

## INDICE

1.	<b>Premessa</b> .....	pag. 3
2.	<b>Gli obiettivi del P.U.C. di San Teodoro</b> .....	pag. 6
3.	<b>Generalità</b> .....	pag. 15
3.1.	<i>Inquadramento</i> .....	pag. 15
3.2.	<i>Elaborati del P.U.C.</i> .....	pag. 15
4.	<b>Localizzazione e geomorfologia</b> .....	pag. 23
4.1.	<i>Il territorio</i> .....	pag. 23
4.2.	<i>Il sistema orografico</i> .....	pag. 24
4.3.	<i>Il sistema idrografico</i> .....	pag. 24
4.4.	<i>Il sistema costiero e delle zone umide</i> .....	pag. 25
5.	<b>Il sistema dei trasporti e della viabilità</b> .....	pag. 26
6.	<b>Infrastrutture e urbanizzazioni</b> .....	pag. 27
6.1.	<i>Infrastrutture nel territorio comunale</i> .....	pag. 27
6.2.	<i>Infrastrutture e strutture pubbliche e di uso pubblico</i> .....	pag. 27
7.	<b>Pianificazione attuativa previgente</b> .....	pag. 27
7.1.	<i>Individuazione e riferimenti normativi dei piani attuativi</i> .....	pag. 27
7.2.	<i>Consistenza edilizia</i> .....	pag. 29
7.3.	<i>Stato delle opere di urbanizzazione</i> .....	pag. 30
8.	<b>Struttura e dinamiche dei fenomeni demografici</b> .....	pag. 30
9.	<b>Progetto</b> .....	pag. 34
9.1.	<i>Arco temporale di riferimento</i> .....	pag. 34
9.2.	<i>Zonizzazione</i> .....	pag. 34
9.2.1.	<i>Zona A</i> .....	pag. 34
9.2.2.	<i>Zona B</i> .....	pag. 35
9.2.3.	<i>Zona C</i> .....	pag. 35
9.2.4.	<i>Zona D</i> .....	pag. 36
9.2.5.	<i>Zona F</i> .....	pag. 37
9.2.6.	<i>Zona E</i> .....	pag. 38
9.2.7.	<i>Zona G</i> .....	pag. 39
9.2.8.	<i>Zona S</i> .....	pag. 41
9.2.9.	<i>Zona H</i> .....	pag. 42
10.	<b>Il “sistema parchi”, il “sistema golf”, il “sistema porti”, “l’asse territoriale attrezzato Straula – Monti Pitrosu” come elementi qualificanti degli obiettivi del P.U.C.</b> .....	pag. 43
10.1.	<i>Il “sistema parchi”</i> .....	pag. 43
10.2.	<i>Il “sistema golf”</i> .....	pag. 46

10.3.	<i>Il "sistema porti" .....</i>	<i>pag. 49</i>
10.4.	<i>L'asse territoriale attrezzato Straula - Monti Pitrosu .....</i>	<i>pag. 51</i>
<b>11.</b>	<b><i>Verifica del dimensionamento delle nuove aree residenziali .....</i></b>	<b><i>pag. 54</i></b>
11.1.	<i>Tabelle .....</i>	<i>pag. 54</i>
11.2.	<i>La "domanda" .....</i>	<i>pag. 54</i>
11.2.1.	<i>Dimensionamento volumetrico relativo all'incremento della popolazione residenziale .....</i>	<i>pag. 57</i>
11.2.2.	<i>Dimensionamento volumetrico relativo all'incremento della popolazione fluttuante .....</i>	<i>pag. 57</i>
11.2.3.	<i>Dimensionamento complessivo del fabbisogno volumetrico nella zona di espansione residenziale .....</i>	<i>pag. 60</i>
11.3.	<i>La "verifica" .....</i>	<i>pag. 60</i>
<b>12.</b>	<b><i>Verifica del dimensionamento delle nuove aree turistiche .....</i></b>	<b><i>pag. 61</i></b>
12.1.	<i>Tabelle .....</i>	<i>pag. 61</i>
12.2.	<i>L'"offerta" .....</i>	<i>pag. 61</i>
12.3.	<i>La "verifica" .....</i>	<i>pag. 61</i>
<b>13.</b>	<b><i>Verifica del dimensionamento delle aree per servizi .....</i></b>	<b><i>pag. 62</i></b>

#### **Tabelle**

<i>Tabella A -</i>	<i>Previsione di crescita della popolazione .....</i>	<i>pag 65</i>
<i>Tabella B -</i>	<i>Superfici della zona B di completamento .....</i>	<i>pag 66</i>
<i>Tabella C -</i>	<i>Superfici e volumi delle zone di espansione nel centro di San Teodoro .....</i>	<i>pag 67</i>
<i>Tabella D -</i>	<i>Superfici e volumi delle zone di espansione nelle frazioni .....</i>	<i>pag 68</i>
<i>Tabella E -</i>	<i>Ripartizione delle superficie per residenze (zone A-B-C) nel centro di San Teodoro e nelle frazioni (in m<sup>2</sup>) .....</i>	<i>pag 69</i>
<i>Tabella F -</i>	<i>Ambiti della sottozona F2 .....</i>	<i>pag 70</i>
<i>Tabella G -</i>	<i>Superficie e volumi degli ambiti della zona di espansione turistica ...</i>	<i>pag 71</i>
<i>Tabella H -</i>	<i>Ambiti della sottozona E4 .....</i>	<i>pag 72</i>
<i>Tabella I -</i>	<i>Ambiti della sottozona E*4 .....</i>	<i>pag 73</i>
<i>Tabella L -</i>	<i>Superfici delle zone per servizi generali .....</i>	<i>pag 74</i>
<i>Tabella M -</i>	<i>Superfici delle zone per servizi a livello comunale .....</i>	<i>pag 75</i>

#### **Allegati**

<i>Allegato A -</i>	<i>Deliberazione C.C. 25/11/2004 n. 37 .....</i>	<i>pag. 76</i>
<i>Allegato B -</i>	<i>Analisi del sistema insediativi tradizionale del territorio .....</i>	<i>pag. 83</i>

## 1. PREMESSA

Il territorio del comune di San Teodoro è ricompreso tra gli ambiti n. 18 (per una piccola porzione a nord) e n. 19 (per la maggior parte) del Piano paesaggistico Regionale (nel seguito P.P.R.).

In riferimento al territorio nel suo complesso il P.P.R. (ambito n. 19) rileva quali valori:

*Elevate potenzialità offerte dai sistemi ambientali come le spiagge, i campi dunari e le zone umide di foce fluviale, e la loro elevata ricchezza in termini di biodiversità, che favoriscono processi di utilizzo produttivo (come per lo Stagno di San Teodoro per l'allevamento ittico) nonché di fruizione naturalistica e turistico-ricreativa.*

*Estesi rimboschimenti a conifere (pino) nella fascia costiera che costituiscono una peculiarità in termini paesaggistici e naturalistici.*

*Elevate opportunità di creazione di reti di relazione tra attività agricole e zootecniche, forme di ricettività turistica diffusa e diversificata di tipo nautico, balneare, naturalistico, culturale.*

Ed evidenza come criticità:

*Progressivo incremento della pressione insediativa e turistico-ricettiva nella piana costiera, a ridosso delle zone umide e dei sistemi sabbiosi litoranei, attraverso estese lottizzazioni e processi di urbanizzazione diffusa.*

*Progressiva contaminazione dei sistemi idrici fluviali e delle zone umide costiere conseguenti a fenomeni di sversamento di acque inquinanti.*

*Fruizione incontrollata dei sistemi di spiaggia con progressiva frammentazione e degrado dei sistemi dunari e progressivo interrimento delle depressioni umide di retrospiaggia.*

*Progressivo degrado della copertura vegetazionale conseguente ad estesi e frequenti fenomeni di incendio durante la stagione estiva.*

*Problematiche legate alla difesa del suolo e alla prevenzione e il controllo dell'inquinamento dovuto alle attività agricole.*

Alla luce delle suddette considerazioni il P.P.R. riconosce il ruolo strutturante dell'asse viario della S.S. 125 Orientale Sarda e gli agglomerati urbani attraversati *come punti di connessione e scambio tra il sistema costiero e i territori interni, coerentemente con la dimensione paesaggistica e insediativa del contesto.*

In questa ottica il P.P.R. individua i seguenti indirizzi:

1. *riqualificare i centri urbani ed il corridoio viario dell'Orientale Sarda, attraverso una progettazione integrata intercomunale, con il fine di ricostruire le connessioni paesaggistiche e territoriali tra le piane costiere di San Teodoro e Budoni, contenendo lo sviluppo lineare dell'insediamento;*
2. *riqualificare la rete viaria di relazione tra i nuclei insediativi interni e il sistema insediativo infrastrutturato della piana costiera;*
3. *diversificare i percorsi di attraversamento delle pianure costiere e degli accessi al mare, alle spiagge e alle zone umide, attraverso la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali strutturati sui tracciati esistenti e coerenti con la sensibilità ambientale dei luoghi,*
4. *conservare o ricostruire la funzionalità della dinamica delle acque e dell'assetto ecologico delle zone umide e degli immissari fluviali dei sistemi di spiaggia e delle aree di pianura circostanti;*
5. *innovare le modalità di gestione, in maniera unitaria e coordinata, delle spiagge e delle zone umide per la fruizione turistico-ricreativa, attraverso l'organizzazione e la regolamentazione dei servizi di supporto alla balneazione;*
6. *innovare le modalità di gestione, in maniera integrata e coordinata, delle risorse idriche per riequilibrare i consumi, la depurazione e il riuso, anche attraverso metodi di depurazione e recupero delle acque coerenti con il contesto paesaggistico-ambientale;*
7. *riequilibrare i processi di urbanizzazione turistica e riqualificare i nuclei insediativi diffusi, anche mediante una diversificazione*

*dei caratteri urbani, delle funzioni e del sistema dei servizi alla residenza e alla fruizione turistica;*

8. *integrare le funzioni della portualità turistica con il sistema insediativo e ambientale attraverso l'organizzazione e gestione dei servizi portuali calibrati rispetto ad una scala di interesse sovra comunale;*
9. *conservare e riqualificare i rapporti percettivi dell'area marino-costiera verso l'entroterra e dai rilievi e versanti interni verso le componenti ambientali litoranee, rappresentate da zone umide, spiagge e superficie marina;*
10. *riqualificare il comparto agricolo e zootecnico delle piane costiere e delle aree interne attraverso produzioni di nicchia, incentivando e attuando forme di gestione delle risorse disponibili, con un supporto ed un incremento produttivo e la gestione oculata e mirata dell'habitat naturale, puntando alla tutela della diversità delle produzioni e della qualità ambientale derivante da una agricoltura evoluta;*

## **2. GLI OBIETTIVI DEL P.U.C. DI SAN TEODORO**

La strategia e i criteri informatori posti alla base della redazione del Piano urbanistico comunale (nel seguito anche P.U.C. o Piano) si ispirano, per la parte che a tale strumento di pianificazione compete, ai citati indirizzi del P.P.R.

Nel perseguimento della direttrice programmatica regionale vengono confermati come principali e fondanti obiettivi del P.U.C. quelli a suo tempo già individuati nell'elaborazione predisposta e adottata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 48 del 14/11/1998.

Tali obiettivi, ancorché l'iter amministrativo per la definitiva approvazione del Piano non sia poi stato perfezionato e portato a termine, sono tutt'oggi ancora validi e sostenibili, e possono essere così di seguito richiamati e riassunti.

### **a) Salvaguardia e rafforzamento dell'identità culturale, territoriale ed ambientale**

È questo il primo e più importante obiettivo che il P.U.C. deve assumere. Il comune di San Teodoro è, da circa 40 anni, in una fase di straordinarie trasformazioni economiche, demografiche e territoriali. Da sistema di piccoli stazzi a prevalente economia agro pastorale si è trasformato in una delle realtà sarde di punta nel turismo costiero, con dinamiche demografiche di fortissima crescita; da microcosmo di relazioni prevalentemente concluse al proprio interno è diventato luogo privilegiato del turismo nazionale internazionale.

Diversamente da altri territori investiti da trasformazioni di analoga intensità e di analoghe caratteristiche, la comunità di San Teodoro ha peraltro finora mantenuto il senso della propria storia e della propria identità culturale. La difesa di questa identità è però in grande difficoltà, in particolare nelle giovani generazioni, prive di quella "memoria storica" che consente una interpretazione più articolata della fase attuale.

Il P.U.C. dovrà muovere in questa fase dell'evoluzione sociale e culturale di San Teodoro, con l'obiettivo di fondo di riorganizzare le funzioni territoriali ed urbane in modo da rendere possibili il mantenimento di identità e culture in pericolo, non solo per le trasformazioni economiche e di costume, ma anche per quelle più direttamente conseguenti alle modifiche del territorio.

b) Riorganizzazione del sistema insediativo e residenziale, col riequilibrio degli scompensi della “recente” evoluzione urbanistica dei nuclei insediativi tradizionali

Il secondo obiettivo pone un problema di diretta responsabilità operativa del P.U.C., in un sistema insediativo particolare in cui l'organizzazione residenziale si presenta con una minuta articolazione “multicentrica” diffusa nel territorio agrario, secondo nuclei residenziali (gli stazzi) fortemente caratterizzati dal punto di vista culturale e con modelli di relazioni urbane del tutto differenti rispetto a quelli delle comunità “monocentriche”.

L'ingresso dell'economia turistica ha radicalmente modificato l'equilibrio prima esistente, con forti espansioni di alcune realtà (in particolare San Teodoro centro, Monti Pitrosu, Lu Fraili, Traversa, Suaredda) sulla S.S. 125.

Si pone oggi un duplice problema: da una parte riequilibrare complessivamente il “peso” delle singole frazioni in rapporto alla “evoluzione” determinatasi in questi ultimi decenni e, dall'altra, ricostruire un nuovo tessuto insediativo, caratterizzato da un percorso di “evoluzione governata”.

c) Governo delle trasformazioni economiche e territoriali legate al turismo mediante la realizzazione di un “sistema turistico integrato”

Il terzo obiettivo si basa su alcune considerazioni che oramai sono diventate patrimonio comune in larghe fasce della realtà economiche e sociale della comunità teodorina:

- la dimensione edilizia di San Teodoro riferita alla fascia costiera ha oramai valori molto elevati di ricettività potenziale;
- le punte di presenze turistiche estive (50.000/60.000 unità, comprese quelle giornaliere, il cosiddetto turismo “mordi e fuggi”) hanno raggiunto valori che pongono complessi problemi di governo dell’insieme dei servizi e delle funzioni di supporto al turismo;
- l’elevato livello di integrità ambientale che ancora caratterizza il territorio rappresenta una “risorsa” da non sottoporre a ulteriori significative riduzioni;
- l’attività edilizia legata al turismo dovrà necessariamente ridursi con un progressivo spostamento degli interessi imprenditoriali e delle attività produttive nel campo dei servizi;
- l’attrezzatura turistica complessiva di San Teodoro deve supportare l’obiettivo di realizzare una “offerta” che ampli la durata delle presenze puntando ad attività che comprendano anche le fasi di bassa stagione.

Si chiede pertanto al P.U.C. di indirizzare e governare la transazione verso una fase più solida e più strutturata dell’economia turistica territoriale, contribuendo a definire uno specifico “modello turistico”, fortemente identificabile nella più generale offerta turistica regionale ed internazionale.

d) Opportunità per i cittadini per una riflessione sul proprio passato e sulle prospettive future

Al P.U.C. vengono poste istanze e sollecitazioni che riguardano l’insieme dei problemi di vita della comunità in ambiti ed aree di interesse che solo apparentemente sono estranee all’urbanistica e alla pianificazione territoriale.

Il P.U.C. si configura così come uno strumento tecnico-amministrativo in primo luogo finalizzato a definire regole e compatibilità d’uso del territorio comunale; ma è, nel contempo, una straordinaria occasione ed opportunità per esaminare con metodo le

proprie radici e i propri percorsi del passato e ragionare del proprio futuro in modo equilibrato.

È questo il quarto (e forse il più importante) obiettivo di fondo del Piano, non posto in forma diretta, ma strettamente connesso con la salvaguardia dell'identità culturale di San Teodoro: “realizzare una occasione che consenta a tutti i cittadini, in modo approfondito e realmente democratico, di fare una riflessione non frettolosa sul proprio passato e sul proprio presente, realizzando le condizioni per selezionare al meglio le azioni legate alla costruzione del futuro della Comunità”.

Gli obiettivi soprarichiamati hanno carattere di azione strategica in ambito di programmazione generale o, in senso più esteso, “politico”.

Dal punto di vista operativo e della pianificazione territoriale i principi/obiettivi vengono perseguiti con una serie di azioni e intenzioni chiaramente individuabili e concretamente realizzabili.

Tali azioni vengono così individuate:

1) Rafforzamento e potenziamento del “sistema” della portualità turistica

Il Piano conferma la attuale previsione (sulla base delle progettazioni già approvate) della realizzazione della struttura portuale turistica in loc. “Niuloni”, individuandone al contorno le necessarie opere e interventi di supporto, completamento, funzionalità e sostenibilità ambientale ed economica, quali le previsioni di un asse attrezzato di collegamento col centro urbano, con caratteristiche dimensionali di adeguate dimensioni e istituzione lungo il percorso di aree di espansione per la realizzazione di attività direzionali, commerciali e nel settore dell'artigianato, oltre che di residenze.

Il Piano prevede inoltre l'ampliamento del porto in loc. Punta Aldia, per il quale è stata definita un'area contigua immediatamente a monte della struttura.

## 2) Realizzazione di un “sistema golf”

Quella golfistica è un’attività che per eccellenza tende ad “allungare” la stagione turistica (tende, anzi, ad occupare spazi temporali alternativi a quelli più propri della balneazione).

Ha inoltre caratteristiche tipologiche e di ricaduta di immagine che, per la loro peculiarità, costituiscono un rilevantissimo contributo all’offerta di servizi (e quindi alla riqualificazione) al territorio nel suo insieme, caratterizzato per la maggior parte da interventi di tipo residenziale.

Al contempo l’utente dell’impianto (il giocatore di golf) tende a muoversi in aereo e ha piacere di giocare su più impianti, peraltro ricompresi in un contesto territoriale circoscritto.

La prima esigenza in tal senso è già egregiamente soddisfatta dalla presenza (ad una distanza temporale ottimale) dall’aeroporto di Olbia.

In riferimento alla seconda, il piano prevede, col fine di realizzare un intervento a valenza regionale, un vero “sistema golf”, costituito:

- dal recepimento dell’attuale impianto di Punta Aldia, e della previsione di quello da realizzare nell’ambito della lottizzazione denominata “La Pipara”;
- dalla realizzazione di due nuovi impianti a 18 buche, collegabili tra loro (e con il percorso della su citata lottizzazione “La Pipara”) nell’area tra Montepitrosu e Capo Coda Cavallo.

Il Piano detta le norme e le prescrizioni in modo che la realizzazione di tali impianti sia la meno impattante dal punto di vista ambientale e paesaggistico, di tipo conservativo dell’orografia e morfologia del territorio e rispettosa al massimo delle componenti vegetazionali e faunistiche dei contesti interessati, non solo, ma anche di quelli immediatamente circostanti.

### 3) Istituzione del “sistema parchi”

Per la valorizzazione delle componenti ambientalistiche e paesaggistiche del territorio comunale, ai fini della relativa conservazione ma anche della razionale e non impattante funzione, alcune porzioni del territorio particolarmente vocate sono organizzate in un sistema di parchi naturalistici e oasi faunistiche.

I relativi areali sono stati individuati nei terreni a corona dello stagno La Cinta (alcuni dei quali di proprietà comunale) e nell’ambito del compendio montano in loc. Monte Nieddu, al confine col limitrofo comune di Padru, recentemente acquisito al patrimonio dell’Amministrazione comunale.

Un parco con caratteristiche analoghe, ancorché a dimensione urbana, è altresì inserito nell’ambito dell’area portuale in loc. Niuloni, sulle aree umide non interessate dalle opere della struttura nautica.

Nei parchi verranno di norma realizzate le opere relative alla viabilità di accesso e i parcheggi; i percorsi pedonali e gli spazi attrezzati per la sosta e il picnic, i punti di osservazione, eventuali edifici di servizio per l’amministrazione e la sorveglianza, il deposito e l’approvvigionamento delle attrezzature e dei materiali per la gestione e la manutenzione.

### 4) L’asse territoriale attrezzato “Straulas – Monti Pitrosu”

La “città lineare” di San Teodoro ripone molte aspettative sulla riconversione e riqualificazione del percorso costituito dall’attuale S.S. 125, nel tratto che mette in relazione i nuclei urbani attestati sulla strada, fra Straulas e Monti Pitrosu.

Attualmente il percorso assolve sia la funzione di collegamento interno fra le diverse frazioni e sia quelle di asse di servizio del litorale costiero, insieme a quello di percorso turistico di livello sub-territoriale.

La proposta di “asse attrezzato” è volta a definire uno schema di connessione fra la dimensione urbana e quella più direttamente “stradale”, riqualificando il contesto nel suo insieme e riorganizzando

le attività commerciali e i servizi presenti e previsti lungo un percorso a carattere non più, o non solo, prevalentemente non veicolare.

In tal senso l'obiettivo punta ad una riorganizzazione delle funzioni e dei percorsi dell'intero territorio comunale, in modo non disgiunto, ma anzi "integrato", con la ridefinizione della qualità degli episodi residenziali e turistici della fascia interna.

5) Aree di salvaguardia e tutela

Nel perseguimento della salvaguardia dei contesti di particolare pregio e/o vulnerabilità dal punto paesaggistico e ambientale sono previste delle zone di tutela, con norme per tipologie di utilizzazioni particolarmente limitate.

In tal senso sono state disciplinate, con varie ampiezze, tutte le aree della fascia costiera e degli specchi acquei interni, oltre ad alcuni areali di rilevanti caratteristiche geomorfologiche e paesaggistiche.

6) Espansione residenziale con caratteristiche specifiche

Nell'ottica del perseguimento di interventi di valorizzazione e riqualificazione dell'ambito urbano sono state previste alcune particolari zone di espansione strutturate in modo da incentivare la realizzazione di funzioni alternative e/o integrative della residenza.

È il caso delle aree a vocazione commerciale lungo l'asse attrezzato di accesso al porto in loc. Niuloni, in cui è prevista la realizzazione, oltre che di residenze, di attività commerciali, direzionali, parcheggi e quelle adiacenti la zona portuale in loc. "La Silvaredda", per il cui piano attuativo sono previste posizioni di standard per la formazione di un parco attrezzato a verde e giardino.

7) Settore ricettivo e residenziale stagionale

Nell'ambito della ricettività sono stati recepiti in zona G (servizi a livello sovracomunale) le esistenti strutture alberghiere di tipo urbano (con attività cioè non stagionale, ma estesa a tutto l'anno, o quasi), in alcuni casi con previsioni volumetriche coerenti con delle

preesistenti richieste di ampliamento, da tempo recepite dall'Amministrazione comunale.

In ambito costiero vengono invece individuati alcuni interventi in zone strategiche, a ridosso di contesti già edificati e urbanizzati e di non particolare pregio paesaggistico, con funzione di supporto e infrastrutturazione degli impianti relativi al "sistema golf" e di cerniera tra complessi prevalentemente residenziali ("seconde case"), oltre che di riqualificazione e integrazione delle relative utilizzazioni.

Il dimensionamento complessivo di tali strutture discende dalle indicazioni del D.A. 20/12/1983 n. 2266/U ed è coerente con quanto definito dall'Amministrazione comunale con la deliberazione C.C. n. 37 del 17/08/2005 ("approvazione definitiva del dimensionamento della fascia costiera ai sensi degli artt. 4 - 6 della L.R. 25/11/2009 n. 8 e del monitoraggio dei piani di lottizzazione convenzionati nelle zone turistiche").

#### 8) Nuova struttura cimiteriale

L'attuale struttura cimiteriale cittadina è ormai pressoché saturata e la carenza di adeguati spazi per le sepolture sta iniziando a procurare disagi e imbarazzi all'Amministrazione.

Il cimitero, inoltre, è ormai soffocato dai recenti episodi edilizi nell'ambito urbano in cui è ubicato; in taluni casi non è verificata neanche l'ampiezza assoluta minima (50 m con deroga del Medico provinciale di cui al decreto n. 1155 del 08/06/1993) della relativa fascia di tutela.

In tale ottica viene previsto un nuovo impianto, ubicato all'esterno del perimetro urbano, in località Badualga, a sud ovest dell'abitato di San Teodoro, su un pianoro sulla destra del rio omonimo.

Il Piano auspica che le caratteristiche costruttive e costitutive della nuova struttura abbiano un taglio moderno e in sintonia col delicato contesto ambientale, geomorfologico e paesaggistico circostante.

9) Attività sportive e di svago

Il Piano recepisce l'attuale complesso sportivo comunale, incrementandone gli spazi per ulteriori attività oltre a quelle calcistiche e rafforzandone quelli per le attività complementari.

Il Piano prende inoltre in considerazione l'attuale impianto per attività avio sportive e turistiche per ultraleggeri, tra la S.S. 125 e lo stagno de "La Cinta", dedicando e disciplinando al proposito un apposito areale di zona "G" per attività di livello sovracomunale.

Il Piano prevede infine la realizzazione di un nuovo sistema di impianti sportivi (diversificato dall'attività calcistica) in relazione e integrazione col citato complesso comunale, da localizzarsi in località "Liscia Eldi".

10) Piano di utilizzo dei litorali

Con specifico elaborato a parte il P.U.C. recepisce il Piano di utilizzo dei litorali, adottato con deliberazione C.C. n. 19 del 04/06/2014.

11) Regolamento per l'esercizio delle attività commerciali sulle aree pubbliche

Il Piano recepisce il Regolamento per l'esercizio delle attività commerciali approvato con deliberazione del C.C. n. 9 del 10/03/2014.

12) Piano per la zonizzazione acustica

Il P.U.C. recepisce il Piano della zonizzazione acustica adottato con deliberazione del C.C. n. 55 del 19/12/2008.

13) Studio di compatibilità idraulica e geologico-geotecnico

Il Piano recepisce lo Studio di compatibilità idraulica e geologico-geotecnico ex art. 8 delle norme di attuazione del P.A.I. adottato con deliberazione C.C. n. 2 del 14/01/2014.

#### 14) Dimensionamento delle zone di espansione residenziale

Ultimo, ma non meno importante, è il dimensionamento delle zone di espansione residenziale per soddisfare il fabbisogno abitativo conseguente alla crescita della popolazione, sia residente sia “fluttuante” (intendendo come tale quella quota di popolazione costituita da traffico, turismo, poli di attrazione, e considerata come media giornaliera nel periodo di maggiore affluenza).

