



# COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA

## Provincia di Sassari

Piazza Villamarina – 07028  
tel 0789 740900 fax 0789 754794  
[info@comunesantateresagallura.it](mailto:info@comunesantateresagallura.it)

**SETTORE EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA, SUAP E COMMERCIO**

Santa Teresa Gallura, li 06/12/2018

### L'ISTRUTTORE TECNICO DELEGATO

**VISTA** l'istanza presentata in data 04/12/2018 Prot. 23800, dal geom. \_\_\_\_\_ tesa a conseguire il rilascio di certificato di destinazione urbanistica, per i terreni siti in Santa Teresa Gallura, identificati presso l'Agenzia del Territorio di Sassari sezione terreni come segue:

- **Foglio 2 mappali: 3903-3904-3905-3906-3907-3908-3909-3910-3911-3912-3913-3914-3915-3916-3917-3918-3919-3920-3921-3922;**

**VISTA** l'attestazione di versamento in data 04/12/2018, effettuato sul conto corrente postale intestato a Comune di Santa Teresa Gallura, relativo al pagamento dei diritti di segreteria;

**VISTI** gli atti d'Ufficio e gli strumenti urbanistici vigenti ed adottati ed in particolare:

- Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato definitivamente con le deliberazioni C.C. n°40 del 19/06/2000 e n°52 del 26/09/2000 Pubblicate nel BURAS del 05/07/2001;

**VISTO** il Decreto Sindacale n°6 del 04/06/2015 con il quale viene nominato il responsabile del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica;

**VISTA** la determina del Responsabile del Settore Edilizia Privata-Urbanistica n°16 del 09/09/2010, avente per oggetto "deleghe alla sottoscrizione di atti relativi al servizio edilizia privata ed urbanistica;

**VISTO** l'Art. 21-21 della Legge Regionale n. 45/1989;

**VISTO** l'Art. 30 del D.P.R. N°380 del 06/06/2001;

### **C E R T I F I C A**

che i terreni siti in Santa Teresa Gallura, distinti in Catasto come in premessa, sono inseriti nel vigente Piano Urbanistico Comunale come segue :

- **I terreni distinti al foglio 2 mappali: 3903-3904-3905-3906-3907-3908-3909-3910-3911-3912-3913-3914-3915-3916-3917-3918-3920-3921-3922, ricadono nel centro urbano di Santa Teresa Gallura, in sottozona C3.2, Lu Gialdinu;**
- **Il terreno distinto al foglio 2 mappale: 3919, ricade in area destinata a strada di PUC (piano urbanistico Comunale);**

**Le norme di riferimento sono di seguito riportate:**

### **ZONE DI ESPANSIONE**

Le zone di espansione della frazione presentano le stesse caratteristiche qualitative di insediamenti delle zone di espansione del centro abitato.

Gli interventi in tali zone si attuano secondo quanto previsto dalle seguenti norme ed ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983.

In ossequio a quanto previsto dalla L.R. 01/07/1991 n. 20 art. 3, uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti fra i diversi proprietari.

Le tavole di piano, oltre all'identificazione di comparti di intervento, fissano il posizionamento delle superfici di standards; **la collocazione preferenziale delle cessioni e quindi il posizionamento delle superfici di standards potrà subire, in fase di redazione di P.d.L., modifiche in relazione a motivazioni di ordine paesistico e funzionale in virtù di esigenze di pianificazione esecutiva (P.d.L.);** le superfici dei comparti, indicate nelle tabelle riepilogative, sono da considerare indicative, in caso di discordanza tra superficie riportata in tabella e superficie reale di comparto cartografico, prevale quest'ultima.

In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 la densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.



L'indice fondiario, per ogni subzona, sarà definito dal piano attuativo in virtù del rapporto tra volume edilizio e superficie coperta.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc/ab dei quali:

- 70 mc per la residenza;
- 20 mc per servizi annessi strettamente con la residenza od opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde, etc.;
- 10 mc per servizi pubblici.

Nel calcolo della superficie territoriale vanno considerate le superfici per viabilità individuate nella cartografia di piano e che costituiscono opere di urbanizzazione primaria; qualora la viabilità sia compresa fra due subcomparti la stessa sarà di competenza di ciascuno dei due in ragione e proporzionalmente al loro potenziale volumetrico; stesso criterio se la strada è compresa tra zona di completamento e zona di espansione.

Intervento su immobili esistenti in zona classificata "C" in assenza di predisposizione di P.d.L.: i tipi di intervento sono così classificati:

- a) *manutenzione ordinaria*: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) *manutenzione straordinaria*: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) *restauro e risanamento conservativo*: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) *ristrutturazione edilizia*: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti, la razionalizzazione dell'esistente.

