

# COMUNE DI S.TEODORO



## NORME DI ATTUAZIONE

### TESTO MODIFICATO E AGGIORNATO MAGGIO 2012

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. **42** DEL **25/11/2002**  
APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. **9** DEL **31/03/2003**  
PUBBLICATO in B.U.R.A.S. AL N. **24** DEL **04/08/2003**  
MOD. CON DELIBERA ADOZIONE C.C. N. **4** DEL **25/01/2012**  
MOD. CON DELIBERA ADOZIONE DEFINITIVA C.C. N. **13** DEL **10/05/2012**  
(Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S.)  
PUBBLICATO in B.U.R.A.S. AL N. **41** DEL **20/09/2012**

## **PARTE PRIMA**

Norme urbanistiche e prescrizioni edilizie (approvate con Delibera del Consiglio Comunale n. 77 del 27.11.1989) relativamente al Centro urbano di *San Teodoro* e ai seguenti nuclei edificati costituenti parte del tessuto insediativo del Comune:

- *Monti Pitrosu*
- *Lu Fraili*
- *Lu Fraili di Supra*
- *Naracheddu*
- *L'Alzoni*
- *Lu Lioni*
- *Suaredda*
- *La Traversa*
- *Suaredda di Supra*
- *Badualga*
- *Terra Padedda*
- *Budditogliu*
- *Straula*
- *Stazzu Brusgiatu*
- *Schifoni*
- *Franculacciu*

**ART. 1 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DA APPLICARSI NELL'ATTUAZIONE DEI DISPOSITIVI PREVISTI DALLE NORME DI ATTUAZIONE.**

**1) Ambito di intervento.**

È una parte di territorio nel quale l'attuazione del Programma di Fabbricazione richiede un intervento urbanistico unitario preliminare agli interventi edilizi. Esso può essere delimitato graficamente oppure definito parametricamente.

**2) Superficie territoriale : (St)**

È la superficie totale di un ambito d'intervento, interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

**3) Superficie fondiaria : (Sf)**

È la porzione di superficie territoriale, avente un azionamento omogeneo, che è riservata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale le aree per l'urbanizzazione secondaria delimitate dal Programma di Fabbricazione, le aree stradali pubbliche od aperte al pubblico transito esistenti o previste dal Programma di Fabbricazione.

**4) Superficie di urbanizzazione : (Sur)**

**Primaria** - Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, poste o previste a servizio dell'insediamento e cioè :

- a) strade pedonali e veicolari private;
- b) spazi di sosta e di parcheggi privati, anche se di uso pubblico;
- c) reti di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia (elettrica, del gas o del metano) e del telefono
- d) rete di illuminazione
- e) spazi di verde attrezzato privato o condominiale anche se di uso pubblico

**Secondaria** - Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria poste o previste a servizio della zona dell'abitato e cioè:

- a) asilo nido;
- b) scuola materna;
- c) scuola dell'obbligo ( elementare e media );
- d) attrezzature generali ( centro civico, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, religiose e sportive );
- e) spazi di verde pubblico naturale e/o attrezzato;
- f) aree per gli impianti tecnologici;
- g) nel caso di insediamenti produttivi aree per i relativi servizi comuni.

**5) Superficie ( minima ) di Intervento : (Smin)**

Definisce, per ciascuna zona, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica privata o mista, da attuare in modo unitario.

## **6) Area edificabile**

È l'area pertinente ad un intervento edilizio ( diretto o subordinato da un intervento urbanistico ) alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione , le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta. Ai fini suddetti si considera di norma la superficie catastale; si considera invece la superficie reale se lo scarto con la superficie catastale supera il 5%.

## **7) Lotto minimo e Lotto massimo : (Lm-LM)**

Definisce l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto. Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un Piano Attuativo; oppure può essere definito parametricamente dalle presenti norme.

## **8) Superficie coperta : (Sc)**

Misura l'area risultante dalla proiezione, su un piano orizzontale, delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori , delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali compresi i corpi e gli elementi in aggetto ( balconi chiusi ) i porticati , le pensiline e le tettoie.

Non si computano balconi aperti, cornici, gronde, pensiline d'ingresso di superficie non superiore ai 6 mq.; parti di edificio completamente sotterranee; autorimesse interrato, piscine e vasche all'aperto; aie e concimaie; serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme; piani caricatori in zona produttiva.

Si computano invece le superfici ( in proiezione orizzontale ) degli impianti esterni connessi ad attività industriali o artigianali esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti, solidi liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.

## **9) Rapporto di copertura:(Rc)**

È la porzione di area edificabile che può essere coperta dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area ( complessivamente ) coperta ed area ( complessivamente ) edificabile, entrambe espresse in termini fondiari.

## **10) Indice volumetrico fondiario e territoriale (Ivf-Ivt).**

Ai fini edificatori, definisce il volume edilizio in mc. che si può costruire su un mq. di area edificabile; ai fini di verifica è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici esistenti, espresso in mc., e la superficie considerata espressa in mq.

Esso può essere:

- a) fondiario - definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria;
- b) territoriale - definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale;

In mancanza di specificazione l'indice volumetrico s'intende sempre fondiario.

## **11) Volume edilizio.**

Il volume edilizio contabile è il volume convenzionale che compete ad un ambito d'intervento o ad un lotto , il quale si calcola moltiplicando l'area edificabile per l'indice volumetrico ( rispettivamente territoriale o fondiario ) fissato dal Programma di Fabbricazione. L'integrale fruibilità del volume edilizio contabile è però subordinata al contestuale rispetto di tutti gli altri parametri edilizi.

Il volume edilizio effettivo concerne tutti i fabbricati principali ed accessori, esistenti da mantenere e/o da costruire e di ciascuno comprende sia la parte fuori terra ( compreso l'eventuale sottotetto ) che la parte interrata quando i locali in essa ricavati abbiano caratteristiche di abitabilità.

Il volume di un piano corrente si ottiene moltiplicando la superficie ( misurata al perimetro esterno ) per l'interpiano (altezza dal pavimento a pavimento ); il volume del

piano sottotetto o quello dell'ultimo piano se con terrazza sovrastante, è quello compreso tra il pavimento e la superficie interna del piano ( o dei piani ) di copertura (intradosso).

Il volume di spazi coperti chiusi completamente su tre lati, (porticati, logge tettoie ) si computa per intero a meno che risulti da impegnativa ( trascritta sulla concessione edilizia) il vincolo permanente a non chiuderli, nemmeno con strutture mobili o provvisorie.

## **12) Altezza degli edifici.**

L'altezza di un edificio :

a) ai fini del valore limite è quella massima che si riscontra lungo il solo “perimetro” esterno;

b) ai fini delle distanze e/o dei distacchi è quella media del fronte che si considera.

Le altezze si misurano a partire dalla quota del terreno sistemato sino :

- all'intradosso del solaio di copertura del locale più alto (sia o no esso abitabile) nel caso di tetto piano;
- alla linea di gronda quando questa è reale, (es. tetto a padiglione) ovvero lungo la congiungente ideale le linee di gronda (tetto a due falde); nel caso di tetto inclinato;
- all'estremo più alto della copertura quando questa è curva ( tetto a botte, cupola, etc.)

Per terreno sistemato s'intende il terreno che risulta dai terrazzamenti artificiali, sbancamenti rinterri o riporti di terreno purchè previsti nei progetti allegati alla richiesta di concessione o autorizzazione.

## **13) Allineamento .**

Un edificio si dice allineato se il suo fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallelo ad esso. Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea ( obbligo di allineamento ) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante.

I fabbricati devono avere sempre una facciata parallela al filo stradale, salvo che sia consentito l'allineamento libero o che l'allineamento sia altrimenti fissato dal Piano Attuativo.

## **14) Arretramento.**

È la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio ( strada o piazza ) pubblico od anche privato.

L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano.

La linea d'arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico o di superficie consentiti.

## **15) Distacco.**

E' la distanza minima che l'edificio deve osservare da altri edifici situati sullo stesso lotto o su altri lotti – oppure dai confini o da altre opere preesistenti.

## **16) Criteri di misura delle distanze e dei distacchi.**

La misura delle distanze va effettuata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi ( aperti o chiusi ) e le gronde salvo le seguenti franchigie :

- nel misurare il distacco e l'arretramento dai confini non si computano i primi 70 cm. di sporgenza delle gronde e dei soli balconi aperti sui tre lati;
- nel misurare l'arretramento dal filo stradale non si computano i primi 100 cm. di sporgenza delle gronde e dei balconi ( aperti o chiusi ) se lo spazio pubblico antistante il tratto di gronda o il balcone è largo mediamente almeno 8 m. ma più di 5 m..

Se la strada è larga in media meno di 5 m., si calcolano tutte le sporgenze, qualunque ne sia l'entità.

Ai fini della verifica della distanza tra due fabbricati che si fronteggiano ( a norma dell'art. 9 del Di. 2 aprile 1968 ), devono considerarsi le proiezioni ortogonali dei fronti dei due edifici in questione sull'asse della strada o sulla linea di confine.

### **17) Tipi edilizi residenziali - Fronte di un edificio**

- a) Per tipo edilizio residenziale s'intende un elemento di fabbricato comprendente gli alloggi serviti da una scala e contraddistinti da caratteristiche costanti ben determinate.
- b) Nell'ambito del territorio comunale, la nuova edificazione residenziale può adottare le seguenti tipologie normali:
  - tipo a : edifici lineari di 1 o più piani fuori terra a cortina oppure isolati ma con sviluppo del fronte sino a m. 60;
  - tipo b : ville, villette e casette unifamiliari, con uno o più piani fuori terra, isolate, binate oppure a schiera.
- c) Si dice fronte il tratto appariscente di un edificio rispetto a chi l'osserva, cioè il suo ingombro visuale, indipendentemente dall'andamento planimetrico delle parti che lo delimitano.  
Lo sviluppo di un fronte è quindi la massima distanza in metri fra i punti estremi dell'edificio, visibili da un qualsiasi punto d'osservazione, lungo il perimetro esterno dello stesso.
- d) Le norme d'attuazione fissano i tipi edilizi pertinenti a ciascuna zona dov'è ammessa la residenza.

In ogni zona, purchè nell'ambito di un Piano Attuativo, è ammessa una tipologia edilizia diversa da quella prescritta, per aggregazione, per un numero di piani fuori terra, per sviluppo del fronte o per composizione della schiera.

### **18) Numero dei piani**

È il numero totale dei piani interamente fuori terra, inclusi quelli in ritiro, contati sul prospetto più alto dell'edificio.

Non sono da conteggiarsi comunque le verande coperte a servizio dei locali appartenenti all'ultimo piano.

Se il terreno è in pendio, non si computa il seminterrato non abitabile verso valle, purchè sotto di esso non. si ricavino altri locali volti a qualunque destinazione.

## **Art. 2 - OSSERVANZA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA**

Ai sensi della Legge urbanistica nazionale n. 1150/1942, modificata ed integrata, e delle Leggi e Decreti in materia urbanistica della Regione Sardegna, il territorio comunale è soggetto, per destinazioni d'uso ed altri vincoli alla disciplina urbanistica definita dal Programma di Fabbricazione e dalle presenti norme urbanistiche.

La disciplina urbanistica si applica:

- a tutte le costruzioni ( e loro trasformazioni ) pubbliche e private eseguite nell'ambito comunale durante il periodo di validità del Programma di Fabbricazione;

- alle altre opere che a norma delle disposizioni vigenti sono subordinate a concessione ad edificare o sono soggette all'obbligo di autorizzazione edilizia, denuncia o notifica;
- alle lottizzazioni ed alle opere di urbanizzazione del terreno;
- a tutte quelle opere che comportano comunque una trasformazione del terreno od una sua diversa utilizzazione, non richiesta da esigenze.

Gli immobili che alla data di adozione del Programma di Fabbricazione sono in contrasto con le sue disposizioni possono subire trasformazioni solo per adeguarvisi.

### **Art. 3 - ATTUABILITA' DEGLI INTERVENTI**

#### **1) Altezza delle costruzioni**

- a) L'altezza delle costruzioni è regolata, oltre che dalle prescrizioni di legge, dalle Norme di Attuazione del Programma di Fabbricazione e dei relativi Piani Attuativi, da eventuali convenzioni e servitù pubbliche o private; e per le nuove costruzioni dal rapporto tra i fronti e gli spazi, pubblici o privati, antistanti.
- b) Nel caso di nuove costruzioni, il rapporto tra fronti e spazi pubblici si esegue ribaltando ciascun semi-fronte sullo spazio pubblico relativo e verificando che la proiezione sia contenuta entro lo spazio antistante.
- c) Nel caso di nuove costruzioni, il rapporto tra fronti e spazi privati si esegue ribaltando sul relativo spazio privato ciascun semi fronte ( anche non finestrato ed anche se parzialmente arretrato ) e verificando che la proiezione sia contenuta entro lo spazio privato di pertinenza della nuova costruzione e che la minima distanza dal confine non scenda sotto i 3 m.
- d) Per verificare se le condizioni di illuminazione ed aerazione indotte in un ambiente costituito da una nuova costruzione o da un sopralzo, permangono soddisfacenti, si considera il locale abitabile ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio sul quale si apre la finestra che lo illumina: la retta - inclinata di 60 gradi sul piano del pavimento e condotta sull'asse della finestra a partire dal paramento esterno del fronte e su un piano perpendicolare al fronte stesso, deve risultare esterna al profilo della nuova costruzione o dell'edificio sopralzato, comprese le sporgenze aperte.
- e) In caso di Piano Attuativo, l'altezza degli edifici e quindi i rapporti tra i fronti e gli spazi pubblici o privati su cui essi prospettano può essere definita in base a studi che dimostrino il migliore soleggiamento di tutti gli edifici interessati.
- f) Ai fini dell'altezza degli edifici non si computano i parapetti delle coperture praticabili; anche se pieni e gli altri tipi di coronamento, purchè siano in giusto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.
- g) I volumi tecnici emergenti dagli edifici non sono soggetti a limiti di superficie o di altezza, purchè siano giustificati da esigenze tecnologiche funzionali e di sicurezza e siano correttamente ambientati.

#### **2) Altezza massima di edificazione.**

- a) Nell'ambito del territorio comunale gli edifici non possono superare l'altezza massima prescritta per ciascuna zona, da misurarsi in corrispondenza dell'origine dei segmenti, anche curvilinei, costituenti i lati del perimetro di ingombro del fabbricato. Per i lati del perimetro situati in pendenza, il vertice di riferimento da considerarsi è quello a monte.  
Lungo i lati che abbiano uno sviluppo maggiore di 10,00 metri e/o il terreno sistemato che li lambisce abbia una pendenza maggiore del 20%, la verifica deve essere eseguita anche in corrispondenza della mezzeria di ciascun lato.
- b) Possono prescindere dall'altezza massima assoluta e di zona solo gli impianti tecnologici ( serbatoi ecc. ), i campanili, e simili.

- c) I limiti, d'altezza riguardano gli edifici di qualsiasi tipo e destinazione d'uso, salvo gli edifici pubblici o di pubblico interesse per i quali l'Amministrazione Comunale può concedere la deroga a norma delle vigenti leggi.
- d) Nei patii interni, anche interclusi, siano essi privati esclusivi o di uso pubblico, l'altezza delle fronti prospicienti non deve superare quella massima prescritta per ciascuna zona.
- e) Nelle costruzioni a nucleo, edificate su terreni con pendenza maggiore del 20%, l'altezza a valle della sagoma non interrotta da spazi di uso pubblico (prospetto globale), non può essere maggiore della altezza virtuale di m.  $(H_{max} + 20\% * D)$ , essendo "D" la larghezza della proiezione della pianta sul piano orizzontale passante per la quota di valle, e misurata lungo la normale alla fronte che si considera, ed Hmax l'altezza massima prevista nella zona omogenea in cui ricade il fabbricato in oggetto.

### **3) Posizione degli edifici.**

- a) Gli edifici devono essere di norma allineati rispetto alla strada, cioè debbono avere un fronte sul filo stradale (esistente o di progetto) o parallelo ad esso oppure all'asse stradale.  
Nel caso di arretramento le norme urbanistiche fissano l'entità e le condizioni particolari da osservare per la sistemazione della fascia di arretramento.
- b) Gli edifici possono avere un allineamento libero, cioè non vincolato al filo od all'asse stradale, solo se lo consente la specifica normativa di zona o se lo prevede un Piano Attuativo.
- c) Gli edifici esistenti, quando siano in contrasto con le norme sull'allineamento possono essere oggetto, salvo diversa esplicita prescrizione, di interventi edilizi conservativi ed adeguativi; nel caso di interventi modificativi (ampliamento o di ricostruzione) le nuove opere debbono però adeguarsi alle norme vigenti.

### **4) Arretramento normale degli edifici e dei manufatti.**

- a) Allo scopo di proteggere le strade (pubbliche o private aperte al pubblico transito) e gli spazi pubblici assimilabili, l'edificazione ed i manufatti debbono sorgere in arretramento. Ai fini del presente articolo si dice manufatto qualsiasi costruzione realizzata dall'uomo; mentre costituisce edificazione un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato indipendentemente dai materiali adottati (muratura, legno, ferro ecc.) e dalla tecnica costruttiva seguita (sistemi tradizionali, prefabbricazione ecc). Si considerano dunque edifici anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni, nonchè le case mobili (roulotte e motorhomes) allorchè siano stabilmente collocate sul terreno ed allacciate in modo continuativo a qualche servizio, puntuale od a rete.
- b) Salvo diverse prescrizioni del Programma di Fabbricazione ed in riferimento al DI 2/4/1968 n.1444, un edificio in progetto posto in fregio ad una strada deve osservare dal ciglio della strada, e nel caso dall'edificio che lo fronteggia, le seguenti distanze minime.
  - In zona "B" ogni nuovo edificio deve osservare, dall'edificio che lo fronteggia, una distanza non inferiore all'altezza dell'edificio più alto, con il minimo di mt. 8, salvo il caso in cui il Piano Attuativo preveda soluzioni diverse.
  - In zona "C", salvo il caso di Piano Attuativo, se la strada è veicolare e non a fondo cieco l'edificio deve arretrarsi :
    - di mt 5,00 se la strada è larga meno di mt 10,00
    - di mt 7,50 se la strada è larga più di mt 10,00.
 Tali arretramenti minimi vanno riferiti alla larghezza prevista dalla strada.
  - In zona "D" si applicano le norme della zona "C".
  - In zona "E" gli debbono osservare dal ciglio stradale le distanze minime stabilite, per ogni tipo di strada, dall'art. 4 del DI 1/4/1968, n. 1044 o quelle eventualmente

maggiori fissate dal Programma di Fabbricazione, da misurare come prescrive lo stesso articolo.