### 3. GENERALITÀ

#### 3.1. **Inquadramento**

L'attività edificatoria nel comune è stata finora disciplinata dal Programma di Fabbricazione (P. di F.), in una elaborazione aggiornata approvata con deliberazione C.C. n. 9 del 31/03/2003.

I contenuti, le indicazioni e le norme del Piano urbanistico comunale sostituiscono integralmente tutte quelle del Programma di fabbricazione preesistente ed hanno campo di applicazione in tutto il territorio comunale.

#### 3.2. **Elaborati del P.U.C.**

Il P.U.C. è composto dai seguenti elaborati:

- |    |   |  |
|----|---|--|
| 1  | A | Relazione urbanistica  |
| 2  | B | Relazione sull'assetto ambientale                                |
| 3  | C | Relazione agronomica   |
| 4  | D | Relazione socio-economica  |
| 5  | E | Relazione storico culturale                                      |
| 6  | F | Regolamento edilizio   |
| 7  | G | Norme di attuazione  |
| 8  | 1 | Inquadramento territoriale                                       |
| 9  | 2 | Quadro d'insieme della cartografia alle scale 1:10.000 e 1:5.000 |
| 10 | 3 | Quadro d'insieme della cartografia alla scala 1:2.000            |

11	4 <sub>a</sub>	Caratteristiche fisiche generali del territorio	Ambiti di Capo Coda Cavallo - Punta Aldia e La Cinta nord - Frazioni di Monti Pitrosu, Lu Fraili, Lu Nuracheddu, l'Alzoni e La Suaredda
12	4 <sub>b</sub>	Caratteristiche fisiche generali del territorio	Ambiti di La Cinta sud – Costa Caddu - Monte Nieddu – centro urbano di San Teodoro – Frazioni di La Traversa, Badualga, Straulas, Terrapedda e Franculacciu
13	5 <sub>a</sub>	Carta geologico tecnica	Ambiti di Capo Coda Cavallo - Punta Aldia e La Cinta nord - Frazioni di Monti Pitrosu, Lu Fraili, Lu Nuracheddu, l'Alzoni e La Suaredda
14	5 <sub>b</sub>	Carta geologico tecnica	Ambiti di La Cinta sud – Costa Caddu - Monte Nieddu – Centro urbano di San Teodoro – Frazioni di La Traversa, Badualga, Straulas, Terrapedda e Franculacciu
15	6 <sub>a</sub>	Carta geolitologica	Ambiti di Capo Coda Cavallo - Punta Aldia e La Cinta nord - Frazioni di Monti Pitrosu, Lu Fraili, Lu Nuracheddu, l'Alzoni e La Suaredda
16	6 <sub>b</sub>	Carta geolitologica	Ambiti di La Cinta sud – Costa Caddu - Monte Nieddu – Centro urbano di San Teodoro – Frazioni di La Traversa, Badualga, Straulas, Terrapedda e Franculacciu
17	7 <sub>a</sub>	Carta idrogeologica	Ambiti di Capo Coda Cavallo - Punta Aldia e La Cinta nord - Frazioni di Monti Pitrosu, Lu Fraili, Lu Nuracheddu, l'Alzoni e La Suaredda
18	7 <sub>b</sub>	Carta idrogeologica	Ambiti di La Cinta sud – Costa Caddu - Monte Nieddu – centro urbano di San Teodoro – Frazioni di La Traversa, Badualga, Straulas, Terrapedda e Franculacciu
19	8 <sub>a</sub>	Carta geomorfologica	Ambiti di Capo Coda Cavallo - Punta Aldia e La Cinta nord - Frazioni di Monti Pitrosu, Lu Fraili, Lu Nuracheddu, l'Alzoni e La Suaredda
20	8 <sub>b</sub>	Carta geomorfologica	Ambiti di La Cinta sud – Costa Caddu - Monte Nieddu – Centro urbano di San Teodoro – Frazioni di La Traversa, Badualga, Straulas, Terrapedda e Franculacciu
21	9 <sub>a</sub>	Carta delle acclività	Ambiti di Capo Coda Cavallo - Punta Aldia e La Cinta nord - Frazioni di Monti Pitrosu, Lu Fraili, Lu Nuracheddu, l'Alzoni e La Suaredda
22	9 <sub>b</sub>	Carta delle acclività	Ambiti di La Cinta sud – Costa Caddu - Monte Nieddu – Centro urbano di San Teodoro – Frazioni di La Traversa, Badualga, Straulas, Terrapedda e Franculacciu
23	10 <sub>a</sub>	Carta altitudinale	Ambiti di Capo Coda Cavallo - Punta Aldia e La Cinta nord - Frazioni di Monti Pitrosu, Lu Fraili, Lu Nuracheddu, l'Alzoni e La Suaredda
24	10 <sub>b</sub>	Carta altitudinale	Ambiti di La Cinta sud – Costa Caddu - Monte Nieddu – Centro urbano di San Teodoro – Frazioni di La Traversa, Badualga, Straulas, Terrapedda e Franculacciu

25	11 <sub>a</sub>	Carta delle valenze ambientali	Ambiti di Capo Coda Cavallo - Punta Aldia e La Cinta nord - Frazioni di Monti Pitrosu, Lu Fraili, Lu Nuracheddu, l'Alzoni e La Suaredda
26	11 <sub>b</sub>	Carta delle valenze ambientali	Ambiti di La Cinta sud – Costa Caddu - Monte Nieddu – Centro urbano di San Teodoro – Frazioni di La Traversa, Badualga, Straulas, Terrapedda e Franculacciu
27	12 <sub>a</sub>	Carta dell'uso del suolo	Ambiti di Capo Coda Cavallo - Punta Aldia e La Cinta nord - Frazioni di Monti Pitrosu, Lu Fraili, Lu Nuracheddu, l'Alzoni e La Suaredda
28	12 <sub>b</sub>	Carta dell'uso del suolo	Ambiti di La Cinta sud – Costa Caddu - Monte Nieddu – Centro urbano di San Teodoro – Frazioni di La Traversa, Badualga, Straulas, Terrapedda e Franculacciu
29	13 <sub>a</sub>	Carta della copertura vegetale	Ambiti di Capo Coda Cavallo - Punta Aldia e La Cinta nord - Frazioni di Monti Pitrosu, Lu Fraili, Lu Nuracheddu, l'Alzoni e La Suaredda
30	13 <sub>b</sub>	Carta della copertura vegetale	Ambiti di La Cinta sud – Costa Caddu - Monte Nieddu – Centro urbano di San Teodoro – Frazioni di La Traversa, Badualga, Straulas, Terrapedda e Franculacciu
31	14 <sub>a</sub>	Carta delle unità di terra	Ambiti di Capo Coda Cavallo - Punta Aldia e La Cinta nord - Frazioni di Monti Pitrosu, Lu Fraili, Lu Nuracheddu, l'Alzoni e La Suaredda
32	14 <sub>b</sub>	Carta delle unità di terra	Ambiti di La Cinta sud – Costa Caddu - Monte Nieddu – Centro urbano di San Teodoro – Frazioni di La Traversa, Badualga, Straulas, Terrapedda e Franculacciu
33	15 <sub>a</sub>	Carta della capacità d'uso dei suoli	Ambiti di Capo Coda Cavallo - Punta Aldia e La Cinta nord - Frazioni di Monti Pitrosu, Lu Fraili, Lu Nuracheddu, l'Alzoni e La Suaredda
34	15 <sub>b</sub>	Carta della capacità d'uso dei suoli	Ambiti di La Cinta sud – Costa Caddu - Monte Nieddu – Centro urbano di San Teodoro – Frazioni di La Traversa, Badualga, Straulas, Terrapedda e Franculacciu
35	16 <sub>a</sub>	Carta delle naturalità	Ambiti di Capo Coda Cavallo - Punta Aldia e La Cinta nord - Frazioni di Monti Pitrosu, Lu Fraili, Lu Nuracheddu, l'Alzoni e La Suaredda
36	16 <sub>b</sub>	Carta delle naturalità	Ambiti di La Cinta sud – Costa Caddu - Monte Nieddu – Centro urbano di San Teodoro – Frazioni di La Traversa, Badualga, Straulas, Terrapedda e Franculacciu
37	17 <sub>a</sub>	Carta della suscettività agli usi agricoli	Ambiti di Capo Coda Cavallo - Punta Aldia e La Cinta nord - Frazioni di Monti Pitrosu, Lu Fraili, Lu Nuracheddu, l'Alzoni e La Suaredda
38	17 <sub>b</sub>	Carta della suscettività agli usi agricoli	Ambiti di La Cinta sud – Costa Caddu - Monte Nieddu – Centro urbano di San Teodoro – Frazioni di La Traversa, Badualga, Straulas, Terrapedda e Franculacciu

38	18 <sub>a</sub>	Carta delle aree percorse da incendi	Ambiti di Capo Coda Cavallo - Punta Aldia e La Cinta nord - Frazioni di Monti Pitrosu, Lu Fraili, Lu Nuracheddu, l'Alzoni e La Suaredda
40	18 <sub>b</sub>	Carta delle aree percorse da incendi	Ambiti di La Cinta sud – Costa Caddu - Monte Nieddu – Centro urbano di San Teodoro – Frazioni di La Traversa, Badualga, Straulas, Terrapedda e Franculacciu
41	19 <sub>a</sub>	Stralcio del Piano di Assetto Idrogeologico Carta degli elementi a rischio di piena – Carta degli elementi a rischio di frana	Ambiti di Capo Coda Cavallo - Punta Aldia e La Cinta nord - Frazioni di Monti Pitrosu, Lu Fraili, Lu Nuracheddu, l'Alzoni e La Suaredda
42	19 <sub>b</sub>	Stralcio del Piano di Assetto Idrogeologico – Carta degli elementi a rischio di piena – Carta degli elementi a rischio di frana	Ambiti di La Cinta sud – Costa Caddu - Monte Nieddu – Centro urbano di San Teodoro – Frazioni di La Traversa, Badualga, Straulas, Terrapedda e Franculacciu
43	20 <sub>a</sub>	Stralcio del Piano di Assetto Idrogeologico Carta delle aree inondabili – Carta della pericolosità da frane	Ambiti di Capo Coda Cavallo - Punta Aldia e La Cinta nord - Frazioni di Monti Pitrosu, Lu Fraili, Lu Nuracheddu, l'Alzoni e La Suaredda
44	20 <sub>b</sub>	Stralcio del Piano di Assetto Idrogeologico – Carta delle aree inondabili – Carta della pericolosità da frane	Ambiti di La Cinta sud – Costa Caddu - Monte Nieddu – Centro urbano di San Teodoro – Frazioni di La Traversa, Badualga, Straulas, Terrapedda e Franculacciu
45	21 <sub>a</sub>	Stralcio del Piano di Assetto Idrogeologico – Carta delle aree a rischio di piena – Carta delle aree a rischio di frana	Ambiti di Capo Coda Cavallo - Punta Aldia e La Cinta nord - Frazioni di Monti Pitrosu, Lu Fraili, Lu Nuracheddu, l'Alzoni e La Suaredda
46	21 <sub>b</sub>	Stralcio del Piano di Assetto Idrogeologico – Carta delle aree a rischio di piena – Carta delle aree a rischio di frana	Ambiti di La Cinta sud – Costa Caddu - Monte Nieddu – Centro urbano di San Teodoro – Frazioni di La Traversa, Badualga, Straulas, Terrapedda e Franculacciu
47	22 <sub>a</sub>	Stralcio dello studio di compatibilità idraulica e geologico geotecnico – Individuazione delle aree a rischio di esondazione	Ambiti di Capo Coda Cavallo - Punta Aldia e La Cinta nord - Frazioni di Monti Pitrosu, Lu Fraili, Lu Nuracheddu, l'Alzoni e La Suaredda,
48	22 <sub>b</sub>	Stralcio dello studio di compatibilità idraulica e geologico geotecnico – Individuazione delle aree a rischio di esondazione	Ambiti di La Cinta sud – Costa Caddu - Monte Nieddu – Centro urbano di San Teodoro – Frazioni di La Traversa, Badualga, Straulas, Terrapedda e Franculacciu
49	22 <sub>c</sub>	Stralcio dello studio di compatibilità idraulica e geologico geotecnico – Individuazione delle aree a rischio di frana	Ambiti di Capo Coda Cavallo - Punta Aldia e La Cinta nord - Frazioni di Monti Pitrosu, Lu Fraili, Lu Nuracheddu, l'Alzoni e La Suaredda,
50	22 <sub>d</sub>	Stralcio dello studio di compatibilità idraulica e geologico geotecnico – Individuazione delle aree a rischio di frana	Ambiti di La Cinta sud – Costa Caddu - Monte Nieddu – Centro urbano di San Teodoro – Frazioni di La Traversa, Badualga, Straulas, Terrapedda e Franculacciu

51	23 <sub>a</sub>	Stralcio del Piano Paesaggistico Regionale	Ambiti di Capo Coda Cavallo - Punta Aldia e La Cinta nord - Frazioni di Monti Pitrosu, Lu Fraili, Lu Nuracheddu, l'Alzoni e La Suaredda
52	23 <sub>b</sub>	Stralcio del Piano Paesaggistico Regionale	Ambiti di La Cinta sud – Costa Caddu - Monte Nieddu – Centro urbano di San Teodoro – Frazioni di La Traversa, Badualga, Straulas, Terrapedda e Franculacciu
53	23c	Stralcio del Piano Paesaggistico Regionale	Legenda
54	24 <sub>a</sub>	Carta dei vincoli e delle aree a gestione speciale	Ambiti di Capo Coda Cavallo - Punta Aldia e La Cinta nord - Frazioni di Monti Pitrosu, Lu Fraili, Lu Nuracheddu, l'Alzoni e La Suaredda
55	24 <sub>b</sub>	Carta dei vincoli e delle aree a gestione speciale	Ambiti di La Cinta sud – Costa Caddu - Monte Nieddu – Centro urbano di San Teodoro – Frazioni di La Traversa, Badualga, Straulas, Terrapedda e Franculacciu
56	25	Definizione dei centri di prima e antica formazione	Centro urbano di San Teodoro
57	26	Definizione dei centri di prima e antica formazione	Frazione di Nuragheddu
58	27 <sub>a</sub>	Rete infrastrutturale territoriale	Ambiti di Capo Coda Cavallo - Punta Aldia e La Cinta nord - Frazioni di Monti Pitrosu, Lu Fraili, Lu Nuracheddu, l'Alzoni e La Suaredda
59	27 <sub>b</sub>	Rete infrastrutturale territoriale	Ambiti di La Cinta e Monte Nieddu – centro urbano di San Teodoro – Frazioni di La Suaredda, La Traversa, Badualga
60	28 <sub>a</sub>	Servizi urbani, infrastrutture e principali opere di urbanizzazione	Ambito di Capo Coda Cavallo – Frazione di Montipitrosu
61	28 <sub>b</sub>	Servizi urbani, infrastrutture e principali opere di urbanizzazione	Ambito di Punta Aldia – Frazioni di Montipitrosu, Lu Fraili
62	28 <sub>c</sub>	Servizi urbani, infrastrutture e principali opere di urbanizzazione	Ambito di La Cinta – centro urbano di San Teodoro (nord) – Frazioni di La Suaredda, La Traversa, l'Alzoni
63	28 <sub>d</sub>	Servizi urbani, infrastrutture e principali opere di urbanizzazione	Centro urbano di San Teodoro (sud) – Frazioni di La Traversa, Badualga, Straulas, Terrapedda
64	28 <sub>e</sub>	Servizi urbani, infrastrutture e principali opere di urbanizzazione	Ambito di Monte Nieddu – Frazioni di Lu Nuragheddu, l'Alzoni, Lu Cupuneddi, Lu Sitagliacciu
65	28 <sub>f</sub>	Servizi urbani, infrastrutture e principali opere di urbanizzazione	Ambito di Monte Nieddu – Frazioni di Bidditoglu, Patimedda, Terrapedda
66	28 <sub>g</sub>	Servizi urbani, infrastrutture e principali opere di urbanizzazione	Ambito di Monte Nieddu – Frazioni di Franculacciu, Stazu Brusciatu
67	28 <sub>h</sub>	Servizi urbani, infrastrutture e principali opere di urbanizzazione	Ambito di Centro Urbano di San teodoro ,Frazioni di La Suaredda ,La Traversa, Badualga, Straulas

68	29 <sub>a</sub>	Stralcio della zonizzazione del previgente strumento urbanistico (P. di F.)	Ambito di Capo Coda Cavallo – Frazione di Montipitrosu
69	29 <sub>b</sub>	Stralcio della zonizzazione del previgente strumento urbanistico (P. di F.)	Ambito di Punta Aldia – Frazioni di Montipitrosu, Lu Fraili
70	29 <sub>c</sub>	Stralcio della zonizzazione del previgente strumento urbanistico (P. di F.)	Ambito di La Cinta – Centro urbano di San Teodoro (nord) – Frazioni di La Suaredda, La Traversa, l’Alzoni
71	29 <sub>d</sub>	Stralcio della zonizzazione del previgente strumento urbanistico (P. di F.)	Centro urbano di San Teodoro (sud) – Frazioni di La Traversa, Badualga, Straulas, Terrapedda
72	29 <sub>e</sub>	Stralcio della zonizzazione del previgente strumento urbanistico (P. di F.)	Ambito di Monte Nieddu – Frazioni di Lu Nuragheddu, l’Alzoni, Lu Cupuneddi, Lu Sitagliacciu
73	29 <sub>f</sub>	Stralcio della zonizzazione del previgente strumento urbanistico (P. di F.)	Ambito di Monte Nieddu – Frazioni di Bidditogliu, Patimedda, Terrapedda
74	29 <sub>g</sub>	Stralcio della zonizzazione del previgente strumento urbanistico (P. di F.)	Ambito di Monte Nieddu – Frazioni di Franculacciu, Stazu Brusciatu
75	29 <sub>h</sub>	Servizi urbani, infrastrutture e principali opere di urbanizzazione	Centro urbano di San Teodoro – Frazioni di La Suaredda, La Traversa, Bualga, Straulas
76	30	Fasi di evoluzione del sistema urbano del compendio centrale di San Teodoro, La Traversa, La Suaredda	
77	31 <sub>a</sub>	Stralcio della pianificazione attuativa vigente	Ambito di Capo Coda Cavallo – Frazione di Montipitrosu
78	31 <sub>b</sub>	Stralcio della pianificazione attuativa vigente	Ambito di Punta Aldia – Frazioni di Montipitrosu, Lu Fraili
79	31 <sub>c</sub>	Stralcio della pianificazione attuativa vigente	Ambito di La Cinta – Centro urbano di San Teodoro (nord) – Frazioni di La Suaredda, La Traversa, l’Alzoni
80	31 <sub>d</sub>	Stralcio della pianificazione attuativa vigente	Centro urbano di San Teodoro (sud) – Frazioni di La Traversa, Badualga, Straulas, Terrapedda
81	31 <sub>e</sub>	Stralcio della pianificazione attuativa vigente	Ambito di Monte Nieddu – Frazioni di Lu Nuragheddu, l’Alzoni, Lu Cupuneddi, Lu Sitagliacciu
82	31 <sub>f</sub>	Stralcio della pianificazione attuativa vigente	Ambito di Monte Nieddu – Frazioni di Bidditogliu, Patimedda, Terrapedda
83	31 <sub>g</sub>	Stralcio della pianificazione attuativa vigente	Ambito di Monte Nieddu – Frazioni di Franculacciu, Stazu Brusciatu
84	31 <sub>h</sub>	Stralcio della pianificazione attuativa vigente	Centro urbano di San Teodoro – Frazioni di La Suaredda, La Traversa, Bualga, Straulas
85	32 <sub>a</sub>	Carta dei beni Identitari	Ambiti di Capo Coda Cavallo - Punta Aldia e La Cinta nord - Frazioni di Monti Pitrosu, Lu Fraili, Lu Nuracheddu, l’Alzoni e La Suaredda

86	32 <sub>b</sub>	Carta dei beni identitari	Ambiti di La Cinta sud – Costa Caddu - Monte Nieddu – Centro urbano di San Teodoro – Frazioni di La Traversa, Badualga, Lu Nuragheddu, l’Alzoni, Straulas, Terrapedda e Franculacciu
87	33 <sub>a</sub>	Zonizzazione urbanistica in ambito territoriale	Ambito di Capo Coda Cavallo – Frazione di Montipitrosu
88	33 <sub>b</sub>	Zonizzazione urbanistica in ambito territoriale	Ambito di Punta Aldia – Frazioni di Montipitrosu, Lu Fraili
89	33 <sub>c</sub>	Zonizzazione urbanistica in ambito territoriale	Ambito di La Cinta – Centro urbano di San Teodoro (nord) – Frazioni di La Suaredda, La Traversa, l’Alzoni
90	33 <sub>d</sub>	Zonizzazione urbanistica in ambito territoriale	Centro urbano di San Teodoro (sud) – Frazioni di La Traversa, Badualga, Straulas, Terrapedda
91	33 <sub>d bis</sub>	Zonizzazione urbanistica in ambito territoriale	Frazione di Buddittogliu
92	33 <sub>e</sub>	Zonizzazione urbanistica in ambito territoriale	Ambito di Monte Nieddu – Frazioni di Lu Nuragheddu, l’Alzoni, Lu Cupuneddi, Lu Sitagliacciu
93	33 <sub>f</sub>	Zonizzazione urbanistica in ambito territoriale	Ambito di Monte Nieddu – Frazioni di Bidditogliu, Patimedda, Terrapedda
94	33 <sub>g</sub>	Zonizzazione urbanistica in ambito territoriale	Ambito di Monte Nieddu – Frazioni di Franculacciu, Stazu Brusciatu
95	33 <sub>h</sub>	Zonizzazione urbanistica in ambito territoriale	Centro urbano di San Teodoro – Frazioni di La Suaredda, La Traversa, Baualga, Straulas
96	34 <sub>a</sub>	Zonizzazione urbanistica in ambito urbano	Villaggio Cala Ginepro, villaggio Domos de Rocca, l’Aldia Bianca
97	34 <sub>b</sub>	Zonizzazione urbanistica in ambito urbano	Capo Coda Cavallo, villaggio Cala Paradiso
98	34 <sub>c</sub>	Zonizzazione urbanistica in ambito urbano	Capo Coda Cavallo, villaggio est Coda Cavallo, villaggio Le Farfalle
99	34 <sub>d</sub>	Zonizzazione urbanistica in ambito urbano	Frazioni di Montipitrosu, Lutturai
100	34 <sub>e</sub>	Zonizzazione urbanistica in ambito urbano	Frazioni di Lu Fraili, Lu Fraili di Supra, villaggio Lu Impostu
101	34 <sub>f</sub>	Zonizzazione urbanistica in ambito urbano	Villaggio Lu Impostu, Punta Aldia, Marina di Lu Impostu
102	34 <sub>g</sub>	Zonizzazione urbanistica in ambito urbano	Frazioni di Lu Nuracheddu, Li Teggi, villaggio Nuracheddu
103	34 <sub>h</sub>	Zonizzazione urbanistica in ambito urbano	Frazione di Li Mori
104	34 <sub>i</sub>	Zonizzazione urbanistica in ambito urbano	Centro urbano di San Teodoro (nord) – Frazioni di La Suaredda, La Traversa

105	34 <sub>l</sub>	Zonizzazione urbanistica in ambito urbano	Frazioni di La Suaredda, La Traversa, La Suaredda di Supra, Lu Stazu di Mezu
106	34 <sub>m</sub>	Zonizzazione urbanistica in ambito urbano	Frazioni di L'Alzoni, Lu Lioni, Li Cupuneddi
107	34 <sub>n</sub>	Zonizzazione urbanistica in ambito urbano	Centro urbano di San Teodoro (sud)
108	34 <sub>o</sub>	Zonizzazione urbanistica in ambito urbano	Frazioni di Badualga, Terrapedda
109	34 <sub>p</sub>	Zonizzazione urbanistica in ambito urbano	Villaggio Lu Miriacheddu, Costa Caddu
110	34 <sub>q</sub>	Zonizzazione urbanistica in ambito urbano	Frazioni di Tiridduli, Bidditogliu, Lu Muntigghiu di La Petra
111	34 <sub>r</sub>	Zonizzazione urbanistica in ambito urbano	Frazioni di Straulas, La Patimedda
112	34 <sub>s</sub>	Zonizzazione urbanistica in ambito urbano	Frazioni di Schifoni, Franculacciu, Stazu Brusciatu
113	34 <sub>t</sub>	Zonizzazione urbanistica in ambito urbano	Frazione di Sitagliacciu

## 4. LOCALIZZAZIONE E GEOMORFOLOGIA

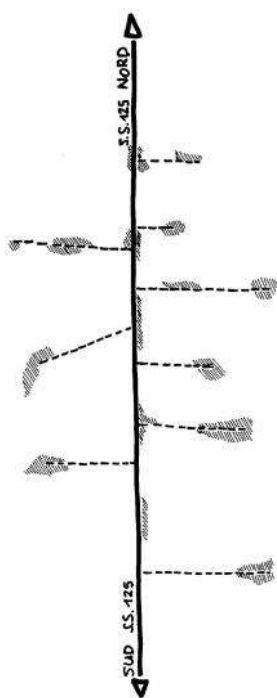
### 4.1. Il territorio

Il comune di San Teodoro è formato da un insieme variamente definito e articolato di frazioni, borgate, agglomerati rurali, stazzi, sì da costituire una urbanizzazione diffusa, difficilmente riconducibile ad un organico inquadramento unitario.

La zona geografica nella quale è inserito il territorio è considerata parte integrante della Gallura, sia perché sino ad Ottiolu (in comune di Budoni) il luogo è caratterizzato dalle rocce granitiche

tipiche del nord della Sardegna, sia perché l'identità culturale della popolazione ricalca usi e abitudini tipicamente galluresi.

L'abitato di san Teodoro si sviluppa tra il mare e la S.S. 125, a sud dell'omonimo stagno e sulla piana alluvionale del fiume San Teodoro, ad un'altezza media di 10 m sul livello del mare. Tutto un insieme di borgate, sulla S.S. 125 o collegate ad essa da una fitta rete di strade a pettine, sul territorio comunale danno



Idrogramma della struttura viaria a pettine

origine a quella urbanizzazione diffusa atipica per la Sardegna, e caratteristica della regione gallurese.

Dal punto di vista amministrativo il territorio confina, da nord a sud, con i comuni di Loiri Porto San Paolo, la frazione di Padru del comune di Buddusò, Torpè e Budoni.

