

COMUNE DI SAN TEODORO  
(PROVINCIA DI NUORO)

# Programma di Fabbricazione

Inserimento della Zona "G"  
destinata ad attrezzature portuali

## VARIANTE

PROGETTISTA :

Dott. Ing. Giovanni Mura

COLLABORATORI:

Geom. Alberto Betterelli

IL SINDACO

Gavino Costagiu

Allegato alla Delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 17/10/2003

01

RELAZIONE URBANISTICA  
NORME DI ATTUAZIONE



STUDIO ASSOCIATO MURA - TOMASELLO

ARCHITETTURA - INGEGNERIA - URBANISTICA - VIA C. BATTISTI / II TRAV. N.6 - 08015 MACOMER - TEL. 0785/70640 FAX 0785/70640

Data: 30.05.2003

Resp. Progetto: A. Betterelli

Archivio: MT\803\_SANTEODORO

Elaborazione: G. Mura

File: RL01\_Illustrativa.doc

Verifica: G. Mura

Modello: FS01-00

Approvazione: G. Mura

Elaborato: 1 di 9

Agg. 1 del: xxxxxx

Rev.: 1 del: xxxxxx

Agg. 2 del: xxxxxx

## **1. CONTENUTI DELLA VARIANTE DEL P.di F.**

Con la presente relazione si illustra la variante al Programma di Fabbricazione del Comune di San Teodoro, finalizzata ad introdurre nel piano vigente norme urbanistiche e prescrizioni edilizie relativamente ad un vasto comparto territoriale destinato alla struttura portuale di "Niuloni" e alle relative e connesse attrezzature di servizio.

Gli elaborati che costituiscono la presente variante del P. di F. sono i seguenti:

- |   |                  |
|---|------------------|
| 1. RELAZIONE URBANISTICA – NORME DI ATTUAZIONE  |                  |
| 2. RELAZIONE GEOLOGICA/GEOTECNICA   |                  |
| 3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE   | scala 1 : 25.000 |
| 4. CARTA GEOLITOLOGICA  | scala 1 : 15.000 |
| 5. CARTA GEOMORFOLOGICA   | scala 1 : 15.000 |
| 6. CARTA IDROGEOLOGICA  | scala 1 : 15.000 |
| 7. CARTA DELL'USO DEL SUOLO   | scala 1 : 15.000 |
| 8. CARTA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE:<br>San Teodoro, La Traversa, La Suaredda | scala 1 : 4.000  |
| 8b CARTA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE:<br>Il territorio extraurbano             | scala 1 : 15.000 |
| 9. ZONIZZAZIONE CENTRO URBANO   | scala 1 : 4.000  |

La variante del P. di F. viene elaborata a seguito della esigenza di definire sul piano urbanistico gli specifici interventi previsti nel progetto generale di realizzazione del porto e nel quadro di una più generale attività di programmazione urbanistica del territorio comunale coerente con il progetto del Piano Urbanistico Comunale di San Teodoro, attualmente in fase di elaborazione.

L'esigenza di apportare in modo dinamico variazioni ed adeguamenti alla pianificazione urbanistica esistente nella fase di definizione del PUC ha portato il Comune di San Teodoro alla elaborazione di un insieme di varianti al vigente P. di F., in un quadro di coerenza e compatibilità con le previsioni del PUC in fase di elaborazione:

- La variante del P. di F. per la individuazione di un comparto destinato ad attività produttive.
- La variante del P. di F. per il recepimento della normativa regionale sulle zone agricole.
- La variante del P. di F. per la classificazione come insediamenti urbani tradizionali di 8 nuclei residenziali storici presenti nel territorio comunale.

Con la presente variante del P. di F. si intende introdurre nel vigente strumento urbanistico generale le norme e le prescrizioni relative al comparto "G1" destinato ad attrezzature e servizi portuali. Il comparto in questione è localizzato in regione

“Niuloni”, in una zona a diretto contatto con il centro urbano di San Teodoro, in parte già classificata come “area per attrezzatura portuale” nel vigente P. di F.

Il contenuto della variante è direttamente legato alle previsioni contenute nel progetto generale di realizzazione della struttura portuale di San Teodoro, della quale è stato già realizzato un primo lotto funzionale.

L’area interessata dalla variante ha una superficie complessiva di mq. 235.441,00 e risulta così classificata nel vigente P. di F.:

- La parte posta a nord risulta classificata come zona agricola, per una superficie di complessivi mq. 55.887.
- La parte centrale, per una superficie di mq. 76.104, è classificata come “AP” – attrezzature portuali.
- La parte posta a sud è classificata come “F” per attrezzature turistiche, per una superficie di mq. 103.450.