- c) I manufatti debbono osservare le distanze minime fissate dall'art.1 del RD 8/12/1933, n. 1740 o quelle eventualmente maggiori fissate dal Programma di Fabbricazione.

In corrispondenza degli incroci valgono le distanze minime fissate dall' art.5 del DI appena citato.

Sono da considerarsi manufatti anche le nicchie portabombole, porta rifiuti solidi urbani, docce esterne con muretti, delimitatori, etc.,.

- d) Lungo le strade vicinali consortili e di bonifica, le distanze di protezione si misurano dall'asse stradale e ,salvo diversa prescrizione del Piano di Fabbricazione sono così fissate:

- per gli edifici, minimo mt 10,00;
- per i manufatti in genere e le alberature, minimo mt 5,00;
- per le siepi e le recinzioni di tipo leggero ( paletti e rete ) minimo mt 5,00.

- e) Nella fascia di protezione è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti che disciplinano le singole opere.

Sono perciò ammessi oltre ai servizi canalizzati aerei od interrati, ai canali irrigui, alle strade di servizio locale ed ai parcheggi :

- i distributori di carburanti con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- le cabine di distribuzione elettrica;
- le normali recinzioni ( in muratura, rete e di altro tipo ) e le siepi a delimitazione del confine di proprietà.

- f) Nelle zone “F” ed “S” si applicano le norme della zona “C”.

Arretramenti maggiori possono essere disposti dalle Norme Urbanistiche per edifici speciali o per funzioni ed attività particolari.

- g) Nelle varie zone l'Amministrazione Comunale può autorizzare a distanza inferiore, ma a titolo precario, soltanto le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete ) le siepi.

Valgono le eccezioni previste dalle leggi e dai regolamenti per edifici aventi particolare destinazione.

- h) La distanza minima dai confini può essere derogata, nei limiti di legge previsti dal C.C., qualora sussista un accordo formale scritto tra le parti.

### **5) Distacchi da altri edifici e manufatti --Arretramento dai confini**

- a) Per l'edificazione a cortina, un edificio situato verso strada od altro spazio pubblico può sorgere in contiguità con un altro edificio esistente.

E' esclusa la contiguità lungo i confini interni del lotto salvo che si tratti di fabbricati accessori; la contiguità fra due edifici in progetto, laddove ammessa, deve essere convenzionata e trascritta, previa autorizzazione comunale.

- b) Per l'edificazione di tipo aperto, un edificio non può mai sorgere sul confine, salvo che ciò sia previsto da un Piano Attuativo oppure venga presentato un progetto unitario con fabbricati che s'intendono realizzare in aderenza; l'edificazione in confine - con la stessa procedura - si applica anche nel caso di un edificio preesistente sul confine stesso.

Le pareti, finestrate o non, debbono osservare dal confine un arretramento pari ad almeno metà della loro altezza, con un minimo di m 5 da esso e di m 10 dalle pareti di eventuali edifici vicini.

In zona “C” valgono inoltre le prescrizioni dell'art. 9 del DI 2/4/1968 n. 1444 per le pareti finestrate che si fronteggiano.

In zona “D” gli edifici produttivi debbono osservare, dal confine di proprietà, l'arretramento minimo di mt. 5,00.

Qualora esistano nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del Programma di Fabbricazione, la cui altezza non consente il rispetto

delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo l'arretramento dai confini ( metà della propria altezza ) con un minimo assoluto di ml 5,00.

- c) Le suddette norme non si applicano alle autorimesse ed ai fabbricati accessori : laddove ammessi, questi debbono osservare dagli altri edifici sullo stesso lotto e dagli edifici non accessori di altri lotti una distanza minima di m 5,00; se la loro massima altezza al colmo della copertura, non supera i mt 3,00, essi possono sorgere in confine, purchè non si creino frontespizi nudi visibili da spazi pubblici.
- d) Le norme del presente articolo si applicano ai nuovi edifici ai sopralzi, agli ampliamenti ed alle ristrutturazioni degli edifici esistenti.  
Ai fini dell'applicazione della norma generale sul distacco, due edifici situati da parte opposta ad un confine di proprietà si dicono antistanti o che si fronteggiano quando, proiettando ortogonalmente le rispettive fronti sulla linea di confine, il segmento di sovrapposizione risulta maggiore di un quarto del segmento delle proiezioni e comunque risulta maggiore di 8 m.

#### **6) Edificazione in confine di spazi privati.**

- a) L'edificazione di nuovi edifici in fregio ad uno spazio privato è consentita nei seguenti casi:
- nell'ambito di Piano Attuativo vigente;
  - in conformità a convenzione tra privati, purché siano garantite le condizioni di illuminazione ed aerazione degli edifici vicini;
  - in presenza di frontespizi nudi di fabbricati esistenti purchè a parere della commissione edilizia, l'inserimento edilizio ed ambientale risulti corretto;
  - si tratti di edifici pubblici o di pubblico interesse;
  - in zona industriale, artigianale e commerciale, per un' altezza massima di m. 5,00;
  - per autorimesse private, limitatamente ad un altezza di m. 3,00 e ad 1/3 dell'intera linea di confine verso spazi privati altrui;
  - per recinzioni;
  - per cabine di impianti tecnologici, purchè non peggiorino le qualità ambientali e le condizioni di visibilità ai fini della sicurezza del traffico.

### **Art. 4 - ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE**

#### **1) Modalità di attuazione delle previsioni.**

- a) Il Programma di Fabbricazione si attua :
- con piani attuativi, quando ciò è prescritto dalla Legge urbanistica della Regione, è previsto dal Programma di Fabbricazione o è deliberato dall'Amministrazione comunale (attuazione indiretta);
  - con singola Concessione ad edificare od Autorizzazione edilizia negli altri casi (attuazione diretta);
  - con tutti gli altri mezzi d'intervento previsti dalle leggi vigenti.
- b) Sono Piani Attuativi :
- il piano per l'edilizia economica e popolare o piano zonale, di cui alla Legge n. 167/1962 e successive modificazioni;
  - il piano d'insediamenti produttivi di cui all'art.27 della Legge n.865/1971;
  - il piano di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.28 della Legge n.457/1978;
  - i piani di lottizzazione anche di ufficio di cui all'art.28 della Legge urbanistica nazionale n. 1150/1942, modificata ed integrata.
  - i piani particolareggiati.
  - i piani di risanamento urbanistico ai sensi della L.R. 23/85.

- c) Nel caso di Piano attuativo, l'Amministrazione comunale può procedere alla formazione di unità fabbricabili (comparti ex art. 23 della Legge urbanistica nazionale n.1150/1942, modificata ed integrata; unità minime d'intervento ex art.28 della Legge n.457/1978) realizzando, all'interno delle stesse, la perequazione dei vantaggi e degli oneri tra tutte le proprietà interessate.
- d) Nel caso d'intervento diretto mediante Concessione ad edificare l'Amministrazione comunale, può subordinare il rilascio ad uno studio planivolumetrico preliminare.

## **2) Attuazione Indiretta o con Piano Attuativo.**

- a) I Piani Attuativi sia d'iniziativa pubblica che d'iniziativa privata, debbono essere predisposti con le modalità e gli allegati previsti dalle leggi regionali vigenti o, in mancanza, da quelle nazionali.
- b) I Piani Attuativi vengono approvati con le procedure semplificate previste dall'art.25/1a della L. n. 47/1985, recepite nella Legge della Regione Sarde.

## **3) Interventi in zone soggette a procedure particolari.**

- a) sulle aree che ricadono in zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ( ex art. 27 della L. n. 457 / 1978 ) e sono state subordinate a Piano Attuativo, sono consentiti soltanto gli interventi previsti al comma dell'art. citato, anche in assenza del Piano Attuativo prescritto dal Programma di Fabbricazione; ogni altro intervento resta invece subordinato a tale eventuale Piano Attuativo.  
Sono ammessi, in assenza del Piano Regolatore, solo gli interventi di opere interne, di manutenzione ordinaria e gli interventi soggetti ad Autorizzazione Edilizia.  
I lotti liberi non sono suscettibili di alcun intervento, salvo la recinzione con paletti e rete.
- b) Sulle aree che ricadono in zone eventualmente riservate dall'Amministrazione Comunale con apposita delibera all'edilizia economica e popolare ( ex L. n.167/1962), sono consentiti, in assenza del Piano di Zona, solo gli interventi di opere interne, di manutenzione ordinaria e gli interventi soggetti ad Autorizzazione edilizia. In alternativa al Piano di Zona l'Amministrazione Comunale può accettare che l'edilizia economica e popolare venga realizzata dai privati attraverso le convenzioni previste dalle leggi n.10/1977 (art.7-8 ) e n. 457/1978 ( art.32 ), a condizione che queste abbiano una durata minima ventennale e sanciscano prezzi di vendita o canoni d'affitto concordati con l'Amministrazione Comunale.  
In tali casi è sufficiente che gli interventi siano inquadrati in un Piano di lottizzazione d' iniziativa privata anche di ufficio.
- c) Sulle aree che ricadono in ambiti soggetti a piano d'insediamenti produttivi ( ex art. 27 della L. n. 865/1971 ) sono esclusi, in attesa del Piano di insediamenti produttivi, gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento ed eventualmente di modifica della destinazione d'uso; sui lotti edificati in contrasto con la destinazione d'uso prevista dal Programma di Fabbricazione sono ammessi solo gli interventi di opere interne e di manutenzione ordinaria; eventuali lotti liberi non sono suscettibili di alcun intervento, salvo la recinzione con paletti e rete.
- d) Sulle aree che ricadono in ambiti soggetti ad altri Piani Attuativi sono ammessi, in attesa del Piano Attuativo, solo gli interventi di opere interne, di manutenzione e di adeguamento igienico tecnologico e funzionale e gli interventi soggetti ad Autorizzazione edilizia; sugli edifici predestinati alla demolizione sono consentite però solo le opere interne e quelle di manutenzione ordinaria.  
I lotti liberi non sono suscettibili di alcun intervento, salvo la recinzione di tipo leggero.

## **Art. 5 - TUTELA DELL'AMBIENTE.**

### **1) Aree di interesse paesistico.**

- a) L'interesse paesistico prescinde sia dall'edificabilità che dalla destinazione d'uso dell'area e comporta, per la zona delimitata dal Programma di Fabbricazione, adeguate misure di protezione al fine di conservarne e migliorarne le attuali caratteristiche. Si applicano le norme seguenti :
- È vietata ogni alterazione dello stato di fatto, nonchè ogni nuova costruzione ( che non sia funzionale all'uso agricolo del suolo ) anche a carattere provvisorio. Gli edifici funzionali all'agricoltura ( o suscettibili di divenirlo ) possono essere oggetto di interventi manutentivi anche esterni e di interventi conservativi.
  - Sono ammesse le strade pedonali e le sistemazioni ( a verde ) che non comportino sensibili modifiche all'andamento del terreno ne' alterazioni significative del quadro ambientale.
  - È vietata l'apertura di cave; la sistemazione dei terreni in pendio, ancorchè richiesta da esigenze agricole è soggetta ad Autorizzazione edilizia comunale
- L'abbattimento degli alberi è consentito solo nell'ambito dell'attività silvicoltura.

### **2) Salvaguardia ecologica.**

- a) Il Programma di Fabbricazione persegue l'obiettivo, della salvaguardia ecologica, tutelando i valori e le risorse naturali e riducendo al minimo l'alterazione degli ambienti meritevoli di conservazione.
- Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno, anche provvisoria ( sterri, rinterri, accatastamento o deposito all'aperto dei materiali ) deve essere pertanto autorizzata dall'Amministrazione comunale.
- b) A norma della legge della regione, è vietato alterare il deflusso naturale delle acque di pioggia o dei corsi d'acqua superficiali; di alterare il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale o di provocarne l'inquinamento.
- c) Le aree private inedificate, quando non siano destinate a strada o a parcheggio non possono essere pavimentate salvo che per documentate ragioni da esporre nella domanda di concessione ad edificare . Esse possono essere sistemate a verde alberato o in alternativa lasciate all'uso agricolo.
- Nel caso di sistemazione a verde, l'Amministrazione comunale può fissare anche nella stessa concessione - la densità di piantumazione, cioè il numero minimo di alberi per ara.
- d) È vietata l'apertura di nuove cave o l'ampliamento di quelle esistenti; le cave abbandonate devono essere sistemate in base a modalità da concordare con l'Amministrazione comunale.

### **3) Tutela e potenziamento del verde.**

- a) Il Programma di Fabbricazione persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo delle aree verdi, private e pubbliche.
- b) Nel caso di interventi su aree dotate di alberi ed arbusti questi debbono essere rilevati, riportati in una planimetria generale dell'area a scala opportuna. Nello studio del progetto si debbono rispettare gli alberi esistenti.
- c) L'eventuale abbattimento degli alberi può essere autorizzato dall'Amministrazione comunale con il preciso obbligo della sostituzione con altrettanti alberi, da porre a dimora nel lotto nella posizione e con le modalità concordate con l'Amministrazione comunale.
- d) In sede di progetto l'Amministrazione comunale può chiedere di prevedere nel dettaglio la sistemazione delle aree libere delimitando in apposita tavola le zone verdi ( alberate, a prato, a giardino collettive ).

- e) Per motivi ecologici ed ambientali il Sindaco può vietare il taglio dei boschi o regolamentarlo.

#### **4) Edificazione dei terreni in pendio.**

- a) Nelle aree che il Programma di Fabbricazione classifica edificabili, qualunque ne sia la destinazione d'uso, la pendenza del terreno non costituisce di norma motivo di inedificabilità. Tuttavia, per esigenze di tutela ambientale l'uso dei terreni in pendio è soggetto alle seguenti limitazioni :
- le opere di sterro, di rinterro e di sostegno dei terreni, suscettibili di produrre vistose ed irreversibili alterazioni dell'assetto dei declivi, sono vietate;
  - la porzione di lotto da coprire con il nuovo edificio deve avere, allo stato naturale, una pendenza non superiore al 40% e di ciò deve darsi dimostrazione grafica;
  - la parte ineditata del lotto può essere terrazzata con muri di sostegno scalari, aventi ciascuno l'altezza massima di mt. 2.50, misurata dal terreno sottostante.
- Il terrazzamento può essere ottenuto anche con formazioni di terrapieni. Muri di sostegno e terrapieni non debbono compromettere la stabilità e l'estetica della zona.
- b) In zona rurale valgono le limitazioni ed i criteri operativi di cui al punto precedente.
- c) In tutte le zone, nel caso di interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e ristrutturazione che interessino lotti con pendenza media superiore al 30%, la domanda di concessione deve essere corredata di una perizia geologica che ne garantisce la fattibilità.

### **Art. 6 - URBANIZZAZIONE DELLE AREE.**

#### **1) Rispetto degli standard urbanistici negli interventi con Piani Attuativi di iniziativa privata.**

- a) Ogni Piano di Lottizzazione deve rispettare, per opere di urbanizzazione secondaria (attrezzature, impianti, servizi, verde attrezzato), gli standard minimi fissati dalla LR.
- b) Le aree da cedere all'Amministrazione comunale sono da computarsi sempre al netto delle aree stradali pubbliche esistenti o previste dal Programma di Fabbricazione.
- c) A tal fine, se nell'ambito del Piano di Lottizzazione ricadono, a norma del Programma di Fabbricazione, previsioni di aree pubbliche, delimitate ( cioè localizzate ) oppure parametriche, le aree debbono essere cedute e non possono essere monetizzate; l'eventuale eccedenza può dar luogo a conguaglio, nell'ambito della convenzione, oppure rappresentare una riserva per una eventuale maggiore edificazione a seguito di modificazione degli indici volumetrici.

#### **2) Adempimenti urbanizzativi per l'attuazione di Piani Attuativi di iniziativa privata.**

- a) In conformità al disposto delle presenti Norme Urbanistiche, il Piano di Lottizzazione deve precisare le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio degli insediamenti proposti e quelle per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura prevista dal Programma di Fabbricazione o, comunque, nella misura minima fissata dalle leggi, in proporzione all'edificabilità convenzionata; dette aree debbono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale.
- b) Circa le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, poste per legge a carico dei proprietari delle aree, l'Amministrazione comunale può deliberare di provvedervi direttamente entro un periodo di tempo stabilito ( eventualmente dal Piano di Lottizzazione ) : in caso i proprietari delle aree interessate sono tenuti a versare al Comune la somma corrispondente alla quota contributiva posta a carico di ciascuno di essi, tenuto conto del valore delle maggiori aree di urbanizzazione secondaria cedute o da cedersi e delle opere urbanizzative eseguite direttamente.

- c) Nel caso di realizzazione privata delle opere urbanizzative secondarie, la quota di spettanza di ciascun proprietario, calcolata per ciascuna delle opere previste, può essere utilizzata per l'esecuzione totale o parziale di una sola o di alcune opere.

### **3) Caratteristiche delle strade di Piano Attuativo.**

- a) Le strade aperte al pubblico transito debbono avere :
- un tracciato adatto alla configurazione del terreno e tale da garantire buone condizioni di visibilità e di sicurezza al traffico motorizzato;
  - un profilo a doppia pendenza per la carreggiata ed a semplice pendenza per gli eventuali marciapiedi;
  - una pavimentazione elastica secondo le prescrizioni comunali;
  - adeguate opere per l'evacuazione delle acque piovane;
  - un adeguato impianto di illuminazione.
- b) In zona residenziale di nuovo intervento, le strade debbono avere un calibro minimo di m. 8, una carreggiata di almeno m. 6 e due marciapiedi di almeno m. 1; le recinzioni debbono distare almeno m. 4 dall'asse della strada.
- c) In zona produttiva le strade, indipendentemente dalla loro lunghezza debbono avere un calibro minimo di m. 9, con la carreggiata di m. 6,50 ed un marciapiede di m. 1,25 .  
Le eventuali recinzioni debbono distare m. 4,50 dall'asse stradale.
- d) Se la strada è a fondo cieco, è richiesta una piazzola terminale di giro idonea alla manovra di un'auto, per la zona residenziale ed un autocarro con rimorchio per quella di tipo produttivo .

### **4) Allacciamento ai servizi canalizzati.**

- a) Ogni fabbricato deve essere allacciato alla rete di fognatura comunale; tale obbligo nasce con la realizzazione del collettore che rende possibile l'allacciamento e lo scolo per gravità e concerne tutti i fabbricati che distano da esso meno di m. 100; in via temporanea possono essere esentati da tale obbligo quei fabbricati che potrebbero più vantaggiosamente allacciarsi ad altro collettore comunale in progetto.  
L'Amministrazione comunale può rendere obbligatoria l'immissione delle acque piovane nella fognatura pubblica.
- b) Nelle località servite dall'acquedotto comunale gli edifici residenziali debbono obbligatoriamente allacciarsi. Nelle località servite da acquedotto, ogni edificio residenziale deve disporre di un proprio serbatoio e di un valido impianto di acqua potabile, con tutte le autorizzazioni di legge.