#### 4.2. **L'orografia**

Il territorio può essere considerato prevalentemente collinare, dominato, nella parte sud-occidentale, dal massiccio di Monte Nieddu con i suoi bastioni di rocce granitiche rosa, i ghiaioni e i magrissimi pascoli. Sull'origine del suo nome può essere utile ricordare ciò che scriveva nel secolo scorso il La Marmora:

*“Monte Nieddu è così detto per la foresta impenetrabile e quasi vergine di cui è rivestito. Oltre i lecci, ed i roveri che vi sono in abbondanza, si trovano alberi di tasso (*Taxus baccata*) e di ginepro (*Juniperus oxycedrus*) che hanno una dimensione colossale. Questo è il solo punto dell'isola dove si trovano alberi di ginepro in quantità. La scure di qualche speculatore non tarderà molto a ridurre in uno stato deplorabile M. Nieddu, come le altre montagne dell'isola”.*

La situazione era così differente dall'attuale che risulta difficile anche solo immaginarla. Poco aiutano i rari esemplari sfuggiti alla furia del fuoco del 1983, ma questa montagna appare ancora come una grande distesa selvaggia che si unisce a quelle altrettanto selvagge di Usinavà e Sos Littos verso Buddusò e Bitti. La più grande aspirazione del Demanio forestale che gestisce questo territorio sarebbe quella di restituirgli le immense foreste che ricoprivano tutta la montagna fino al secolo scorso.

#### 4.3. **Il sistema idrografico**

I fiumi hanno un regime irregolare, con andamento impetuoso e violento nelle stagioni piovose mentre sono asciutti d'estate e per la gran parte dell'autunno.

Il corso d'acqua principale è il rio San Teodoro che sino alla metà del secolo scorso aveva la foce sul litorale in cui oggi si trova lo stagno “Padula di Lu Rattali” e veniva denominato “Rio Sa Canna”; l'attuale denominazione risale all'epoca in cui venne deviato all'interno dello stagno. Il fiume nasce alle pendici di punta La Penne e scorre prima in direzione ovest-est e poi sud-nord per un tragitto di circa 14 km. Il suo reticolo idrografico è costituito da 9 torrenti.

#### 4.4. **Il sistema costiero e delle zone umide**

Morfologicamente la fascia costiera è assai variegata ed è caratterizzata dalla presenza di lunghi tratti di costa sabbiosa, alternati a tratti rocciosi. Un'altra caratteristica è la presenza nelle, immediate vicinanze della linea di costa, di zone umide e paludose, talvolta in forma di stagni, altre di lagune, dovute al moto ondoso che costruisce delle barre sedimentarie lungo la costa che si oppongono al libero deflusso delle correnti di torbida.

Il carattere di base della costa da capo Ceraso a San Teodoro è dato da una successione di promontori rocciosi e da insenature più o meno profonde. Mentre nei promontori la costa è rocciosa e molto acclive, nei fondo baia essa è generalmente bassa e sabbiosa, associata talvolta a campi di dune non estesi, stabilizzati dalla vegetazione alofila. Il promontorio granitico di capo Coda Cavallo si protende per 4 km nel mar Tirreno e termina nella coda di Lu Furrù, che presenta, nella parte settentrionale, l'affascinante arenile di cala Coda Cavallo. L'intero litorale del promontorio è un susseguirsi continuo di punte, capi, insenature e scogli isolati. Sul versante settentrionale, oltre la cala Coda Cavallo, si trovano le spiagge Lastra Ruja, cala Suaraccia e cala Purgatorio, a ridosso della quale si estende il piccolo stagno de La Pipara, che raggiunge una discreta profondità solo durante le piene invernali. Fra le zone umide di questa parte del territorio rilevante è anche lo stagno di cala Girgolu, al limite del confine col comune di Loiri Porto San Paolo.

Sul versante meridionale si trovano le spiagge di Salinedda e Salina Bamba, entrambe occludenti con il loro cordone sabbioso i due omonimi stagni retrodunali. Sono poco profondi e risultano inutilizzati per gli scarsi apporti idrici e il mancato collegamento con il mare.

A sud del promontorio di capo Coda Cavallo si incontrano le spiagge di cala Brandinchi e Lu Impostu, separate dal promontorio di Capricciolu. Entrambi gli arenili non sono altro che il cordone litorale di due stagni retrostanti: particolarmente importante quello di porto Brandinchi, con una profondità media da 0,50 m fino a 3 m.

Lo stagno di San Teodoro è il più vasto e importante fra i numerosi specchi d'acqua interni che da Olbia in poi caratterizzano l'intera costa orientale fino ad Orosei. Il bacino, di forma allungata, posto a nord dell'abitato di San Teodoro, risulta separato dal mare dal lungo arenile di sabbia finissima della spiaggia de La Cinta. Ha una superficie di 230 ha. La profondità varia da 70 cm a 2,5 m, con una discreta produzione ittica. Le acque sono divise in due parti: a nord un argine separa la parte adibita a peschiera, più piccola della zona meridionale. Lo stagno di San Teodoro rientra nell'elenco delle Riserve Naturali individuate dalla Regione Sarda con la L.R. n. 31/1989.

## **5. IL SISTEMA DEI TRASPORTI E DELLA VIABILITÀ**

In considerazione della conformazione del territorio (a forma di fuso, allungato da nord verso sud) non si ha un sistema viario particolarmente articolato.

Le arterie principali sono la S.S. 131 D.C.N. e la S.S. 125 (Orientale Sarda), che attraversano longitudinalmente tutto il territorio.

A livello intermedio si rilevano le strade provinciali per Padru (a ovest) e per Budoni (a sud).

È infine importante il citato "sistema a pettine", costituito da un elevato numero di strade che dalla S.S. 125 si diramano verso l'interno (a monte) e a valle, per raggiungere piccoli agglomerati di case o singoli stazzi, oltre ai litorali.

Il sistema della viabilità è rilevabile negli elaborati grafici nn. 27a - 27b.

## **6. INFRASTRUTTURE E URBANIZZAZIONI**

### **6.1. Infrastrutture nel territorio comunale**

Nei citati elaborati nn. 27a - 27b sono riportate, oltre alla viabilità, le principali strutture e infrastrutture presenti, alcune delle quali a livello anche sovracomunale.

### **6.2. Infrastrutture e strutture pubbliche e di uso pubblico nell'abitato**

Il sistema delle principali reti delle opere di urbanizzazione primaria (fognatura, acquedotto, linee elettrica e di illuminazione) è riportato negli elaborati da 28a a 28g.

Negli stessi elaborati sono altresì individuati gli edifici e gli impianti pubblici, di uso pubblico e/o comunque di interesse comune, a livello sia comunale che sovracomunale.

## **7. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA PREVIGENTE**

### **7.1. Individuazione e riferimenti normativi dei piani attuativi**

In attuazione del previgente P. di F. risultano predisposti 66 piani attuativi relativamente ad alcuni comparti delle zone B - C - D e F.

Di seguito si riporta l'elenco di tali piani, con gli estremi delle relative convenzioni e/o approvazioni. I riferimenti planimetrici sono riportati negli elaborati da 31a a 31g.

#### *Lottizzazioni in zona di completamento*

1 - Comparto B1/1	P. di L. Seazzu e più	convenzione rep. n. 6138, racc. 990
2 - Comparto B1/2	P. di L. La Canna	convenzione rep. n. 23/87
3 - Comparto B1/3	P. di L. Mundula Salvatore	convenzione rep. n. 14/83
4 - Comparto B1/4	P. di L. Pittorra Maria	convenzione rep. n. 4/78
5 - Comparto B1/5	P. di L. Fideli Claudino	convenzione rep. n. 3/78
6 - Comparto B1/6	P. di L. Fideli Irene	convenzione rep. n. 3/81

7 - Comparto B1/7	P. di L. Fideli Giacomina	convenzione rep. n. 4/81
8 - Comparto B1/8	P. di L. Fideli Vinicio	convenzione rep. n. 1/78
9 - Comparto B1/9	P. di L. Bazzu e più, lo. Sa Canna	convenzione rep. n. 802/90
10 - Comparto B1/10	P. di L. Pittorra Maria e Saba Giovanni	convenzione rep. n. 10/79
11 - Comparto B1/11	P. di L. Pittorra Caterina	convenzione rep. n. 10/88
12 - Comparto B1/12	P. di L. Vangelisti Vienda	convenzione rep. n. 5071/92
13 - Comparto B1/13	P. di L. Fideli Soc. Imoteo	convenzione rep. n. 10/80
14 - Comparto B1/14	P. di L. consorzio prop. via Alghero	convenzione rep. n. 36/83
15 - Comparto B1/15	P. di L. Pavignani	convenzione rep. n. 29/83
16 - Comparto B1/16	P. di L. Fideli Italo	convenzione rep. n. 11/78
17 - Comparto B1/17	P. di L. l'Orunesu	convenzione rep. n. 1170/90
18 - Comparto B1/18	P. di L. Fideli Irene	convenzione rep. n. 4/81
19 - Comparto B1/19	P. di L. Fideli Irene e più	convenzione rep. n. 3/86
20 - Comparto B1/20	P. di L. Brandanu Salvatore e più	convenzione rep. n. 186034 -racc. 20839
21 - Comparto B1/21	P. di L. Cattini e più	convenzione rep. n. 186901 - racc. 20954
22 - Comparto B1/22	P. di L. Fideli Giuseppe 2	convenzione rep. n. 29/86
23 - Comparto B1/23	P. di L. Fideli Giovannetti	convenzione rep. n. 23/83
24 - Comparto B1/24	P. di L. Fideli Giuseppe 1	convenzione rep. n. 7/78
25 - Comparto B1/25	P. di L. Lu Puzzaresdu-Soc. ISEG	convenzione rep. n. 23/83
26 - Comparto B1/26	P. di L. Fideli Fidelio, Irene e più	convenzione rep. n. 3/81
27 - Comparto B1/27	P. di L. Colli Antonio e Nicolò	convenzione rep. n. 8/89
28 - Comparto B1/28	P. di L. Soc. CITAI	convenzione rep. n. 20/84
29 - Comparto B1/29	P. di L. Li Menduli - Fideli Lidia	convenzione rep. n. 4/81
30 - Comparto B1/30	P. di L. Colli Antonio e più	convenzione rep. n. 8/89
31 - Comparto B1/31	P. di L. Pittorra Giorgio 14/86	convenzione rep. n. 14/86
32 - Comparto B1/32	P. di L. Li Angeli – Li Piri	convenzione rep. n. 12/82
33 - Comparto B1/33	P. di L. Lu Licciu	convenzione rep. n. 52/84
34 - Comparto B1/34	P. di L. De Candia Mario	convenzione rep. n. 5/78
35 - Comparto B1/35	P. di L. Lu Casteddu	convenzione rep. n. 10560/9

### ***Lottizzazioni in zona di espansione***

1 - Comparto C1/1	P. di L. Dal Monte Attilio	convenzione rep. n. 1/81
2 - Comparto C1/2	P. di L. Rinaggiu – Fideli Licinio	convenzione rep. n. 1/90
3 - Comparto C1/3	P. di L. Colli Antonio e più	convenzione rep. n. 8/89
4 - Comparto C1/4	P. di L. Pittorra Antonio Maria	convenzione rep. n. 82/73
5 - Comparto C1/5	P. di L. Le Canne	convenzione rep. n. 8361/93
6 - Comparto C1/6	P. di L. Fiori e più e Fresi Mario	convenzioni rep. n. 13/87 e 18/00
7 - Comparto C1/7	P. di L. Fideli Domenico	convenzione rep. n. 36/98
8 - Comparto C1/8	P. di L. Meloni	convenzioni rep. n. 111140 e 11186

9 - Comparto C1/9	P. di L. Fideli Domenico	convenzione rep. n. 2822/91
10 - Comparto C1/10	P. di L. Immobiliare Gallura	convenzione rep. n. 32/82
11 - Comparto C1/11	P. di L. CITAI comparto residuo	convenzione rep. n. 7/82
12 - Comparto C1/12	P. di L. CITAI S.p.A.	convenzione rep. n. 6/75
13 - Comparto C1/13	P. di L. Brandanu e più	convenzioni rep. n. 50/97 e 20/84

#### ***Lottizzazioni in zona turistica***

1 - Comparto F1/1	P. di L. Pharamex	convenzione rep. n. 31/82
2 - Comparto F1/2	P. di L. Punta Molara – Domus de Roca	convenzioni rep. n. 15/81 e 29/04
3 - Comparto F1/3	P. di L. Cala Ginepro	convenzione rep. n. 02/81
4 - Comparto F1/4	P. di L. La Pipara	convenzione rep. n. 30/02
5 - Comparto F1/5	P. di L. Camping Cala Cavallo	convenzione rep. n. 25/83
6 - Comparto F1/6	P. di L. Cala Paradiso – Sosvim	convenzione rep. n. 21/01
7 - Comparto F1/7	P. di L. Salinedda – Le Farfalle	convenzione rep. n. 15/76
8 - Comparto F1/8	P. di L. Salina Bamba	convenzioni rep. n. 17/76 e 03/99
9 - Comparto F1/9	P. di L. Soc. San Teodoro	convenzione rep. n. 27/99
10 - Comparto F1/10	P. di L. Punta Aldia – Punta Sabbatino	convenzioni rep. n. 14/76 e 21/01
11 - Comparto F1/11	P. P. Cala d’Ambra	D.A. n. 84/U/80
12 - Comparto F1/12	P. di L. San Teodoro 1	convenzione rep. n. 9/80
13 - Comparto F1/13	P. di L. Li Suari	convenzione rep. n. 6476/94
14 - Comparto F1/14	P. di L. San Teodoro 2	convenzione rep. n. 5/86
15 - Comparto F1/15	P. di L. Isuledda (Colomo – Delta 55)	convenzione rep. n. 10/89
16 - Comparto F1/16	P. di L. Lu Miriacheddu	convenzione rep. n. 04/86
17 - Comparto F1/17	P. di L. Costa Caddu - Paeffgen	convenzione rep. n. 04/89

#### ***Lottizzazioni in zona artigianale***

1 - Piano per interventi produttivi (P.I.P.)	deliberazione C.C. 14/11/2001 n. 40
--	-------------------------------------

## **7.2. Consistenza edilizia**

Gli agglomerati urbani hanno avuto uno sviluppo urbanistico particolarmente rilevante nell'ultimo trentennio.

L'edificazione abusiva è molto limitata ed episodica, e comunque ben controllata dall'Amministrazione comunale.

La zona B del previgente Programma di fabbricazione è stata quasi tutta oggetto di pianificazione attuativa e, di fatto, allo stato attuale, quasi completamente utilizzata.

La maggior parte delle zone C sono state pianificate e convenzionate oltreché urbanizzate ed edificate.

I 17 piani di lottizzazione convenzionati in zona F sono stati anch'essi quasi completamente urbanizzati ed edificati. La volumetria complessivamente impegnata (per interventi realizzati o "fatti salvi") per tali ambiti ammonta, come desumibile dalla citata deliberazione C.C. n. 37/2005, a 921.387 mc.

### **7.3. Stato delle opere di urbanizzazione**

In ordine allo stato dell'urbanizzazione primaria si rileva che sia l'abitato di San Teodoro sia le frazioni e, in generale, tutte le zone di recente edificazione, sono servite dalla fognatura comunale, dall'acquedotto e dalle reti elettrica e telefonica; le strade, sia delle zone interne sia periferiche, sono in buono stato di conservazione e quasi tutte dotate di idonea pavimentazione in asfalto o in conglomerato cementizio (poche, e solo le più marginali, sono ancora in terra battuta).

L'illuminazione pubblica copre quasi del tutto gli aggregati urbani e i comparti turistici.

Le zone verdi e di servizio sono sufficienti e adeguatamente localizzate, soprattutto nell'abitato di San Teodoro, in virtù anche dei risultati della citata preesistente pianificazione attuativa.

I parcheggi sono ancora insufficienti e le autovetture, sostando prevalentemente lungo le strade, creano delle strozzature che sono causa di disagio per la circolazione veicolare, soprattutto nei periodi di alta stagione turistica.

## **8. STRUTTURA E DINAMICHE DEI FENOMENI DEMOGRAFICI**

Dalle analisi della relazione socio economica del Piano emergono i seguenti elementi sulla dinamica della popolazione residente:

- la Sardegna ha completato in un breve arco di tempo la fase di transizione demografica iniziata con un secolo di ritardo rispetto al resto dell'Italia; in questi anni l'isola ha registrato un tasso di

fecondità bassissimo (1,1 figli per donna), alla pari con le regioni del Nord e del Centro del Paese con più bassa natalità, ma distante dalle regioni meridionali che solo ora conoscono una flessione delle nascite;

- in ragione di ciò, l'isola sembra destinata ad assumere nel suo complesso un comportamento demografico pressoché statico nel breve periodo (1995-2015), per vivere poi un'ulteriore accentuazione dei tassi negativi nei decenni successivi, con un significativo peggioramento dei relativi indici demografici sintetici;
- nel breve periodo, gli aggregati provinciali storici mostrano una tendenza abbastanza omogenea al loro interno, con la sola provincia di Sassari in modesto aumento, Cagliari ed Oristano prossime alla stasi e Nuoro in modesto decremento;
- l'analisi delle previsioni con disaggregazione comunale ha posto in luce alcune aree "attrattive": la costa nord-orientale fino all'Ogliastra, l'area metropolitana cagliaritano, in controtendenza rispetto al capoluogo, i comuni che si affacciano sul golfo di Oristano e i microsistemi territoriali di Alghero e Sorso;
- fra le realtà in declino demografico al sistema sulcitano-iglesiente, i cui prodromi della crisi iniziano ad evidenziarsi con gli anni '80, sembrano destinati ad aggiungersi la Barbagia ed il Gerrei; prosegue altresì il processo di invecchiamento in sub-regioni già storicamente deboli, come il Meilogu, il Montiferru e la Marmilla;
- la staticità della popolazione nel breve periodo sembra poter essere garantita da flussi migratori in entrata, che, seppure modesti rispetto al dato medio nazionale, si ritengono più significativi rispetto al quadro ufficiale e che sembrano consolidarsi sulla base degli aggiornamenti ISTAT al 2004;
- il comune di San Teodoro, mette in evidenza le potenzialità del territorio in termini demografici, dovuto ad un incremento sia della popolazione residente che della popolazione fluttuante;

- la previsione demografica positiva della popolazione residente è frutto dell'analisi dei principali indicatori demografici e migratori registrati nei decenni precedenti dall'Istat, nei quali si nota un incremento positivo del saldo naturale, ma in misura superiore si registra un incremento più che positivo nel saldo migratorio, dovuto ad un maggior numero di iscritti nell'anagrafe comunale, rispetto ai cancellati dalla stessa, per motivi di maggior offerta di lavoro e possibilità economiche rispetto ai comuni interni;
- i dati maggiormente significativi sono dati dal peso della popolazione fluttuante sul totale della popolazione; in quanto comune costiero, a forte attrattività turistica, il territorio dovrà rafforzare le proprie strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, aumentare i servizi, migliorare la viabilità stradale, al fine di accogliere la popolazione fluttuante in aumento, senza creare disagi alla popolazione residente, e con un'offerta turistica di qualità, essendo il turismo un settore economico fondamentale per lo sviluppo del territorio.

Sempre da tale analisi si rilevano le seguenti considerazioni sulla popolazione fluttuante:

- il sistema turistico della Sardegna è ancora fortemente caratterizzato dalla concentrazione spaziale e temporale dei flussi; la netta prevalenza della vacanza costiero-balneare fa sì che la regione mostri i più alti livelli di stagionalità in Italia;
- larga parte dell'offerta turistica continua ad essere concentrata nei comuni costieri, ove si è localizzata larghissima parte della ricettività classificata e non classificata;
- la stima dell'offerta ricettiva attuale complessiva supera di poco gli 880.000 posti letto; con riferimento ai soli centri a vocazione turistica del campione considerato nel Piano d'ambito tale valore non scende oltre 810.000 posti letto;
- le stime realizzate risultano significativamente inferiori rispetto a quelle relative all'offerta ricettiva attuale contenute nel Piano;

- tale valore potrebbe essere avvicinato solo con la considerazione dell'intero patrimonio abitativo non utilizzato e di una maggiore numerosità di presenze per singola unità abitativa (2 ospiti per stanza anziché 1,5), ipotesi lecita nel medio periodo in relazione al più intenso utilizzo del patrimonio esistente, che andrà verosimilmente a realizzarsi in relazione alle strategie di pianificazione paesaggistica in itinere; in questo caso la stima del potenziale utilizzabile nel medio termine può essere ricondotta ad un intorno di circa 1.107.000 posti letto;
- si sottolinea altresì che queste stime tengono conto dei posti letto autorizzati nel periodo 2001-2005 e che viene ritenuta attendibile una percentuale di occupazione, con particolare riferimento alle case vacanza, da parte dei turisti sardi dell'ordine del 20-30%;
- si sottolinea inoltre che la stima delle presenze giornaliere ottenuta attraverso l'elaborazione dei dati relativi alla produzione dei rifiuti urbani avvicina, con minore aleatorietà, la prima stima proposta;
- a partire da questi dati ed attraverso una simulazione della capacità di accoglienza complessiva della fascia costiera dell'isola, che tiene conto delle tendenze in atto nella legislazione regionale e di considerazioni relative alla capacità di carico degli ecosistemi costieri (ipotizzando alcuni scenari alternativi nel rapporto fra posti letto autorizzati e posti letto potenziali), ma anche del possibile successo delle numerose iniziative in itinere volte alla diversificazione dell'offerta turistica regionale nel medio- lungo termine, si può realizzare un'ulteriore stima per il lungo termine che fa ipotizzare una crescita potenziale fino circa 1355.000 posti letto nell'intero territorio regionale. Quest'ultima ipotesi, tuttavia, assume una mera validità indicativa e non può, ad oggi, essere supportata da considerazioni di carattere più generale.

## **9. PROGETTO**

### **9.1. Arco temporale di riferimento**

Il Piano urbanistico comunale si configura come strumento essenziale per l'attività di governo del comune e sarà riferimento costante per la formazione dei programmi dell'Amministrazione.

La progressiva attuazione delle previsioni del P.U.C. modificherà, inevitabilmente, la situazione di fatto e richiederà periodici aggiustamenti, anche per tener conto delle trasformazioni della società e dell'economia, che si verificano con crescente rapidità, e della conseguente organizzazione del territorio e dei sistemi di relazione.

In questa situazione, e in considerazione del fatto che il previgente Piano di fabbricazione consiste di fatto nell'aggiornamento di uno strumento predisposto quasi 40 anni fa, è lecito prevedere per l'attuazione del P.U.C. un arco temporale di riferimento di almeno 10 anni, per arrivare all'anno 2024 ad una sua revisione generale.

### **9.2. Zonizzazione**

Agli obiettivi della comunità come innanzi esposti, e sulla base delle analisi e considerazioni svolte al riguardo, il Piano risponde con la programmazione urbanistica che si attua attraverso la disciplina d'uso del territorio, suddiviso in varie zone omogenee in conformità alle indicazioni del D.A. 20/12/1983 n. 2266/U.

#### **9.2.1. Zona A**

In ambito di zona A, centro storico (anche centro matrice, in base alla definizione introdotta dal P.P.R.), vengono individuati due nuclei di prima formazione: uno nell'abitato di san Teodoro (classificato come sottozona A1) e l'altro nella frazione di Nuragheddu (sottozona A2).

La perimetrazione di tali ambiti, in un primo momento rimodulata rispetto alle originarie indicazioni del P.P.R. di concerto

con l'Ufficio di piano regionale in data 06/12/2007, è stata inserita nella cartografia del Piano con alcuni definitivi, ancorché limitati, adeguamenti conseguenti a più puntuali verifiche e approfondimenti e sopralluoghi dell'Amministrazione comunale.

#### 9.2.2. Zona B

La zona B, relativa, per definizione normativa, alle aree ad uso prevalentemente residenziale, con tessuto urbano e viario definito e consolidato ed edilizia ampiamente definita e compiuta, è suddivisa in quattro distinte sottozone, in parte discendenti dalle indicazioni del previgente P. di F.

La sottozona B1 comprende tutti i piani attuativi predisposti nell'abitato di San Teodoro alla data di adozione del Piano.

Le sottozone B2 e B3 comprendono ambiti caratterizzati da differenti indici di edificabilità, in base alla loro prossimità o meno al centro abitato di San Teodoro, nei quali l'edificabilità è consentita sia con concessione diretta sia con Piano attuativo.

La sottozona B4 caratterizza tutte le zone di completamento residenziale delle frazioni, ricomprendendo per la maggior parte le aree in tal senso già classificate nel previgente Programma di fabbricazione. Al proposito ne ridefinisce in modo puntuale, sulla scorta della cartografia aggiornata posta alla base delle elaborazioni del Piano, le perimetrazioni sulla base dei confini e delle effettive dividenti fisiche (viabilità, corsi d'acqua, recinzioni, ecc.) riscontrati sul luogo. L'edificazione nella sottozona B4 si effettua sia con concessione diretta sia con piano attuativo.

#### 9.2.3. Zona C

La zona C, che individua e definisce le nuove zone di espansione residenziale, è suddivisa in cinque distinte sottozone, in base alle loro caratteristiche e parametri urbanistici di attuazione.

La sottozona C1, analogamente alla sottozona B1, comprende tutti i piani di lottizzazione predisposti nell'abitato di San Teodoro alla data di adozione del Piano.

Le sottozone C2, C3 e C4 individuano i nuovi ambiti di espansione residenziale, sempre nell'abitato di San Teodoro, regolamentati in base a differenti parametri urbanistici, in base alle loro caratteristiche sia attuali che previsionali.

La sottozona C2 individua alcuni comparti (in tal senso in parte già classificati nel previgente strumento urbanistico) finalizzati a nuovi insediamenti da attuarsi in base a piani di lottizzazione.

La sottozona C3 definisce un comparto in loc. "La Silvaredda", per il quale il piano attuativo prevede una elevata percentuale di aree in cessione al fine di consentire all'Amministrazione comunale la realizzazione di una sorta di parco urbano a supporto della struttura portuale in loc. "Niuloni".

La sottozona C4, ubicata dal lato opposto, rispetto all'abitato, della strada di accesso alla struttura portuale in loc. "Niuloni", ha finalità e caratteristiche di uso non prevalentemente residenziale, con una previsione di volumetria di tipo commerciale pari ad almeno il 50% di quella complessivamente prevista.

La sottozona C5 individua e definisce gli ambiti di espansione residenziale nelle frazioni.

#### 9.2.4. Zona D

La zona D, destinata alla realizzazione di impianti industriali, artigianali e commerciali, individua alcuni areali che vengono classificati nelle sottozone D1 e D2.

La prima coincide con il Piano per gli Interventi Produttivi, approvato con deliberazione C.C. n. 40/2001; la seconda individua e definisce gli impianti preesistenti nel territorio.

#### 9.2.5. Zona F

La zona F, destinata alla realizzazione di interventi di tipo turistico a carattere prevalentemente stagionale, è suddivisa in quattro sottozone.

In sottozona F1, allo stesso modo che per le precedenti sottozone B1 e C1, sono ricompresi i piani attuativi predisposti antecedentemente alla data di adozione del Piano.