Nella determinazione della distanza delle edificazioni dai confini, è data la possibilità di costruire in confine con gli spazi pubblici, qualora l'edificazione sia in allineamento con edifici preesistenti.

### Sottozone C3.2:

insediamenti residenziali con tipologia a carattere intensivo. E' consentita l'edificazione mediante strumento urbanistico preventivo.

Parametri di intervento:

- a) It = 1.00 mc/mq
- b) S1 = 0.0600 mq/mq
- c) S2 = 0.0237 mq/mq
- d) S3 = 0.120 mq/mq
- e) S4 = 0.0363 mq/mq
- f) Dc = (H-5) mt. con min. assoluto di mt. 5
- g) Ds = 5.00 mt. fatta eccezione per via Nazionale con Ds = 30 mt., e strade provinciali con distacco stradale pari a 20 mt., o comunque secondo indicazioni cartografiche e quanto definito dall'art. 10 delle presenti norme.
- h) Hf = 6.00 mt.
- i) Rc = 50 %

E' data facoltà, in caso di realizzazione di strutture ricettive così come definite dalla L.R. n. 22 del 14/05/1984, di utilizzare un incremento dell'indice territoriale di 0,50 mc/mq da destinare esclusivamente a tale destinazione, in tal caso le dotazioni di standards saranno pari al 33% della superficie territoriale con ripartizione percentuale in S1,S2,S3,S4, come da D.A. 2266/U/83, a condizione che l'entità minima dell'intervento alberghiero sia superiore a 10.000 mc.

In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 la densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc/ab dei quali:

- 70 mc per la residenza;

n.b.  
pian  
(P.A)

Nel

I

392

II M

Le r

Pre

esp

vig

di Santa Teresa

di P

mo

Urbanistica

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

di Olbia-Tempio

- 20 mc per servizi annessi strettamente con la residenza od opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde, etc.;
  - 10 mc per servizi pubblici.
- L'indice fondiario sarà definito dal piano attuativo in virtù del rapporto tra il volume edilizio e la superficie fondiaria.

**Inoltre, si fa presente, che, gli stessi immobili, ad eccezione del mappale: 3919 (strada), ricadono in ambito di piano di lottizzazione approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 29/09/2010, pubblicata nel BURAS n. 5 parte III del 18/02/2011 e non ancora convenzionato.**

**n.b.** Con deliberazione del C.C. n. 33 del 27/11/2014 e n. 73 del 29/12/2015, è stato adottato l'adeguamento al piano urbanistico Comunale al piano paesaggistico Regionale (P.P.R.) ed al piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.).

Nel suddetto adeguamento i terreni:

I mappali: 3903-3904-3905-3906-3907-3908-3909-3910-3911-3912-3913-3914-3915-3916-3917-3918-3920-3921-3922 di cui in premessa, ricadono in sottozona C1.10;  
Il Mappale: 3919, ricade in area destinata a strada di PUC;

Le norme rimandano al piano di lottizzazione approvato ma che comunque vengono riportate nell'allegato A:

**Precisazione:** sull'area oggetto della richiesta devono comunque essere osservate tutte le prescrizioni non espressamente sopra richiamate, derivanti dall'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del (P.U.C.) vigente, dei P.D.L., e del R.E., nonché tutte le disposizioni di Legge.

Il presente certificato conserva validità per anni 1 (uno) dalla data del rilascio, a meno di intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
ISTRUTTORE TECNICO DELEGATO  
Geom. Alessandro ADDIS**





AUTENTICO



Art. 35. **Sottozona C1.10**



Trattasi di sottozona con p.d.l. approvato in vigore di P.P.R.

SI rimanda alle N.A. del p.d.l.

Principali parametri di intervento:

<b>Superficie Territoriale</b>	<b>13 357.00</b>	<b>mq</b>
<b>Indice Territoriale</b>	1.00	mc/mq
<b>Potenzialità volumetrica</b>	13 357.00	mc
<b>Volume Pubblico</b>	1 335.70	mc
<b>Volume servizi</b>	2 671.40	mc
<b>Volume residenziale</b>	9 349.90	mc
<b>Volume res. realizzato</b>	-	mc
<b>Volume residuo</b>	12 021.30	
<b>Standards pubblici</b>	4 407.81	mq
<b>S1</b>	1 101.95	mq
<b>S2</b>	489.76	mq
<b>S3</b>	2 203.91	mq
<b>S4</b>	612.20	mq
<b>Altezza max edifici</b>	9	m
<b>Distacco confini</b>	5	m
<b>Distacco pareti</b>	10	m
<b>Rapporto copertura</b>	0.5	mq/mq
<b>Dotazione unitaria standards</b>	33.00	mq/ab