### **5) Dotazione di parcheggi e di verde primario nei Piani Attuativi.**

- a) Ai fini dell'urbanizzazione primaria, i Piani di Lottizzazione debbono destinare a parcheggio ed a verde primario di uso pubblico congrue aree, secondo le previsioni del Programma di Fabbricazione per ciascuna zona omogenea.  
In mancanza di indicazioni specifiche espresse dall'Amministrazione comunale in sede di stesura del piano attuativo, sono prescritte le seguenti dotazioni minime inderogabili (esclusi gli spazi destinati alle sedi viarie o alla manovra ).
- b) Nelle zone residenziali deve essere previsto almeno un nucleo elementare di verde di estensione maggiore di 300 mq;  
l'area che gli si destina deve essere inoltre, per forma e giacitura, idonea ad essere attrezzata per il gioco dei bambini e/o dei ragazzi.  
Il campo gioco deve essere compiutamente attrezzato.
- c) Nelle zone produttive deve essere previsto almeno un nucleo elementare di verde di estensione maggiore di mq.500.

### **6) Uso edilizio del terreno.**

- a) L'edificabilità di un'area si calcola in base all'Ivf ( o all'Ivt) fissato dalle presenti norme.

- b) Ad ogni volume edilizio, costruito o da costruire, deve corrispondere un'area di pertinenza : il rilascio della concessione comporta l'impegnativa di osservanza dei vincoli del Programma di Fabbricazione per tale area, come prescritto dal Regolamento Edilizio.

#### **7) Dotazione di verde attrezzato primario privato negli interventi diretti.**

- a) Gli edifici ristrutturati, ampliati oltre il 30% dell'esistente, ricostruiti o di nuova costruzione, autorizzati con singola concessione debbono avere una congrua dotazione di verde primario attrezzato a servizio degli utenti dell'edificio.
- b) Sono assogettati a tale obbligo, con le seguenti dotazioni :
- gli edifici residenziali con sei o più alloggi :  
6 mq. / 100 mc. di volume con un minimo di 200 mq.;
  - i grandi negozi ( con Sv di oltre 400 mq. ) :  
10 mq. / 100 mq. di Sv, con un minimo di 150 mq.;
  - le cliniche pubbliche o private, gli ospedali o gli ambulatori :  
2,5 mq. per 250 mc di volume, min. 250 mq.;
  - le aziende industriali con oltre 2000 mq. di SIp, nella misura di 1 mq. ogni 50 mq. di SIp, con un minimo di 250 mq.
- c) Nel caso della residenza, i nuclei elementari di verde debbono essere di norma:
- adiacenti agli edifici serviti;
  - disposti in modo da essere visti dalla maggior parte degli alloggi da servire;
  - contigui alle aree per il gioco al chiuso od al coperto.
- Negli altri casi, i nuclei di verde e le aree di gioco o di svago debbono essere sistemati in posizione conveniente, tenuto conto della necessità di un buon soleggiamento e di una comoda accessibilità, sia dagli edifici serviti che dagli spazi pubblici.

#### **8) Dotazione di parcheggi privati negli interventi diretti.**

- a) Si definisce posteggio lo spazio, al chiuso o all'aperto, riservato alla sosta di un autoveicolo; si definisce parcheggio un'area ( con più posteggi ) destinata alla sosta di più veicoli; si definisce area di sosta operativa uno spazio destinato alle operazioni di carico e scarico, raccordato ad una strada ed opportunamente segnalato.
- b) Fatta salva l'osservanza dell'art. 18 della L. 6-8-1967, n. 765 (di cui deve darsi dimostrazione numerica ) e dell'art. 5/1-2 del DI 2-4-68, n. 1444 e della Legge 24 marzo 1989, n. 122 ed in assenza di disposizioni previste nelle norme di attuazione per le singole zone omogenee, gli edifici di nuova costruzione, ricostruiti, ampliati oltre il 30% dell'esistente o ristrutturati debbono avere la seguente dotazione di spazi di sosta per veicoli ( posteggi ed area di sosta operativa ), da realizzare parte all'interno della recinzione e parte all'esterno :
- Abitazioni: un posteggio interno per alloggio, con un minimo di un metro quadro ogni 10 metri cubi di volume costruito ( o frazione );
  - Uffici ed edifici amministrativi : un posteggio interno ogni 100 mc. di volume costruito ( o frazione ) più un posteggio esterno ogni 100 mc. di volume ( frazione ) per clienti ed utenti;
  - Laboratori artigiani, depositi commerciali ed aziende industriali : un posteggio ogni 50 mq. di superficie lorda di piano di cui la metà esterni;  
oltre i 250 mq. di SIp, sono inoltre richiesti, ogni 250 mq. o frazione, un'area di sosta operativa ed un posteggio per visitatori, clienti e fornitori;
  - Negozi e grandi esercizi : un posteggio interno ogni 33 mq. di SIp ( o frazione ) col minimo di uno per negozio ( minimo di 4 per autoaccessori ); per gruppi di quattro negozi ed oltre è richiesta un area di sosta operativa ogni 4 negozi ( o frazione ) o comunque ogni 200 mq. di SIp. Per negozi con SIp maggiore di 250 mq la dotazione si raddoppia.

- Servizi paracommerciali ed extra commerciali : 1 posteggio ogni 50 mq di SIp ( o frazione ) col minimo di uno per esercizio ( minimo di 4 per autoscuola, elettrauto, meccanico, carrozziere, gommista, autonoleggio );
- Esercizi pubblici :
  - Alberghi e Motel : un posteggio interno ogni camera dichiarata in licenza, più un'area di sosta operativa;
  - Ristoranti, bar e simili : un posteggio ogni 5 mq. dell'area a disposizione del pubblico ( ogni 2 mq. per discoteche e sale da ballo ) più un'area di sosta operativa;
  - Sale da spettacolo : per teatri, cinematografi, sale da concerto e di conferenza, un posteggio ogni tre posti a sedere, con un minimo di un posteggio ogni 5 mq. delle sale a disposizione del pubblico;
  - Ospedali, cliniche, cronicari, ospizi per incurabili e gerontocomi :
    - per i degenti 1 posteggio ogni 10 letti;
    - per gli addetti 1 posteggio ogni 50 mq. di SIp;
    - per i visitatori 1 posteggio esterno ogni letto, col minimo di 1 ogni 25 mq. di SIp;
    - per sosta operativa un'area ( almeno 2 aree per ospedale )
- c) Negli uffici di uso promiscuo la dotazione va calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diversa destinazione ( abitazioni, uffici e negozi, abitazione e laboratorio, abitazione ed industria, ecc.).
- d) Sono esenti dall'obbligo del parcheggio gli edifici situati in zone in cui non è possibile o non è previsto un accesso stradale agli immobili.
- e) I posteggi debbono avere le seguenti dimensioni minime :
  - autovetture :
 

in autorimessa singola	m 5,00 x m 2,50
in autorimessa multipla	m 5,00 x m 2,20
in autorimessa all'aperto	m 5,00 x m 2,20
- autocarri e autobus :	m 12,00 x m 4,00
- motociclette e scooters	m 2,50 x m 1,00
- autoarticolati	m 20 00 x m 4,00
- sosta operativa	m 8,00 x m 3,50

Ai fini della dotazione, i posteggi duplex, cioè per due veicoli in linea, si contano come semplici.
- f) Ogni posteggio deve :
  - essere immediatamente accessibile da uno spazio sgombro ( strada, passaggio, area di manovra ) di adeguata dimensione ;
  - essere disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico;
  - consentire il parcheggio o la rimozione del veicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne prima rimuovere altri.

I posteggi di uso privato non possono essere disimpegnati da aree stradali pubbliche; essi debbono quindi distarne almeno m 5; possono invece essere contigui ad aree pubbliche e venire disimpegnati i posteggi privati di uso pubblico realizzati all'esterno della recinzione.
- g) Allorchè il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta oppure l'Amministrazione Comunale giudichi che il disimpegno del parcheggio possa costituire una fonte di disturbo o di pericolo per il traffico, quest'ultima, nell'ambito di una convenzione da trascrivere, può :
  - accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree, debitamente asservite per tale uso, esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio od alla struttura commerciale;

negli ultimi due casi, le aree servite debbono distare non più di 50 m. per singoli negozi e non più di 100 m. per sistemi e centri commerciali;

  - Accettare il pagamento di un giusto corrispettivo perché l'Amministrazione Comunale realizzi i posteggi mancanti su un area vicina, pubblica o da rendere pubblica.

- h) I posteggi di uso privato debbono essere utilizzati solo dai residenti o dagli utenti dell'edificio servito; tale impegno se richiesto dall'Amministrazione Comunale deve essere sottoscritto dal concessionario nell'impegnativa di osservanza dei vincoli di Programma Regolatore Generale che accompagna la Concessione Edilizia.
- g) Le norme precedenti sono da applicarsi se non previste diversamente dal Piano Commerciale vigente.

#### **Art. 7 - EDIFICAZIONE DELLE AREE.**

##### **1) Fabbricati accessori – Cabine elettriche.**

- a) Si dicono accessori quei fabbricati che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo o commerciale come autorimesse, lavanderie, locali per allevare animali domestici, portici o locali per attrezzi, depositi di legna, combustibili e simili, nicchie portabombole per gas domestico, portarifiuti solidi urbani, docce in nicchia, etc. Tali fabbricati non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato esistente. I fabbricati accessori non possono essere abitati; la loro destinazione non può essere modificata se non con il permesso del Comune, con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni delle presenti Norme Urbanistiche e del Regolamento Edilizio.
- b) Per motivi di ordine igienico, estetico o di altra natura, l'Amministrazione Comunale può prescrivere, anche nella Concessione ed a suo giudizio discrezionale, che i fabbricati accessori vengano integrati nell'edificio principale, con altezza interna non superiore a m. 2,40; nel caso di locali completamente interrati, la loro altezza interna deve essere non maggiore di m. 2,40;
- c) Le cabine elettriche di trasformazione dell'energia debbono essere oggetto di Concessione; al fine del suo rilascio, le cabine :
  - non incidono sullo sfruttamento edilizia del lotto e perciò non si computano nè ai fini del calcolo del volume o della Slp costruibili nè ai fini del rapporto di copertura;
  - in deroga alle distanze minime prescritte, possono essere costruite in confine di proprietà, nonchè in fregio alle strade e nelle fasce di rispetto stradale;
  - possono essere realizzate anche se non sono previste dall'eventuale Piano Attuativo.

##### **2) Opere di recinzione e di sostegno.**

- a) Le opere di recinzione, comprese le siepi vive, possono sorgere in confine con i lotti vicini e, di massima, anche in confine con l'area pubblica.
- b) Le recinzioni tra lotti contigui possono raggiungere l'altezza media di m. 1,50 e la massima di m 1,80; tali altezze si misurano dal terreno sistemato.  
Per motivi d'ordine estetico o panoramico l'Amministrazione Comunale può :
  - limitare l'altezza complessiva della recinzione;
  - imporre che una parte di essa sia trasparente;
  - imporre che sia realizzata con determinati materiali;
  - imporre-altre particolari norme estetiche.
- c) Le recinzioni verso aree pubbliche non possono superare l'altezza media di m. 1,50 e la massima di m 1,80 e debbono essere sempre trasparenti per almeno 2/3 della loro superficie totale; la loro altezza si misura dal piano di strada o di marciapiede o dal filo dell'eventuale muro di sostegno.
- d) Per documentati motivi di sicurezza o di riservatezza, le recinzioni di aziende industriali o artigianali che non sorgano in zone residenziali, possono di massima superare di 1/3, anche verso strada, le altezze media ed anche massima indicate ai punti b) e c) e possono essere realizzate in muro pieno a tutta altezza.
- e) sono vietate le recinzioni di aspetto indecoroso od a carattere provvisorio ( steccati, palizzate, reti metalliche, muri a secco etc.). Sulle opere di recinzione non possono

essere applicati oggetti che pregiudichino la visibilità, turbino l'estetica, creino pericolo (filo spinato, cocci di vetro).

- f) Nelle zone rurali e boschive le recinzioni sono di massima vietate, salvo particolari esigenze colturali da comprovare. In tal caso l'Amministrazione Comunale definisce, nella stessa Concessione od Autorizzazione, il tipo di recinzione consentita.
- g) I muri di sostegno in confine con altri lotti non possono superare l'altezza massima di m. 2,50; quelli in confine con aree pubbliche o con strade private aperte al pubblico transito non possono superare l'altezza massima di m 1,80; al disopra di tali altezze essi si considerano, ai fini delle distanze, come pareti non finestate. Valgono i criteri di misura dettati per le recinzioni. Sul muro di sostegno verso strada la recinzione deve essere totalmente trasparente, in alternativa è consentita la formazione di una siepe alta non più di cm 90. Sui muri di sostegno in confine di proprietà sono ammesse solo recinzioni trasparenti, nell'ambito delle altezze indicate. Sono ammessi, sia verso strada che verso i lotti contigui, muri di sostegno scalari.

### **3) Accessi veicolari alle proprietà.**

- a) L'accesso veicolare dagli spazi pubblici all'area di pertinenza di un edificio si effettua tramite un passo carraio, che deve essere unico ad aprirsi sullo spazio pubblico che ha minor traffico, a meno che documentate esigenze di viabilità interna e/o esterna richiedano soluzioni diverse.
- b) L'accesso diretto è consentito soltanto se :
- le funzioni dell'edificio richiedono passi carrai multipli (negozi, laboratori, depositi, autorimesse pubbliche, parcheggi, ecc);
  - lo spazio privato non consente al suo interno, per la sua forma, l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
- c) L'apertura del passo carraio nella cordatura del marciapiede è concessa a condizione che il passo carraio :
- sia largo da m. 2,50 a m. 4,50;
  - disti almeno 10 m. dallo spigolo dell'edificio, se questo sorge in angolo fra due strade veicolari e salvo casi di comprovata impossibilità;
  - disti almeno 2 m. da un altro passo carraio.
- d) Le rampe di accesso agli spazi interrati debbono avere le seguenti caratteristiche :
- essere antisdruciolevoli e protette da opportuni ripari verticali;
  - avere un tracciato ed una pendenza idonei;
  - essere dotati di scalinata o percorso dentato per l'uso di pedoni e carrelli;
  - essere collegate allo spazio pubblico, o ad altro spazio pedonale, da un tratto con pendenza compresa tra 0 e 10%, lungo almeno m. 5,00 da ricavare sull'area privata.

## **Art. 8 – ZONIZZAZIONE - PARTE GENERALE**

### **1) Zonizzazione del territorio.**

- a) Ai fini di una razionale organizzazione spaziale delle funzioni e delle utilizzazioni permesse, nonché di un ordinato assetto tipologico, il territorio comunale è diviso in zone omogenee. L'edificazione, laddove ammessa, deve soddisfare tutte le condizioni di edificabilità e conformarsi ai criteri di azionamento fissati dal presente Titolo, attenendosi alle

destinazioni d'uso consentite nelle singole zone; deve infine osservare le prescrizioni e le procedure fissate dal Regolamento Edilizio.

- b) Il Programma di Fabbricazione definisce gli ambiti territoriali al cui interno, a norma dell'art. 25 della L n. 47/1985, le destinazioni d'uso degli immobili s'intendono regolamentate : in tali ambiti il cambio di destinazione è soggetto a preventiva Autorizzazione del Sindaco e comporta, se dovuto, il conguaglio del contributo di concessione.
- c) Il Regolamento Edilizio elenca e descrive i possibili interventi ammessi nell'ambito del territorio comunale; le procedure speciali sono disciplinate, invece, dalle presenti Norme Urbanistiche.
- d) I fabbricati esistenti, quando siano in contrasto con la destinazione di zona, possono essere oggetto di interventi per opere interne, oppure di manutenzione ordinaria e straordinaria; di adeguamento igienico e tecnologico e di consolidamento; l'Amministrazione Comunale può negare l'attuazione degli interventi eccedenti l'ordinaria manutenzione quando giudichi che le opere sono finalizzate a prolungare indefinitamente la vita del fabbricato in contrasto od a perpetuarvi la destinazione d'uso non ammessa.

Ogni altro intervento, che non sia previsto dalle norme transitorie, può essere consentito solo se, nell'ambito di una convenzione, il proprietario s'impegna a rendere l'uso dei fabbricati conforme alla destinazione di zona; l'Amministrazione Comunale può sempre disporre, fissando un congruo termine, che le attività contrastanti siano trasferite nella zona di loro pertinenza.

## **2) Il Programma di Fabbricazione suddivide il territorio comunale in zone secondo la seguente classificazione :**

**zona omogenea B** : di completamento e ristrutturazione edilizia del centro urbano di San Teodoro e delle frazioni.

**zona omogenea B1** : zona di completamento e ristrutturazione edilizia di alcuni ambiti del centro urbano di San Teodoro.

**zona omogenea B2** : zona di completamento e ristrutturazione edilizia di alcuni ambiti del centro urbano di San Teodoro.

**zona omogenea C** : zona di espansione residenziale del centro urbano di San Teodoro.

**zona omogenea agricola E** : destinate ad usi agricoli ed attività connesse alla conduzione del fondo, alle attrezzature ed impianti connessi al settore agroalimentare ed alla pesca.

**zona omogenea H** : di particolare interesse in relazione a specifiche qualità ambientali naturalistiche e di carattere urbanistico - territoriale da salvaguardare.

**zona omogenea F** : di interesse turistico, con insediamenti ricettivi pararicettivi, villaggi a rotazione d'uso, campeggi.

In essa sono comprese :

F1....F9 - zone territoriali normate dallo Studio di Disciplina delle Zone Turistiche.

## **3) Si considerano inoltre le sottozone a destinazione pubblica :**

S1, S2, S3, S4, che integrate con le relative zone omogenee B, configurano l'impianto residenziale di tutti i nuclei urbani individuati nella cartografia di piano e ne rappresentano la dotazione di aree atte a soddisfare il fabbisogno minimo di 18 mq/ab. di cui all'art. 6 del D.A. 20/12/1983, n.2266/U.

S1 - istruzione : comprendono le aree destinate agli asilo nido, alle scuole materne, elementari e dell'obbligo.

S2 - attrezzature di interesse comune : comprendono le aree destinate ad attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici esercizi.

S3 - spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport.  
S4 – parcheggi.

**4) Le zone omogenee B e C hanno carattere prevalentemente residenziale.**

In esse, oltre alla residenza, sono ammesse tutte le attività connesse alla residenza e con essa compatibile, quali negozi, pubblici esercizi, uffici, alberghi, luoghi di spettacolo e ritrovo. Le attività produttive esistenti nelle zone residenziali possono essere mantenute, ristrutturate, ampliate nel rispetto delle speciali norme di zona, purchè non nocive e non moleste e comunque compatibili col carattere residenziale delle zone stesse.