In sottozona F2 il Piano classifica alcuni ambiti edificati, sorti negli anni '60 e '70 con licenze edilizie o sulla scorta di frazionamenti o piani di utilizzo a livello comunale, privi di requisiti previsti al proposito dalla successiva legislazione regionale ("legge Ponte" citata).

La destinazione d'uso è di tipo residenziale stagionale, con tipologia edilizia prevalentemente uni/bifamiliare.

Ancorché le qualità architettoniche e formali siano in genere abbastanza decorose, i contesti non sono adeguatamente organizzati dal punto di vista urbano e spesso carenti in ordine alle opere di urbanizzazione.

Il Piano prevede per tali ambiti la redazione di idonei piani attuativi finalizzati alla riqualificazione dei contesti ambientali e paesaggistici circostanti, all'infrastrutturazione con l'adeguamento dell'assetto viario, alla realizzazione degli impianti tecnologici eventualmente mancanti o carenti e alla dotazione di aree pubbliche o di uso pubblico.

La sottozona F3, suddivisa in cinque comparti, definisce gli ambiti destinati alla realizzazione di nuovi insediamenti turistici a carattere prevalentemente ricettivo, ubicati in prossimità della costa.

In conformità alle indicazioni degli artt. 89 - 90 delle Norme di Attuazione del P.P.R., le localizzazioni sono definite in contiguità con preesistenti insediamenti.

Il Piano individua delle ben definite volumetrie per ogni comparto, e ne regola la realizzazione.

La sottozona F4, suddivisa in nove comparti, è istituita con ubicazioni, in arretramento dal mare, in prossimità di preesistenti agglomerati relativi a piani di lottizzazione, con destinazione di turismo collinare.

#### 9.2.6. Zona E

In conformità alla definizione dell'art. 3 del D.A. 20/12/1983 n. 2266/U e dell'art. 7 del D.P.G.R. 03/08/1994 n. 228, oltre che sulla base delle specifiche analisi di settore del Piano, la zona agricola è classificata in base alla sottozona E2 (a sua volta suddivisa nelle sub-zone E2<sub>a</sub>, E2<sub>b</sub> e E2<sub>c</sub>) e sottozona E5 (anch'essa a sua volta suddivisa nelle sub-zone E5<sub>a</sub>, E5<sub>b</sub> e E5<sub>c</sub>).

Oltre alle suddette classificazioni il Piano definisce alcuni areali riconducibili, in base al citato art. 7 del D.P.G.R., alle tipologie relative alla sottozona E4, che definisce le “aree che, caratterizzate da preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali”.

In tale ultimo contesto vengono individuati 27 comparti, o ambiti, discendenti per la massima parte dalla storica tipologia degli stazzi, dei quali si prevede la riorganizzazione nel senso indicato dalla citata normativa, con anche degli incrementi volumetrici.

Il Piano disciplina singolarmente gli interventi per ogni singolo comparto, con le indicazioni dettagliatamente riportate nella tabella all'uopo predisposta nell'ambito dell'art. 22, lett. e, delle norme di attuazione.

In sintesi, la superficie complessivamente considerata ammonta a circa 21,8 ha, con una volumetria esistente rilevata di 51.820 m<sup>3</sup>.

Gli incrementi di volumetria previsti ammontano a 26.230 m<sup>3</sup>, per un volumetria complessiva di 78.050 m<sup>3</sup>.

Ai fini della garanzia del perseguimento degli intenti del citato D.P.G.R., il Piano impone il requisito della residenza da almeno 20 anni nel comune teodorino quale presupposto per la titolarità

dell'atto autorizzativo a costruire, oltre al vincolo della non alienazione dell'immobile per un periodo di altri 20 anni dalla sua realizzazione.

Sempre in ambito di zone E il Piano individua infine alcuni ambiti, che classifica come sottozona E\*4, che riguardano degli insediamenti stagionali sorti negli anni '60 e '70 a monte della S.S. 125.

Per tali interventi il piano prevede la predisposizione di piani attuativi di riqualificazione analogamente indicato per la sottozona turistica F2.

#### 9.2.7. Zona G

La zona G, normalmente destinata a disciplinare l'uso del territorio ai fini dell'individuazione e/o realizzazione di insediamenti e servizi a livello sovracomunale, oltre che alla definizione di attrezzature e impianti tecnologici, è suddivisa in dieci distinti sottozone.

La sottozona G1, ripartita in 12 comparti, individua le sovrastrutture e gli impianti (cimitero, depuratore, depositi idrici, distributori di carburante, stazioni ENEL, ecc.) presenti e programmati nel territorio.

Al proposito, in particolare, è degna di menzione la previsione della nuova struttura cimiteriale in loc. Badualga, in posizione prossima al centro abitato di San Teodoro, ma al contempo agevolmente raggiungibile da tutte le altre frazioni del territorio, in virtù del buon collegamento viario dalla S.S. 125.

La sottozona G2, suddivisa in tre comparti, individua e definisce gli ambiti relativi all'attività portuale turistica.

Il primo recepisce l'intervento di ampliamento e completamento della struttura cittadina in loc. "Niuloni", autorizzato ai sensi dell'art. n. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 della Direzione Generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza Edilizia - Servizio Governo del Territorio e Tutela Paesaggistica per le Province

di Olbia Tempio - dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della R.A.S. dell'11/02/2008.

Il secondo comparto attiene all'attività di gestione della struttura in loc. "Puntaldia".

Il terzo è preordinato alla disciplina di un eventuale ampliamento della struttura suddetta.

La sottozona G3 definisce alcuni ambiti relativi a attività alberghiere e strutture culturali di svago preesistenti in ambito urbano.

Ne prevede la disciplina in caso di interventi e le entità degli ampliamenti sia in modo puntuale (per taluni casi l'Amministrazione comunale ha già deliberato degli incrementi volumetrici ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. n. 380/2001) sia in termini più generali, in base ad un valore percentuale unico rispetto alle volumetrie preesistenti.

La sottozona G4, suddivisa in 4 comparti, individua e definisce gli areali per la realizzazione delle strutture sportive e servizi annessi del "sistema golf".

Al riguardo: un comparto è relativo all'impianto già programmato nell'ambito della lottizzazione convenzionata "La Pipara" (comparto turistico F1/4) nella località omonima; e un altro coincide con l'impianto preesistente in loc. Puntaldia.

I rimanenti due comparti disciplinano le previsioni relative alle nuove realizzazioni.

Come puntualmente previsto anche nelle norme di attuazione, questi saranno realizzati secondo i criteri della massima conservazione e tutela delle caratteristiche geomorfologiche, formali e paesaggistiche degli ambiti d'intervento e dei contesti circostanti, assecondando al massimo la naturale orografia dei luoghi, con limitati movimenti di terra per le modellazioni dei farway e dei green. L'asportazione delle essenze arboree preesistenti, le quali dovranno comunque essere reimpiantate o sostituite con analoghi esemplari di uguali dimensioni, sarà contenuta nella misura strettamente necessaria.

Ai fini del risparmio della risorsa idrica, sarà privilegiato il ricorso all'acqua proveniente da impianti di trattamento dei reflui.

La sottozona G5, suddivisa in tre comparti, istituisce il “sistema parchi”: a livello urbano, nell’ambito in prossimità del porto in loc. Niuloni; a livello periurbano, nell’ambito tra la S.S. 125 e lo stagno de La Cinta; e a livello territoriale, relativamente al contesto del monte “Nieddu”.

Il primo ricomprende terreni prevalentemente privati; il secondo prevalentemente di proprietà dell’Amministrazione comunale; il terzo esclusivamente di proprietà comunale, la quale si estende per alcune centinaia di ettari anche nella limitrofa frazione di Padru del comune di Buddusò.

La sottozona G6 riconosce e recepisce l’attuale avio-superficie per velivoli ultraleggeri tra la S.S. 125 e lo stagno de La Cinta. Ne disciplina quindi l’uso e gli interventi, ivi compresa la realizzazione di nuove volumetrie strettamente connesse e necessarie alla gestione e all’esercizio dell’attività.

La sottozona G7 definisce in due comparti altrettanti areali relativi alle case cantoniere dell’ANAS sulla S.S. 125 in loc. Monti Pitrosu e Badualga.

La sottozona G8 individua e definisce tre comparti per la realizzazione di strutture direzionali e nel settore terziario a livello sovra comunale.

La sottozona G9 individua e definisce, in recepimento delle previsioni del Piano di utilizzo dei litorali citato al punto 10 del paragrafo 2, gli ambiti per la localizzazione dei chioschi da realizzare a supporto e fruizione della risorsa balneare.

La sottozona G10 analogamente alla precedente, è istituita in recepimento delle indicazioni del Piano di utilizzo dei litorali ai fini della localizzazione dei parcheggi a supporto della balneazione.

#### 9.2.8. Zona S

La zona S definisce le dotazioni di aree e servizi a livello comunale per l’istruzione, le attività collettive, il verde pubblico e i parcheggi.

Con riferimento all'art. 6 del D.A. 20/12/1983 n. 2266/U la zona S è suddivisa nelle sottozone:

- S1 aree per l'istruzione;
- S2 aree per attrezzature di interesse comune;
- S3 aree per spazi pubblici a parco, gioco, sport;
- S4 aree per parcheggi pubblici.

Al riguardo il Piano individua:

- come sottozona S1, il complesso delle scuole materna, elementare e media nell'abitato di San Teodoro;
- come sottozona S2, suddivisa in 10 comparti, gli areali relativi a edifici quali la casa comunale, la caserma dei Carabinieri, gli edifici di culto, ecc.;
- come sottozona S3, suddivisa in 29 comparti, le aree per parchi pubblici attrezzati e attività sportive; al proposito, tra le altre, il piano prevede, al comparto S3/15, un ambito per la realizzazione di in polo per attività sportive in loc. "Liscia Eldi";
- come sottozona S4, suddivisa in 4 comparti, le aree per parcheggi pubblici, sia esistenti che previsti.

#### 9.2.9. Zona H

La zona H, prevista dall'art. 3, ultimo comma, del D.A. 20/12/1983 n. 2266/U, a salvaguardia, rispetto e/o tutela di manufatti e parti di territorio di particolare valore storico, archeologico, paesaggistico e ambientale o di rilevante importanza per la collettività, è suddivisa in 5 sottozone.

La sottozona H1 definisce la fascia di rispetto del depuratore e delle due strutture cimiteriali, quella preesistente e quella prevista.

La sottozona H2 definisce la fascia di rispetto stradale; in tal senso ricomprende le strade statali e provinciali e parte della viabilità comunale ritenuta di rilevante importanza.

La sottozona H3 definisce le fasce di rispetto fluviale e degli specchi acquei interni, di norma nella misura minima prevista dal R.D. n. 523/1904 e dalla legge 05/01/1994 n. 36, ma spesso più ampia, sulla

base anche delle risultanze del Piano di Assetto Idrogeologico e della mappatura del reticolo idraulico discendente dal citato (al punto 13 del precedente paragrafo 2) Studio di compatibilità idraulica e geologico geotecnico, ex art. 8 delle norme di attuazione del P.A.I. medesimo.

La sottozona H4 individua le aree di rispetto ambientale, naturalistico e paesaggistico prevalentemente relativo alla fascia costiera. Sono peraltro ricompresi in tale ambito alcuni areali più interni del territorio (sistemi dunali, emergenze rocciose, rilievi montuosi) e le fasce di rispetto dei centri rurali (in sottozona E4) ai sensi dell'art. 52, 13° comma, delle Norme di Attuazione del P.P.R.

La sottozona H5 definisce, e in tal senso rinomina, alcuni areali di rispetto della fascia costiera coincidenti con le aree di cessione per standard pubblici per verde a conservazione integrale delle lottizzazioni turistiche convenzionate (individuate in sottozona F1 nel Piano).

## **10. IL “SISTEMA PARCHI”, IL “SISTEMA GOLF”, IL “SISTEMA PORTI”, “L’ASSE TERRITORIALE ATTREZZATO STRAULA-MONTI PITROSU” COME ELEMENTI QUALIFICANTI DEGLI OBIETTIVI DEL P.U.C.**

Con riferimento alle enunciazioni formulate al paragrafo 2, di seguito si espongono gli elementi ritenuti maggiormente qualificanti tra gli obiettivi del P.U.C.

### **10.1. “Il sistema parchi”**

#### Il parco di Monte Nieddu

L'areale in sottozona G5 relativo alla località di Monte Nieddu è in parte incluso nella perimetrazione di riserva naturale prevista nella L.R. 31/1989 fra il comune di San Teodoro e la frazione di Padru del comune di Buddusò.

Il progetto definito del Piano definisce una scelta territoriale rilevante, la cui operatività organizzativa sarà in prospettiva da verificare con le decisioni e le strategie territoriali dei comuni contermini, nell'obiettivo di realizzazione di una riserva naturale di vaste dimensioni, capace di contenere al suo interno significative possibilità di sviluppo del turismo ambientale.

L'area ha una dimensione di circa 330 ettari e comprende al suo interno i territori montani e collinari non suscettibili di utilizzazione intensiva dei suoli ed interessati ad un generale processo di rimboschimento ambientale.

Gli obiettivi perseguiti possono essere così articolati:

- introduzione di procedure attive di tutela ambientale, in un contesto caratterizzato da uno straordinario interesse paesaggistico e con la presenza di significativi ambienti naturali, complessivamente privo di fenomeni e di attività di degrado legati all'antropizzazione e all'utilizzo scorretto dei suoli;
- opportunità di introdurre, nel più generale sistema territoriale di San Teodoro, un ulteriore elemento di protezione ambientale di area vasta oltre quello dell'Area marina protetta; scelta, questa, rispondente, da una parte ad obiettivi propri della protezione dell'ambiente e del territorio, ma anche alla strategia di caratterizzare l'offerta turistica con un forte livello di protezione ambientale dell'intero territorio di riferimento, nella consapevolezza che il mantenimento dell'attuale elevata "connotazione ambientale" costituirà, anche nel futuro, una strategia capace di determinare significative convenienze economiche;
- possibilità di articolare l'offerta di spazi ed occasioni per il turismo ed il tempo libero aggiuntive e integrate rispetto all'attuale, basata principalmente sulla fruizione della balneazione: tale strategia è coerente con l'obiettivo di fondo, perseguito dal Piano, di puntare alla costruzione di un sistema urbano e territoriale capace di realizzare le condizioni per un

consistente allargamento della stagione turistica, con riferimento a particolari fasce del turismo di bassa stagione non strettamente legate ai periodi di balneazione e con l'esigenza di definire un sistema di attrezzature e di opportunità di fruizione ambientale coerenti con questa prospettiva; questa strategia di definizione di spazi attrezzati per la fruizione collettiva in ambito extra-urbano rafforza ed integra la equivalente scelta a livello urbano di individuazione di un sistema di parchi e di orientamento verso le attrezzature sportive e del tempo libero di significativi comparti turistici, immediatamente a ridosso degli insediamenti turistici costieri.

Il percorso per l'effettiva realizzazione del parco prevederà la definizione di una specifica pianificazione urbanistica e programmazione delle attività gestionali. Il Piano fornisce gli elementi di riferimento generale e di compatibilità d'uso, quali:

- a) attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- b) fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi con possibilità di realizzazione di infrastrutture (sentieri natura, recinzioni, segnaletica) o strutture leggere di supporto, aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- c) fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti naturali e dei beni culturali;
- d) opere di difesa e ripristino ambientale;
- e) apertura e sistemazione delle piste forestali e di penetrazione agraria strettamente necessarie all'attività produttiva boschiva o agro-pastorale;
- f) interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- g) opere di supporto all'attività antincendio o di protezione civile;
- h) pascolo e mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;

- i) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti compatibili con il contesto paesistico-ambientale;
- j) attività di forestazione produttiva;
- k) realizzazione di edifici a supporto dell'attività connessa alla fruizione ambientale e naturalistica.

#### Il parco dello stagno de La Cinta

Il vasto compendio territoriale comprendente lo stagno di San Teodoro rappresenta un ulteriore elemento di significativa importanza territoriale, sia sul versante ambientale che su quello delle attività produttive legate alla pesca in aree controllate.

L'obiettivo del Piano è finalizzato a rilanciare la produzione del compendio ittico e ricreare attorno all'insieme delle attività produttive dinamiche di sviluppo nel settore del comparto agroalimentare e, nel contempo, di realizzare un insieme di attrezzature ed attività che si configurino anche come elementi di supporto e di valorizzazione dell'Area Marina protetta e, più in generale, dell'offerta turistica del territorio.

Il Piano recepisce le iniziative già messe in atto dall'Amministrazione comunale per la riqualificazione produttiva dello stagno e introduce gli elementi di salvaguardia delle aree esterne di contorno, (peraltro già indicati nel P.P.R.).

In tal senso sono inoltre consentiti gli interventi di ristrutturazione e riqualificazione funzionale delle strutture edilizie e le attrezzature esistenti destinate all'attività della pesca e nuovi interventi edilizi, di ampliamento delle attività produttive, per la ricerca scientifica, per l'attività didattica e formativa, per le attività di fruizione della risorsa naturalistica.

#### **10.2. “Il sistema golf”**

La realizzazione di un sistema golfistico-turistico può rappresentare un fattore strategico di sviluppo su cui puntare per una crescita integrata dell'economia della Gallura meridionale, e della

regione nel suo complesso. La localizzazione degli impianti in prossimità delle rinomate località balneari della Costa Smeralda fanno dell'iniziativa uno strumento volto a colmare margini di mercato ancora lontani dalla saturazione. In tal senso l'iniziativa costituisce un investimento che può avere molteplici obiettivi:

- valorizzare il territorio;
- proteggere la natura e l'ambiente;
- sviluppare un mercato turistico alternativo;
- prolungare la stagione turistica;
- recuperare aree urbane dismesse;
- creare benessere e occupazione.

Sviluppare un mercato turistico alternativo significa generare valore per il territorio e innescare scambi e relazioni con mondi e mercati a tutti i livelli, da quello locale fino a quello internazionale.

Incrementare la capacità attrattiva del territorio significa dunque costruire pacchetti strutturati, vendibili, comunicabili, sostenibili sui mercati del turismo nelle loro diverse espressioni e nei diversi periodi dell'anno, non solo nel periodo estivo.

L'analisi dei dati relativi ai flussi turistici sul territorio (nel 2004 i sette comuni costieri di Arzachena, Olbia, Palau, La Maddalena, S.Teresa di Gallura, San Teodoro e Budoni concentravano circa l'80% dell'intera ricettività alberghiera dei comuni costieri regionali e facevano registrare circa 3,8 milioni di presenze turistiche complessive) e quelli relativi al turismo del golf mostrano come possa essere economicamente conveniente inserire un "sistema golf" all'interno di un circuito insediativo già consistente e in un ambito turistico e ricettivo, come quello di San Teodoro, altamente sviluppato.

Il golf si inserisce coniugando le possibilità di sviluppo del turismo balneare a quelle derivanti dal turismo sportivo. Ci si rivolge ad un bacino di domanda molto ampio, il turismo balneare, arricchendolo di una serie di servizi ed elementi di valore aggiunto nel perseguimento dell'opportunità di penetrare ulteriormente su alcuni

qualificati, e qualificanti, mercati internazionali, approfittando di un effetto “scoperta”.

Il golf può essere utilizzato in tale ottica come un catalizzatore di sviluppo, nel breve periodo per il mercato turistico e in generale per tutta la filiera del comparto hospitality, e nel lungo periodo per l’offerta di servizi sul territorio: il mix ottimale è dato dalla corretta combinazione di golf, turismo, viabilità e servizi efficienti e di alta qualità.

La crescente diffusione di un’offerta integrata di servizi turistici, ricettivi e sportivi, con la contestuale diffusione di voli *low cost* (specialmente per i collegamenti con il Regno Unito e l’Irlanda) avrà certo i risultati positivi che possono essere così sintetizzati:

- stagionalizzazione dei flussi turistici e conseguente riorganizzazione del comparto;
- avvio di un processo di sviluppo economico non solo del contesto locale, ma anche dei centri costieri limitrofi e, di conseguenza, del territorio gallurese nel suo insieme.

Oltre alle valutazioni soprasvolte è doveroso considerare la circostanza che il “sistema golf” contribuisce in maniera significativa a perseguire la conservazione di aree nella loro originaria conformazione naturalistica, eliminando così eventuali fenomeni di degrado che possano averle nel tempo dequalificate. Non è un caso che negli ultimi anni diverse pubbliche amministrazioni stiano dimostrando sempre un maggiore interesse al mercato del golf, riconoscendone gli indotti positivi. Contribuisce al proposito sia la riscoperta di questo sport sotto una veste rinnovata (chiunque lo può praticare, da 8-9 anni agli anziani, grazie al fattore “handicap” in virtù del quale tutti possono giocare contro tutti) sia le sue molteplici motivazioni (non solo il suo scopo primario, ma anche il piacere di ammirare le bellezze della natura e stare all’aria aperta).

La localizzazione delle aree destinate all’attività golfistica tiene conto in maniera puntuale sia dell’ambiente e del paesaggio circostante che del potenziale bacino d’utenza esistente nell’intorno.

*I campi da golf, dove ci sono, funzionano.* Funzionano dove hanno una potenzialità di riscontro da parte del mercato positiva. E nel territorio del comune di San Teodoro ci sono, in questo senso, tutte le premesse.

### 10.3. **“Il sistema porti”**

La previsione del potenziamento dell'attuale offerta del comune di San Teodoro nel settore della portualità turistica (completamento del porto di San Teodoro in loc. Niuloni e ampliamento del porto di Puntaldia), è finalizzata alla realizzazione di una ricettività turistica diportistica dimensionalmente e qualitativamente consistente e di servizi caratterizzati da standard di qualità.

Per incrementare il potere di gravitazione del territorio di San Teodoro e rendere lo stesso a valenza sovracomunale, è necessario pensare all'assetto urbanistico degli ambiti portuali in modo che tali strutture possano offrire servizi adeguati allo standard della domanda e incrementare la qualità della stessa in quanto inserite in una contestualità omogenea e territoriale per la loro valenza.

Da diverse analisi e studi della stessa Regione sarda si rilevano le considerazioni che di seguito si riportano:

- tra le indicazioni strategicamente rilevanti previste dalla politica di intervento nel settore turismo figurano quelle dirette alla realizzazione di un sistema organico di porti ed approdi turistici nell'intero arco costiero, sia per l'apporto che tali strutture sono in grado di dare in termini di reddito ed occupazione, sia per l'ulteriore e qualificato impulso che possono imprimere allo sviluppo dell'intero settore;
- la Sardegna, per la sua posizione geografica, per la natura e le caratteristiche geomorfologiche delle sue coste e per le particolari condizioni climatiche, gode nel Mediterraneo di una obiettiva situazione di privilegio agli effetti dello sviluppo del turismo nautico;

– tali elementi naturali, unitamente al grado di ricettività determinatesi in questi ultimi anni, non appaiono tuttavia sufficienti a garantire uno sviluppo ed un consolidamento di correnti turistiche determinate dalla pratica della nautica da diporto e sportiva.

Allo stato attuale, la mancanza di sufficienti attrezzature nautiche ha fatto sì che la Sardegna, salvo rari ed episodici interventi, sia rimasta defilata rispetto ad altre aree turistiche mediterranee, nelle quali una oculata programmazione diportistica ha svolto una funzione catalizzatrice e stimolatrice rispetto allo sviluppo globale del turismo inteso come corretto uso del patrimonio “vacanze”.

In tale scenario le potenzialità sono riferibili solo essenzialmente alla conservazione della attuale nautica da diporto di élite e dei residenti, stabili o temporanei, con possibilità di navigazione riferite alla autonomia delle singole imbarcazioni.

Questo aspetto ha fatto sì che l’attività nautica da diporto non costituisca un elemento organico e consistente della generale economia regionale, in particolare della settoriale economia turistica, stante l’assenza di un sistema organico di porti e attrezzature collaterali.

Il rapporto domanda/offerta nel periodo estivo mostra come i pochi porti attrezzati siano sottoposti ad una forte pressione che si esercita anche dal solo diporto nautico “minore”, saturando al limite di rottura le capacità di ricovero e contemporaneamente le coste sono interessate da fenomeni di abusivismo e le spiagge contaminate da natanti per la mancanza di ricoveri ed approdi adeguati.

Il confronto con le vicine coste della Corsica rende evidente la carenza di attrezzature per il supporto della nautica; i suoi comuni costieri hanno saputo offrire con maggiore prontezza una adeguata e moderna organizzazione.

In genere finora in Sardegna lo sviluppo delle strutture portuali è caratterizzato da fenomeni di casualità e subordinato spesso allo sviluppo di interventi immobiliari.

Una disorganica infrastrutturazione del territorio costiero ha dato luogo a fenomeni di alta concentrazione e contemporaneamente a larghi vuoti di attrezzature.

Dal punto di vista qualitativo e funzionale la dotazione media regionale di posti-barca per porto rimane inferiore ai contesti sia nazionali sia francesi e il livello di dotazioni e servizi integrativi carente, anche per quanto riguarda l'offerta di "servizi primari" quali acqua, energia elettrica e carburante.

La domanda di beni e servizi può essere definita come la richiesta del "servizio porto turistico", dove porti ed approdi non risultino solo dei "parcheggi in mare" ma possano invece rappresentare punti essenziali di sosta e transito di un circuito per la nautica da diporto: non più, quindi, solo ricoveri al riparo dal moto ondosso ma anche, e soprattutto, servizi, a terra e a mare, per manutenzioni ed assistenza alle imbarcazioni e per le necessità degli equipaggi.

Il potenziamento delle strutture portuali di San Teodoro verrà naturalmente, e necessariamente, a costituire un "sistema", dando vita in tal modo al perseguimento dell'obiettivo di riequilibrare territorialmente l'offerta di servizi connessi con il settore turistico, e ponendosi, tra l'altro, come alternativa (ma in termini di "complementarietà") al potenziale della Costa Smeralda e di Porto Rotondo per una tale categoria infrastrutturale.

Una rilevante e positiva conseguenza dell'attuazione dell'obiettivo sarà destagionalizzazione delle presenti turistiche nel territorio e il relativo incremento del periodo di fruizione delle strutture ricettive, determinando in tal senso un polo di servizi di interesse regionale.

#### **10.4. L'asse territoriale attrezzato Straula – Monti Pitrosu**

Nel quadro delle radicali trasformazioni che si realizzeranno con la piena operatività del nuovo tracciato della S.S. 131 d.c.n. il Piano indica una significativa riorganizzazione del percorso lineare

costituito dall'attuale S.S. 125, nel tratto che mette in relazione i nuclei urbani attestati sulla strada, fra Straulas e Monti Pitrosu.