Come già evidenziato, la variante in oggetto assume le previsioni del progetto generale della struttura portuale, a sua volta definito sulla base degli elementi di coerenza territoriale ed urbana indicati nel PUC in fase di elaborazione. In particolare risulta definita la viabilità di connessione esterna al comparto, sia verso il centro urbano di San Teodoro, che nella direttrice nord (viabilità di connessione fra la spiaggia della Cinta e la S.S. 125), che nella direttrice sud (viabilità esistente di aggiramento sud del centro urbano di San Teodoro e di connessione con la viabilità regionale costituita dal tracciato della S.S. 131 DCN Abbasanta – Nuoro – Olbia).

## **2. NORME DI ATTUAZIONE**

### **Zona “G1” – Zona per servizi e attrezzature portuali**

Il comparto “G1” individua la parte del territorio comunale destinata ad attrezzature e servizi portuali, in località “Niuloni”.

Nel comparto è prevista la realizzazione delle seguenti attrezzature e servizi:

- struttura portuale, comprensiva di specchi d’acqua, moli, banchine e attrezzature di movimentazione relative;
- torre di controllo;
- sede uffici Capitaneria;
- attrezzature per rimessaggio all’aperto e officina – rimessaggio;
- sede Yacht club;
- museo della civiltà del mare;
- struttura per convegnistica;

- acquario;
- mercato del pesce e attrezzature a supporto della pesca;
- serbatoi deposito carburanti e stazione di servizio e rifornimento;
- centro commerciale e servizi di ristorazione;
- servizi sanitari, servizi igienici;
- anfiteatro per spettacoli, parco urbano e aree sistemate a verde;
- parcheggi;
- viabilità interna e di connessione esterna.

• <b>Superficie territoriale del comparto</b>		<b>mq. 235.441,00</b>
• <b>Volumetria totale insediabile</b>		<b>mc. 58.150,00</b>
- museo del mare (attrezzatura già esistente)	mc.	4.530,00
- sede dello Yacht club e capitaneria	mc.	1.200,00
- attrezzature per rimessaggio e officina	mc.	39.700,00
- centro commerciale	mc.	10.500,00
- torre di controllo	mc.	300,00
- servizi anfiteatro	mc.	420,00
- servizi pesca	mc.	600,00
- servizi igienici	mc.	900,00

• **Altezza massima degli edifici**

Con esclusione della struttura destinata a torre di controllo, gli edifici non potranno di norma superare l'altezza massima di m. 6.50, con possibilità di elevazione a m. 9.50 per quelle strutture e funzioni in cui tale esigenza risulti pienamente documentata e verificata. Le attrezzature per il rimessaggio e i servizi di officina dovranno essere realizzate interrate, nell'ambito del più generale progetto di risagomatura morfologica della superficie interessata dall'intervento.

• **Standards per parcheggi e attrezzature collettive**

Dovranno essere rispettati i parametri di cui all'art. 8 del D.A. n. 2266/U del 20.12.1983. La superficie da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, non potrà essere inferiore al 10% dell'intera superficie del comparto, computata senza tener conto degli specchi d'acqua.

Nei sub - comparti destinati a centro commerciale e ad altre attrezzature di carattere commerciale e direzionale, dovrà essere garantita una ulteriore superficie minima (pari a mq. 80,00 per ogni 100,00 mq. di superficie lorda di pavimento degli edifici

previsti) destinata a spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

- **Strumento urbanistico di attuazione**

Gli elementi di trasformazione urbanistica previsti nel comparto “G1” saranno attuati dal Comune di San Teodoro, il quale potrà assegnare la gestione dei sub comparti funzionali in cui risulta articolata la struttura portuale ad altri soggetti pubblici, privati o pubblico – privati.

Lo strumento urbanistico di attuazione del comparto viene indicato nel “progetto generale unitario” esteso all’intero comparto, nel quale dovranno essere verificati gli standards previsti nelle presenti Norme di Attuazione, con particolare riferimento alle superfici per parcheggi e attività collettive e ai sub – comparti destinati ad attività commerciali e direzionali.

- **Viabilità di connessione esterna**

Il “progetto unitario del comparto” definirà in modo puntuale il sistema delle funzioni interne al comparto stesso, con particolare riferimento alla viabilità interna e agli spazi destinati a parcheggi. Relativamente alla viabilità di connessione esterna, il progetto unitario dovrà prevedere gli itinerari stradali già individuati nella variante del P. di F., secondo i tracciati stradali indicati.