**5) Nelle zone omogenee B e C sono ammessi locali commerciali.**

Secondo quanto disposto dal Piano Commerciale, il quale è parte integrante delle presenti norme.

**Art. 9 - ZONIZZAZIONE : NORME PARTICOLARI DI ZONA E SOTTOZONA.**

**ZONA OMOGENEA B.**

1) Le zone omogenee B comprendono le parti di territorio edificate nei limiti di cui all'art. 3 del D.A.·20.12.1983, n.2266/U.

Esse costituiscono l'insieme delle zone in cui gli interventi possono attuarsi mediante intervento diretto, sottozone B e B1, ovvero mediante piano particolareggiato, secondo le norme particolari di zona, sottozone B, B1, B2.

Le zone B sono suddivise nelle seguenti sottozone :

- B - zone totalmente edificate o in cui l'edificazione è stata stimata superiore al 70% della superficie fondiaria.

Le aree sono dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria e rientrano nei raggi di influenza delle principali strutture di servizio.

- B1 - zone parzialmente edificate, ove l'edificazione è compresa tra il 40% ed il 70% della cubatura massima insediabile. Le zone sono dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

- B2 - zone di completamento di alcuni ambiti urbani dove l'edificazione è compresa tra il 20% ed il 40% della cubatura massima insediabile. Le opere di urbanizzazione primaria sono presenti al contorno, o comunque di facile utilizzo.

2) In tutte le sottozone B, B1, B2, il servizio igienico dovrà essere filtrato rispetto ai restanti vani mediante un locale o antibagno, della superficie netta non inferiore ad un metro quadro.

3) Nelle sottozone B e B1 è ammessa l'edificazione mediante concessione diretta o mediante piano particolareggiato esteso ad Ambiti Urbani delimitati da una rete viaria cittadina esistente.

In caso di concessione diretta, la volumetria edificabile sarà ottenuta dall'applicazione dell'indice fondiario alla superficie del lotto. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere aree di cessione dirette alla costituzione di allargamenti stradali o parcheggi : in questo caso l'indice fondiario dovrà essere applicato alla superficie inclusa la cessione. Nel caso si verificasse il rifiuto da parte del richiedente la concessione, a cedere le aree richieste, potrà operarsi tramite esproprio: in questo caso l'indice fondiario dovrà applicarsi alla superficie al netto della cessione.

4) La destinazione d'uso delle subzone B, B1, è per residenze e servizi privati e/o pubblici.

- 5) Nelle sole subzone B, B1, le nuove costruzioni, gli ampliamenti o le ricostruzioni a seguito di demolizione totale o parziale, potranno sorgere a filo strada, previo parere della commissione edilizia espresso su un planovolumetrico esteso al prospetto compreso tra due strade che lo delimitano.
- 6) L'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a m. 7,50.
- 7) La profondità massima dei fabbricati non potrà essere maggiore di m. 12,00.
- 8) La distanza fra pareti finestrate o senza finestrate non deve essere minore di m. 8,00, mentre la distanza da queste ed i confini laterali dovrà essere di norma non minore a m. 5,00.
- 9) Previo accordo scritto tra le parti, è ammesso costruire in aderenza sul confine di due proprietà.
- 10) I fabbricati potranno sorgere sul filo stradale o a m. 5,00 da esso. È comunque fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, quando questo risulta parallelo all'andamento della strada ed in tratti viari appartenenti ad ambiti urbani con tessuto urbano già definito.  
Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione, contenuto in un tessuto urbano definito e consolidato, in caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Tale disposizione è da applicarsi anche per l'apertura di finestre di bagni le cui pareti distano a distanza inferiore a quelle sopraindicate.
- 11) La copertura dei fabbricati dovrà essere di norma eseguita a tetto, con una pendenza delle falde non superiore al 30%. Non sono da scartarsi coperture miste nel contesto architettonico al quale appartiene per microambito.
- 12) Le recinzioni prospicienti aree e strade pubbliche, potranno essere costituite da una parte cieca fino ad un'altezza massima di cm. 70 ed una ad aria passante, non obbligatoria, fino ad un'altezza massima di m. 1,50.
- 13) All'interno di ciascun lotto edificabile sia esso di tipo residenziale o per attività commerciali, dovrà essere prevista un'area adibita a parcheggio scoperto, coperto od interno all'organismo edilizio secondo quanto previsto al punto "8" dell'Art. 3.
- 14) In caso di edificazione tramite piano attuativo (P.A.) (Particolareggiato, Piano di lottizzazione privata o pubblica, Piano di risanamento), l'intervento dovrà essere esteso, per le Subzone B, B1 e B2 :
  - a) all'ambito territoriale coincidente con l'intera subzona, nel caso che questa abbia una superficie inferiore a mq. 10.000.
  - b) all'ambito territoriale delimitato da margini urbanistici emergenti, quali strade urbane, comunali, vicinali, poderali, corsi d'acqua, limiti di zona, quando quanto previsto al punto "a" supera i mq. 10.000.
- 15) Parametri urbanistici di zona :

ZONA OMOGENEA	IF MC/MQ	IT MC/MQ	RC MQ/MQ	SML MQ	Hmax M.	STAND. MQ/AB	ATTUAZ
San Teodoro centro							
B	1,50 3,00	1,50	0,50 0,60		7,50 7,50	18	C.D. P.A.

B1	0,80		0,40		7,00		C.D.
	1,50	1,20	0,60	500	7,00	18	P.A.
B2	1,20	0,60	0,40		7,00	18	P.A.

#### Frazioni

B	0,80		0,40		7,00		C.D.
	1,50		0,60	500	7,00	18	P.A.

- 16) All'interno della zona B e B1 sono individuabili alcuni organismi edilizi che per la loro particolarità scaturita da una conurbazione al contorno che ne ha limitato il completamento volto esclusivamente al recupero di volumetrie da destinarsi a residenza per i proprietari o discendenti, previo parere favorevole espresso dall'Amministrazione Comunale, potrà essere consentita la sopraelevazione dell'esistente nei limiti di altezza stabiliti dal Piano di Fabbricazione per la zona omogenea, in attuazione di un Piano Attuativo, con un indice fondiario massimo di 3 mc./mq. ed una superficie coperta pari a quella esistente qualora questa risulti maggiore di quella prevista per la subzona di appartenenza.

### **Art. 10 – NORME GENERALI E PARTICOLARI PER LA ZONA “C”.**

- 1) Le zone omogenee “C” comprendono le parti del territorio nelle quali la edificazione non raggiunge i limiti di cui all'Art. 3 del D.A. 20.12.83. n. 2266/U e le parti destinate a nuovi complessi residenziali.
- 2) Gli interventi nelle zone “C” si attuano secondo quanto previsto dalle seguenti norme ed ai sensi del D.A. 20.12.83, n. 2266/U.
- 3) L'intervento dovrà essere esteso :  
Per le Zone “C”.  
- ad una superficie territoriale non inferiore ad un ettaro.  
Qualora l'intervento costituisca una parte di subzona individuata dalla cartografia di piano, dovrà prevedersi uno studio urbanistico generale esteso all'intera sottozona, prevedendo di accorpate le aree da destinare ai servizi di tipo S1 e S2.  
Le nuove zone di espansione possono essere attuate per comparti aventi una superficie non inferiore ad un ettaro.  
Alla attuazione dei comparti istituiti a norma dell'art. 23 della legge dello Stato 17.08.1942, n.1150, si perviene per formazione di un consorzio fra privati, oppure per azione diretta del Comune.
- 4) L'edificazione dovrà avvenire seguendo i seguenti criteri :
  - a) I tipi edilizi dovranno essere disposti in modo da raggiungere una continuità frontale curando di ricercare un carattere ambientale unitario nella loro disposizione, raggruppandoli per isole urbane caratterizzate da uniformità di recinzione, unità tipologica e cromatica.
  - b) Le aree libere di pertinenza dei diversi tipi edilizi dovranno essere fra loro contigue in modo da realizzare il massimo della continuità a verde privato.
  - c) A norma dell'art.4 del D.A. 20.12.1983, n.2266/u del volume previsto si dovrà attuare la seguente distribuzione :
    - il 70% dovrà avere destinazione residenziale;
    - il 20% dovrà avere destinazione a servizi per la residenza, che devono intendersi :

studi professionali, laboratori artigianali ammissibili in zona residenziale; locali per cantine, vani scala condominiali, garage, vani caldaia e simili, negozi e centri commerciali, bar, ristoranti e simili; servizi sociali e culturali.

- il 10% dovrà essere destinato a servizi pubblici.

- d) In tutte le zone "C", ogni unità dovrà prevedere il servizio igienico filtrato rispetto ai restanti locali mediante antibagno o disimpegno della superficie netta non inferiore a mq. 1.
- 5) È prescritta la distanza minima inderogabile dai confini di m. 5.00. Previo accordo scritto tra le parti, è ammesso costruire in aderenza al confine di proprietà o a meno di mt. 5.00.  
La distanza minima inderogabile tra corpi di fabbrica è mt. 10.00.
- 6) È obbligatorio il rispetto delle norme di cui al D.M. 01.04.1968 e successive modificazioni ed integrazioni, relativamente alla distanza minima a protezione del nastro stradale.
- 7) Gli strumenti urbanistici di attuazione per gli insediamenti in zona "C", devono prevedere la seguente dotazione minima di spazi pubblici, espressa in mq per abitante per una dotazione volumetrica per abitante di 100 mc., al servizio degli insediamenti residenziali, oltre alla sedi varie

S1- aree per l'istruzione :	mq/ ab.	4.50
S2- attrezzature di interesse comune	mq/ ab.	2.00
S3- aree per spazi pubblici attrezzati	mq/ ab.	9.00
S4- aree per parcheggi pubblici	mq/ ab.	2.50

- 8) Parametri urbanistici di zona

ZONA OMOGENEA	IF MC/MQ	IT MC/MQ	RC MQ/MQ	SML MQ	STAND. MQ/AB	ATTUAZ
C	1,00	0,50	40 %	600	18,00	P.A.

- 9) L'altezza massima dei fabbricati non potrà essere maggiore di m.7,00, quella minima di m. 2.40 per coperture a tetto con intradosso a vista sull'interno, m. 2.70 per copertura in piano.  
Qualunque vano dovrà avere una altezza media interna non inferiore a m. 2,70 (m. 2,40 per i vani accessori).
- 10) I prospetti non potranno avere uno sviluppo piano maggiore di m. 60,00.
- 11) I corpi fabbrica non potranno avere una profondità superiore a m. 12,00.
- 12) Le recinzioni saranno eseguite prevedendo una parte cieca della altezza di m. 0,60 ed una a giorno fino ad una altezza complessiva di m. 1,60. La parte a giorno potrà essere anche omessa. In sede di piano di lottizzazione dovrà prevedersi una tipologia di recinzione e di accesso carrabile e pedonabile al quale dovranno attenersi tutti i singoli interventi edilizi.  
Sono tassativamente da escludersi recinzioni a profilo curvilineo.
- 13) Per l'intera cubatura destinata ad attività commerciale e direzionale prevista all'interno delle lottizzazioni, dovrà prevedersi un'area destinata a parcheggi in aggiunta a quanto previsto al punto 7, pari a mq. 40,00 per ogni 100 mq. di pavimento lordo.
- 14) Nelle zone omogenee "C", l'Amministrazione Comunale dovrà individuare le aree da destinare all'edilizia economica popolare ai sensi della legge 22.10.1971, n. 865, 18.04.1962 e successive modificazioni.
- 15) La viabilità principale di lottizzazione dovrà prevedere unacarreggiata avente una larghezza non inferiore a m. 6,00, con due marciapiedi laterali aventi una larghezza

non inferiore a m. 1,05. I pali per l'illuminazione pubblica dovranno essere ubicati armonicamente sulla recinzione : potranno essere previsti sul cordolo stradale qualora la larghezza dei marciapiedi risulti non inferiore a m. 1,25.

#### **ART. 11 - ZONA OMOGENEA H.**

- 1) Comprende le parti di territorio non classificabili secondo i criteri usati per le altre zone e che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività.  
In particolare, in questa zona sono da comprendersi :
  - a) Zone vincolate ai sensi della legge 8.08.1985, n. 431, ed il D.A. n. 3006 del 23.12.85;
  - b) Zone di pregio paesaggistico e naturalistico individuate dal Piano delle Zone F;
  - c) Fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali extraurbane;
  - d) Golene dei fiumi, corsi d'acqua.
  - e) Le aree di rispetto cimiteriale.
- 2) Per questa zona omogenea è prescritto un indice territoriale di 0.001 mc/mq.

#### **ART. 12 - ZONA OMOGENEA F.**

- 1) Le zone omogenee F comprendono le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti prevalentemente stagionali.  
In esse sono comprese :
  - a) le zone inserite nello studio di disciplina delle zone turistiche del Comune di San Teodoro.
- 2) Le norme di attuazione dello studio di Disciplina delle Zone F si intendono riportate nel presente elaborato, e ad esse dovrà farsi esplicito riferimento per qualunque intervento all'interno di detto Piano.
- 3) In tutte le zone F, ogni unità dovrà prevedere il servizio igienico filtrato rispetto ai restanti locali mediante antibagno o disimpegno della superficie netta non inferiore a mq. uno.

### **PARTE SECONDA**

Norme urbanistiche e prescrizioni edilizie (approvate con Delibera del Consiglio Comunale n.40 del 14.11.2001) relativamente al Comparto "D" per attività artigianali del Comune di *San Teodoro* in Variante al Programma di Fabbricazione:

#### **ZONA OMOGENEA D.**

Il comparto D per attività artigianali proposto nella presente Variante è localizzato a sud del centro urbano di S. Teodoro, in una zona di facile accessibilità dalla viabilità territoriale, in posizione defilata rispetto al paesaggio percettivo rilevabile dai punti di maggiore interesse del territorio. Le attività insediabili sono costituite da insediamenti artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti agricoli e/o della pesca.

Il comparto D dovrà essere attivato previa elaborazione di un Piano per Insediamenti Produttivi, elaborato ai sensi dell'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865 e succ. int., esteso all'intero comparto.

- superficie del comparto D (St)	mq.	147.900
- superficie minima da destinare a servizi pubblici, escluse le sedi viarie (10% di St)	mq.	14.790
- dimensione minima del lotto	mq.	1.200
- altezza massima degli edifici	mt.	9.50
- distanza minima dai confini	m.	5.00

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Il comparto D destinato alle nuove attività produttive dovrà essere reso operativo secondo le procedure urbanistiche attuative previste nella presente norma di attuazione. Il Piano Attuativo del comparto dovrà essere accompagnato da un “*Documento di valutazione ambientale delle trasformazioni*”, in ottemperanza di quanto previsto nell’art. 19, Lett. i) della L.R. 45/89.

Il “*Documento di Valutazione Ambientale delle Trasformazioni*” si configura come elemento di supporto rispetto alle decisioni amministrative sulle trasformazioni proposte e costituisce parte integrante della pianificazione attuativa.

Il “*Documento di Valutazione Ambientale delle Trasformazioni*” dovrà essere elaborato secondo il seguente schema:

- a) **Quadro programmatico**, nel quale si analizza la normativa esistente (di livello comunale e sovracomunale) con riferimento al comparto interessato e alle funzioni a cui il comparto stesso è riferito.
- b) **Quadro ambientale della situazione esistente**, nel quale si prendono in considerazione i sistemi ambientali, i vincoli e i condizionamenti naturali, il controllo dell’eventuale criticità degli equilibri esistenti.
- c) **Quadro ambientale della situazione di progetto**, nel quale si analizzano le caratteristiche delle scelte progettuali e tecnologiche, le attività e i servizi offerti, la descrizione e stima delle modificazioni indotte dalle trasformazioni previste, la eventuale descrizione delle misure di mitigazione delle modificazioni indotte dall’intervento.

Le componenti ambientali a cui i diversi quadri di riferimento devono essere rapportati sono, in via generale, così individuate:

- *suolo*
- *acqua delle falde*
- *aria e clima*
- *vegetazione e fauna*
- *urbanizzazioni*
- *vincoli e previsioni di piano*
- *paesaggio*
- *patrimonio culturale*
- *economia locale.*

## **PARTE TERZA**

Norme generali per le Zone "E" – per le attività agricole, in Variante al Programma di Fabbricazione del Comune di San Teodoro (approvate con Delibera del Consiglio Comunale n.6 del 15.03.2001).

### **ART. 1 - DEFINIZIONE.**

1. Sono classificate come zone agricole le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alla silvicoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo.

### **ART. 2 - INTERVENTI AMMISSIBILI – NUOVI INTERVENTI**

1. Nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi per la costruzione di fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, sono esclusi gli impianti classificabili come industriali o artigianali

### **ART. 3 INDICI DI FABBRICABILITA'PER I NUOVI INTERVENTI**

*( modificato con delibera C.C. n. 13 del 10/05/2012)*

1. L'indice fondiario massimo nella zona "E" è stabilito in:
  - a) l'indice massimo di edificabilità per le nuove residenze, nelle seguenti misure (**IR**):
    - mc/mq 0,02 per il 1° ettaro**
    - mc/mq 0,01 (-50%) per il 2° ettaro;**
    - mc/mq 0,005 (-75%) per i successivi.**
  - b) **0,05 mc/mq.** per le opere connesse all'esercizio delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale (**IP**).
2. Il lotto minimo per gli interventi di cui sopra è fissato in **tre ettari** la superficie minima di intervento negli ambiti costieri individuati nel P.P.R., fermo restando che le possibilità edificatorie nelle aree agricole sono subordinate all'effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo e che devono, per quanto possibile, essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente;
3. L'indice (**IP**) di cui al punto "b", può essere elevato fino ad un valore massimo di **0,10 mc/mq.**, in presenza di specifiche esigenze produttive e di particolari esigenze aziendali individuate in apposito Piano Organico di Trasformazione e di Sviluppo Aziendale, da allegarsi alla normale documentazione di progetto, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

4. Per impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili l'indice fondiario consentito è di **1,00 mc/mq.**, e non si applicano le superfici per il lotto minimo.
5. L'altezza degli edifici non potrà superare i ml. 5.00 fuori terra. Le strutture esterne dovranno essere intonacate. Le coperture dovranno rispettare la tipologia a tetto e dovranno essere rivestite con tegole tradizionali o materiale similare.  
Per i volumi speciali quali: silos e impianti similari, sono consentite altezze superiori a quelle stabilite per le diverse zone agricole.
6. Gli edifici dovranno rispettare una distanza minima dal confine del fondo di ml. 10.00. E' consentita l'edificazione sul confine previo accordo fra le parti.  
Le recinzioni dovranno essere realizzate in pietra di campo a vista o in rete metallica, non è consentito l'uso di blocchetti o di materiali prefabbricati in calcestruzzo. Sulla viabilità pubblica ed all'interno delle fasce di rispetto stradale esse non potranno superare l'altezza di ml. 1,50 .
7. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 20 %.
8. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti per agricoltura specializzata sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50 % del fondo su cui insistono.
9. Ogni serra, purché volta alla protezione o ottimizzazione delle colture, può essere installata previa Autorizzazione Edilizia, fermo restando, nelle zone vincolate l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al Dlgs 490/99.
10. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico – intensivi, debbono distare, ove tecnicamente possibile almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì almeno 500 ml. se trattasi di allevamento per suini, 300 ml per avicunicoli e 100 ml per bovini, ovicaprini ed equini dal limite delle zone territoriali B, C, D, F e G.
11. Il progetto per le strutture edilizie aventi autonomia funzionale, connesse al settore agro-pastorale, deve prevedere la realizzazione di strutture o di impianti produttivi da asservire all'azienda agricola, a meno che non sia dimostrato che le suddette strutture siano già esistenti e siano funzionali e sufficienti alle esigenze aziendali, ed adeguate all'attività produttiva indicata nel progetto. Tali opere devono essere progettate sulla base della parametratura di cui al suppl. n°4 al B.U.R.A.S. n° 25 del 10/06/87.

