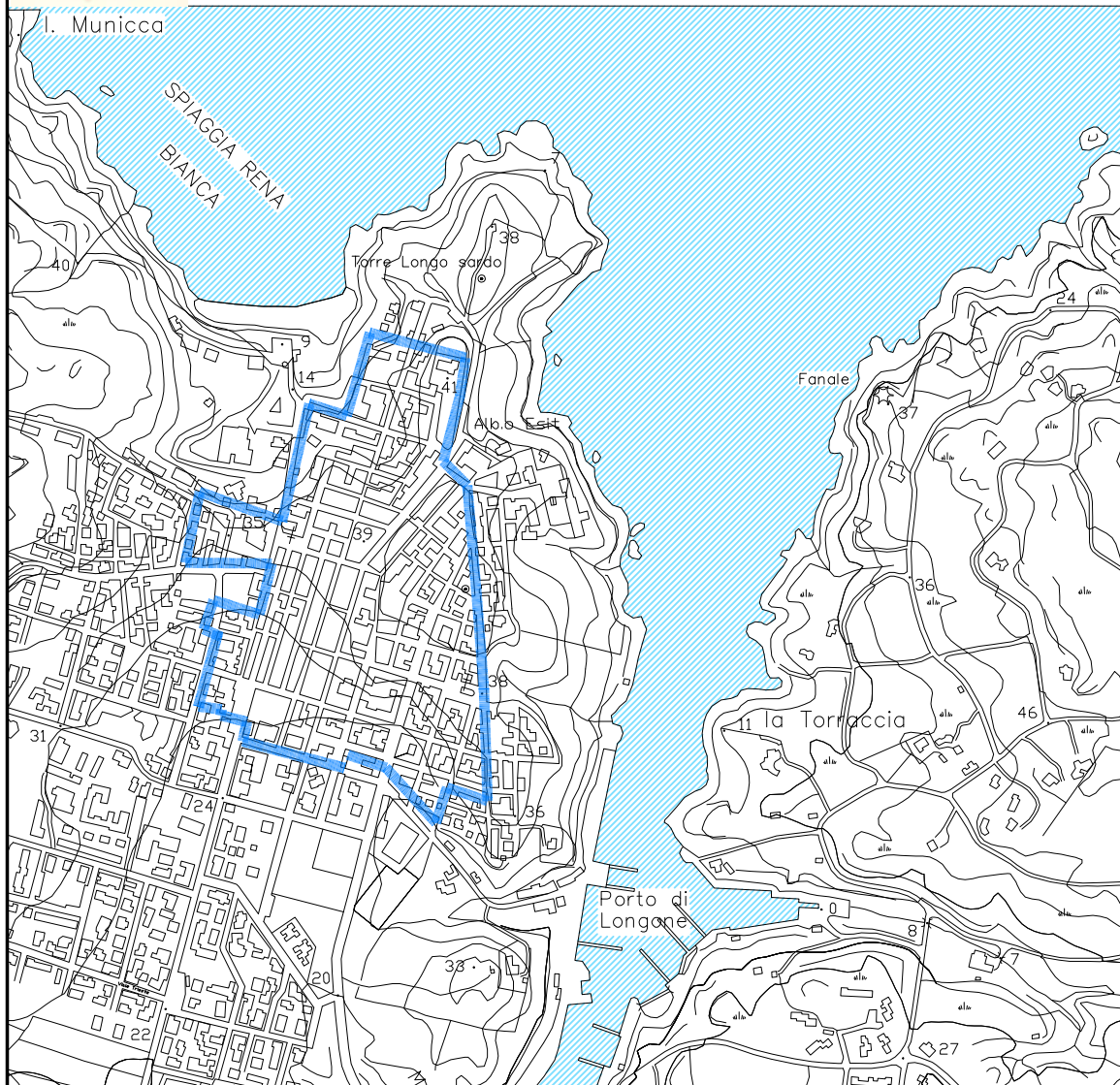




# COMUNE DI S. TERESA GALLURA

# P.P.



OCCORRENZE

## CORREZIONI E ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

tavola n°

# 1

Rapporto:

Progetto: **Definitivo**

Data: **Giugno 2013**

Elaborato:

**Relazione illustrativa**

Progettista:

**Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica**

**IL SINDACO**

## **Premessa**

Il seguente piano particolareggiato disciplina e coordina le previsioni del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Santa Teresa Gallura relativamente alla zona denominata “A” centro Storico.

La struttura complessiva di piano particolareggiato definisce un disposto normativo teso ad ordinare l'attuazione e la gestione del processo di trasformazione del territorio interessato.

Il piano particolareggiato assume il ruolo di strumento normativo che interpreta, a fini concretamente attuativi, le prescrizioni introdotte dal quadro legislativo a livello nazionale e regionale.

In questo senso il piano particolareggiato tende a superare le approssimazioni e le rigidità che tale quadro normativo, per sua natura, presenta, rendendone i contenuti qualitativamente aderenti alla realtà specifica alla quale si applica.

Il piano particolareggiato si configura, pertanto, come strumento urbanistico a livello prettamente locale, tramite il quale l'Amministrazione Comunale esprime un proprio spazio normativo relativamente autonomo, aderente alle particolarità del contesto urbano di cui è chiamato a gestire la formazione, capace anche di garantire un ruolo propositivo di edificazione del paese.