Si tratta di un percorso viario molto particolare, che assolve contestualmente la funzione di collegamento interno fra le diverse frazioni e di asse di servizio del litorale costiero, insieme a quello di percorso turistico di livello sub-territoriale. Su questo asse si vanno progressivamente attestando una serie di funzioni di livello urbano, nel campo commerciale in particolare, ed esso costituisce in qualche misura il percorso di attraversamento generale del complesso territorio urbano di San Teodoro.

L'insieme di queste funzioni di natura prevalentemente urbana e l'eliminazione del traffico territoriale di lunga percorrenza portano alla definizione della proposta progettuale di "asse attrezzato" con obiettivi e caratteristiche tipologiche così sinteticamente classificabile:

- un percorso viario prevalentemente a servizio degli spostamenti di livello urbano, con la funzione principale di "asse di frazione" e di distribuzione della mobilità legata alla fruizione del litorale costiero;
- un percorso caratterizzato dalla possibilità di percepire e fruire dei diversi paesaggi che il percorso stesso attraversa e di quelli che da esso si possono visivamente cogliere, in particolare in quelle parti che sono a diretto contatto con lo stagno di San Teodoro ed in diretto rapporto con le straordinarie situazioni avi-faunistiche presenti;
- un percorso in cui sia significativamente presente la possibilità di uso pedonale e ciclabile, come esigenza di connessione non veicolare fra le diverse frazioni e come nuova possibilità di percorsi pedonali legati al tempo libero e alla fruizione dei valori ambientali e paesaggistici delle aree attraversate;
- un percorso urbano, nelle parti di attraversamento dei nuclei edificati, caratterizzato da elementi architettonici e di sistemazione degli spazi che introducano, da una parte, un più elevato livello di

- “qualità urbana” e, dall’altra, proponano segni e caratterizzazioni di arredo urbano di significativo pregio, capaci di valorizzare il territorio nel suo principale percorso di attraversamento;
- un percorso in cui posizionare alcune ulteriori attività di servizio, in particolare nei nuclei edificati attraversati e nei punti di intersezione con la viabilità “a pettine” laterale a servizio degli insediamenti residenziali e turistici.

L’asse attrezzato Straulas – Monti Pitrosu è stato oggetto di uno specifico “progetto guida”, (i cui schemi grafici sono allegati alle norme di attuazione in ordine alle disposizioni definite per la viabilità) con l’obiettivo di determinare uno schema progettuale di connessione fra la dimensione urbanistica e quella più direttamente “stradale”, finalizzato alla simulazione dei contenuti e degli elementi nodali che il successivo progetto dovrà contenere e definire.

Nella più generale proposta di riqualificazione urbana dei nuclei edificati attraversati dall’asse attrezzato Straulas – Monti Pitrosu particolare attenzione sarà dedicata alle parti urbane che si attestano sul percorso stesso, costruendo a contatto con esse le situazioni più direttamente interessate alla localizzazione dei servizi e degli spazi urbani collettivi.

La proposta indica, in buona sostanza, l’attribuzione di un nuovo valore al percorso stradale, attualmente caratterizzato da una complessiva situazione di degrado e da una generale “immagine” del territorio di San Teodoro non corrispondente alla qualità dell’ambiente edificato e, in particolare, inadeguata a rappresentare i grandi valori ambientali che costituiscono il territorio ed il complesso ed importante sistema dell’offerta turistica che oggi il comune rappresenta. Da una parte la proposta risponde all’esigenza di una riorganizzazione delle funzioni e dei percorsi dell’intero territorio comunale, dall’altra ha anche l’obiettivo di ridefinire il valore degli episodi residenziali e turistici della fascia interna, oggi in secondo piano rispetto a quelli della fascia costiera.

## 11. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DELLE NUOVE AREE RESIDENZIALI

### 11.1. Tabelle

Agli effetti del riscontro delle considerazioni che seguono sono consultabili le seguenti tabelle allegate in appendice:

- A - Previsione di crescita della popolazione nel centro di San Teodoro e nelle frazioni
- B - Superfici delle zone di completamento nel centro di San Teodoro e nelle frazioni
- C - Superfici e volumi delle zone di espansione nel centro di San Teodoro
- D - Superfici e volumi delle zone di espansione nelle frazioni
- E - Ripartizione delle superfici per residenze (zone A - B - C) nel centro di San Teodoro e nelle frazioni

### 11.2. La “domanda”

Nella relazione socio economica è riportata (pag. 79) la proiezione della crescita demografica con riferimenti a scadenza quinquennali, a partire dall'anno 1991 e fino all'anno 2041.

In considerazione del fatto che l'arco temporale di riferimento ai fini del dimensionamento demografico del P.U.C. è quello tra il 2010 e il 2020, si può ragionevolmente assumere alla base delle valutazioni per il dimensionamento insediativo (atteso che in tal senso devono essere considerati gli incrementi relativi e non i valori assoluti della popolazione) quanto riportato nella citata relazione in riferimento al periodo dal 2001 al 2026.

Al riguardo si è predisposto il prospetto che segue:

Anno	2001	2006	2011	2016	2021	2026
popolazione residente	3.673	4.126	4.492	4.791	5.045	5.264
popolazione fluttuante	35.811	37.122	38.442	39.762	41.083	42.399
popolazione totale	39.484	41.248	42.934	44.553	46.128	47.663



riferimento alla conoscenza del territorio da parte degli uffici tecnici comunali.

Ai fini del dimensionamento delle nuove aree di espansione da destinare alla suddetta nuova popolazione è stato assunto il parametro di 170 mc per abitante.

Tale valore discende dalle risultanze di una analisi di dettaglio del sistema insediativo tradizionale del territorio, con riferimento ad alcuni vasti e consolidati comparti residenziali dei seguenti ambiti:

- San Teodoro - caso A	mc/ab	181,85
- San Teodoro - caso B	mc/ab	199,46
- San Teodoro - caso C	mc/ab	159,95
- La Suaredda	mc/ab	191,77
- La Traversa	mc/ab	187,52
- Monti Pitrosu	mc/ab	165,89
- Lu Fraili	mc/ab	225,64
- L'Alzoni	mc/ab	220,41
- Badualga	mc/ab	181,19
- Straula	mc/ab	174,08
- Budditogli	mc/ab	208,52
- Tiridduli	mc/ab	246,15
- La Patimedda	mc/ab	191,77
- Franculacciu	mc/ab	192,54

Gli elaborati relativi all'analisi di cui trattasi sono riportati in appendice alla presente relazione, all'allegato C.

Alla luce dei suddetti dati si evince come il volume di 170 mc per abitante venga assunto in via del tutto prudenziale.

In ordine alla procedura adottata per la determinazione del suddetto parametro di dotazione volumetrica media per abitante si richiama l'indicazione al proposito del 2° comma dell'art. 4 del D.A. 20/12/1983 n. 2266/U, laddove, testualmente, è detto: "Il numero degli abitanti insediabile è dedotto assumendo, *salvo diversa*

*dimostrazione in sede di strumento urbanistico comunale, il parametro di 100 m<sup>3</sup> per abitante...”*

#### 11.2.1. Dimensionamento volumetrico relativo all'incremento della popolazione residenziale

Sulla base dell'assunto di definire in 170 m<sup>3</sup>/abitante la dotazione volumetrica unitaria, il fabbisogno di nuove volumetrie abitative (residenziali) per il prossimo decennio risulta di:

$$521 \text{ abitanti} \times 170 \text{ m}^3/\text{abitante} = 88.570 \text{ m}^3$$

Considerando (per la calmierazione delle aree edificabili, per le intrinseche caratteristiche del mercato immobiliare locale, per le contingenti difficoltà a realizzare i piani di lottizzazione, ecc.) una percentuale di “variabilità” di un terzo circa di tale valore, questo può essere ragionevolmente elevato a, in cifra tonda, 120.000 m<sup>3</sup>.

#### 11.2.2. Dimensionamento volumetrico relativo all'incremento della popolazione fluttuante

Dalla deliberazione del Consiglio comunale n. 37 del 17/08/2005 si rileva, ai sensi dell'art. 4 del D.A. n. 2288/U del 20/12/1983, il dimensionamento della popolazione turistica (come desumibile dalle caratteristiche orografiche della costa) pari a 34.660 unità circa; in base alla dotazione media (come dalla medesima norma citata) di 60 m<sup>3</sup> per abitante, discende(va) una volumetria di 2.079.518 m<sup>3</sup>.

Peraltro l'effettiva popolazione fluttuante presente nel territorio comunale nell'anno in esame (2005) ammontava (elaborando anche in questo caso per interpolazione lineare i dati della tabella sopra riportata) a 36.860 unità (già superiore al precitato valore, per la popolazione turistica, di 34.660 unità).

Dalla rimodulazione del 50% del suddetto dimensionamento volumetrico (art. 6 della sopravvenuta L.R. n. 8/2004) discende la volumetria complessivamente insediabile in zona F (turistica), pari a 1.039.759 m<sup>3</sup>.

Sempre dalla citata deliberazione consiliare si rileva la ripartizione di tale volumetria suddivisa in:

- 661.985 m<sup>3</sup> di volumi già realizzati;
- 259.402 m<sup>3</sup> di volumi fatti “salvi”;
- 118.372 m<sup>3</sup> di volumi di nuova realizzazione.

Dai dati suddetti si rileva che la popolazione turistica (fluttuante) insediata in zona turistica (F) nel 2005 ammontava a 661.985 m<sup>3</sup> : 60 m<sup>3</sup>/ab. = 11.033 unità.

È pertanto evidente come già nel 2005 le persone corrispondenti alla differenza tra i due suddetti valori, e cioè 36.860 – 11.033 = 25.827 unità, trovassero alloggio in seconde case, nelle lottizzazioni residenziali nell’ambito degli agglomerati urbani che costituiscono il contesto edificato (centro urbano e frazioni) del territorio comunale.

Tale circostanza è confermata anche dall’analisi di tale tipologia del patrimonio edilizio, stimato all’epoca dal Servizio tecnico comunale in circa 10.550 unità abitative delle dimensioni medie di 240 m<sup>3</sup> ciascuna.

Da quanto sopra discende il valore complessivo di 10.550 alloggi x 240 m<sup>3</sup>/alloggio = 2.532.000 m<sup>3</sup>.

Dividendo tale valore per 100 m<sup>3</sup>/abitante (art. 4 del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983) si ottiene in 25.320 unità l’entità della popolazione fluttuante così alloggiata.

Come si rileva i due valori (25.827 e 25.320) in discorso sono più che ragionevolmente congrui.

Dalle considerazioni sulla deliberazione consiliare n. 37/2005 sopra svolte si può quindi risalire alla più probabile entità della volumetria residenziale “utilizzata” per l’incremento della popolazione fluttuante dall’anno 2005 al 2014, e, soprattutto (per le finalità del Piano) stimare quella necessaria all’anno 2014.

È innanzitutto opportuno verificare preliminarmente la probabile evoluzione avutasi nel periodo 2005-2014, nel quale

l'incremento della popolazione fluttuante è stato (in base ai dati sopra riportati) di  $38.970 - 36.860 = 2.110$  unità.

Sempre dall'esame dei dati a disposizione del Servizio tecnico comunale si rileva nel periodo considerato (2005-2014) la realizzazione di circa 560 nuove unità residenziali stagionali (seconde case) nell'ambito di lottizzazioni negli agglomerati urbani con caratteristiche dimensionali analoghe alle preesistenti (volumetria media di  $240 \text{ m}^3$  per alloggio).

Da ciò discende un volume complessivo di  $240 \text{ m}^3 \times 560$  alloggi =  $134.400 \text{ m}^3$ , volume questo, in grado di soddisfare (sempre in base al parametro di  $100 \text{ m}^3/\text{abitante}$ ) le esigenze abitative di 1.344 unità di popolazione fluttuante.

La residua quota di  $(2.110 - 1.344) = 766$  unità risulta verosimilmente "allocata" nelle strutture in zona turistica (F) realizzate nello stesso periodo, nell'ambito dei sopracitati (dalla deliberazione consiliare n. 37/2005) volumi "fatti salvi".

A questo punto, attesa la verifica del soddisfacimento abitativo fino all'anno 2014 della popolazione fluttuante, si può procedere al dimensionamento della volumetria per l'incremento previsto per l'anno 2024.

L'incremento della popolazione fluttuante risulta, come innanzi definito, di 2.639 unità.

Una parte delle quali troverà alloggio in zona turistica e una parte, com'è peraltro nella consolidata tradizione teodorina, negli ambiti degli agglomerati urbani.

L'entità degli abitanti da insediare in zona turistica (F) risulterà, in base al parametro di  $100 \text{ m}^3/\text{p.l.}$  di cui al 4° comma dell'art. 4 della L.R. n. 45/1989 (così come modificato dall'art. 3 della L.R. n. 11/1992) e alle risultanze della più volte citata deliberazione consiliare n. 37/2005, pari a  $118.372 \text{ m}^3 : 100 \text{ m}^3/\text{p.l.} = 1.184$  abitanti.

Da quanto sopra risulterà di  $2.639 - 1.184 = 1.455$  unità la popolazione fluttuante per la quale si dovrà prevedere e individuare le volumetrie nelle zone di espansione residenziale.

In base al parametro standard (non essendo tali abitazioni stabilmente residenziali, bensì stagionali) di 100 m<sup>3</sup>/abitante (ai sensi del citato art. 4 del D.A. n. 2266/U del 22/12/1983), si ricava il valore di 1.455 abitanti x 100 m<sup>3</sup>/ab = 145.500 m<sup>3</sup>.

Applicando anche in questo caso una percentuale di “variabilità” (peraltro inferiore a quanto precedentemente definito per le residenze stabili) del 10%, il valore complessivo per questa tipologia di volumetria in zona di espansione residenziale potrà essere ragionevolmente dimensionato, in cifra tonda, in 160.000 m<sup>3</sup>.

#### 11.2.3. Dimensionamento complessivo del fabbisogno volumetrico in zona di espansione residenziale

In base alle soprasvolte considerazioni il dimensionamento del fabbisogno delle volumetrie in zona di espansione residenziale ammonta complessivamente a (120.000 + 160.000) m<sup>3</sup>. = 280.000 m<sup>3</sup>.

#### 11.3. Verifica del dimensionamento delle zone di espansione “C” (

Dalle allegate (in appendice) tabelle “C” e “D” si rilevano le seguenti volumetrie previste per le sottozone di espansione C2 - C3 - C4 - C5:

volumetria in zona C2	79.129 m <sup>3</sup>
volumetria in zona C3	3.119 m <sup>3</sup>
volumetria in zona C4	9.530 m <sup>3</sup>
volumetria in zona C5	<u>175.352 m<sup>3</sup></u>
sommano	267.130 m <sup>3</sup>

Tale valore è inferiore rispetto al fabbisogno stimato di 280.000 m<sup>3</sup> di circa 21.000 m<sup>3</sup>; il dimensionamento è peraltro solo apparentemente sottostimato, in quanto si può ritenere in modo attendibile che la quota di popolazione, sia residente sia “fluttuante” corrispondente a tale volumetria possa trovare sistemazione nell’ambito delle preesistenti lottizzazioni (residenziali e turistico stagionale) che non siano ancora state completamente definite ed edificate.

## **12. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DELLE NUOVE AREE TURISTICHE**

Il valore massimo delle volumetrie di tipo turistico costiero ancora realizzabili nell'ambito del territorio comunale è quello di 118.372 m<sup>3</sup> determinato dalla più volte citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 37/2005.

### **12.1. Tabelle**

Agli effetti di un agevole riscontro delle considerazioni che seguono sono consultabili le seguenti tabelle allegate in appendice.

- F - Ambiti delle sottozone F2
- G - Ambiti delle nuove zone di espansione turistica - Sottozone F3 e F4

### **12.2. L'”offerta”**

Sono stati individuati cinque comparti nella fascia costiera (sottozona F3) destinati alla realizzazione di insediamenti prevalentemente ricettivi, per una volumetria complessiva di 41.500 m<sup>3</sup>, e nove in ambito più interno collinare (sottozona F4) per una volumetria complessiva di 72.000 m<sup>3</sup>.

È stato infine previsto l'ampliamento della preesistente struttura turistica in loc. Costa Caddu (all'interno del comparto F1/17) per una volumetria di 4.800 m<sup>3</sup>.

### **12.3. La ”verifica”**

Tutte le suddette volumetrie ammontano al valore di 118.300 m<sup>3</sup>, valore che è inferiore al tetto massimo di 118.372 m<sup>3</sup> ancora disponibile nel territorio ai sensi della citata deliberazione consiliare n. 37/2005.

### **13. VERIFICHE DEL DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI**

Nell'allegata tabella "M" sono riportate le superfici delle aree per servizi a livello comunale, ripartite, ai sensi dell'art. 6 del D.A. 20/12/1983 n. 2266/U, nelle sottozone S1 (istruzione), S2 (attrezzature di interesse comune), S3 (spazi pubblici attrezzati) e S4 (parcheggi pubblici).

La superficie complessiva di tali aree ammonta a 383.057 mq.

Essendo per norma tali aree a servizio delle zone A e B (in quanto tutte le altre zone omogenee sono edificabili in base a piani attuativi, e come tali attrezzate in ordine alla dotazione di spazi pubblici), la verifica degli standard va riferita alla popolazione residente prevista per l'anno 2024.

In sintesi si ha quindi la seguente dotazione complessiva:

- aree in zona S1	8.325 m <sup>2</sup>
- aree in zona S2	13.490 m <sup>2</sup>
- aree in zona S3	153.190 m <sup>2</sup>
- aree in zona S4	<u>49.595 m<sup>2</sup></u>
sommano	224.600 m <sup>2</sup>

Ai fini della determinazione della popolazione a cui fare riferimento per la verifica del dimensionamento per abitante si ritiene congruo assumere il dato di quella "residente" incrementata del 15% dell'entità di quella definita come "fluttuante".

È ragionevole stimare, alla luce anche di parametri desumibili dagli uffici comunali (consumi idrici, raccolta di rifiuti solidi urbani, ecc.) che, assunto 100 il valore degli abitanti "fluttuanti" nel periodo di massima presenza, coincidente, come sopraccennato, con quello estivo, almeno 15 siano comunque a vario titolo presenti sul territorio durante tutto l'anno.

Alla luce dei dati sopra esposti si ricavano i seguenti dati:

- popolazione residente prevista al 2024	5.133 abitanti
- quota di popolazione fluttuante prevista al 2024	
0,15 x 41.609 =	<u>6.241 abitanti</u>
Sommano	11.374 abitanti

Rapportando la superficie delle zone per servizi al dato suddetto si ricava il valore di

$$224.600 \text{ m}^2 : 11.374 \text{ abitanti} = 19,75 \text{ m}^2/\text{abitante}.$$

Tale valore soddisfa il requisito minimo di 18 m<sup>2</sup>/abitante previsto dal D.A. n. 2266/U del 20/12/1983 per i comuni di II classe in cui, in base alla popolazione come sopra definita, il comune di San Teodoro viene a essere classificato.

# TABELLE

## Tabella A – Previsione di crescita della popolazione

	NOTE	A	B	C	D	E = A+C	F = B+D	G=B-A	H=D-C	I = G+H
1. San Teodoro	1)	1.429	1.568	24.366	26.014	25.795	27.582	139	1.648	1.787
2. Badualga	1)	206	229	1.121	1.198	1.327	1.427	23	77	100
3. Budditogliu	1)	371	413	2.012	2.149	2.383	2.562	42	137	179
4. Franculacciu	1)	120	134	-	-	120	134	14	-	14
5. L'Alzoni	1)	101	113	-	-	101	113	12	-	12
6. La Patimedda	2)	20	25	-	-	20	25	5	-	5
7. La Runcina	1)	17	20	93	100	110	120	3	7	10
8. Li Cupuneddi	1)	23	28	-	-	23	28	5	-	5
9. Li Mori	2)	175	195	-	-	175	195	20	-	20
10. Li Teggi	1)	10	17	-	-	10	17	7	-	7
11. Lu Fraili	1)	163	182	2.290	2.444	2.453	2.626	19	154	173
12. Lu Fraili di Supra	2)	19	31	-	-	19	31	12	-	12
13. Lu Lioni	1)	83	94	-	-	83	94	11	-	11
14. Lutturai	1)	75	86	-	-	75	86	11	-	11
15. Montipitrosu	1)	275	307	1.497	1.599	1.772	1.906	32	102	134
16. Nuragheddu	1)	105	117	-	-	105	117	12	-	12
17. Schifoni	1)	64	71	-	-	64	71	7	-	7
18. Sitagliacciu	2)	72	86	-	-	72	86	14	-	14
19. Stazzu Bruxiatu	1)	62	69	-	-	62	69	7	-	7
20. Stazzu di Mezu	1)	18	22	-	-	18	22	4	-	4
21. Straulas	1)	371	413	2.011	2.135	2.382	2.548	42	124	166
22. Suaredda	1)	346	385	2.273	2.427	2.619	2.812	39	154	193
23. Suaredda di Supra	2)	39	45	-	-	39	45	6	-	6
24. Terrapedda	1)	54	60	-	-	54	60	6	-	6
25. Traversa	1)	354	376	2.276	2.442	2.630	2.818	22	166	188
26. Tiridduli	1)	37	44	-	-	37	44	7	-	7
27. Vill. Nuragheddu	2)	3	3	1.031	1.101	1.034	1.104	0	70	70
<b>TOTALE</b>		<b>4.612</b>	<b>5.133</b>	<b>38.970</b>	<b>41.609</b>	<b>43.582</b>	<b>46.742</b>	<b>521</b>	<b>2.639</b>	<b>3.160</b>

1) Frazioni inserite nella L.R. 06/02/1959 n.5 relativa alla costituzione del Comune di San Teodoro

2) Frazioni determinatesi successivamente alla L.R. di cui sopra

### LEGENDA

A Popolazione residente al 2014  
 B Popolazione residente prevista al 2024  
 C Popolazione fluttuante al 2014  
 D Popolazione fluttuante prevista al 2024  
 E Totale popolazione al 2014

F Totale popolazione prevista al 2024  
 G Previsione incremento popolazione residente  
 H Previsione incremento popolazione fluttuante  
 I Previsione incremento totale popolazione

## Tabella B - Superfici della zona B di completamento

### Superficie della sottozona B1 (centro di San Teodoro)

Comparto	B1/1	13.290	m <sup>2</sup>		Comparto	B1/19	8.672	m <sup>2</sup>
"	B1/2	16.324	"	"	"	B1/20	22.387	"
"	B1/3	16.790	"	"	"	B1/21	16.217	"
"	B1/4	50.610	"	"	"	B1/22	10.308	"
"	B1/5	17.742	"	"	"	B1/23	22.577	"
"	B1/6	18.625	"	"	"	B1/24	27.440	"
"	B1/7	21.263	"	"	"	B1/25	17.082	"
"	B1/8	25.362	"	"	"	B1/26	3.123	"
"	B1/9	31.089	"	"	"	B1/27	14.980	"
"	B1/10	3.718	"	"	"	B1/28	15.448	"
"	B1/11	16.066	"	"	"	B1/29	9.508	"
"	B1/12	28.311	"	"	"	B1/30	30.778	"
"	B1/13	6.713	"	"	"	B1/31	27.681	"
"	B1/14	7.056	"	"	"	B1/32	16.679	"
"	B1/15	7.385	"	"	"	B1/33	31.722	"
"	B1/16	19.454	"	"	"	B1/34	39.919	"
"	B1/17	11.761	"	"	"	B1/35	<u>10.704</u>	"
"	B1/18	16.342	"		<b>sommano</b>		<b>653.126</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

### Superficie della sottozona B2 (centro di San Teodoro)

**80.583 m<sup>2</sup>**

### Superficie della sottozona B3 (centro di San Teodoro)

**184.726 m<sup>2</sup>**

### Superficie della sottozona B4 (frazioni)

**1.569.986 m<sup>2</sup>**

**Tabella C - Superfici e volumi delle nuove zone di espansione  
nel centro di San Teodoro**

**SUPERFICI**

	<u>Sottozona C2</u>	
Comparti		
C2/1		14.362 m <sup>2</sup>
C2/2		18.827 "
C2/3		45.927 "
C2/4		20.715 "
C2/5		<u>37.051 "</u>
<b>Totale</b>		<b>131.882 m<sup>2</sup></b>
	 <u>Sottozona C3</u>	
Comparti		
C3/R		12.476 m <sup>2</sup>
C3/S		<u>44.127 "</u>
<b>Totale</b>		<b>56.603 m<sup>2</sup></b>
	 <u>Sottozona C4</u>	<b>25.413 m<sup>2</sup></b>

**VOLUMI**

Sottozona C2	$131.882 \text{ m}^2 \times 0,60 \text{ m}^3 / \text{m}^2 =$	79.129 m <sup>3</sup>
Sottozona C3/R	$12.476 \text{ m}^2 \times 0,25 \text{ m}^3 / \text{m}^2 =$	3.119 "
Sottozona C3	$25.413 \text{ m}^2 \times 50\% \times 0,25 \text{ m}^3 / \text{m}^2 =$	<u>9.530 "</u>
<b>Totale</b>		<b>91.778 m<sup>3</sup></b>

**Tabella D – Superfici e volumi delle zone di espansione nelle frazioni****Sottozona C5**

	<b>Frazione</b>	<b>Comparto</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Volume realizzabile (m<sup>3</sup>)</b>
1	Monti pitrosu	C5/1	3.719	2.231
2	“ “	C5/2	15.420	9.252
3	Lutturai	C5/3	3.544	2.126
4	Lu Fraili	C5/4	7.640	4.584
5	Lu Fraili di Supra	C5/5	2.510	1.506
6	Lu Nuragheddu	C5/6	6.708	4.025
7	“ “	C5/7	2.506	1.504
8	“ “	C5/8	3.506	2.104
9	“ “	C5/9	8.848	5.309
10	Li Teggi	C5/10	3.007	1.804
11	L’Alzoni	C5/11	4.997	2.998
12		C5/12	3.035	1.821
13	Li Cupuneddi	C5/13	7.156	4.294
14	Lu Lioni	C5/14	4.031	2.419
15	La Suaredda di Supra	C5/15	13.412	8.047
16	“ “ “	C5/16	5.951	3.571
17	“ “ “	C5/17	13.411	8.047
18	La Suaredda	C5/18	13.571	8.143
19	“	C5/19	3.501	2.101
20	“	C5/20	3.993	2.396
21	“	C5/21	8.875	5.325
22	La Traversa	C5/22	6.483	3.890
23	“	C5/23	6.961	4.177
24	“	C5/24	10.444	6.266
25	Badualga	C5/25	5.992	3.595
26	Budditogliu	C5/26	5.040	3.024
27	“	C5/27	11.707	7.024
28	“	C5/28	16.955	10.173
29	Tiridduli	C5/29	3.416	2.050
30	“	C5/30	15.087	9.052
31	Straulas	C5/31	12.184	7.310
32	“	C5/32	10.148	6.089
33	La Patinedda	C5/33	4.247	2.548
34	“	C5/34	8.410	5.046
35	Terrapedda	C5/35	4.138	2.483
36	“	C5/36	5.309	3.185
37	Stazu Brusciatu	C5/37	3.402	2.041
38	Schifoni	C5/38	2.514	1.508
39	“	C5/39	2.509	1.505
40	Sitagliacciu	C5/40	7.370	4.422
41	Lutturai	C5/41	<u>10.596</u>	<u>6.357</u>
	<b>Sommano</b>		<b>292.253</b>	<b>175.352</b>