#### **Art. 4 - VINCOLI**

1. La realizzazione di nuove volumetrie, aventi autonomia funzionale, destinate a scopi agricoli e/o connesse al settore agro-pastorale è subordinata, in via preliminare, alla dimostrazione della sussistenza dell'azienda agricola e/o agro-pastorale. Le eventuali opere di trasformazione agraria ai fini della impostazione di nuove aziende agricole dovranno essere realizzate antecedentemente al rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di volumi per attività produttive, per residenze e servizi, e per attività agrituristiche.

2. L'avvenuta esecuzione delle opere di trasformazione agraria dovrà essere certificata da tecnico abilitato mediante perizia, fatte salve le verifiche d'Ufficio.
3. Le concessioni edilizie nella zona agricola, per le opere di cui al comma 1 del presente articolo, devono essere subordinate alla preventiva stipula, per atto pubblico unilaterale da trascriversi nelle forme di Legge, di apposita convenzione vincolante l'area di proprietà relativa alla costruzione stessa ed al volume da eseguire. La realizzazione delle strutture edilizie interessanti aziende formate da porzioni di aree fra loro non contigue, è subordinata in ogni caso al vincolo dell'intera superficie aziendale, con atto unilaterale di vincolo. In ogni caso il volume realizzabile è quello risultante dalla verifica tra il lotto oggetto di trasformazione e l'indice di edificabilità.
4. Le superfici fondiarie e le strutture edilizie non potranno essere successivamente frazionate o cambiate di destinazione d'uso per un periodo non inferiore ad anni 20 dalla data di rilascio della Concessione Edilizia, con esclusione della eventuale successione ereditaria.
5. Le strutture edilizie e i volumi destinati ad aziende dovranno essere ubicati ad una distanza non inferiore a 1 Km. dal perimetro urbano di San Teodoro (zone B - B1 - B2 - C), a meno che non si dimostri che la maggior parte (almeno il 50%) delle aree costituenti l'azienda ricada all'interno del predetto ambito, definito nel presente comma.

#### **ART. 5 - INTERVENTI AMMISSIBILI – COSTRUZIONI ESISTENTI**

1. Per le costruzioni preesistenti alla data di adozione della presente, nelle zone agricole adibite ad abitazione non connesse ad attività agricola, sono ammesse:
  - a) la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione.
2. L'ampliamento delle stesse è consentito, nella misura massima del 50 % della volumetria esistente e nei limiti consentiti **all'art. 3 commi 1 e 2**
3. La realizzazione di nuovi locali al servizio del fabbricato principale non computabili ai fini volumetrici secondo il D.A. 2266/u del 1983 (decreto Floris), quali seminterrati, interrati, volumi tecnici (destinazione: cantine, locali di sgombero, garage, centrati termiche) e' ammessa nel rispetto dei parametri previsti dal Regolamento Edilizio, anche in assenza delle condizioni di cui al comma precedente.
4. Sono inoltre ammessi i lavori per la demolizione e la ricostruzione in loco, per innegabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità, nel rispetto delle volumetrie e superfici preesistenti ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico.
5. I lavori di cui al comma 4. sono ammessi anche in assenza del lotto minimo di cui **all'art. 3 comma 2**. In tali casi non trova applicazione l'indice fondiario di cui **all'art. 3 comma 1**.
6. Sono ammesse in ogni caso nuove esigue volumetrie da destinare a servizi igienici, laddove ne sia dimostrata la carenza/necessità.

7. L'ampliamento del volume residenziale ove consentito deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica del fondo.
8. Gli stazzi storici esistenti all'interno della zona potranno comunque subire un incremento della volumetria pari a quella attualmente esistente, con prescrizione di mantenimento tipologico, costruttivo e funzionale, nel rispetto degli indici e delle superfici minime previste dal D.A. 2266/U del 1983 e dal D.P.G.R. n. 228/94
9. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui ai Decreti Legislativi n° 30.04.1992, n. 285 e 10.09.1993, n. 360 e in quelle di rispetto al nastro stradale sono consentite le seguenti opere:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia;
  - b) dotazione di servizi igienici e copertura scale esterne;
  - c) ogni altro ampliamento documentale necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
10. Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

#### **ART. 6 - ESPROPRI**

1. Nel caso di esproprio di un edificio in zona agricola per la realizzazione e l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso in area agricola adiacente, anche inferiore alla superficie minima prevista, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

#### **ART. 7 - ALLACCI**

1. Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10.05.1976, n. 319, e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro anni 1(uno) dall'approvazione della presente variante, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro – alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di adeguato impianto di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

#### **ART. 8 - AGRITURISMO**

1. Nella zona E è consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi al massimo 1,5 posti letto per ettaro con destinazione agrituristica, con un numero massimo ammissibile di n° 20 posti letto. Per ogni posto letto va computata una volumetria massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve comunque essere inferiore a Ha 6.00 . Gli interventi agrituristici sono consentiti esclusivamente all'interno di aziende esistenti.

Il concessionario, con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore Ha 6,00 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

2. Il progetto edilizio deve prevedere sia la residenza che le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.
3. Il Piano di Sviluppo Aziendale da allegarsi alla normale documentazione di progetto ai fini della utilizzazione degli standard per le zone agricole deve contenere:
  - a) una documentazione planimetrica in scala 1:2.000 / 1:4.000, nella quale si individuino i manufatti, le infrastrutture esistenti e l'organizzazione attuale delle colture o delle attività di allevamento, e siano riportate le opere in progetto ed i cambiamenti nell'organizzazione aziendale e le sostituzioni culturali eventualmente previste;
  - b) una relazione tecnica, che documenti: gli indirizzi produttivi ed il modello di organizzazione dell'azienda; le eventuali trasformazioni culturali, in relazione alle potenzialità di uso dei suoli e/o i miglioramenti nell'organizzazione produttiva, le esigenze di nuove volumetrie o infrastrutturazioni che giustifichino il progetto, in relazione alle trasformazioni o ai miglioramenti di cui sopra.
4. Le superfici fondiarie e le strutture edilizie non potranno essere successivamente frazionate o cambiate di destinazione d'uso per un periodo non inferiore ad anni 20 dalla data di rilascio della Concessione Edilizia, con esclusione della eventuale successione ereditaria.

#### **ART. 9 - DEROGHE**

1. Per interventi con indici superiori a quelli indicati per la zona agricola o comunque con volumi superiori ai 3000 mc. o con numero di addetti superiore a 20 unità o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di un'altra specie), la realizzazione degli interventi è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso nei termini di tempo previsti dal Decreto Assessoriale 2266/U del 20/12/1983.

#### **ART. 10 - PUNTI DI RISTORO**

1. Nella zona E è consentita la realizzazione di punti di ristoro dotati di non più di n° 20 posti letto, secondo quanto previsto dall'art. 10 delle "DIRETTIVE PER LE ZONE AGRICOLE - art. 8 della L.R. n° 45/89", approvate con D.P.G.R. n° 228/94. I punti di ristoro sono ammessi anche nel caso in cui essi siano indipendenti da una azienda agricola.
2. Per punti di ristoro devono intendersi i Bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annessi dei posti letto, nel numero massimo di venti, o eventuali strutture sportive e ricreative purché di dimensioni limitate
3. Nella zona E il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati, deve essere di Ha 6.00, relativamente a tipologie insediative con un numero di posti letto comunque non superiore a 20 unità.

4. L'indice fondiario previsto è di mc/mq. 0,01 incrementabile fino al valore massimo di mc/mq. 0,05 con delibera del Consiglio Comunale.
5. Con riferimento al lotto da vincolare per la realizzazione di nuovi punti di ristoro nella zona E, l'indice fondiario previsto è da intendersi come sostitutivo degli indici previsti per l'ordinaria attività agricola.
6. La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano del centro di San Teodoro (zone B – B1 – B2 e C) non inferiore a ml. 1000 e a ml 500 dal perimetro urbano delle frazioni.
7. Per i punti di ristoro l'altezza massima degli edifici è di ml. 4.50.
8. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano ai progetti muniti di deroga consiliare ai sensi dell'art. 4 D.A. 2266/u del 1983 precedente alla data di adozione delle presenti norme, per i quali restano ferme le disposizioni e le modalità stabilite nel provvedimento autorizzativo ( delibera Consiglio Comunale) rilasciato in conformità al D.A. 2266/u del 1983

**ART. 11 - ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI CARATTERE PARTICOLARE CHE PER LORO NATURA NON POSSONO ESSERE LOCALIZZATI IN ALTRE ZONE OMOGENEE**

1. La realizzazione o installazione di attrezzature ed impianti di carattere particolare che per loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, resta normato dalle disposizioni contenute nel D.A. 2266/u del 1983 e dal D.P.G.R. n. 228/94

**ART. 12 - NORME INTEGRATIVE**

1. Relativamente alle parti di territorio comunale agricolo di cui alle presenti norme ricomprese all'interno del " ambiti di conservazione integrale " di cui all'art. 13 della Normativa di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico della Gallura – N. 1, valgono le disposizioni di cui al suddetto art. 13 . Nei suddetti ambiti dovrà essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici e morfologici e sono consentiti esclusivamente gli usi elencati nella tabella allegata alle Norme di Attuazione del P.T.P. n.1 ( Tabella degli usi compatibili con i gradi di tutela paesistica), alla lettera " A " ed alle lettere Ba, C.a, Cb, Cf, D,a, De, E a, Fa, Fb, La.
2. Per quanto non previsto dalle direttive si applicano le disposizioni di cui al D.A. 2266/u del 20/12/1983 e D.P.G.R. N. 228 del 03/08/1994.

**PARTE QUARTA**

Norme urbanistiche transitorie in Variante al Programma di Fabbricazione del Comune di San Teodoro (approvate con Delibera del Consiglio Comunale n. 67 del 21.12.2000) relativamente allo Studio di Disciplina delle Zone "F".

- Acquisito il parere favorevole del responsabile del servizio ai sensi dell'art. 53 della Legge n. 142/1990;

## **PREMESSO**

- che il territorio del Comune di S. Teodoro, all'interno della Pianificazione Paesistica regionale, era interessato congiuntamente da due distinti P.T.P., il P.T.P. n. 4 San Teodoro - Budoni e il P.T.P. n. 1 della Gallura;
- che i due distinti P.T.P. individuano, nella parte settentrionale del territorio comunale, un ambito territoriale di sovrapposizione in cui le rispettive previsioni pianificatorie si integravano fortemente fra loro;
- che a seguito dell'annullamento del P.T.P. n. 4 San Teodoro - Budoni da parte del consiglio di Stato nel 1998, il territorio del comune di S. Teodoro risulta in un'anomala situazione pianificatoria paesistico - ambientale, con una parte sottoposta alle norme di attuazione dei P.T.P. e con la parte residua che ha come elementi normativi di riferimento esclusivamente le indicazioni e prescrizioni di cui al D.A. n. 2266/1983;
- che la suddetta situazione normativa determina una profonda differenza di governo urbanistico nelle due distinte parti in cui risulta suddiviso il territorio comunale, sia rispetto alle procedure e metodologie di dimensionamento demografico e sia rispetto alle norme di gestione dell'attività edilizia;
- che in data 14.11.1998, n. 48, il Consiglio Comunale di S. Teodoro ha adottato il Piano Urbanistico Comunale (PUC) elaborato nel rispetto delle previsioni e prescrizioni dalla Pianificazione territoriale paesistica e, pertanto, secondo le direttive del P.T.P. n. 4 S. Teodoro - Budoni e dei P.T.P. n. 1 della Gallura e che la suddetta deliberazione è risultata successivamente decaduta non avendo il Consiglio Comunale di San Teodoro deliberato in risposta alle osservazioni richieste dal CO.RE.CO.;
- che in data 14.03.2000, con Deliberazione n. 10 il Consiglio Comunale ha deliberato, come misura provvisoria di salvaguardia, di estendere ai comparti turistici classificati nel vigente P. di F. e compresi all'interno della perimetrazione dell'annullato P.T.P. n. 4 S. Teodoro - Budoni, la normativa contenuta nello stesso P.T.P. per un periodo non superiore a mesi 6 e che, conseguentemente, il suddetto regime di salvaguardia è decaduto a partire dal 15.09.2000

## **TENUTO CONTO**

- che la disomogeneità della normativa urbanista cui risulta sottoposto il territorio comunale a seguito dell'annullamento del P.T.P. n. 4 sta determinando, in particolare con riferimento "F" - Costiere per insediamenti turistici, decisioni di trasformazione edilizia di entità tale da pregiudicare la definizione di un futuro quadro unitario dalla pianificazione comunale sia rispetto alle questioni di dimensionamento dell'insediabilità turistica che in relazione alle previsioni di insediamento residenziale urbano;
- che il prolungarsi di una simile situazione determina importanti danni al territorio, al paesaggio e all'economia di San Teodoro.

## **DELIBERA**

- 1) di estendere ai comparti classificati “F” nel vigente P.di F. e compresi all’interno della perimetrazione dell’annullato P.T.P. n. 4 San Teodoro - Budoni, la normativa contenuta nello stesso P.T.P., con particolare riferimento al disposto dell’art. 32. primo, secondo, terzo e quarto comma, con esclusione degli interventi la cui previsione insediativa abbia un indice territoriale inferiore a mc/mq. 0.01:
  - 1- Nell’ambito delle destinazioni s’uso indicate, i concreti interventi ammissibili vanno individuati e specificati tenendo debito e rigoroso conto della compresenza, all’interno di dette aree, di specifici beni e porzioni di aree che, per la peculiarità dei loro distintivi caratteri paesistico - ambientali, sono suscettibili di superiori gradi di tutela paesistica ivi compresa quella di conservazione integrale di grado “1”;
  - 2- Il PUC dovrà provvedere alla individuazione e alla rideterminazione delle nuove volumetrie afferenti le zone urbanistiche comunali “F” sulla scorta di rigoroso studio di compatibilità paesistico - ambientale di cui al precedente art. 10, nella quali potranno essere previsti gli interventi edificatori ai fini turistici;
  - 3- Il dimensionamento delle volumetrie degli insediamenti turistici ammissibili nelle zone “F” sarà determinato in sede di adeguamento del P.U.C. in misura tale che le volumetrie realizzabili - ivi comprese quelle realizzate e quelle fatte salve ai sensi del precedente art. 3 - non siano superiori al 50% di quella consentite con l’applicazione dei parametri massimi stabiliti per le zone “F” dal D.A. n. 2266/U/83;
  - 4- Potrà essere previsto un ampliamento delle volumetrie normalmente prevedibili nei centri urbani, limitatamente alle zone urbanistiche “B2 e “C” e dalle restanti zone ubicate oltre i due chilometri dal mare, pari alla differenza fra la volumetria teorica ottenuta con il computo ordinario per le zone “F” e quella effettivamente calcolata per le stesse in base all’abbattimento sopradescritto.
- 2) Di assumere la norma di cui al precedente punto 1) come misura transitoria di salvaguardia fino alla nuova adozione del P.U.C. e, in qualunque caso, per un periodo non superiore a mesi 6 (sei);
- 3) Di sospendere conseguentemente, nel rispetto delle previsioni di cui ai precedenti punti 1) e 2) della presente deliberazione, qualunque determinazione su nuovi insediamenti di carattere turistico, con esclusione di quelli relativi a interventi già “convenzionati” alla data attuale;
- 4) Di trasmettere copia della presente deliberazione, al CO.RE.CO. di Cagliari, per i provvedimenti di competenza.

## **PARTE QUINTA**

Norme urbanistiche e prescrizioni edilizie (approvate con Delibera del Consiglio Comunale n.33 del 19.08.2002) relativamente ai seguenti nuclei edificati costituenti parte del tessuto insediativo del Comune di San Teodoro:

- *Lutturrai*
- *Li Teggi*
- *Lu Sitagliacciu*
- *Li Cupuneddi*
- *Stazzu di Mezu*
- *Tiridduli*
- *La Patimedda*

E relativamente ai seguenti insediamenti residenziali rurali sparsi, che hanno mantenuto le caratteristiche costruttive tradizionali degli stazzi storici:

- *Lu Muvruneddu*
- *Stazzareddu*
- *Lu Ricciu*
- *Lu Titimbaru*
- *La Pira Maseda*
- *La Runcina*
- *Silimini*
- *Turrualè*
- *Briglia di Caddu*
- *Li Funnesi*
- *Li Marini*

## **CAPITOLO 1°: DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 - NORME DI RIFERIMENTO GENERALE ED ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione della Variante Generale del Programma di Fabbricazione di S. Teodoro (NU) redatto ai sensi

- della L. 17.8.1942, n. 1150;
  - della L. 28.1.1977, n. 10;
  - della L. 18.4.1962, n. 167;
  - della L. 20.10.1971, n. 865;
  - della L. 5.8.1978, n. 457;
  - della L.R. 11.10.1985, n. 23;
  - della L.R. 22.12.1989, n. 45;
  - delle Norme di Attuazione del P.T.P. n. 1, approvato con D.P.G.R. 6 agosto 1993, n. 266;
  - del Decreto Assessore EE.LL., Finanze e Urbanistica 22.12.1983, n. 2266/U;
- e rispettive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti.

La Variante Generale del Programma di Fabbricazione regola l'assetto territoriale e insediativo del territorio comunale interessato ed è costituito dai seguenti elaborati di analisi e di progetto:

### **ART. 2 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Le attività che comportino trasformazione urbanistica e/o edilizia nel territorio comunale interessato sono disciplinate dalla Variante Generale del Programma di Fabbricazione e dai suoi strumenti di attuazione, in conformità alle norme vigenti con riferimento alla legislazione urbanistica nazionale e regionale.