## **Obiettivo del piano particolareggiato**

Il disposto normativo di piano particolareggiato definisce le forme di realizzazione dell'insediamento secondo due aspetti solo in via strumentale distinti, ma in realtà strettamente connessi:

- a) le modalità di attuazione e i compiti che in questo senso spettano all'Amministrazione Comunale e agli operatori pubblici e privati;
- b) la disciplina dell'edificazione, cioè il quadro di requisiti qualitativi e quantitativi che regolano il momento progettuale ed esecutivo dell'attività edificatoria.

## **Modalità di attuazione**

Sotto questo profilo il piano particolareggiato delinea le varie competenze e procedure attuative dal duplice punto di vista della Amministrazione Comunale da un lato, degli operatori pubblici e privati dall'altro.

Per quanto concerne i compiti che l'Amministrazione Comunale dovrà assolvere, a garanzia di un corretto coordinamento e controllo, essi si concretizzano in una serie di azioni, preventive all'attività edificatoria, quali la definizione di un ordine di proprietà degli interventi in rapporto all'attuazione

del piano particolareggiato nella sua generalità, la definizione dei costi urbanizzativi e i criteri per una loro omogenea ripartizione, la formazione dei comparti edificatori anche laddove non espressamente previsti dal piano particolareggiato, le procedure espropriative per l'acquisizione delle aree di uso pubblico.

Per quanto riguarda i vincoli ai quali dovranno adeguarsi gli operatori pubblici o privati per l'ottenimento della concessione edilizia e per la conseguente attività edificatoria, la normativa di piano particolareggiato prescrive le modalità relative alla edificazione delle unità edilizie ed alla predisposizione dei progetti edilizi.

### **Disciplina della edificazione**

La normativa di piano particolareggiato è rivolta, sotto questo aspetto, alla definizione di requisiti che, se da un lato evitano programmaticamente di prefigurare rigidi modelli insediativi e soluzioni tipologiche univoche, consentendo quindi ampie valenze di libertà alla formazione dei progetti edilizi che si succederanno nel tempo, rappresentano tuttavia costanti qualitative inderogabili per la predisposizione dei progetti stessi.

Il piano particolareggiato individua ambiti territoriali denominati aree di intervento, la cui perimetrazione è operata in base a caratteristiche di

omogeneità interna alle aree stesse in rapporto alla destinazione, d'uso, alle quantità edificabili, alle modalità di attuazione.

Il piano particolareggiato delinea una intelaiatura normativa che disciplina le caratteristiche della edificazione attraverso il parametro fondamentale che è l'utilizzazione e quantità volumetriche, in pratica la definizione, per ogni unità edilizia, delle volumetrie massime edificabili e delle utilizzazioni degli edifici.

### **Considerazioni sullo studio**

Nel corso degli anni di attuazione del Piano Particolareggiato vigente, sono pervenute all'Amministrazione Comunale richieste tese a sollecitare modifiche ed integrazioni dello strumento urbanistico che potessero consentire modifiche ma soprattutto adeguamenti cartografici o correzioni di eventuali errori tra tabelle e cartografie.

L'Amministrazione Comunale, pertanto, è venuta nella determinazione di effettuare una rivisitazione del Piano Particolareggiato, affidando all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica, l'incarico di correggere ed adeguare le cartografie alle disposizioni delle tabelle planivolumetriche.

E' bene sottolineare che il presente studio è stato impostato senza nessun incremento volumetrico in quanto non trattasi di variante urbanistica ma

esclusivamente di correzioni cartografiche e soprattutto sui profili regolatori.

### **Proposte operative**

L'adeguamento cartografico ha previsto di articolare lo studio nel presente modo:

- definire un preciso riferimento per i volumi attualmente esistenti derivanti dai dati originari del vigente Piano Particolareggiato, integrati con gli incrementi desunti dall'esame delle pratiche edilizie esistenti agli atti d'ufficio;
- aggiornare la cartografia in aderenza alle situazione esistente, sia sotto il profilo della consistenza edilizia che nella destinazione d'uso degli immobili;
- rimodulare i profili dei diversi comparti edificatori, sia in generale del disegno architettonico che con operazioni di rilievo fotografico per i più significativi, onde programmare qualsiasi intervento con precisa conoscenza della realtà esistente;
- riportare nelle tavole di progetto le rappresentazioni visive di tutte le situazioni per la puntuale valutazione e rispetto delle caratteristiche storico, artistiche, ambientali da preservare e valorizzare:
- rielaborare le schede analitiche dei singoli comparti per descrivere

l'insieme delle possibilità di modificazione dell'esistente in funzione dell'adeguamento cartografico.

## **Conclusioni**

L'allegato adeguamento cartografico è finalizzato a proporre le linee di intervento da utilizzare con l'applicazione dei parametri che, di seguito, si riportano in modo riassuntivo per una più agevole lettura di insieme:

- consistenza edilizia per singoli fabbricati
- dettaglio dei singoli comparti con stralcio del rilievo aerofotogrammetrico, catasto terreni, scheda analitica per l'attribuzione dei parametri di intervento edilizio
- profili illustrativi dello stato di fatto
- profili regolatori con indicazione della sagoma limite degli interventi ammessi
- schede analitiche di calcolo delle volumetrie consentite per singolo intervento all'interno dei comparti.