**Tabella E - Ripartizione delle superfici per residenze (zone A - B - C)  
nel centro di San Teodoro e nelle frazioni (in m<sup>2</sup>)**

zona/sottozona	A	B1	B2	B3	B4	C1	C2	C3	C4	C5
1. San Teodoro	17.020	655.505	80.583	184.726		393.222	118.055	56.603	25.413	
2. Badualga					64.818					3.595
3. Budditogliu					69.326					20.221
4. Franculacciu					44.761					
5. L'Alzoni					59.037					4.819
6. La Patimedda					25.849					7.594
7. La Runcina										
8. Li Cupuneddi					8.243					4.294
9. Li Mori										
10. Li Teggi					8.546					1.804
11. Lu Fraili					272.555					4.584
12. Lu Fraili di Supra					70.992					1.506
13. Lu Lioni					33.132					2.419
14. Lutturai					10.664					8.483
15. Montipitrosu					228.072					11.483
16. Nuragheddu	5.515				53.869					12.942
17. Schifoni					23.652					3.013
18. Sitagliacciu					10.388					4.422
19. Stazzu Bruxiatu					22.682					2.041
20. Stazzu di Mezu					16.572					
21. Straulas					109.135					13.399
22. Suaredda					191.649					17.965
23. Suaredda di Supra					77.469					19.665
24. Terrapedda					28.633					5.668
25. Traversa					73.813					14.333
26. Tiridduli					16.129					11.102
27. Villaggio Nuragheddu										
<b>TOTALE</b>	<b>22.535</b>	<b>655.505</b>	<b>80.583</b>	<b>184.726</b>	<b>1.519.986</b>	<b>393.222</b>	<b>118.055</b>	<b>56.603</b>	<b>25.413</b>	<b>175.352</b>

**Tabella F - Ambiti della sottozona F2**

	Località	Comparto	Superficie (m <sup>2</sup> )	Volume esistente (m <sup>3</sup> )	Indice di edificabilità territoriale (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )
1	Cala Girgolu 1	F2/1	74.937	21.484	0,287
2	Cala Girgolu 2	F2/2	82.671	20.592	0,249
3	Monte Pitrosu	F2/3	29.158	7.605	0,261
4	Puntaldia 1	F2/4	21.426	8.760	0,409
5	Puntaldia 2	F2/5	46.326	15.021	0,324
6	Puntaldia 3	F2/6	15.190	8.862	0,583
7	Puntaldia 4	F2/7	110.347	28.943	0,262
8	Villaggio Nuragheddu	F2/8	37.351	11.356	0,304
9	Li Mori 1	F2/9	37.379	11.116	0,297
10	Li Mori 2	F2/10	56.966	17.162	0,301
11	La Cinta sud	F2/11	15.156	5.281	0,348
12	La Silvaredda	F2/12	29.503	5.833	0,198
13	Villaggio Smeraldo	F2/13	36.570	11.440	0,313
14	Baudalga	F2/14	<u>14.538</u>	<u>3.036</u>	0,209
	<b>Sommano</b>		<b>607.518</b>	<b>176.495</b>	

**Tabella G - Superfici e volumi degli ambiti della zona di espansione turistica**

**Sottozona F3**

	Località	Comparto	Superficie (m <sup>2</sup> )	Volume (m <sup>3</sup> )	Indice di edificabilità territoriale (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )
1	Monte Pitrosu	F3/1	21.218	4.900	0,231
2	Capo Coda Cavallo	F3/1	144.965	12.000	0,083
3	Capo Coda Cavallo	F3/2	125.635	10.500	0,084
4	Cala Brandinchi	F3/3	84.885	6.500	0,077
5	Puntaldia	F3/4	43.700	4.000	0,092
6	Nuragheddu	F3/6	122.769	8.400	0,068
7	Li Mori	F3/7	45.332	16.800	0,371
8	Cala d'Ambra	F3/5	80.992	8.500	0,105
	<b>Sommano</b>		<b>669.496</b>	<b>71.600</b>	

**Sottozona F4**

	Località	Comparto	Superficie (m <sup>2</sup> )	Volume (m <sup>3</sup> )	Indice di edificabilità territoriale (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )
1	Lu Lioni	F4/1	62.725	8.400	0,134
2	Lu Stazu di Mesu	F4/2	46.508	4.900	0,105
3	Lu Miriacheddu	F4/3	31.864	2.900	0,091
4	Lu Miriacheddu	F4/4	50.339	4.900	0,097
5	Turralè	F4/5	33.850	7.400	0,219
6	Turralè	F4/6	156.967	13.400	0,085
	<b>Sommano</b>		<b>382.253</b>	<b>41.900</b>	

## Tabella H - Ambiti della sottozona E4

N.	Località	N.	Superficie di pertinenza	Volumi Esistenti	Nuovi volumi	Volumi complessivi	Indice territoriale
		Note	(mq)	(mc)	(mc)	(mc)	mc/mq
E4/1	Lutturai		5.354	1.515	1.000	2.515	0,47
E4/2	Lu Muvruneddu	(1)	2.040	1.403	400	1.803	0,88
E4/3	Li Teggi		10.031	2.062	600	2.662	0,27
E4/4	Brandanu 1		20.097	4.469	1.500	5.969	0,30
E4/5	Brandanu 2		9.541	2.866	900	3.766	0,39
E4/6	Lu Ricciu	(1)	3.250	1.644	600	2.244	0,69
E4/7	Lu Titimbaru	(1)	18.785	3.312	1.750	5.062	0,27
E4/8	La Pira Maseda	(1)	9.010	1.946	800	2.746	0,30
E4/9	La Runcina 1		4.030	557	900	1.475	0,36
E4/10	La Runcina 2		1.740	643	550	1.193	0,69
E4/11	Stirritoggiu		12.998	831	1.000	1.831	0,14
E4/12	Turrualè 1	(1)	15.478	4.142	1.500	5.642	0,36
E4/13	Turrualè 2	(1)	2.850	481	250	731	0,26
E4/14	Li Funnesi	(1)	7.770	2.079	1.000	3.079	0,40
E4/15	Li Marini	(1)	9.415	1.855	1.100	2.955	0,31
E4/16	Stazzareddu 1	(1)	5.779	4.007	1.200	5.207	0,90
E4/17	Stazzareddu 2		12.872	3.731	1.200	4.931	0,38
E4/18	Sitagliacciu 1		6.760	1.244	600	1.844	0,27
E4/19	Sitagliacciu 2		2.900	707	600	1.307	0,45
E4/20	Silimini 1	(1)	3.858	998	1.000	1.998	0,52
E4/21	Silimini 2	(1)	5.356	890	1.600	2.490	0,46
E4/22	Silimini 3		13.502	988	1.700	2.688	0,20
E4/23	Silimini 4		10.932	2.436	600	3.036	0,28
E4/24	Stazu Brusciatu		19.206	2.845	1.500	4.345	0,23
E4/25	Schifoni		4.690	785	1.000	1.785	0,38
E4/26	Li Conci		6.410	1.223	1.000	2.223	0,35
	<b>Totale</b>	(2)	<b>224.654</b>	<b>49.659</b>	<b>25.850</b>	<b>75.509</b>	<b>0,34</b>

(1) Ambiti già inseriti nel previgente P. di F. come "Nuclei agricoli tradizionali"

(2) Indice di edificabilità territoriale medio

**Tabella I – Ambiti della sottozona E\*4**

	Località	Comparto	Superficie (m <sup>2</sup> )	Volume esistente (m <sup>3</sup> )	Volume di ampliamento (m <sup>3</sup> )	Volume totale (m <sup>3</sup> )	Indice di edificabilità territoriale (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )
1	Li Cupuneddi	E*4/1	22.482	6.825	2.000	8.825	0,39
2	Li Mori 1	E*4/2	21.419	4.907	1.000	5.907	0,28
3	Li Mori 2	E*4/3	9.740	2.597		2.597	0,27
4	Lu Muntigghiu di la Petra	E*4/4	19.285	6.642		6.642	0,34
5	Lu Muntigghiu di la Petra	E*4/4	<u>31.485</u>	<u>5.695</u>	-	<u>5.695</u>	0,18
	<b>Sommano</b>		<b>104.411</b>	<b>26.666</b>	<b>3.000</b>	<b>28.666</b>	

**Tabella L- Superfici delle zone per servizi generali**

<u>Sottozona G1</u>	
G1/1	1.063 m <sup>2</sup>
G1/2	359 "
G1/3	509 "
G1/4	14.845 "
G1/5	19.579 "
G1/6	1.853 "
G1/7	3.047 "
G1/8	10.499 "
G1/9	6.148 "
G1/10	21.600 "
G1/11	420 "
G1/12	1.434 "
<b>TOTALE</b>	<b>81.356</b> m <sup>2</sup>

<u>Sottozona G5</u>	
G5/1	619.999 m <sup>2</sup>
G5/2	48.202 "
G5/3	3.133.130 "
<b>TOTALE</b>	<b>3.801.331</b> m <sup>2</sup>

<u>Sottozona G6</u>	
<b>TOTALE</b>	<b>61.608</b> m <sup>2</sup>

<u>Sottozona G7</u>	
G7/1	1.533 m <sup>2</sup>
G7/2	3.360 "
<b>TOTALE</b>	<b>4.893</b> m <sup>2</sup>

<u>Sottozona G10</u>	
G10/1	692 m <sup>2</sup>
G10/2	10.039 "
G10/3	9.726 "
G10/4	7.859 "
G10/5	11.678 "
G10/6	2.827 "
G10/7	769 "
G10/8	8.556 "
G10/9	12.124 "
G10/10	39.836 "
G10/11	11.458 "
G10/12	1.476 "
G10/13	1.892 "
G10/14	58.134 "
G10/15	9.725 "
G10/16	29.297 "
G10/17	8.221 "
G10/18	5.439 "
<b>TOTALE</b>	<b>229.748</b> m <sup>2</sup>

<u>Sottozona G2</u>	
G2/1	215.892 m <sup>2</sup>
G2/2	24.196 "
G2/3	38.548 "
<b>TOTALE</b>	<b>278.636</b> m <sup>2</sup>

<u>Sottozona G8</u>	
G8/1	31.910 m <sup>2</sup>
G8/2	68.000 "
G8/3	32.587 "
<b>TOTALE</b>	<b>132.497</b> m <sup>2</sup>

<u>Sottozona G3</u>	
G3/1	6.870 m <sup>2</sup>
G3/2	6.572 "
G3/3	13.698 "
G3/4	18.593 "
G3/5	1.968 "
G3/6	6.389 "
G3/7	12.774 "
G3/8	5.332 "
G3/9	1.371 "
G3/10	2.156 "
G3/11	2.500 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>	<b>78.223</b>

<u>Sottozona G9</u>	
G9/1	400 m <sup>2</sup>
G9/2	200 "
G9/3	200 "
G9/4	400 "
G9/5	400 "
G9/6	200 "
G9/7	600 "
G9/8	300 m <sup>2</sup>
G9/9	800 "
G9/10	300 "
G9/11	400 "
G9/12	800 "
G9/13	1.000 "
G9/14	150 "
G9/15	150 m <sup>2</sup>
G9/16	150 "
G9/17	200 "
G9/18	200 "
G9/19	200 "
<b>TOTALE</b>	<b>7.050</b> m <sup>2</sup>

<u>Sottozona G4</u>	
G4/1	691.832 m <sup>2</sup>
G4/2	423.130 "
G4/3	636.777 "
G4/4	151.620 "
<b>TOTALE</b>	<b>1.903.359</b> m <sup>2</sup>

## Tabella M - Superfici delle zone per servizi a livello comunale

<u>Sottozona S1</u>
<b>8.325 m<sup>2</sup></b>

<u>Sottozona S2</u>	
S2/1	810 m <sup>2</sup>
S2/2	673 "
S2/3	1.602 "
S2/4	1.000 "
S2/5	156 "
S2/6	239 "
S2/7	2.467 "
S2/8	2.459 "
S2/9	1.239 "
S2/10	2.854 "
<b>Sommano</b>	<b>13.499 m<sup>2</sup></b>

<u>Sottozona S3</u>	
S3/1	1.715 m <sup>2</sup>
S3/2	1.183 "
S3/3	1.128 "
S3/4	3.623 "
S3/5	659 "
S3/6	463 "
S3/7	3.239 "
S3/8	2.150 "
S3/9	3.438 "
S3/10	677 "
S3/11	3.808 "
S3/12	1.861 "
S3/13	9.829 "
S3/14	36.920 "
S3/15	59.805 "
S3/16	328 "
S3/17	646 "
S3/18	9.000 "
S3/19	1.264 "
S3/20	1.551 "
S3/21	2.767 "
S3/22	949 "
S3/23	1.423 "
S3/24	463 "
S3/25	3.239 "
S3/26	251 "
S3/27	391 "
S3/28	213 "
S3/29	<u>204 "</u>
<b>Sommano</b>	<b>153.187 m<sup>2</sup></b>

<u>Sottozona S4</u>	
S4/10	2.562 "
S4/2	38.836 "
S4/3	15.469 "
S4/4	<u>7.712 "</u>
<b>Sommano</b>	<b>64.579 m<sup>2</sup></b>

ALLEGATO A

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 37 DEL 12 AGOSTO 2005

# COMUNE DI SAN TEODORO

PROVINCIA DI NUORO

Protocollo n.  
9703 DEL 17.08.2005

DELIBERAZIONE N. 37  
Del 12.08.2005  
Trasmessa ai CapiGruppo . . .

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ADUNANZA STRAORDINARIA DI PRIMA CONVOCAZIONE – SEDUTA  
PUBBLICA

OGGETTO: RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI E ADOZIONE DEFINITIVA PER IL  
DIMENSIONAMENTO DELLA VOLUMETRIA DELLA FASCIA  
COSTIERA, ZONA 'F', AI SENSI DEGLI ARTT.4 E 6 DELLA L.R.N.8  
DEL 25.11.2004 E MONITORAGGIO DEI P.D.L. CONVENZIONATI  
NELLE ZONE 'F' PER LA VERIFICA DEL LORO COMPLETAMENTO.

L'anno duemilacinque addì dodici del mese di agosto alle ore 18.00 nella  
sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente  
legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti il Consiglio Comunale.  
All'appello risultano:

GIOVANNI MARONGIU	SINDACO	P
BRANDANO GION	CONSIGLIERE	P
FRANCESCO		
CARZEDDA PASQUALE	CONSIGLIERE	P
CIDDA B. MASSIMILIANO	CONSIGLIERE	P
INZAINA MAURIZIO	CONSIGLIERE	P
MARONGIU ANTONIO	CONSIGLIERE	P
PIETRO		
MELONI GIAN MARCO	CONSIGLIERE	P
MURA QUIRICO	CONSIGLIERE	P
PITTORRA PIETRO	CONSIGLIERE	P
PITTORRA MAURO	CONSIGLIERE	P
SANNA MAURIZIO	CONSIGLIERE	P
TARAS GIUSEPPE	CONSIGLIERE	P
ANTONIO		
PIRAS LORENZO	CONSIGLIERE	P
MELINU ALBERTO	CONSIGLIERE	P
BUSIA ENZO	CONSIGLIERE	P
CORRIAS IVAN	CONSIGLIERE	A
ALTANA FRANCA C.	CONSIGLIERE	A

Totale presenti 15

Totale assenti 2

Assiste alla adunanza il Segretario Comunale Sig. SANNA Dr GIULIANO il  
quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. MELONI GIAN MARCO nella  
sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale assume la presidenza e dichiara  
aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Acquisito** il Parere favorevole del Responsabile del servizio ai sensi dell'art.49 del D.Lgs num.267 del 18/08/2000, reso in data 11.07.2005;

- **Vista la** deliberazione consiliare n.8 del 21.03.2005 relativa al dimensionamento volumetria della fascia costiera zona F ai sensi **degli artt.4 e 6 della L.R.n.8 del 25.11.2004** e monitoraggio dei P.d.L. convenzionati nelle zone F per la verifica del loro completamento", esecutiva a tutti gli effetti di legge;
- **Vista la** pubblicazione sul quotidiano " La Nuova Sardegna", in data 25.03.2005, relativa all'avviso di deposito presso la segreteria comunale;
- **Vista** l'affissione dei manifesti murali relativa all'avviso di deposito presso la segreteria comunale, a decorrere dal 25.03.2005;
- **Vista** la pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale, in data 21.03.2005;
- **Preso** atto che, entro il termine di legge, sono state presentate, le seguenti osservazioni:
  1. Sig. Piras Cassandra;
  2. Sig. Piras Masala Letizia;
  3. Soc. L'isuledda Srl ;
  4. Sig. Società Gredos Srl;
  5. Sig. Braccu Giuseppe;
  6. Soc. Fincapriccioli srl
- **Preso** atto che, fuori termine di legge, sono state presentate, le seguenti osservazioni:
  1. Sig.ri Ramella- Rossi- Zambet ( lottizzazione San teodoro 1)

Viste le relazioni redatte dal Servizio Urbanistica, inerenti alle osservazioni presentate

- **Dato atto** che il C.C. procede in ordine di numero cronologico all'esame delle osservazioni presentate dai Signori:
  - 1 Sig. Piras Cassandra - presenti e votanti 15 – respinta all'unanimità
  - 2 Sig. Piras Masala Letizia - presenti e votanti 15 – respinta all'unanimità;
  - 3 Sig. Società L'isuledda Srl - presenti e votanti 15- accolta all'unanimità;
  - 4 Sig. Società Gredos Srl - presenti e votanti 15 – respinte all'unanimità le osservazioni ad eccezione delle volumetrie residue per singoli lotti già trasformati o in fase di completamento quantificati in mc.2493 ( lotti 5/6/7/8/15/16/17/18/20/21/22/23/24/25/26) come da relazione dell'ufficio tecnico;
  - 5 Sig. Braccu Giuseppe - presenti e votanti 15- respinte all'unanimità;
  - 6 Soc. Fincapriccioli srl - presenti e votanti 15- accolte all'unanimità;
  - 7 Sig. Ramella/Rossi Zambet - presenti e votanti 15 – accolte all'unanimità anche se pervenute fuori termine;
- **Preso** atto che alcune osservazioni hanno sollevavano il problema relativo alla correttezza delle misurazioni della fascia costiera effettuate da parte del Tecnico incaricato di cui alla delibera Consiglio Comunale n. 8/04 ;
- **Che** all'uopo l'Amministrazione ha ritenuto di provvedere, al fine di eliminare qualunque dubbio, ad incaricare la ditta specializzata in aerofotogrammetria, cartografia e topografia Compucart Società Cooperativa di Cagliari ( certificata UNI EN ISO 9001:2000)

- **Che** in base alle risultanze certificate delle verifiche effettuate dalla Ditta Compucart Società Cooperativa sono emersi i seguenti dati (redatti in conformità alle disposizioni di cui all'art.4 del D.A n. 2266/u del 20/12/1983):
  - Sviluppo lineare complessivo della costa del Comune di San Teodoro: ml 45.660,25;
  - Sviluppo lineare costa sabbiosa di larghezza superiore mt. 50 : ml. 4.730,39;
  - Sviluppo lineare costa sabbiosa di larghezza compresa tra mt. 50 e mt. 30: ml 1.327,38;
  - Sviluppo lineare costa sabbiosa di larghezza inferiore mt. 30 : ml. 6.811.09,
  - Sviluppo lineare costa rocciosa : ml. 32.791,39;
- **Preso** atto delle disposizioni di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 8 del 25/11/2004, la cui disposizione rimanda all'art. 4 del D.A. 2266/u del 20/12/1983, la succitata Ditta Compucart ha provveduto a determinare la capacità massima per le zone " F" delle volumetrie insediabili
- **Preso** atto che dalle risultanze delle operazioni eseguite in ossequio delle disposizioni summenzionate, risultano insediabili mc. 2.079.518,07
- **Dato** atto che coerentemente e conformemente a quanto stabilito dall'art. 6 delle L.R. n. 8/04 , l'Amministrazione ha provveduto, per la fascia dei due chilometri dal mare , alla riduzione del 50% della volumetria max insediabile , la quale risulta pertanto pari a mc. 1.039.759
- **Preso** atto che il Servizio Urbanistica del Comune , in ottemperanza delle disposizioni di cui all'art. 4 delle legge regionale n. 8/04 ha provveduto sulla base degli elementi ricavabili dagli atti depositati a quantificare le volumetrie realizzate nella Zona " F" , compresi delle volumetrie abusive .
- **Preso** atto , che il Servizio Urbanistica previo sopralluogo nonché attraverso l'analisi di elementi in possesso dell'Ufficio ha provveduto al monitoraggio dei piani attuativi convenzionati al fine di individuare e valutare lo stato di trasformazione del territorio. In relazione a ciò sono state redatte per ogni intervento apposite schede riepilogative
- **Preso** atto che dalle risultanze del lavoro posto in essere dagli Uffici Comunali è risultato quanto segue:
  - 1) Volumi realizzati ( compresi abusi edilizi) nelle zone " F" mc. >661.985;
  - 2) Volumi residui ammissibili nel zone " F" (secondo direttive circolare n. 40/gab/2005) mc. 377.774;
  - 3) Volumi residui previsti in lottizzazioni convenzionati che hanno compromesso il territorio mc. 259.402;
  - 4) Volumetria residua insediabile fuori dai piani di lottizzazione convenzionati ( in fase di redazione PUC) mc. 118.372;
- **Ritenuta** l'urgenza di procedere all'adozione definitiva del dimensionamento volumetria della fascia costiera zona F ai sensi degli artt.4 e 6 della L.R.n.8 del 25.11.2004 e il monitoraggio dei P.d.L. convenzionati nelle zone F per la verifica del loro completamento";
- **Procedutosi** a votazione, per alzata di mano, per quanto riguarda il calcolo del dimensionamento delle volumetrie insediabile nella fascia costiera zona "F" , si ottiene il seguente risultato:

**Presenti 15:**

**voti favorevoli n.12** per il calcolo della volumetria di cui sopra effettuato dalla Società Compucart srl Soc. Cooperativa di Cagliari espressi dalla maggioranza;

**voti contrari:** nessuno

**astenuti:** il gruppo di minoranza nelle persone dei Consiglieri Comunali: Piras Lorenzo, Melinu Alberto, Busia Enzo, in relazione al calcolo determinato dalla Società Compucart srl Soc. Cooperativa di Cagliari, rispetto al calcolo di cui alla deliberazione C.C.n.8/2005;

### **DELIBERA**

- **Di adottare**, come adotta, definitivamente, il dimensionamento volumetria della fascia costiera zona F ai sensi degli artt.4 e 6 della L.R.n.8 del 25.11.2004, redatto in conformità all'art. 4 del D.A. 2266/u del 20/12/1983 e certificato dalla Ditta Compucart Soc. Cooperativa di Cagliari".
- **Di accogliere o respingere** le osservazioni presentate dalle seguenti persone ;
  - 1) Sig. Piras Cassandra – respinta all'unanimità;
  - 2) Sig. Piras Masala Letizia – respinta all'unanimità;
  - 3) Sig. Società L'isuledda Srl - accolta all'unanimità;
  - 4) Sig. Società Gredos Srl – respinte all'unanimità le osservazioni ad eccezione delle volumetrie residue per singoli lotti già trasformati o in fase di completamento quantificati in mc.2493 lotti 5/6/7/8/15/16/17/18/20/21/22/23/24/25/26) come da relazione dell'ufficio tecnico;
  - 5) Sig. Braccu Giuseppe - respinte all'unanimità;
  - 6) Soc. Fincapriccioli srl - accolte all'unanimità;
  - 7) Sig. Ramella/Rossi Zambet – accolte all'unanimità anche se pervenute fuori termine;
- **Di adottare**, come adotta, definitivamente le risultanze del monitoraggio effettuato dal Servizio Urbanistica in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 4 della Legge Regionale n. 8 del 25/11/2004, relativamente all'individuazione delle lottizzazioni convenzionate che hanno avviato lavori di compromissione del territorio alla data del 10/08/2004, ed aventi residuo di volumetria insediabile come meglio riassunte nella scheda allegato "A" alla presente deliberazione;
- **Di trasmettere** la presente deliberazione con il dimensionamento volumetria della fascia costiera zona F ai sensi degli artt.4 e 6 della L.R.n.8 del 25.11.2004 e monitoraggio dei P.d.L. convenzionati nelle zone F per la verifica del loro completamento, all'Assessorato Regionale degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica, Direzione generale della pianificazione urbanistica e territoriale e della vigilanza edilizia, servizio della pianificazione territoriale e cartografia, – V.le Trieste n.186,09100 Cagliari -, per i provvedimenti di competenza;
- **Di rendere** la presente deliberazione, con n.12 voti favorevoli resi dalla maggioranza e n.3 astenuti resi dalla minoranza nelle persone dei consiglieri Piras L., Melinu A. e Busia E., immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.LGS.n.267/2000.

**Visto: Per la regolarità tecnica**  
**Art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000**  
**Il Responsabile del servizio**  
**f.to Geom. Inzaina Riccardo**

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue.

**Il Presidente**  
f.to Meloni Gian Marco

**Il Segretario Comunale**  
f.to Dr. Sanna Giuliano

Publicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a partire dal 17.08.2005 e contestualmente comunicata ai Capigruppo Consiliari

**Il Segretario Comunale**  
f.to Dr. Sanna Giuliano

Copia conforme all'originale , in carta libera per uso amministrativo

**Il Segretario Comunale**  
Dr. SANNA GIULIANO

#### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la suesesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal 17.08.2005 al 01.09.2005 , come prescritto dall'art. 124 del D. Lgs. n.267/2000, senza reclami, e l'oggetto comunicato, ai Capigruppo Consiliari, con nota Prot.n.9703 del 17.08.2005, ai sensi dell'art. 125 dello stesso D. Lgs. n.267/2000.

Si certifica altresì che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_/\_\_/\_\_:

- Il giorno stesso della pubblicazione in quanto dichiarata immediatamente esecutiva.
- Decorsi dieci giorni dalla pubblicazione.