La Variante Generale del Programma di Fabbricazione definisce il sistema normativo e prescrittivo riguardante le trasformazioni nel territorio comunale interessato di S. Teodoro attraverso le Norme di Attuazione (N.A.) e le previsioni e descrizioni degli elaborati grafici del Piano che, sia per la parte descrittiva e di indagine che per la parte più direttamente prescrittiva e di indirizzo, costituiscono parte integrante di un documento unitario di programmazione urbanistica e territoriale.

Le Norme di Attuazione della Variante Generale del Programma di Fabbricazione sono finalizzate al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- definire le zone omogenee in cui viene suddiviso il territorio comunale interessato ed i relativi parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle prescrizioni della vigente normativa regionale;
- individuare gli strumenti per l'attuazione e la gestione dei processi urbanistici ed edilizi, anche con riferimento agli obiettivi di più generale programmazione economica e sociale riguardanti il Comune di S. Teodoro;
- indicare l'insieme degli atti urbanistici integrativi ed esplicativi della Variante Generale del Programma di Fabbricazione e degli strumenti di gestione necessari a conseguire le finalità di governo del territorio posti a base del Piano.

## CAPITOLO 2°: INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

### ART. 3 - INDICI URBANISTICI

**St = Superficie territoriale** - E' la superficie perimetrata nelle planimetrie della Variante Generale del Programma di Fabbricazione, comprendente le aree private e di uso pubblico nella misura e/o nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie della Variante Generale del Programma di Fabbricazione e nelle presenti Norme.

**Sf = Superficie fondiaria** - E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte (pavimentate o meno) di pertinenza della costruzione.

**Ut = Indice di utilizzazione territoriale** -  $Su/St$  - Costituisce il rapporto fra la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, e la superficie territoriale (St), anch'essa espressa in metri quadrati.

**Uf = Indice di utilizzazione fondiaria** -  $Su/Sf$  - Costituisce il rapporto fra la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, e la superficie fondiaria (Sf), anch'essa espressa in metri quadrati.

**It = Indice di fabbricabilità territoriale** -  $Vc/St$  - Costituisce il volume massimo edificabile, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale. L'indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto fra il volume massimo edificabile nel comparto (Vc), espresso in metri cubi, e la superficie territoriale del comparto (St), espressa in metri quadri.

**If = Indice di fabbricabilità fondiaria** -  $Vc/Sf$  - Costituisce il volume massimo edificabile, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. L'indice di fabbricabilità fondiaria è il rapporto fra il volume massimo edificabile nel comparto (Vc), espresso in metri cubi, e la superficie fondiaria riferita al comparto (Sf), espressa in metri quadri.

### ART. 4 - INDICI EDILIZI

**Su = Superficie utile** - Rappresenta la somma delle superfici utili di tutti i piani dell'edificio fuori ed entro terra, misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:

- a) dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o tale per mezzo di atto pubblico);
- b) dei porticati e delle tettoie di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 20% della superficie utile complessiva (Su) ammessa;
- c) dei balconi e terrazze scoperti; dei balconi e terrazze coperti e delle logge, qualora abbiano una profondità non superiore a m. 2.00, misurata dal filo esterno; delle pensiline con sporgenze non superiori a m. 3.00;
- d) dei sottotetti per la parte la cui altezza libera interna sia inferiore a m. 1.80, misurata dall'estradosso del solaio di calpestio all'intradosso del solaio di copertura;

e) delle cabine elettriche.

Nel caso di serbatoi, silos e opere simili la  $S_u$  è calcolata sul perimetro esterno delle strutture o sul perimetro del basamento, se sporgente rispetto alla proiezione della struttura sovrastante.

**Sc = Superficie coperta** - Rappresenta la superficie risultante dalla proiezione, sul piano orizzontale, di tutte le superfici dell'edificio, comprese le superfici dei porticati di uso pubblico e privato, delle tettoie e delle scale.

**Rc = Rapporto di copertura** -  $Sc/S_f$  - Costituisce il rapporto massimo fra la superficie coperta ( $Sc$ ) e la superficie fondiaria ( $S_f$ ).

**%R** = Costituisce **l'aliquota**, espressa in rapporto percentuale, dei volumi e delle superfici destinati alla residenza.

**De = Densità Edilizia** - La densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario, che esprimono la misura del volume edificabile per ogni metro quadro di superficie, rispettivamente territoriale e fondiaria.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo, salvo diversa dimostrazione, il parametro di 100 mc. ad abitante, per la zona C dei quali:

- 70 mc. di norma destinati alla residenza;
  - 20 mc. per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde;
  - 10 mc. per servizi pubblici;
- e il parametro di 60 mc. ad abitante per le zone F dei quali:
- 50 mc. per residenza
  - 10 mc. per servizi pubblici.

**Ai = Area d'insediamento** per le attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e per impianti sportivi. Essa è costituita dall'area complessiva di pertinenza dell'insediamento, individuata dalle opere di recinzione o delimitazione.

Le **distanze minime** degli edifici e di qualunque altro manufatto, che determini  $Sc$ , dai confini di zona o di sottozona (escluse le fasce di rispetto), di proprietà, dai cigli stradali, da altri edifici, e le altezze sono stabilite nelle specifiche norme di zona e di sottozona. Ove non esplicitato le distanze minime dagli edifici si intendono stabilite in mt. 10.00.

I volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore dell'35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaia, garages e simili e comunque non adibiti ad abitazione. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata

per fabbricati o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt. 12.00 per lato.

Nelle zone F turistiche ed in quelle E agricole poste ad una distanza inferiore a mille metri dal mare devono esser computati tutti i volumi, salvo quelli relativi alle parti totalmente interrato o parzialmente interrato per almeno due lati, e destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garges e simili, di altezza inferiore a mt 2.40.

Ai fini del calcolo dei volumi non vengono computati eventuali rivestimenti della struttura edilizia con materiali tradizionali eventualmente richiesti dagli organismi istituzionalmente preposti alla verifica dei progetti in rapporto all'ambiente e al paesaggio.

Per esigenze di ordine tecnico e/o igienico sanitario le quote di giacitura dei fabbricati potranno essere stabilite dall'Ufficio Tecnico comunale; della procedura suddetta dovrà essere redatto apposito " verbale di assegnazione di quote " prima dell'inizio dei lavori.

#### **ART. 5 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI**

Gli Indici di Fabbricabilità e di Utilizzazione Territoriale (It e Ut) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione della Variante Generale del Programma di Fabbricazione è subordinata alla formazione del P.U.E. di cui alle presenti Norme.

Gli Indici di Fabbricabilità e di Utilizzazione Fondiaria (If e Uf) determinano l'edificabilità nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione del P.U.E., sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; essi specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili che sono costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione in attuazione di P.U.E., i totali dei volumi e delle superfici utili che risultano costruibili sui singoli lotti non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale.

Ai fini dell'applicazione degli indici vanno computati i volumi e le superfici delle costruzioni eventualmente esistenti, asservendo ad essi l'area corrispondente, risultante dall'applicazione degli indici della zona di pertinenza; non si possono comunque utilizzare aree fondiarie già interamente computate per costruzioni precedenti e successivamente frazionate.

#### **ART. 6 - NORME PER L'ATTIVITÀ ESTRATTIVA NEL TERRITORIO COMUNALE**

L'apertura e la coltivazione di cave nel territorio comunale è regolata dalla legislazione regionale in materia, nel rispetto delle compatibilità e prescrizioni previste dalle presenti Norme nelle singole zone e sottozone.

## **CAPITOLO 3° - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

### **ART. 7 - CATEGORIE DI INTERVENTO**

In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:

- **manutenzione ordinaria**
- **manutenzione straordinaria**
- **restauro scientifico**
- **restauro e risanamento conservativo**
- **ristrutturazione edilizia**
- **demolizione con o senza ricostruzione**
- **nuova edificazione**
- **variazione della destinazione d'uso**
- **ristrutturazione urbanistica**
- **nuovo impianto**
- **attrezzatura del territorio**
- **uso e tutela delle risorse naturali.**

### **ART. 8 - MANUTENZIONE ORDINARIA**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli finalizzati alla sostituzione di elementi di finitura degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

1. pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
2. pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
3. rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi dei materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
4. riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
5. tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
6. riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
7. riparazione e ristrutturazione di pavimenti interni.

### **ART. 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti strutturali degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria: il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle tinte, nonché il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento delle superfici utili e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di attività produttiva.

Sono compresi in tale categoria anche gli interventi di cui all'Art. 9, punto e) della L. 10/77

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione del Comune ad eseguire i lavori, ai sensi dell'Art. 13 della L.R. 23/85.

#### **ART. 10 - RESTAURO SCIENTIFICO**

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri: le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri;
  - la conservazione e il ripristino degli sporti di gronda in relazione alle caratteristiche esistenti;
  
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne
  - solai e volte
  - scale
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simili all'originale

- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

L'intervento di restauro scientifico è soggetto ad autorizzazione, fermo restando l'obbligo di presentare la documentazione di progetto prevista per la richiesta di concessione.

## **ART. 11 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne 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, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi di intervento della categoria restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno delle seguenti sottocategorie:

### **11.1. Restauro e risanamento conservativo di tipo A**

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
  - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione, dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
  - sporti di gronda, senza modificarne le caratteristiche dimensionali;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli impianti organici del medesimo;

- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

### **11.2. Restauro e risanamento conservativo del tipo B**

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata la unitarietà del prospetto;
  - il restauro degli ambienti interni: sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati dalle norme del Regolamento Edilizio, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue dell'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
- e) è ammessa la ristrutturazione delle scale esistenti, senza modificare la posizione del vano; è inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale.

### **11.3. Ripristino tipologico**

Il tipo d'intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra unità preesistenti ed aree scoperte, quali corti e chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali: partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

### **11.4. Demolizione**

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante: la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne; tale demolizione concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

### **11.5. Recupero e risanamento delle aree libere**

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione, funzionale e formale, delle aree e degli spazi liberi e delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo di cui al presente art. 11 è soggetto alla autorizzazione da parte del Comune, sentita la Commissione Edilizia, salvo diversa prescrizione prevista in Piano Attuativo.

### **11.6. Mantenimento tipologico**

Il tipo di intervento è specificatamente destinato al mantenimento delle caratteristiche tipologiche delle costruzioni tradizionali presenti nel Comune e denominati "stazzi". L'indicazione di mantenimento tipologico indica la necessità e l'obiettivo di procedere anche ad interventi misti di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia salvaguardando gli elementi che caratterizzano l'unità edilizia di riferimento, sia negli aspetti riguardanti elementi costruttivi e decorativi dell'edificio che in relazione agli aspetti volumetrici generali e compositivi.

Relativamente agli edifici per il quale il PUC prevede la prescrizione di mantenimento tipologico l'ordinaria documentazione progettuale dovrà essere integrata da una schedatura tecnico - fotografica nella quale dovranno essere evidenziati gli elementi che caratterizzano l'unità edilizia e le modificazioni che si determineranno sulla situazione originaria. I nuovi interventi proposti dovranno avere complessive caratteristiche di coerenza tipologica e costruttiva con la situazione preesistente.

## **ART. 12 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

L'intervento di ristrutturazione edilizia è assoggettato a concessione edilizia.

## **ART. 13 - DEMOLIZIONE CON O SENZA RICOSTRUZIONE**

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono interessare complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria e delle prescrizioni di zona..

L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto ad autorizzazione da parte del Comune.

L'intervento di demolizione con ricostruzione è soggetto a concessione edilizia.

#### **ART. 14 - NUOVA EDIFICAZIONE**

L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile ed inoltre di attrezzature tecnologiche che superano l'altezza di mt. 2,00.

Il tipo di intervento comprende anche:

- a) **ampliamento** - inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente, con la creazione di volumi o superfici utili supplementari;
- b) **sopraelevazione** - intesa come estensione in senso verticale e di tutta o di parte della costruzione esistente;
- c) **adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria**, per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.

L'intervento di una nuova edificazione è soggetto a concessione edilizia onerosa, ad eccezione dei casi di cui all'Art. 9 della L. 10/77, per i quali è prescritta la concessione gratuita.

#### **ART. 15 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO**

L'intervento consiste nella modifica, comportante o meno opere edilizie, di uso o di funzione, ammessa dalla Variante Generale del Programma di Fabbricazione, per l'area o l'edificio o parti di esso. Le categorie di destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate negli articoli successivi.

Sono considerate “variazioni della destinazione d'uso”, ai fini delle presenti Norme, le modifiche tra le seguenti categorie, nell'ambito delle singole zone di Piano:

1. residenza e servizi strettamente connessi;
2. attività produttive di carattere artigianale e industriale;
3. attività produttive di carattere agricolo;
4. attività commerciali ed artigianato di servizio alla persona;
5. attività direzionali (compresi gli uffici e le banche), studi professionali, attività amministrative e similari;
6. attività ricettive: alberghiere e similari;
7. attività ricreative e sportive, attività culturali, politiche e sociali;
8. magazzini e depositi;
9. mostre ed esposizioni;
10. attività assistenziali, sanitarie e religiose;
11. servizi pubblici ed impianti di interesse generale.

Tutte le modifiche delle modalità di impiego e di utilizzo dell'immobile che comportano traslazione dall'una all'altra delle categorie di destinazione d'uso sopra elencate sono soggette a concessione edilizia.

Sono altresì soggetti a concessione edilizia quei mutamenti di destinazione d'uso che, indipendentemente dalle categorie individuate dal presente articolo, la legislazione vigente assoggetta a preventivo rilascio di concessione.

#### **ART. 16 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Il tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri planovolumetrici, specificati dalla Variante Generale del Programma di Fabbricazione o dai successivi P.U.E., ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto a P.U.E. o, ove previsto, a progetto unitario coordinato, da approvarsi dal Consiglio Comunale.

#### **ART. 17 - NUOVO IMPIANTO**

L'intervento comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione delle nuove aree urbane, secondo la destinazione prevista dalla Variante Generale del Programma di Fabbricazione, e in particolare:

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- realizzazione di edifici destinati a residenza, ad attività produttive, a servizi ed attrezzature;
- opere di arredo urbano.

L'intervento di nuovo impianto è soggetto all'approvazione preventiva di un P.U.E. di cui all'art. 19 delle presenti Norme, salvo i casi in cui il P.U.C. precisa in maniera particolareggiata la disciplina d'uso e di intervento.

#### **ART. 18 - ATTREZZATURA DEL TERRITORIO - USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI**

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, Aziende Autonome quali Ferrovie dello Stato, l'ANAS e altri Enti Pubblici non territoriali quali ENEL e la TELECOM, nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acqua, servizi similari) e gli Enti Strumentali della Regione.

Sono altresì compresi gli interventi di cui all'Art. 9, punto g) della L.10/77.

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono soggetti a concessione edilizia.

L'uso e tutela delle risorse naturali comprende tutti gli interventi rivolti al prelievo dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.

Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.

Ferme rimanendo le vigenti norme legislative e le relative competenze gestionali, ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l'assetto del territorio ai sensi dell'art. 1 della Legge 10/77 è soggetto a concessione e/o autorizzazione da parte dell'autorità comunale; esse devono contenere ogni disposizione e prescrizione atte a garantire la tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale, anche sulla base delle prescrizioni dettate dagli Enti e Organi preposti al rilascio dei preventivi nulla osta.

## **CAPITOLO 4° - ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE**

### **ART. 19 - PIANI URBANISTICI ESECUTIVI**

Il P.U.C. si attua attraverso i Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) o attraverso interventi edilizi diretti, nel rispetto delle legislazioni nazionali e regionali vigenti, delle prescrizioni grafiche, normative ed indirizzo della Variante Generale del Programma di Fabbricazione medesimo.

Nelle zone ove è prescritto il P.U.E., la presentazione di ogni domanda di concessione edilizia è subordinata alla preventiva approvazione del Piano suddetto, secondo le prescrizioni delle presenti Norme.

I P.U.E. (di iniziativa pubblica e/o privata) previsti dalla Variante Generale del Programma di Fabbricazione, sono i seguenti:

- **Piani Particolareggiati** di cui all'art. 13 della Legge n° 17.08.1942, n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni (P.P.);
- **Piani per l'Edilizia Economica e Popolare** di cui alla Legge 18.04.1962, n° 167 e successive modifiche ed integrazioni (P.E.E.P.);
- **Piani delle aree da destinare agli Insediamenti Produttivi** di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n° 865 e successive modifiche ed integrazioni (P.I.P.);
- **Piani di recupero** di cui all'art. 28 della legge 05.08.1978, n° 457 e successive modifiche ed integrazioni e di cui alla L.R. 11.10.1985, n° 23 e successive modifiche ed integrazioni (P.R.) ;
- **Piani di Risanamento Urbanistico** di cui gli artt. 32 e 33 della L.R. 11.10.1985, n° 23 e successive modifiche ed integrazioni (P.R.U.) ;
- **Piani di Lottizzazione**, di cui all'art. 28 della Legge 17.08.1942 n°1150 e successive modifiche ed integrazioni (P.d.L);
- **Programmi integrati di riqualificazione urbana**, edilizia ed ambientale di cui alla L.R. 29.04.1994, n° 16, alla Legge 4.12.1943, n° 493, alla legge 17.02.1972, n° 179.

Gli studi di utilizzazione dei comparti edificatori, attraverso cui è prevista l'attuazione della Variante Generale del Programma di Fabbricazione, possono essere di iniziativa pubblica o privata. In essi l'edificazione viene definita e determinata con uno studio planovolumetrico unitario, esteso all'intero comparto e relazionato alle zone, agli edifici

e alle attrezzature contigui, elaborato nel rigoroso rispetto alle prescrizioni ed indici relativi alle aree contenute nel comparto medesimo.

Lo studio planovolumetrico deve chiaramente indicare e determinare, in scala non inferiore a 1:500:

- a) la rete esecutiva di tutta la viabilità interna, suddivisa per importanza e funzione, con la delimitazione delle zone destinate a parcheggio pubblico;
- b) i dati altimetrici naturali e quelli relativi alle sistemazioni generali e particolari di ciascuna zona;
- c) i massimi ingombri planimetrici ed altimetrici di tutti i fabbricati e la specificazione, in scala 1:200, dei vari tipi edilizi previsti;
- d) gli spazi riservati ad opere, impianti e attrezzature di pubblico interesse, con precisa indicazione delle zone laterali di rispetto la cui occupazione serve ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future;
- e) le sistemazioni esterne a verde, le attrezzature e servizi particolari quali: stazioni di servizio, chioschi, etc.;
- f) gli elenchi catastali delle proprietà interessate al comparto, con la suddivisione per destinazione;
- g) una relazione illustrativa comprendente tutti i dati numerici e quantitativi relativi alla edificabilità, ai servizi, ai parcheggi, al verde, etc.;
- h) un piano finanziario contenente le previsioni di massima delle spese occorrenti per l'urbanizzazione primaria relativa al comparto e la ripartizione della spesa tra le proprietà comprese nel comparto medesimo;
- i) la convenzione di cui all'art. 28 della Legge 17.08.1942, n° 1150 e successive integrazioni e modificazioni, nel caso in cui lo studio di utilizzazione del comparto sia di iniziativa privata.
- l) i documenti tecnici e gli elaborati integrativi che il Comune riterrà di proporre.

