree non interessate dalle suddette prescrizioni valgono comunque le norme della legge n°1089 dell'1.6.1939.