**Il Segretario Comunale**  
Dr. SANNA GIULIANO



COMUNE DI SAN TEODORO - SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA ( ALL. A)delib. Cc 37/05

TABELLA AGGIORNATA IN FUNZIONE DELLE OSSERVAZIONI ACCOLTE - CORRETTA SECONDO LE MISURAZIONI UFFICIALI EFFETTUATE DALLA DITTA SPECIALIZZATA COMPUICART DI CAGLIARI						
(a) VOLUMI REALIZZATI IN ZONE F (Estratto Relazione adottata CC. n. 25/04 - aggiornati)	(b) VOLUMI INSEDIABILI SECONDO DECRETO FLORIS	(c) VOLUMI INSEDIABILI AI SENSI ART. 6 L.R. N. 8/2004 (c = 50% b)	(d) VOLUMI RESIDUI AMMISSIBILI NELLE ZONE F (SECONDO PUNTO 5 CIRCOLARE N. 40/2005) - (di c-a)	(e) VOLUMI RESIDUI PREVISTI IN LOTTIZZAZIONI CHE HANNO COMPROMESSO IRREVERSIBILMENTE IL TERRITORIO (di f-a)	(f) VOLUMETRIE PIANI ATTUATIVI IN ZONA F	VOLUMETRIA RESIDUA INSEDIABILE FUORI PDL CONVENZ
ALDIA BIANCA	11.700					
CALA GIRGOLU PHARMEX	14.928				1.648	
DOMUS DE ROCCA PUNTA MOLARA	31.787				55.536	
CALA GINEPRO	22.302			23.749	3.088	
CALA CAVALLO	10.251			1.199	11.450	
COCAV	15.636			13	15.649	
SALINA BAMBA	98.666			16.776	115.442	
LE FARFALLE	24.000				24.000	
SALINEDDA	15.907			2.493	18.400	
SOC. EST	41.000			19.000	60.000	
LU IMPOSTU	21.962	1.039.759	377.774			118.372
FRAILI DI SOTTO	20.741					
PUNTALDIA	174.183					
SAN TEODORO1	10.254					
SUARI	7.242					
SAN TEODORO2	26.250					
MIRIACHEDDU	18.480					
ISULEDDA	1.999					
COSTA CADDU	20.361					
LA PIPARA						
SOC. SAN TEODORO -LU IMPOSTU	15.940					
CALA D'AMBRA	19.381					
VOLUMI/ABUSIVI	36.767					
TOTALI	661.985	2.079.518	377.774	259.402	815.299	118.372
		1.039.759				

LOTTIZZAZIONI DI FATTO COMPRESIVI DI VOLUMI ABUSIVI  
 LOTTIZZAZIONI SCADUTE CHE NON HANNO COMPLETATO L'URBANIZZAZIONI - VOLUMI ABUSIVI  
 LOTTIZZAZIONI CHE HANNO RINUNCIATO VOLUMI

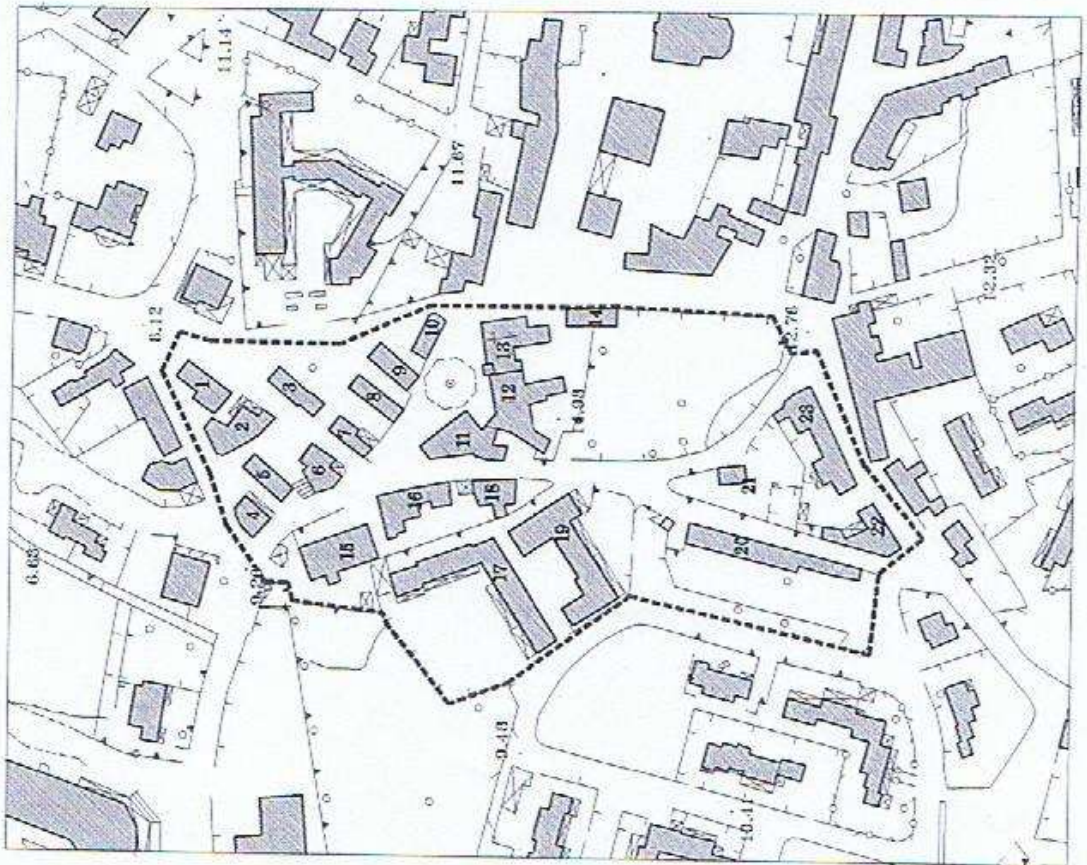
## ALLEGATO B

Analisi del sistema insediativo tradizionale del territorio

52404102

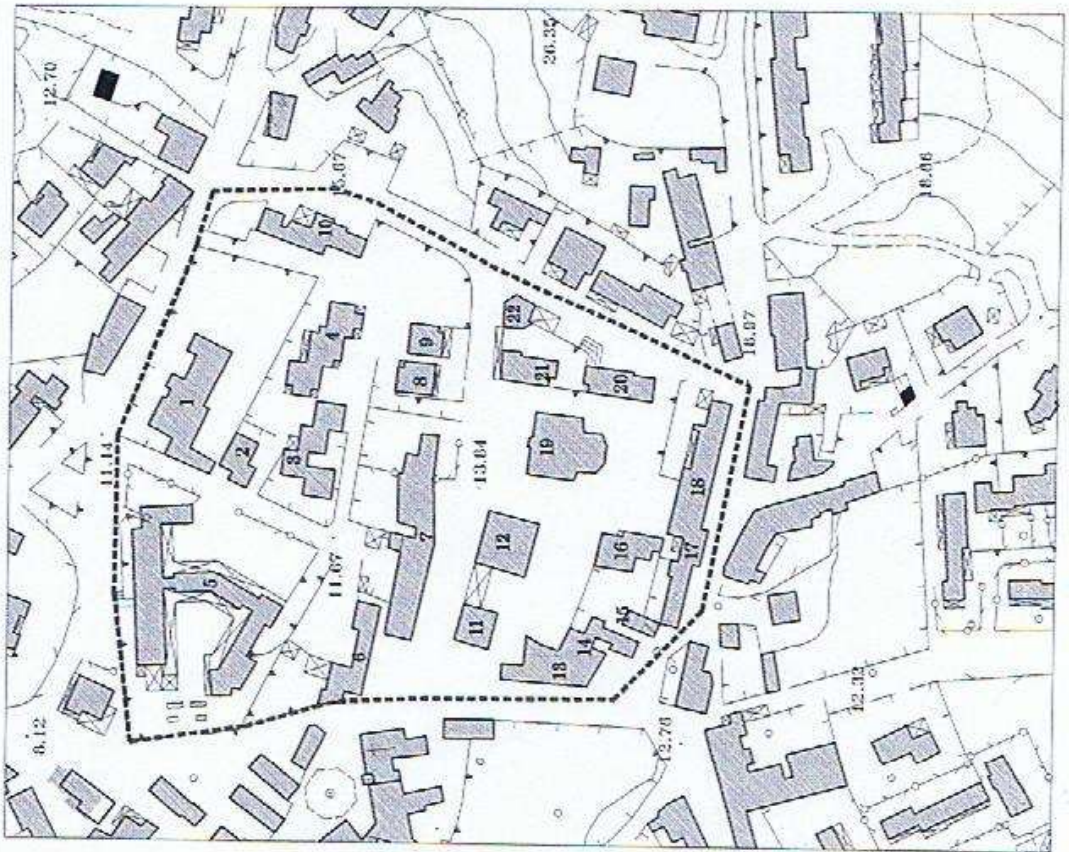
# S. TEODORO

scala 1:2000



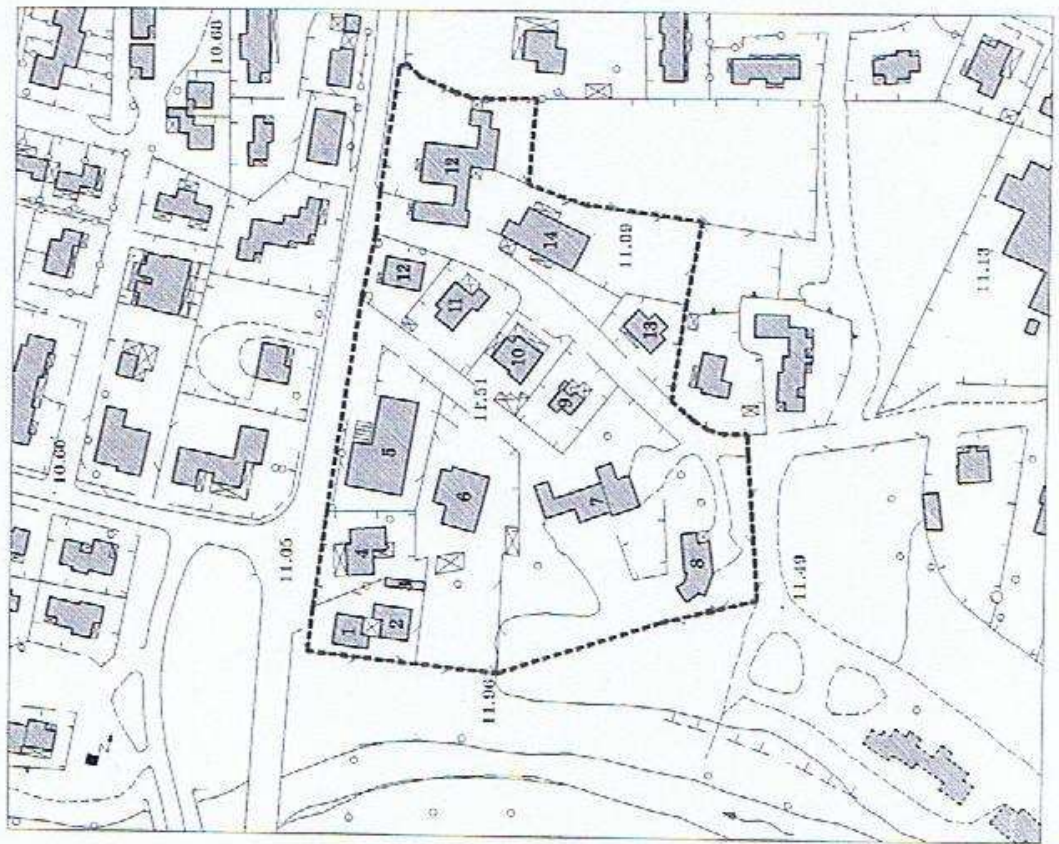
UNITA' EDILIZIA	VOLUMETRIA ESISTENTE	VOLUME NON OCCUPATO	VOLUME OCCUPATO
1	mc. 332		mc. 332
2	mc. 820		mc. 820
3	mc. 659		mc. 659
4	mc. 407		mc. 407
5	mc. 452		mc. 452
6	mc. 614		mc. 614
7	mc. 319		mc. 319
8	mc. 274		mc. 274
9	mc. 497		mc. 497
10	mc. 431	mc. 431	
11	mc. 1206		mc. 1206
12	mc. 3277		mc. 3277
13	mc. 2120		mc. 2120
14	mc. 593		mc. 593
15	mc. 2399		mc. 2399
16	mc. 1492		mc. 1492
17	mc. 1603		mc. 1603
18	mc. 843		mc. 843
19	mc. 2161		mc. 2161
20	mc. 1153	mc. 1153	
21	mc. 169		mc. 169
22	mc. 916		mc. 916
23	mc. 1586		mc. 1586
TOTALE	mc. 24323	mc. 1584	mc. 22739
ABITANTI RESIDENTI	n. 114	RAPPORTO MC/ABITANTE	mc/ab 199.46

**S. TEODORO**  
scala 1:2000



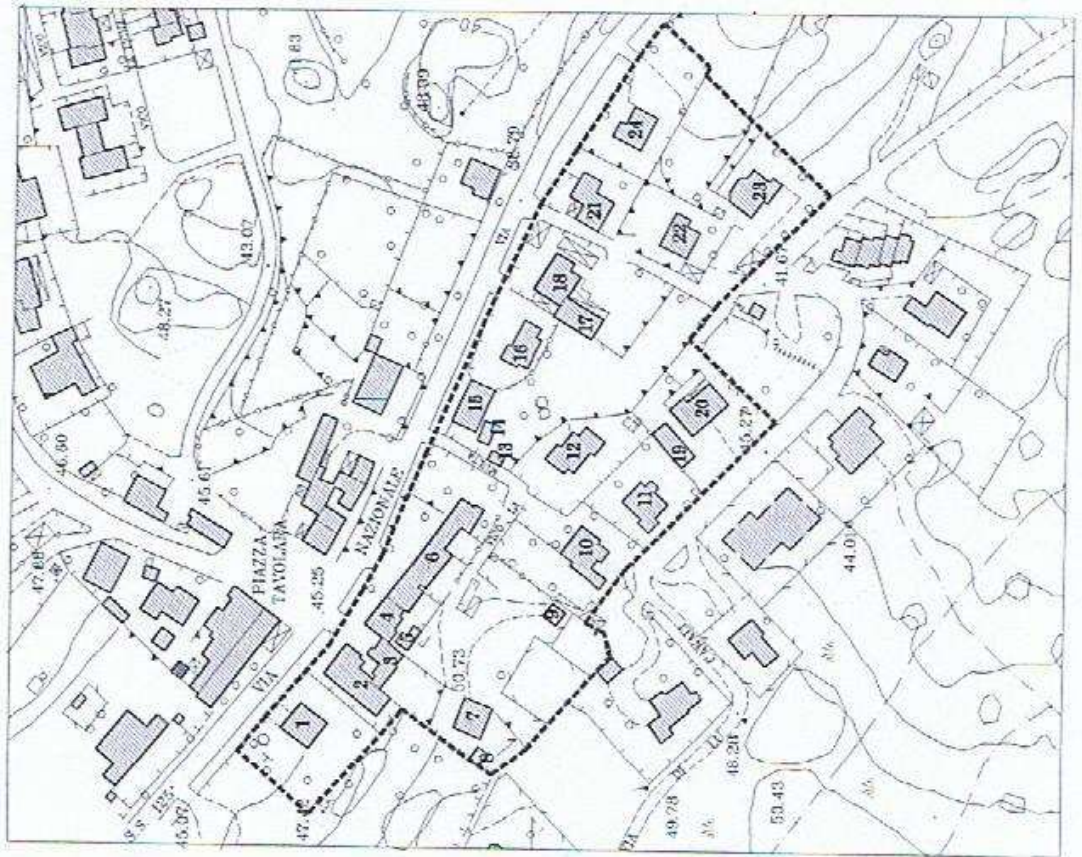
UNITA' EDILIZIA	VOLUMETRIA ESISTENTE	VOLUME NON OCCUPATO	VOLUME OCCUPATO
1	mc. 1862		mc. 1862
2	mc. 531		mc. 531
3	mc. 1730		mc. 1730
4	mc. 1965	mc. 1965	
5	mc. 6442	mc. 6442	
6	mc. 1544		mc. 1544
7	mc. 5017		mc. 5017
8	mc. 573		mc. 573
9	mc. 549		mc. 549
10	mc. 1664	mc. 1664	
11	mc. 1014		mc. 1014
12	mc. 1490		mc. 1490
13	mc. 1952		mc. 1952
14	mc. 928		mc. 928
15	mc. 189		mc. 189
16	mc. 1415		mc. 1415
17	mc. 1366		mc. 1366
18	mc. 1413		mc. 1413
19	mc. 3022		mc. 3022
20	mc. 582		mc. 582
21	mc. 506		mc. 506
22	mc. 389		mc. 389
<b>TOTALE</b>	mc. 36133	mc. 10061	mc. 26072
<b>ABITANTI RESIDENTI</b>	n. 163	<b>RAPPORTO MC/ABITANTE</b>	mc/ab 163,95

**S. TEODORO** scala 1:2000



UNITA' EDILIZIA	VOLUMETRIA ESISTENTE	VOLUME NON OCCUPATO	VOLUME OCCUPATO
1	mc. 681		mc. 681
2	mc. 700		mc. 700
3	mc. 77		mc. 77
4	mc. 500		mc. 500
5	mc. 77		mc. 77
6	mc. 1560		mc. 1560
7	mc. 966		mc. 966
8	mc. 841		mc. 841
9	mc. 289		mc. 289
10	mc. 882		mc. 882
11	mc. 764		mc. 764
12	mc. 472		mc. 472
13	mc. 370		mc. 370
14	mc. 1311		mc. 1311
15	mc. 2886		mc. 2886
<b>TOTALE</b>	mc. 12366	mc. 0,00	mc. 12366
<b>ABITANTI RESIDENTI</b>	n. 68	<b>RAPPORTO MC/ABITANTE</b>	mc/ab 181,86

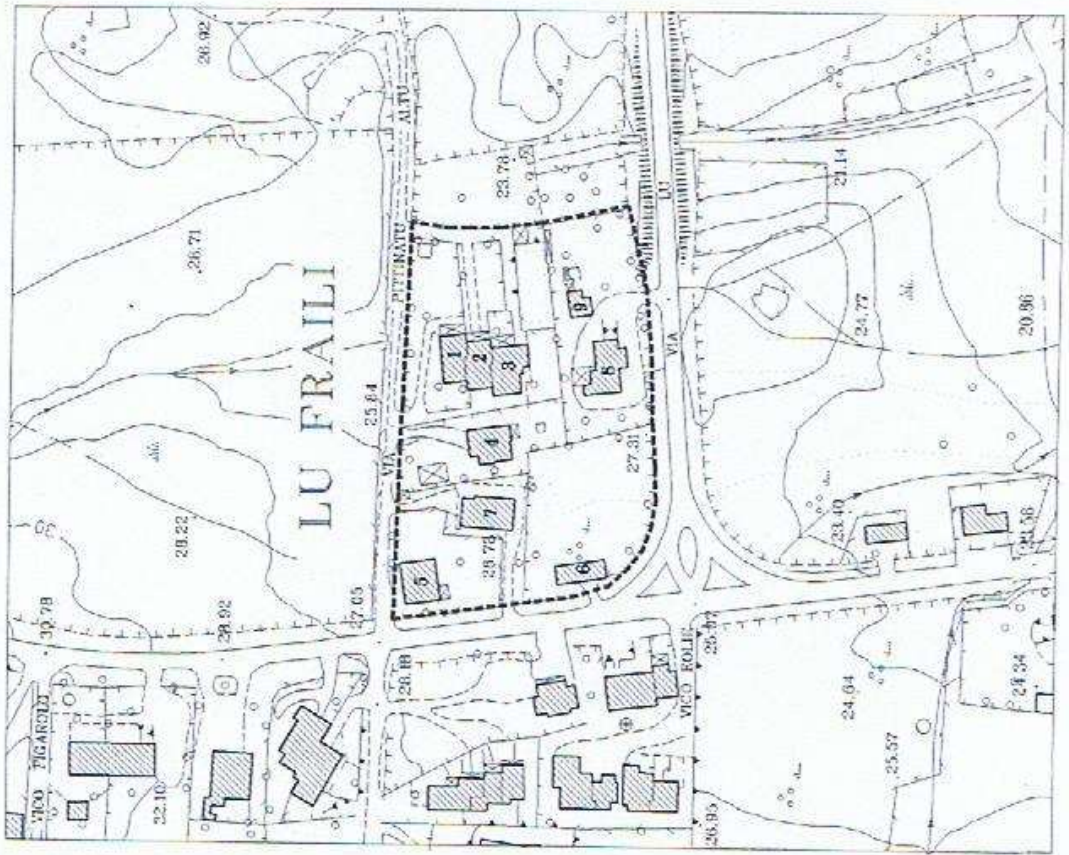
# MONTI PITROSU scala 1:2000



EDILIZIA	ESISTENTE	OCCUPATO	OCCUPATO
1	mc. 333	mc. 333	
2	mc. 473		mc. 473
3	mc. 166		mc. 166
4	mc. 274	mc. 274	
5	mc. 62		mc. 62
6	mc. 1478		mc. 1478
7	mc. 313		mc. 313
8	mc. 69		mc. 69
9	mc. 66		mc. 66
10	mc. 309		mc. 309
11	mc. 533		mc. 533
12	mc. 495	mc. 495	
13	mc. 26		mc. 26
14	mc. 42		mc. 42
15	mc. 616		mc. 616
16	mc. 422		mc. 422
17	mc. 347		mc. 347
18	mc. 641		mc. 641
19	mc. 268		mc. 268
20	mc. 994		mc. 994
21	mc. 513	mc. 513	
22	mc. 491	mc. 491	
23	mc. 447		mc. 447
24	mc. 604		mc. 604
<b>TOTALE</b>	mc. 9882	mc. 2106	mc. 7876
<b>ABITANTI</b>		<b>RAPPORTO</b>	
<b>RESIDENTI</b>	n. 42	MC/ABITANTE	mc. 23.76