Nel caso in cui l'edificazione di un comparto rientri nella programmazione dello sviluppo edilizio dell'abitato stabilito dall'Amministrazione, lo studio planovolumetrico del comparto stesso verrà curato dai privati proprietari, costituiti in consorzio, in esito ad autorizzazione del Sindaco, richiesta dai medesimi proprietari o in esito ad invito perentorio del Sindaco notificato ai proprietari medesimi.

A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i 3/4 del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'acquisizione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.

Alla costituzione del consorzio parteciperanno anche i proprietari delle aree del comparto destinate a verde attrezzato o ad altri servizi pubblici.

I volumi edificabili in base al planovolumetrico del comparto saranno ridistribuiti tra i proprietari delle aree in proporzione alla superficie di terreno di proprietà.

Lo studio planovolumetrico, elaborato secondo le predette norme, sarà approvato nei modi e termini previsti dalla L.R. 45/1989 e successive modificazioni ed integrazioni.

Approvato il piano attuativo si dovrà procedere, per ogni fabbricato, alla richiesta, corredata degli elaborati prescritti dal Regolamento Edilizio, della prescritta concessione ad edificare.

Nel caso di preminente interesse della collettività, ravvisato dagli Organi Deliberanti del Comune o nel caso in cui i privati proprietari non abbiano provveduto, entro i termini fissati nell'invito notificato dal Sindaco, all'elaborazione del Piano Attuativo, il Comune potrà procedere alla redazione d'ufficio del Piano medesimo.

Dopo che detto Piano Attuativo avrà riportato le prescritte approvazioni di legge si procederà all'assegnazione del comparto ai sensi dell'art. 23 comma V e VI della Legge 17.08.1942, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, con l'obbligo dell'esecuzione dei lavori di edificazione e urbanizzazione secondo le modalità che verranno precisate nelle apposite convenzioni.

L'assegnazione dovrà avvenire sulla base di un prezzo corrispondente all'indennità di esproprio maggiorata degli oneri relativi agli studi planovolumetrici, nonché degli oneri di urbanizzazione, in proporzione al volume edificabile, nel caso che sia il Comune a provvedere all'esecuzione dei lavori.

Per l'edificazione delle aree di espansione di iniziativa privata lo studio per comparti secondo le modalità di cui al precedente comma dovrà essere realizzato secondo lottizzazioni convenzionate, in conformità alle prescrizioni dell'art. 28 Legge 18.08.1942, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il piano di lottizzazione dovrà essere esteso all'intera sottozona individuata nella Variante Generale del Programma di Fabbricazione. Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità (per mancanza di assenso degli altri proprietari interessati) di predisporre un Piano di Lottizzazione così come previsto dalla Variante Generale del Programma di Fabbricazione, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera zona. In tale ipotesi il Piano si attuerà per comparti e i relativi oneri di urbanizzazione verranno ripartiti fra i diversi proprietari lottizzanti.

## **ART. 20 - ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE - NUOVE PERIMETRAZIONI**

Il Comune di S. Teodoro, entro sei mesi dalla approvazione definitiva della Variante Generale del Programma di Fabbricazione, con apposita deliberazione del Consiglio Comunale procede alla perimetrazione delle "zone di recupero" di cui all'art. 27 della Legge 457/1978, nell'ambito delle quali è necessaria la predisposizione di appositi Piani di Recupero Urbano.

In attesa della perimetrazione di cui al punto precedente, sono da ritenersi perimetrate ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/1978 le aree comprese nella zona Ba 1 delle frazioni.

## **ART. 21 - COMPARTI EDIFICATORI**

Nelle zone omogenee C l'attuazione degli interventi avviene mediante i "Comparti Edificatori".

I Comparti Edificatori costituiscono areali unitari dal punto di vista delle funzioni programmate, all'interno della stessa zona omogenea ed individuano gli ambiti territoriali entro i quali l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da tutti i soggetti aventi titolo e compresi all'interno del singolo comparto. Il comparto può contenere al suo interno sia aree inedificate che edifici esistenti.

I Comparti Edificatori sono formati dall'insieme delle aree comprese all'interno della perimetrazione, sia con riferimento alle superfici in cui insistono già o saranno realizzate le volumetrie a carattere residenziale e di servizio che alle superfici in cui saranno invece realizzate le infrastrutture e i servizi pubblici, secondo le dotazioni ed i parametri previsti per i singoli comparti.

La localizzazione delle volumetrie destinate alla residenza e ai servizi, delle relative aree di pertinenza e delle superfici destinate alla viabilità e ai servizi pubblici dovranno essere analiticamente precisate nel Piano Attuativo del comparto, elaborato unitariamente dal Consorzio dei proprietari o aventi titolo secondo i parametri previsti per il comparto. L'attuazione degli interventi previsti nel Piano Attuativo dovrà avvenire in via generale secondo un unico intervento coordinato: è consentita l'attuazione per parti solo nel caso in cui la dimensione dei sub comparti sia significativa dal punto di vista dimensionale e totalmente autonoma dal punto di vista funzionale. In qualunque caso la cessione al Comune delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie dovrà avvenire in un'unica fase, all'atto della approvazione del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale, a prescindere dai tempi di convenzionamento dello stesso Piano Attuativo: lo schema di convenzione da allegare al Piano Attuativo di attuazione del comparto dovrà esplicitamente prevedere la presente clausola che, pertanto, costituisce condizione preliminare per l'adozione del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale.

## **ART. 22 - CONVENZIONI**

I progetti di P.U.E. di iniziativa privata vengono approvati dal Comune e convenzionati con atto registrato e trascritto con i proprietari o gli aventi titolo.

La convenzione prevede:

- a) la concessione e il trasferimento gratuito delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alla realizzazione e gestione di tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione; gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- c) gli elementi progettuali di massima delle opere da realizzare, la suddivisione in lotti delle aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- d) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria, relativi alla entità degli insediamenti, secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali, e la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- e) i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;

f) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Le convenzioni relative ai Piani di Recupero sono stipulate sulla base di una convenzione - tipo deliberata dal Consiglio Comunale nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 32, ultimo comma, della Legge 457/78.

## **CAPITOLO 5° -ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **ART. 23 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE**

Il territorio del comune di S. Teodoro è suddiviso, ai sensi del Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica 20.12.1983, n. 2266/U, secondo le seguenti classificazioni:

- zone "B"      - zone di ristrutturazione e completamento edilizio;
- zone "C"      - zone di espansione residenziale e servizi;
- zone "D"      - zone per attività industriali, artigianali e commerciali;
- zone "E"      - zone destinate all'agricoltura;
- zone "F"      - zona destinata agli insediamenti turistici;
- zone "G"      - zone per attrezzature speciali;
- zone "H"      - zone di salvaguardia territoriale e ambientale.

Le zone omogenee così definite sono articolate in sottozone, così come definite nei successivi articoli, con riferimento ai territori interessati dalla Variante Generale del Programma di Fabbricazione.

### **ART. 24 - FRAZIONI - Ba 1: zona di riqualificazione urbana e di completamento di nuclei originari**

#### **24.1 NORME GENERALI**

La zona Ba 1 comprende i comparti delle diverse frazioni che costituiscono il Comune di S. Teodoro interessate dalla Variante Generale del Programma di Fabbricazione, costituiti dall'ambito edilizio dei nuclei residenziali originari e dalle espansioni di più vecchia edificazione; nella zona Ba 1 sono ricomprese inoltre quelle parti del tessuto urbano consolidato che, anche in presenza di patrimonio edilizio di recente edificazione, risultano più correttamente classificabili con la zona B1 sulla base di valutazioni di omogeneità edilizia e di organizzazione urbanistica.

La zona Ba 1 è caratterizzata da tipologie edilizie di struttura tradizionale; sono inoltre frequenti schemi edilizi ottenuti per ampliamento delle unità abitative originarie, unitamente a ridotti episodi di edifici che presentano elementi di contrasto tipologico con l'impianto edilizio adiacente.

La struttura degli edifici è ad uno o due piani, con indici fondiari di edificazione variabili fra 0.55 e 1.20 mc/mq.

Per la zona Ba 1 la Variante Generale del Programma di Fabbricazione assume i seguenti indirizzi ed obiettivi urbanistici:

- *Destinazione d'uso*: residenza e servizi, con una volumetria complessiva destinata ad attività residenziale e servizi privati alla residenza non inferiore al 50% della volumetria totale insediabile nei relativi comparti.
- *Interventi edilizi consentiti*: interventi di ristrutturazione, riqualificazione e completamento edilizio, compatibilmente con le limitazioni e le prescrizioni previste nell'elaborato di zonizzazione per le unità edilizie interessate dalle prescrizioni di "mantenimento tipologico" e di "restauro conservativo".
- Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare, da qualsiasi corpo di fabbrica, la distanza minima di mt. 8.00; è fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano consolidato.

- Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a mt. 20, nel caso di impossibilità (dimostrata in sede di progetto) di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica valutata inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
- Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.
- Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale o per le parti in ampliamento degli insediamenti esistenti, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio. Nel caso in cui risulti dimostrata dal proponente la impossibilità di definire la dotazione di spazi di cui al presente punto il Comune può consentire la monetizzazione degli spazi non resi disponibili, tramite Delibera del Consiglio Comunale che definisce indirizzi operativi e parametri finanziari.
- L'attività edilizia nei comparti Ba 1 dovrà essere realizzata con concessione diretta, nel rispetto delle norme e prescrizioni indicate per i singoli comparti, di seguito elencati.
- La progettazione degli interventi di nuova edificazione o di ampliamento di unità edilizie esistenti dovrà dettagliatamente indicare il sistema della viabilità pubblica di servizio al lotto e, ove presenti, i percorsi viari e pedonali privati e/o condominiali a servizio della unità edilizia.

## 24.2 **LA PATIMEDDA**

- <i>superficie totale della zona Ba 1:</i>	mq.	29.855
- <i>superficie per la residenza e servizi privati:</i>	mq.	17.982
- <i>indice territoriale di zona (attuale):</i>	mc/mq.	0,31
- <i>indice fondiario medio residenziale (attuale):</i>	mc/mq.	0,59
- <i>volumetria totale esistente:</i>	mc.	9.385
- <i>volumetria esistente per residenze e servizi privati:</i>	mc.	9.385
- <i>volumetria esistente per servizi pubblici:</i>	mc.	----
- <i>volumetria massima realizzabile:</i>	mc.	17.913
- <i>indice territoriale massimo:</i>	mc/mq.	0.60
- <i>superficie destinata a servizi pubblici:</i>	mq.	120
<i>di cui</i> S1:	mq.	----
S2:	mq.	----
S3:	mq.	----

S4: mq. 120

- altezza massima degli edifici:	m.	7.00
- n. massimo dei piani:	n.	2
- indice fondiario massimo:	mc/mq.	0.70
- indice massimo di copertura:	mc/mq.	0.40
- abitanti insediabili (170 mc/ab.)	n.	105

## **ART. 25 - NUCLEI URBANI VARI - Ba2: zona di riqualificazione urbana e di completamento edilizio**

### **25.1 NORME GENERALI**

La zona Ba 2 comprende i nuclei originari degli stazzi (non classificati nella zona Ba 1) unitamente ad areali delle espansioni edilizie meno recenti realizzate però secondo schemi urbanistici e tipologie edilizie non omogenee rispetto alla struttura originaria.

La zona presenta tipologie edilizie di diversa natura, sia isolate che a schiera o in linea, su uno - due piani. I lotti sono in genere di dimensioni superiori a mq. 400.

Per la zona Ba 2 delle frazioni la Variante Generale del Programma di Fabbricazione assume i seguenti indirizzi ed obiettivi urbanistici:

- *Destinazione d'uso:* residenza e servizi, con una volumetria complessiva destinata ad attività residenziali e servizi privati alla residenza non inferiore al 60% della volumetria totale.
- *Interventi edilizi consentiti:* interventi di ristrutturazione, riqualificazione e completamento edilizio, compatibilmente con le limitazioni e le prescrizioni previste nell'elaborato di zonizzazione per le unità edilizie interessate dalle prescrizioni di "mantenimento tipologico" e di "restauro conservativo".
- Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare, da qualsiasi corpo di fabbrica, la distanza minima di mt. 8.00; è fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano consolidato.
- Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a mt. 20, nel caso di impossibilità (dimostrata in sede di progetto) di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica valutata inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
- Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.
- Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale o per le parti in ampliamento degli insediamenti esistenti, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio. Nel

caso in cui risulti dimostrata dal proponente la impossibilità di definire la dotazione di spazi di cui al presente punto il Comune può consentire la monetizzazione degli spazi non resi disponibili, tramite Delibera del Consiglio Comunale che definisce indirizzi operativi e parametri finanziari.

- L'attività edilizia nei comparti Ba 2 dovrà essere realizzata con concessione diretta nel rispetto delle norme e prescrizioni indicate per i singoli comparti, di seguito elencati.
- La progettazione degli interventi di nuova edificazione o di ampliamento di unità edilizie esistenti dovrà dettagliatamente indicare il sistema della viabilità pubblica di servizio al lotto e, ove presenti, i percorsi viari e pedonali privati e/o condominiali a servizio della unità edilizia.

## 25.2 LUTTURAI

- superficie totale della zona Ba 2:	mq.	9.200
- superficie per la residenza e servizi privati:	mq.	7.152
- indice territoriale di zona (attuale):	mc/mq.	0.43
- indice fondiario medio residenziale (attuale):	mc/mq.	0.56
- volumetria totale esistente:	mc.	4.018
- volumetria esistente per residenze e servizi privati:	mc.	4.018
- volumetria esistente per servizi pubblici:	mc.	----
- volumetria massima realizzabile:	mc.	5.520
- indice territoriale massimo:	mc/mq.	0.60
- superficie destinata a servizi pubblici:	mq.	748
di cui S1:	mq.	----
S2:	mq.	----
S3:	mq.	648
S4:	mq.	100
- altezza massima degli edifici:	m.	7.00
- n. massimo dei piani:	n.	2
- indice fondiario massimo:	mc/mq.	0.70
- indice massimo di copertura:	mc/mq.	0.40
- abitanti insediabili (170 mc/ab.)	n.	32

## 25.3 LI CUPUNEDDI

- superficie totale della zona Ba 2:	mq.	8.608
- superficie per la residenza e servizi privati:	mq.	6.558
- indice territoriale di zona (attuale):	mc/mq.	0.27
- indice fondiario medio residenziale (attuale):	mc/mq.	0.36
- volumetria totale esistente:	mc.	2.345

- volumetria esistente per residenze e servizi privati:	mc.	2.345
- volumetria esistente per servizi pubblici:	mc.	----
- volumetria massima realizzabile:	mc.	5.165
- indice territoriale massimo:	mc/mq.	0.60
- superficie destinata a servizi pubblici:	mq.	70
di cui		
S1: mq.	----	
S2: mq.	----	
S3: mq.	----	
S4: mq.	70	
- altezza massima degli edifici:	m.	7.00
- n. massimo dei piani:	n.	2
- indice fondiario massimo:	mc/mq.	0.70
- indice massimo di copertura:	mc/mq.	0.40
- abitanti insediabili (170 mc/ab.)	n.	30

#### 25.4 LU SITAGLIACCIU

- superficie totale della zona Ba 2:	mq.	9.337
- superficie per la residenza e servizi privati:	mq.	6.987
- indice territoriale di zona (attuale):	mc/mq.	0.50
- indice fondiario medio residenziale (attuale):	mc/mq.	0.67
- volumetria totale esistente:	mc.	4.694
- volumetria esistente per residenze e servizi privati:	mc.	4.694
- volumetria esistente per servizi pubblici:	mc.	----
- volumetria massima realizzabile:	mc.	5.602
- indice territoriale massimo:	mc/mq.	0.60
- superficie destinata a servizi pubblici:	mq.	150
di cui		
S1: mq.	----	
S2: mq.	----	
S3: mq.	----	
S4: mq.	150	
- altezza massima degli edifici:	m.	7.00
- n. massimo dei piani:	n.	2
- indice fondiario massimo:	mc/mq.	0.70
- indice massimo di copertura:	mc/mq.	0.40
- abitanti insediabili (170 mc/ab.)	n.	33

## 25.5 LI TEGGI

- superficie totale della zona Ba 2:	mq.	10.700
- superficie per la residenza e servizi privati:	mq.	8.712
- indice territoriale di zona (attuale):	mc/mq.	0.44
- indice fondiario medio residenziale (attuale):	mc/mq.	0.53
- volumetria totale esistente:	mc.	4.665
- volumetria esistente per residenze e servizi privati:	mc.	4.665
- volumetria esistente per servizi pubblici:	mc.	----
- volumetria massima realizzabile:	mc.	6.420
- indice territoriale massimo:	mc/mq.	0.60
- superficie destinata a servizi pubblici:	mq.	886
di cui		
S1: mq.	----	
S2: mq.	----	
S3: mq.	464	
S4: mq.	422	
- altezza massima degli edifici:	m.	7.00
- n. massimo dei piani:	n.	2
- indice fondiario massimo:	mc/mq.	0.70
- indice massimo di copertura:	mc/mq.	0.40
- abitanti insediabili (170 mc/ab.)	n.	38

## 25.6 STAZZU DI MEZU

- superficie totale della zona Ba 2:	mq.	18.782
- superficie per la residenza e servizi privati:	mq.	12.647
- indice territoriale di zona (attuale):	mc/mq.	0.33
- indice fondiario medio residenziale (attuale):	mc/mq.	0.48
- volumetria totale esistente:	mc.	6.126
- volumetria esistente per residenze e servizi privati:	mc.	6.126
- volumetria esistente per servizi pubblici:	mc.	----
- volumetria massima realizzabile:	mc.	11.269
- indice territoriale massimo:	mc/mq.	0.60
- superficie destinata a servizi pubblici:	mq.	70
di cui		
S1: mq.	----	
S2: mq.	----	

	S3: mq.	----		
	S4: mq.	70		
- altezza massima degli edifici:			m.	7.00
- n. massimo dei piani:			n.	2
- indice fondiario massimo:			mc/mq.	0.70
- indice massimo di copertura:			mc/mq.	0.40
- abitanti insediabili (170 mc/ab.)			n.	66

## 25.7 **TIRIDDULI**

- superficie totale della zona Ba 2:			mq.	18.161
- superficie per la residenza e servizi privati:			mq.	13.159
- indice territoriale di zona (attuale):			mc/mq.	0.36
- indice fondiario medio residenziale (attuale):			mc/mq.	0.52
- volumetria totale esistente:			mc.	6.777
- volumetria esistente per residenze e servizi privati:			mc.	6.777
- volumetria esistente per servizi pubblici:			mc.	----
- volumetria massima realizzabile:			mc.	10.896
- indice territoriale massimo:			mc/mq.	0.60
- superficie destinata a servizi pubblici:			mq.	80
di cui	S1: mq.	----		
	S2: mq.	----		
	S3: mq.	----		
	S4: mq.	80		
- altezza massima degli edifici:			m.	7.00
- n. massimo dei piani:			n.	2
- indice fondiario massimo:			mc/mq.	0.70
- indice massimo di copertura:			mc/mq.	0.40
- abitanti insediabili (170 mc/ab.)			n.	64

## **ART. 26 - TIRIDDULI - C: nuova zona di lottizzazione residenziale con cessione per interventi di Edilizia Economica e Popolare**

### **26.1 NORME GENERALI**

Il comparto di C2 della frazione di Tridduli individua l' areale urbano destinato alla nuova espansione residenziale di iniziativa privata, da attuarsi mediante cessione di una quota parte del comparto per interventi di Edilizia Economica e Popolare.

Gli elementi normativi comuni a tutti i suddetti comparti C sono i seguenti:

- *strumento urbanistico di attuazione*: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, esteso all'intero comparto, con possibilità di convenzionamento per sub comparti funzionali sia dal punto di vista urbanistico che infrastrutturale;
- *standards urbanistici*: sono quelli indicati nel presente articolo con riferimento ai singoli comparti; la superficie minima di cessione per servizi pubblici indicata nelle prescrizioni dei comparti è da intendersi come aggiuntiva rispetto alle superfici di cessione derivanti dalla presenza di attrezzature commerciali e direzionali, per le quali dovrà comunque essere assicurata una ulteriore quantità di spazi destinati ad attività pubbliche e parcheggi secondo quanto previsto nell'art. 8 del D.A. 2266/83;
- *realizzazione e gestione delle opere di urbanizzazione*: nella convenzione allegata al P. di L. dovrà essere contenuto l'impegno del soggetto titolare della lottizzazione del comparto (o degli eventuali sub comparti funzionali) ad assumere a proprio carico la manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature e degli spazi di cessione relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie dei comparti privati e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dei comparti destinati a Edilizia Economica e Popolare;
- *coordinamento urbanistico*: il P. di L. del comparto dovrà verificare le coerenze urbanistico - edilizie ed infrastrutturali con i comparti o areali adiacenti, assumendo le indicazioni generali della Variante Generale del Programma di Fabbricazione e le ulteriori indicazioni e prescrizioni di coordinamento ed omogeneizzazione proposte dal Comune in sede di esame del progetto urbanistico attuativo;
- *destinazione d'uso*: il P. di L. dovrà rispettare le previsioni della Variante Generale del Programma di Fabbricazione in relazione alla destinazione d'uso dei singoli comparti, indicando in modo dettagliato le parti del comparto destinate alla residenza, ai servizi, alle attività ricettive e alle altre destinazioni;
- *indice territoriale di edificazione con Piano di Lottizzazione*: l'indice base di edificazione territoriale da utilizzare con la procedura di "lottizzazione convenzionata" è stabilito, per tutti i comparti di cui al presente articolo in mc/mq. 0.50. Il 50% della superficie residenziale ed il 50% della volumetria totale del comparto così determinata dovranno essere riservate come quota parte di cessione gratuita al comune per interventi di Edilizia Economica e Popolare, la cui utilizzazione sarà autonomamente definita dal Comune di S. Teodoro.

## 26.2 **TIRIDDULI - COMPARTO C3**

Il comparto C3 individua un areale posto nella frazione di Tiridduli.

L'utilizzazione del Comparto dovrà essere definita da un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, elaborato nel rispetto delle seguenti norme, prescrizioni ed indirizzi:

a) <i>superficie totale del comparto (St):</i>	mq.	17.411
b) <i>indice territoriale max di edificazione:</i>	mc/mq.	0.50
c) <i>Volumetria massima insediabile:</i>	mc.	8.705
- per residenza e servizi alla residenza	max.	90%
- per servizi pubblici:	min.	10%
d) <i>Abitanti insediabili (100 mc/ab):</i>	n.	87
e) <i>Sup. minima di cessione per servizi pubblici, esclusa la viabilità (20% di St):</i>	mq.	3.482
<i>di cui</i> S1: mq.	----	
S2: mq.	----	
S3: mq.	85% (80÷90)	
S4: mq.	15% (20÷10)	
f) <i>Volumetria da cedere al Comune per PEEP:</i>	mc.	4.352

## **ART. 27 - FRAZIONI – ZONE C: nuove zona di lottizzazione residenziale**

### 27.1 **NORME GENERALI**

I comparti classificati C individuano gli areali urbani destinati alla nuova espansione residenziale e turistico residenziale di iniziativa privata, previsti dal la Variante Generale del Programma di Fabbricazione nell'ambito delle frazioni di: Tiridduli, La Patimedda, Lutturai, Li Teggi, Li Cupuneddi, Stazzu di Mezzu, Lu Sitagliacciu.

Gli elementi normativi comuni a tutti i comparti C sono i seguenti:

- *strumento urbanistico di attuazione:* Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, esteso all'intero comparto con possibilità di convenzionamento per sub comparti interni funzionali sia dal punto di vista urbanistico che infrastrutturale;
- *standards urbanistici:* sono quelli indicati nel presente articolo con riferimento ai singoli comparti; la superficie minima di cessione per servizi pubblici indicata nelle prescrizioni dei comparti è da intendersi come aggiuntiva rispetto alle superfici di cessione derivanti dalla presenza di attrezzature commerciali e direzionali, per le quali dovrà comunque essere assicurata una ulteriore quantità di spazi destinati ad attività pubbliche e parcheggi secondo quanto previsto nell'art. 8 del D.A. 2266/83;
- *manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione:* nella convenzione allegata al P. di L. dovrà essere contenuto l'impegno del soggetto titolare della lottizzazione del comparto (o degli eventuali sub comparti funzionali) ad assumere a proprio carico la

manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature e degli spazi di cessione relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie;

- *coordinamento urbanistico*: il P. di L. del comparto dovrà verificare le coerenze urbanistico - edilizie ed infrastrutturali con i comparti o areali adiacenti, assumendo le indicazioni generali della Variante Generale del Programma di Fabbricazione e le ulteriori indicazioni e prescrizioni di coordinamento ed omogeneizzazione proposte dal Comune in sede di esame del progetto urbanistico attuativo;
- *destinazione d'uso*: il P. di L. dovrà rispettare le previsioni della Variante Generale del Programma di Fabbricazione in relazione alla destinazione d'uso dei singoli comparti, indicando in modo dettagliato le parti del comparto destinate alla residenza, ai servizi, alle attività ricettive e alle altre destinazioni.

## 27.2 **TIRIDDULI, LA PATIMEDDA: COMPARTI C**

L'attuazione dei comparti C1 e C2 di Tiridduli e C1 e C2 di la Patimedda dovrà essere definita da apposito Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, esteso al comparto a cui il P. di L. è riferito, elaborato nel rispetto delle seguenti norme, prescrizioni ed indirizzi.

### **COMPARTO C1 (TIRIDDULI)**

a) <i>superficie totale del comparto (St):</i>	mq.	16.007
b) <i>indice territoriale max di edificazione:</i>	mc/mq.	0.40
c) <i>volumetria massima insediabile:</i>	mc.	6.403
- per residenza e servizi alla residenza:	max	90%
- per servizi pubblici:	min.	10%
d) <i>Abitanti insediabili (100 mc/ab):</i>	n.	64
e) <i>Sup. minima di cessione per servizi pubblici,</i> <i>esclusa la viabilità (20% di St):</i>	mq.	3.201
<i>di cui</i> S1: mq.	----	
S2: mq.	----	
S3: mq.	90% (85÷95)	
S4: mq.	10% (5÷15)	

### **COMPARTO C2 (TIRIDDULI)**

a) <i>superficie totale del comparto (St):</i>	mq.	15.873
b) <i>indice territoriale max di edificazione:</i>	mc/mq.	0.40
c) <i>volumetria massima insediabile:</i>	mc.	6.350
- per residenza e servizi alla residenza:	max	90%
- per servizi pubblici:	min.	10%
d) <i>Abitanti insediabili (100 mc/ab):</i>	n.	63
e) <i>Sup. minima di cessione per servizi pubblici,</i>		

<i>esclusa la viabilità (20% di St):</i>	mq.	3.175
<i>di cui</i> S1: mq.	----	
S2: mq.	----	
S3: mq.	90% (85÷95)	
S4: mq.	10% (5÷15)	

### **COMPARTO C1 (LA PATIMEDDA)**

a) <i>superficie totale del comparto (St):</i>	mq.	4.502
b) <i>indice territoriale max di edificazione:</i>	mc/mq.	0.40
c) <i>volumetria massima insediabile:</i>	mc.	1.800
- per residenza e servizi alla residenza:	max	90%
- per servizi pubblici:	min.	10%
d) <i>Abitanti insediabili (100 mc/ab):</i>	n.	18
e) <i>Sup. minima di cessione per servizi pubblici,</i> <i>esclusa la viabilità (20% di St):</i>	mq.	900
<i>di cui</i> S1: mq.	----	
S2: mq.	10% (5÷15)	
S3: mq.	80% (75÷85)	
S4: mq.	10% (5÷15)	

### **COMPARTO C2 (LA PATIMEDDA)**

a) <i>superficie totale del comparto (St):</i>	mq.	7.358
b) <i>indice territoriale max di edificazione:</i>	mc/mq.	0.40
c) <i>volumetria massima insediabile:</i>	mc.	2.943
- per residenza e servizi alla residenza:	max	90%
- per servizi pubblici:	min.	10%
d) <i>Abitanti insediabili (100 mc/ab):</i>	n.	29
e) <i>Sup. minima di cessione per servizi pubblici,</i> <i>esclusa la viabilità (20% di St):</i>	mq.	1.472
<i>di cui</i> S1: mq.	----	
S2: mq.	10% (5÷15)	
S3: mq.	80% (75÷85)	
S4: mq.	10% (5÷15)	

### **COMPARTO C3 (LA PATIMEDDA)**

a) superficie totale del comparto (St):	mq.	6.819
b) indice territoriale max di edificazione:	mc/mq.	0.40
c) volumetria massima insediabile:	mc.	2.728
- per residenza e servizi alla residenza:	max	90%
- per servizi pubblici:	min.	10%
d) Abitanti insediabili (100 mc/ab):	n.	27
e) Sup. minima di cessione per servizi pubblici, esclusa la viabilità (20% di St):	mq.	1.364
di cui S1: mq.	---	
S2: mq.	10% (5÷15)	
S3: mq.	80% (75÷85)	
S4: mq.	10% (5÷15)	

### 27.3 **LUTTURAI: COMPARTO C1**

#### **COMPARTO C1**

L'attuazione del comparto C1 dovrà essere definita da apposito Piano di Lottizzazione di iniziativa privata (e da eventuale Accordo di Programma), esteso al comparto a cui il P. di L. è riferito, elaborato nel rispetto delle seguenti norme, prescrizioni ed indirizzi:

a) superficie totale del comparto (St):	mq.	16.970
b) indice territoriale max di edificazione:	mc/mq.	0.40
c) volumetria massima insediabile:	mc.	6.788
- per residenza e servizi alla residenza;		
per attività commerciali e direzionali:	max	90%
- per servizi pubblici:	min.	10%
d) Abitanti insediabili (100 mc/ab):	n.	68
e) Sup. minima di cessione per servizi pubblici, esclusa la viabilità (20% di St):	mq.	3.394
di cui S1: mq.	---	
S2: mq.	10% (5÷15)	
S3: mq.	80% (75÷85)	
S4: mq.	10% (5÷15)	

## 27.4 LI CUPUNEDDI: COMPARTO C1

### COMPARTO C1

L'attuazione del comparto C1 dovrà essere definita da apposito Piano di Lottizzazione di iniziativa privata (e da eventuale Accordo di Programma), esteso al comparto a cui il P. di L. è riferito, elaborato nel rispetto delle seguenti norme, prescrizioni ed indirizzi:

a) <i>superficie totale del comparto (St):</i>	mq.	6.103
b) <i>indice territoriale max di edificazione:</i>	mc/mq.	0.40
c) <i>volumetria massima insediabile:</i>	mc.	2.441
- per residenza e servizi alla residenza:	max	90%
- per servizi pubblici:	min.	10%
d) <i>Abitanti insediabili (100 mc/ab):</i>	n.	24
e) <i>Sup. minima di cessione per servizi pubblici, esclusa la viabilità (20% di St):</i>	mq.	1.220
<i>di cui</i> S1: mq.	----	
S2: mq.	10% (5÷15)	
S3: mq.	80% (75÷85)	
S4: mq.	10% (5÷15)	

## 27.6 STAZZU DI MEZU: COMPARTI C1 - C2

### COMPARTO C1

L'attuazione dei comparti C1 - C2 dovrà essere definita da apposito Piano di Lottizzazione di iniziativa privata (e da eventuale Accordo di Programma), esteso al comparto a cui il P. di L. è riferito, elaborato nel rispetto delle seguenti norme, prescrizioni ed indirizzi:

a) <i>superficie totale del comparto (St):</i>	mq.	9.676
b) <i>indice territoriale max di edificazione:</i>	mc/mq.	0.40
c) <i>volumetria massima insediabile:</i>	mc.	3.870
- per residenza e servizi alla residenza:	max	90%
- per servizi pubblici:	min.	10%
d) <i>Abitanti insediabili (100 mc/ab):</i>	n.	39
e) <i>Sup. minima di cessione per servizi pubblici, esclusa la viabilità (20% di St):</i>	mq.	1.395
<i>di cui</i> S1: mq.	----	
S2: mq.	10% (5÷15)	
S3: mq.	80% (75÷85)	
S4: mq.	10% (5÷15)	

## **COMPARTO C2**

a) superficie totale del comparto (St):	mq.	4.076
b) indice territoriale max di edificazione:	mc/mq.	0.40
c) volumetria massima insediabile:	mc.	1.630
- per residenza e servizi alla residenza:	max	90%
- per servizi pubblici:	min.	10%
d) Abitanti insediabili (100 mc/ab):	n.	16
e) Sup. minima di cessione per servizi pubblici, esclusa la viabilità (20% di St):	mq.	815
di cui S1:	mq.	----
S2:	mq.	30% (25÷35)
S3:	mq.	40% (35÷45)
S4:	mq.	30% (25÷35)

## 27.7 **LU SITAGLIACCIU: COMPARTI C1 - C2**

L'attuazione dei comparti C1 - C2 dovrà essere definita da apposito Piano di Lottizzazione di iniziativa privata (e da eventuale Accordo di Programma), esteso al comparto a cui il P. di L. è riferito, elaborato nel rispetto delle seguenti norme, prescrizioni ed indirizzi:

### **COMPARTO C1**

a) superficie totale del comparto (St):	mq.	11.710
b) indice territoriale max di edificazione:	mc/mq.	0.40
c) volumetria massima insediabile:	mc.	4.684
- per residenza e servizi alla residenza:	max	90%
- per servizi pubblici:	min.	10%
d) Abitanti insediabili (100 mc/ab):	n.	47
e) Sup. minima di cessione per servizi pubblici, esclusa la viabilità (20% di St):	mq.	2.342
di cui S1:	mq.	----
S2:	mq.	10% (5÷15)
S3:	mq.	80% (75÷85)
S4:	mq.	10% (5÷15)

## COMPARTO C2

a) superficie totale del comparto (St):	mq.	8.574
b) indice territoriale max di edificazione:	mc/mq.	0.40
c) volumetria massima insediabile:	mc.	3.430
- per residenza e servizi alla residenza:	max	90%
- per servizi pubblici:	min.	10%
d) Abitanti insediabili (100 mc/ab):	n.	34
e) Sup. minima di cessione per servizi pubblici, esclusa la viabilità (20% di St):	mq.	1.715
di cui	S1: mq.	----
	S2: mq.	----
	S3: mq.	90% (85÷95)
	S4: mq.	10% (5÷15)

### **ART. 29 - ZONA Ba3: AREE AGRICOLE DESTINATE ALLA RIORGANIZZAZIONE DEI NUCLEI RESIDENZIALI TRADIZIONALI**

La zona Ba3 comprende le parti del territorio agricolo in cui sono localizzati gli insediamenti residenziali rurali sparsi di impianto antico (stazzi) che non hanno subito significative modificazioni in epoca recente. Gli stazzi classificati nella zona Ba3 sono i seguenti: *Lu Muvruneddu, Stazzareddu, Lu Ricciu, Lu Titimbaru, La Pira Maseda, La Runcina, Silimini, Turrualè, Briglia di Caddu, Li Funnesi, Li Marini.*

La Variante Generale del Programma di Fabbricazione prevede modesti e controllati rafforzamenti insediativi dei suddetti stazzi, secondo previsioni planovolumetriche codificate e tendenti alla rivitalizzazione delle antiche strutture edilizie, oggi prevalentemente in uno stato di degrado ed abbandono.

Gli areali agricoli di riferimento degli stazzi classificati come Ba3 sono stati analiticamente individuati, localizzando inoltre le parti dei suddetti areali interessate dal progetto unitario di trasformazione. All'interno dei comparti destinati all'ampliamento edilizio delle residenze agricole tradizionali sono stati individuati gli spazi aperti per le attività collettive, la previsione planovolumetrica di ristrutturazione e recupero dei volumi esistenti e la previsione planovolumetrica dei corpi edilizi di nuovo impianto.

Nei comparti Ba3 è prevista l'edificazione di nuovi volumi secondo lo schema insediativo previsto negli elaborati planovolumetrici della Variante Generale del Programma di Fabbricazione

Gli interventi edilizi riguardanti le strutture esistenti sono immediatamente eseguibili se riferiti alle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle prescrizioni ed indicazioni contenute nello specifico elaborato del PUC sulla schedatura degli stazzi esistenti nel Comune di S. Teodoro.

Gli interventi previsti di ampliamento edilizio e di nuova edificazione potranno essere realizzati solo in presenza di un progetto unitario riguardante l'intera sottozona E4 dei singoli stazzi, con previsione degli schemi di accessibilità viaria e di organizzazione dei corpi edilizi, nel rispetto delle indicazioni planovolumetriche della Variante Generale del Programma di Fabbricazione.