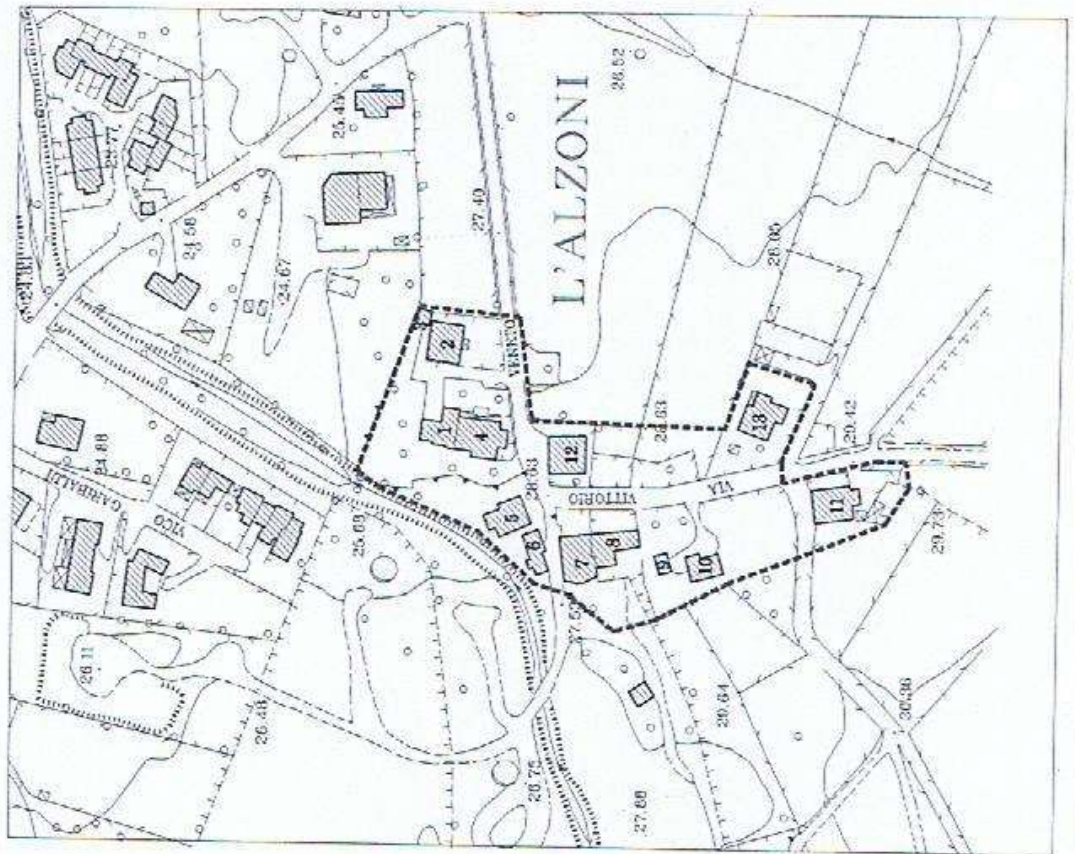
# LU FRAILI

scala 1:2000



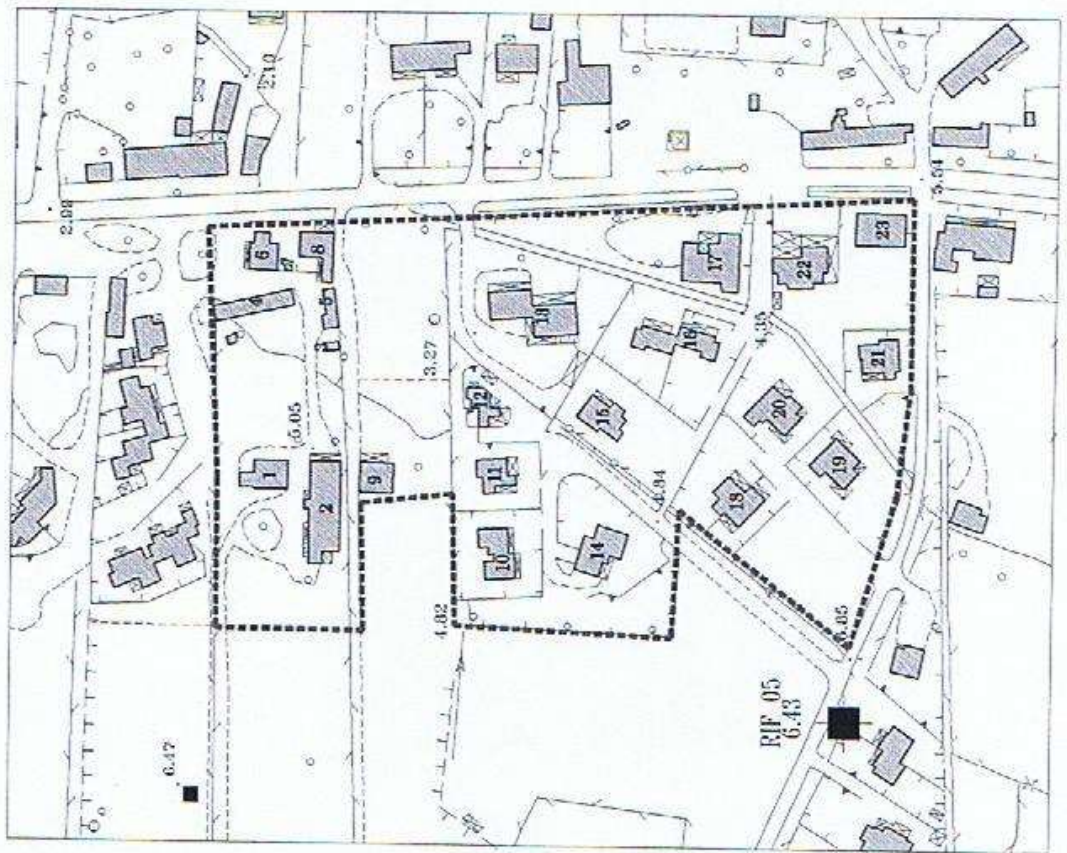
# L'ALZONI

scala 1:2000



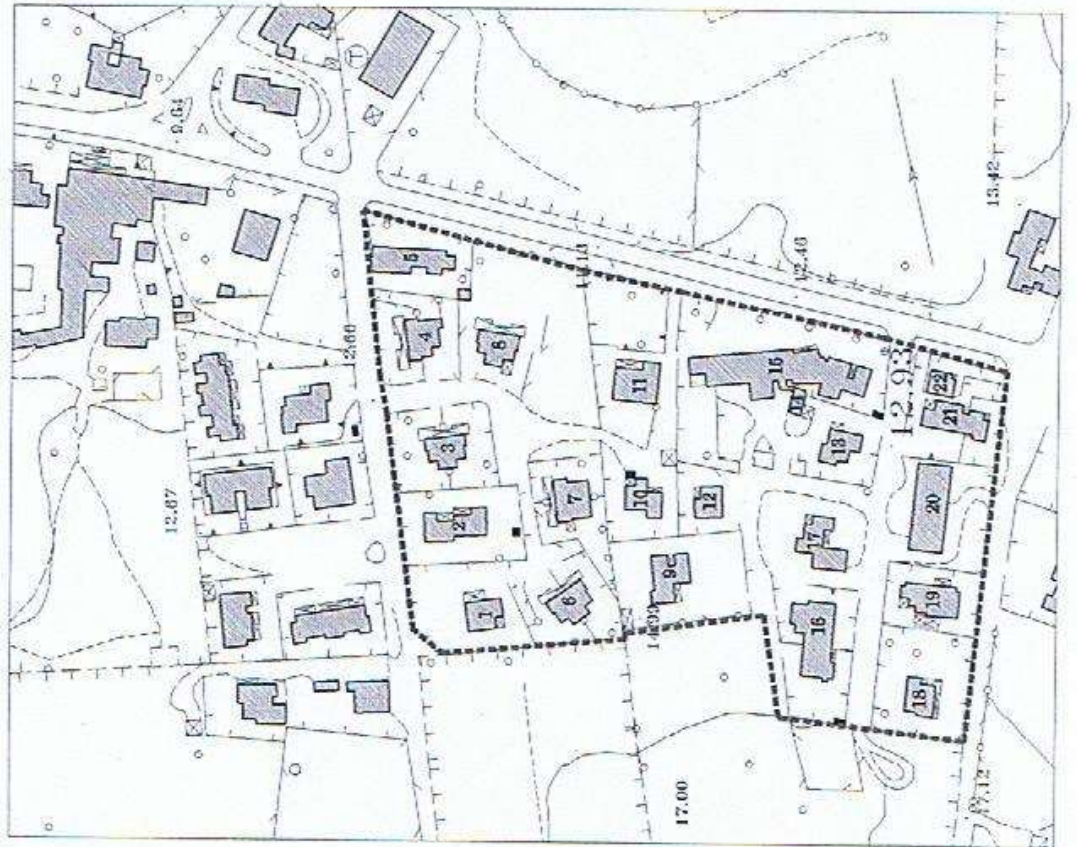
UNITA' EDILIZIA	VOLUMETRIA ESISTENTE	VOLUME NON OCCUPATO	VOLUME OCCUPATO
1	mc. 300		mc. 300
2	mc. 450		mc. 450
3	mc. 64		mc. 64
4	mc. 1984		mc. 1984
5	mc. 149		mc. 149
6	mc. 176		mc. 176
7	mc. 579		mc. 579
8	mc. 462	mc. 462	
9	mc. 89		mc. 89
10	mc. 303		mc. 303
11	mc. 1091		mc. 1091
12	mc. 548		mc. 548
13	mc. 585		mc. 585
<b>TOTALE</b>	mc. 6770	mc. 462	mc. 6818
<b>ABITANTI RESIDENTI</b>	n. 28	<b>RAPPORTO MC/ABITANTE</b>	mc/ab 225.64

# LA SUAREDDA scala 1:2000



UNITA' EDILIZIA	VOLUMETRIA ESISTENTE	VOLUME NON OCCUPATO	VOLUME OCCUPATO
1	mc. 475		mc. 475
2	mc. 1328		mc. 1328
3	mc. 0		mc. 0
4	mc. 440		mc. 440
5	mc. 162		mc. 162
6	mc. 331		mc. 331
7	mc. 8		mc. 8
8	mc. 697		mc. 697
9	mc. 420	mc. 420	
10	mc. 446	mc. 446	
11	mc. 370	mc. 370	
12	mc. 448	mc. 448	
13	mc. 1962		mc. 1962
14	mc. 766	mc. 766	
15	mc. 1066		mc. 1066
16	mc. 1158		mc. 1158
17	mc. 1081		mc. 1081
18	mc. 387		mc. 387
19	mc. 721		mc. 721
20	mc. 940		mc. 940
21	mc. 681		mc. 681
22	mc. 555		mc. 555
23	mc. 665		mc. 665
<b>TOTALE</b>	mc. 16097	mc. 2440	mc. 12657
<b>ABITANTI RESIDENTI</b>	n. 66	<b>RAPPORTO MC/ABITANTE</b>	mc/ab 191.77

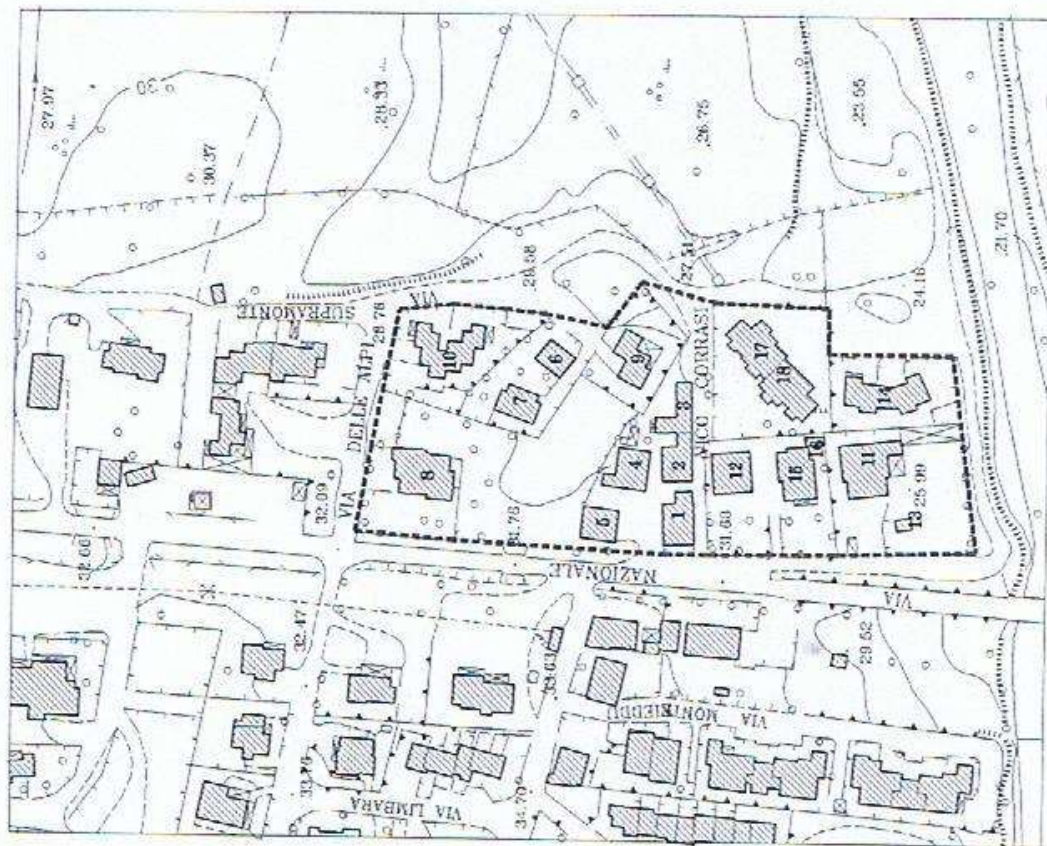
# LA TRAVERSA scala 1:2000



UNITA' EDILIZIA	VOLUMETRIA ESISTENTE	VOLUME NON OCCUPATO	VOLUME OCCUPATO
1	mc. 616		mc. 616
2	mc. 700	mc. 700	
3	mc. 696	mc. 696	
4	mc. 779	mc. 779	
5	mc. 552		mc. 552
6	mc. 754	mc. 754	
7	mc. 765	mc. 765	
8	mc. 685	mc. 685	
9	mc. 876	mc. 876	
10	mc. 398	mc. 398	
11	mc. 1211		mc. 1211
12	mc. 619	mc. 519	
13	mc. 654	mc. 654	
14	mc. 47		mc. 47
15	mc. 2468		mc. 2468
16	mc. 1164		mc. 1164
17	mc. 583		mc. 583
18	mc. 506	mc. 506	
19	mc. 561	mc. 561	
20	mc. 1013	mc. 1013	
21	mc. 453	mc. 453	
22	mc. 170	mc. 170	
<b>TOTALE</b>	mc. 16105	mc. 9484	mc. 6621
<b>ABITANTI RESIDENTI</b>	n. 92	<b>RAPPORTO MC/ABITANTE</b>	mc/ab 206.91

# BADUALGA

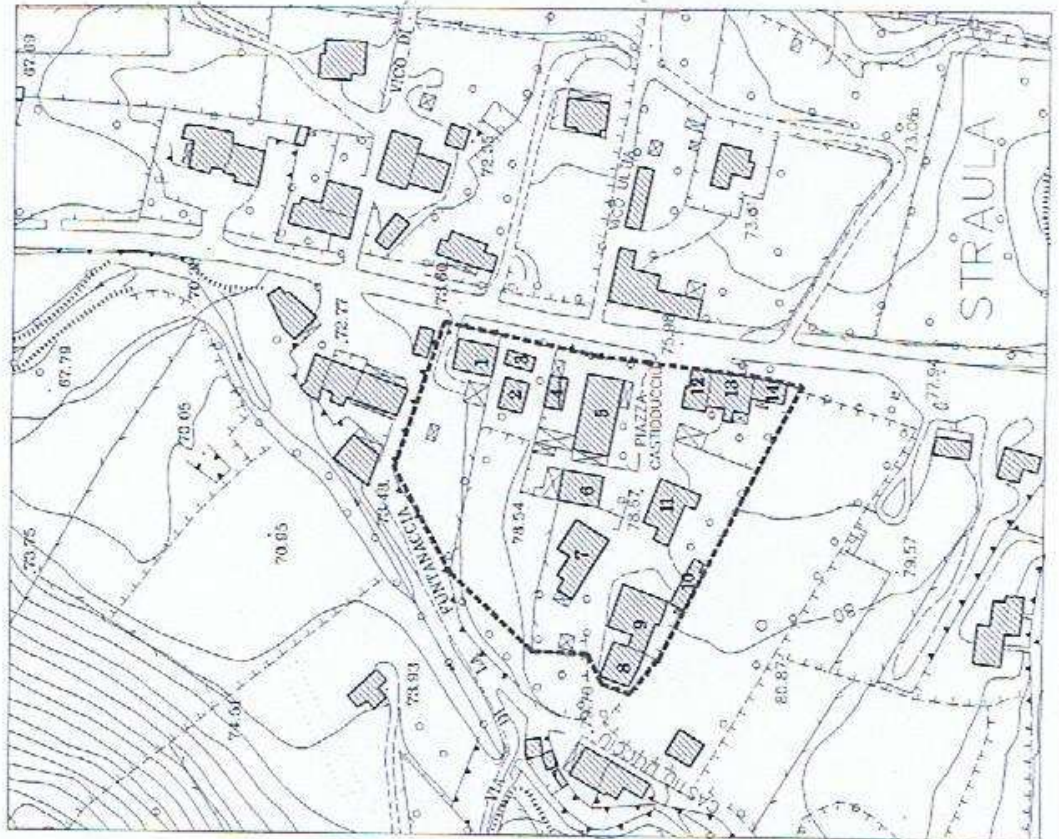
scala 1:2000



UNITA' EDILIZIA	VOLUMETRIA ESISTENTE	VOLUME NON OCCUPATO	VOLUME OCCUPATO
1	mc. 433	mc. 433	
2	mc. 1007		mc. 1007
3	mc. 412		mc. 412
4	mc. 741		mc. 741
5	mc. 934		mc. 934
6	mc. 300		mc. 300
7	mc. 744		mc. 744
8	mc. 1159	mc. 1159	
9	mc. 915		mc. 915
10	mc. 2008	mc. 2008	
11	mc. 2786		mc. 2786
12	mc. 1450	mc. 1450	
13	mc. 47		mc. 47
14	mc. 1531		mc. 1531
15	mc. 1192		mc. 1192
16	mc. 39		mc. 39
17	mc. 1565	mc. 1565	
18	mc. 1695		mc. 1695
<b>TOTALE</b>	mc. 16959	mc. 6616	mc. 12343
<b>ABITANTI RESIDENTI</b>	n. 56	<b>RAPPORTO MC/ABITANTE</b>	mc/ab 220.41

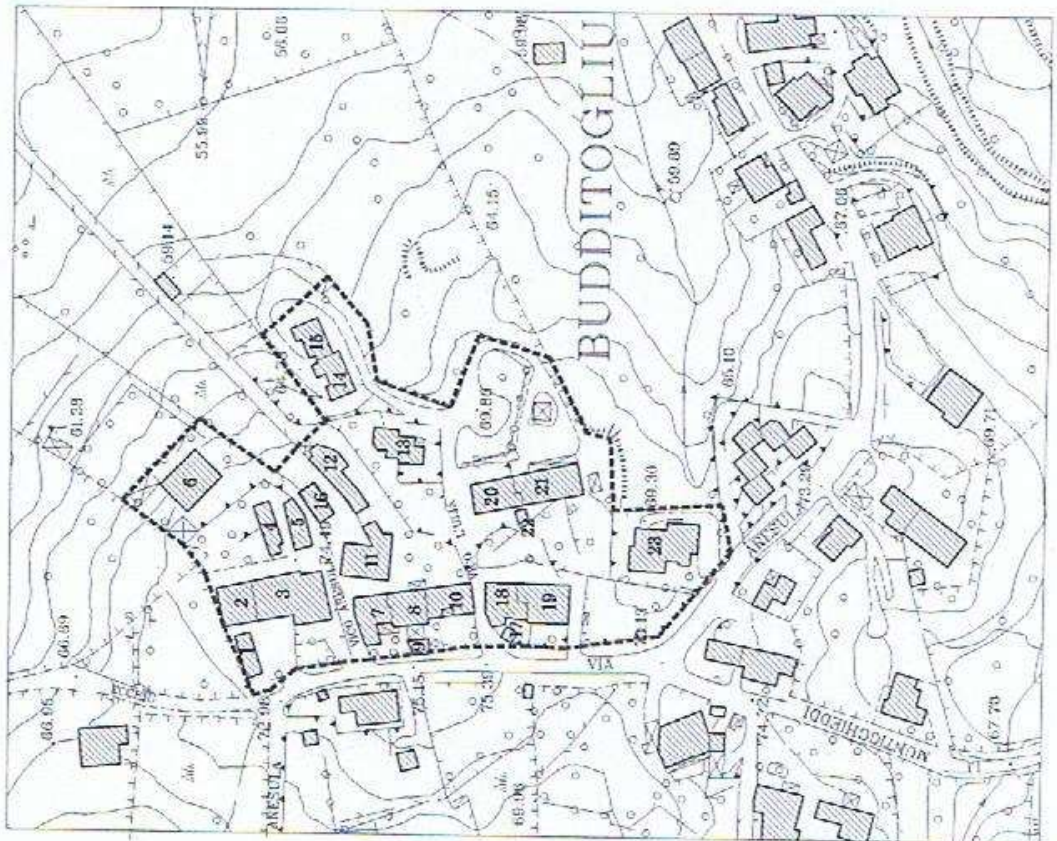
# STRAULA

scala 1:2000



UNITA' EDILIZIA	VOLUMETRIA ESISTENTE	VOLUME NON OCCUPATO	VOLUME OCCUPATO
1	mc. 880		mc. 880
2	mc. 369	mc. 869	
3	mc. 180	mc. 180	
4	mc. 168		mc. 168
5	mc. 1950		mc. 1950
6	mc. 806		mc. 806
7	mc. 787		mc. 787
8	mc. 403	mc. 403	
9	mc. 867	mc. 867	
10	mc. 506	mc. 506	
11	mc. 2155		mc. 2155
12	mc. 605		mc. 605
13	mc. 696		mc. 696
14	mc. 288		mc. 288
<b>TOTALE</b>	<b>mc. 10610</b>	<b>mc. 2275</b>	<b>mc. 8335</b>
<b>ABITANTI RESIDENTI</b>	<b>n. 46</b>	<b>RAPPORTO MC/ABITANTE</b>	<b>mc/ab 181.19</b>

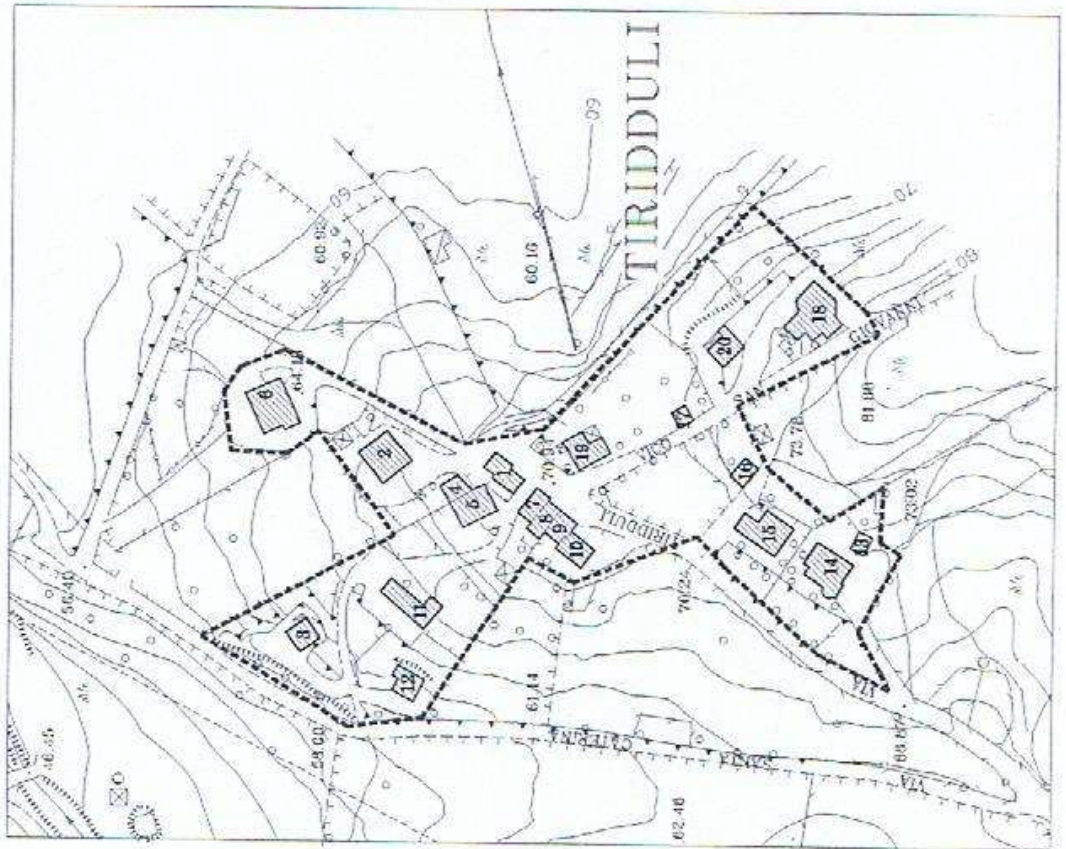
# BUDDITOGLIU scala 1:2000



UNITA' EDILIZIA	VOLUMETRIA ESISTENTE	VOLUME NON OCCUPATO	VOLUME OCCUPATO
1	mc. 234		mc. 234
2	mc. 538		mc. 538
3	mc. 3814		mc. 3814
4	mc. 288	mc. 288	
5	mc. 360	mc. 360	
6	mc. 1150		mc. 1150
7	mc. 520		mc. 520
8	mc. 819		mc. 819
9	mc. 83		mc. 83
10	mc. 491		mc. 491
11	mc. 2477		mc. 2477
12	mc. 629		mc. 629
13	mc. 1190		mc. 1190
14	mc. 727		mc. 727
15	mc. 454		mc. 454
16	mc. 241	mc. 241	
17	mc. 40		mc. 40
18	mc. 683		mc. 683
19	mc. 812		mc. 812
20	mc. 672		mc. 672
21	mc. 2692		mc. 2692
22	mc. 40		mc. 40
23	mc. 988		mc. 988
<b>TOTALE</b>	mc. 19842	mc. 1389	mc. 18453
<b>ABITANTI RESIDENTI</b>	n. 106	<b>RAPPORTO MC/ABITANTE</b>	mc/ab 174.08

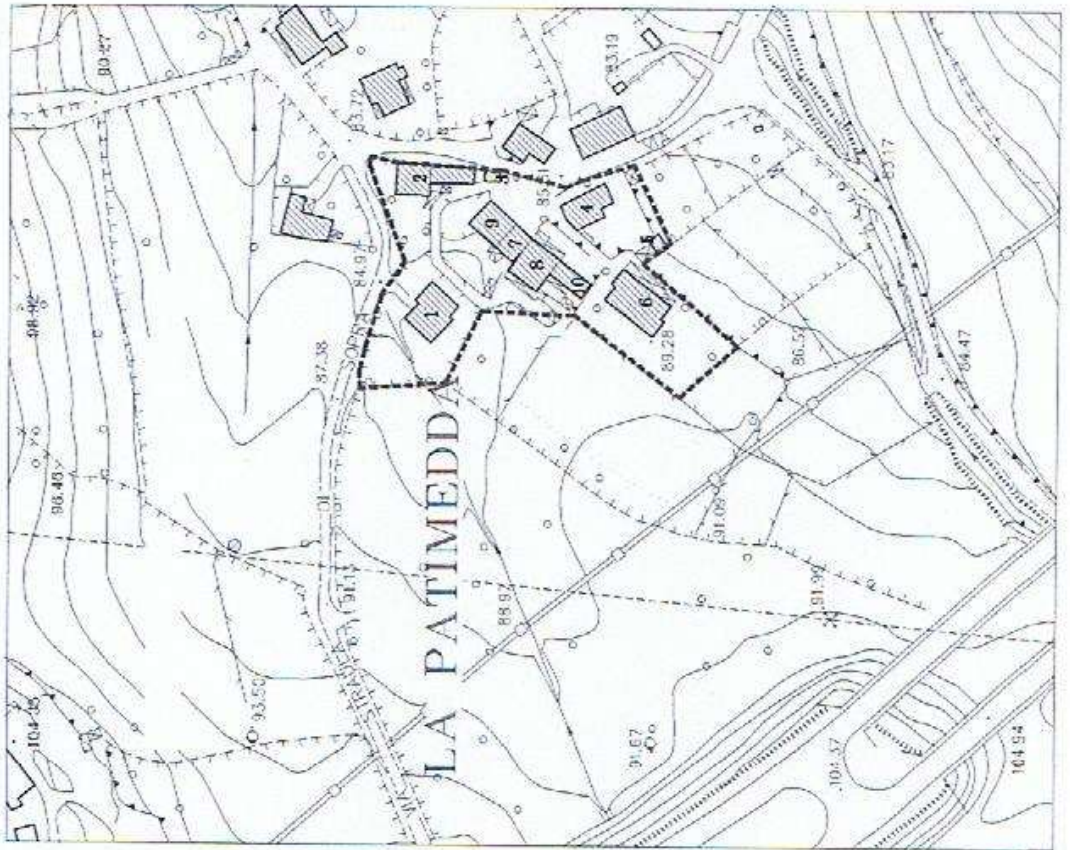
# TIRIDDULI

scala 1:2000



UNITA' EDILIZIA	VOLUMETRIA ESISTENTE	VOLUME NON OCCUPATO	VOLUME OCCUPATO
1	mc. 240		mc. 240
2	mc. 552		mc. 552
3	mc. 183		mc. 183
4	mc. 163		mc. 163
5	mc. 635		mc. 635
6	mc. 624		mc. 624
7	mc. 347		mc. 347
8	mc. 148		mc. 148
9	mc. 286		mc. 286
10	mc. 191		mc. 191
11	mc. 1189		mc. 1189
12	mc. 188		mc. 188
13	mc. 59		mc. 59
14	mc. 596		mc. 596
15	mc. 882		mc. 882
16	mc. 157		mc. 157
17	mc. 70		mc. 70
18	mc. 546		mc. 546
19	mc. 661		mc. 661
20	mc. 285	mc. 285	
<b>TOTALE</b>	<b>mc. 7792</b>	<b>mc. 285</b>	<b>mc. 7507</b>
<b>ABITANTI RESIDENTI</b>	<b>n. 96</b>	<b>RAPPORTO MC/ABITANTE</b>	<b>mc/ab 208.52</b>

**LA PATIMEDDA scala 1:2000**



UNITA' EDILIZIA	VOLUMETRIA ESISTENTE	VOLUME NON OCCUPATO	VOLUME OCCUPATO
1	mc. 698		mc. 698
2	mc. 461		mc. 461
3	mc. 36		mc. 36
4	mc. 550		mc. 550
5	mc. 48		mc. 48
6	mc. 641		mc. 641
7	mc. 228		mc. 228
8	mc. 887		mc. 887
9	mc. 360		mc. 360
10	mc. 214		mc. 214
<b>TOTALE</b>	<b>mc. 4923</b>		<b>mc. 4923</b>
<b>ABITANTI RESIDENTI</b>	<b>n. 20</b>	<b>RAPPORTO MC/ABITANTE</b>	<b>mc/ab 246.15</b>

**FRANCULACCIU** scala 1:2000

