REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO EE. LL. FINANZE E URBANISTICA

*ALLEGATO al decreto Assessoriale*
N. 980/U del 6 AGO. 1981
*Cagliari, li* 6 AGO 1981
IL FUNZIONARIO INCARICATO

COMUNE DI VILLASIMIUS PROV. DI CAGLIARI

# PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

ANNESSO AL REGOLAMENTO EDILIZIO SANITARIO E ADEGUATO AI SENSI DEL DECRETO PRES. GIUNTA REGIONALE n° 9743-271 1.8.77 CON ESCLUSIONE ZONA OMOGENEA "F"

# NORMATIVA PARTICOLARE SUBZONALE

il sindaco
S. SANNA

il progettista
I. ROSI

il segretario
A. AFFINITA

Villasimius 1980

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO EE. LL. FINANZE E URBANISTICA

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA ★ CAGLIARI ★ ASSESSORATO EE.LL. FINANZE E URBANISTICA

*ALLEGATO al decreto Assessoriale*

N. 980 U del E 6 AGO. 1981

*Cagliari, li* E 6 AGO 1981

IL FUNZIONARIO INCARICATO

COMUNE DI VILLASIMIUS PROV. DI CAGLIARI

# PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

ANNESSO AL REGOLAMENTO EDILIZIO SANITARIO E ADEGUATO AI SENSI DEL DECRETO PRES. GIUNTA REGIONALE n° 9743-271 1.8.77 CON ESCLUSIONE ZONA OMOGENEA "F"

# NORMATIVA PARTICOLARE SUBZONALE

il sindaco
S. SANNA

il progettista
I. ROSI

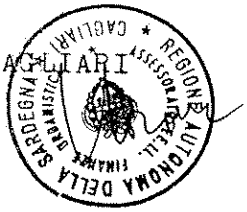
il segretario
A. AFFINITA

- Villasimius 1980

5

COMUNE DI VILLASIMIUS

PROVINCIA DI CAGLIARI




# PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE ANNESSO AL REGOLAMENTO EDILIZIO SANITARIO ADEGUATO AI SENSI DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 1.8.1977 N°9743-271 CON ESCLUSIONE DELLA ZONA OMOGENEA "F"

## NORMATIVA ZONALE PARTICOLARE

INDICE - NORMATIVA ZONALE PARTICOLARE


| | | |
|---|---|---|
| Zona B - Completamento residenziale | pag. | 1 |
| Subzona B1 - Completamento residenziale ristrutturativo | " | 1 |
| Subzona B2 - Completamento neoresidenziale | " | 11 |
| Zona C - Espansione residenziale | " | 12 |
| Subzona C1 - Espansione direzionale | " | 12 |
| Subzona C2 - Espansione articolata a sistema (Ex C3) | " | 14 |
| Zona D - Industriale e artigianale | " | 20 |
| Zona E - Agricola | " | 21 |
| Subzona E1 - Propriamente agricola | " | 21 |
| Subzona E2 - Agricola con ammessa possibilità per monocentro ricettivo per 2.000 posti letto | " | 24 |
| Subzona E3 - Agricola con ammessa possibilità di realizzare un parco naturale | " | 24 |
| Subzona E4 - Agricola con ammessa possibilità di realizzare un parco attrezzato | " | 25 |
| Subzona 35 - Agricola speciale | " | 25 |
| Zona G - Comunitaria | " | 26 |
| Subzona G1 - Istruzionale (Ex C2) | " | 26 |
| Subzona G2 - Giardino pubblico - Parco di quartiere | " | 26 |
| Subzona G3 - Sportiva | " | 27 |
| Subzona G4 - Servizio trattamento acque (Ex H1) | " | 28 |
| Subzona G5 - Servizio trattamento materie solide | " | 28 |
| Subzona G6 - Terminale nautico primario (Ex M1) | " | 28 |
| Subzona G7 - Terminale nautico secondario (Ex M2) | " | 30 |
| Subzona G8 - Base nautica (Ex M3) | " | 31 |
| Subzona G9 - Terminale nautico commerciale (Ex M4) | " | 31 |
| Subzona G10- Cimiteriale | " | 32 |
| Zona H - Naturalistica | " | 32 |
| Subzona H1 - Parco naturale | " | 32 |
| Subzona H2 - Parco geomarino (Ex G4) | " | 34 |
| Subzona H3 - Acquacoltura | " | 35 |


REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA ASSESSORATO EE.LL. FINANZE E URBANISTICA CAGLIARI

ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

La zona omogenea "B" è definita, oltre che dal perimetro urbano di cui alla legge 6.8.1967 n° 765, anche da zone parzialmente edificate poste al di fuori del perimetro urbano (purché in rapporto di contiguità con il centro abitato o con frazioni) se le stesse presentano una superficie utilizzata, edificata legittimamente, non inferiore al 20% di quella complessiva verificata per aree non superiori a cinquemila metri quadrati.
Alla zona omogenea "B" compete anche l'area dei servizi denominata "SAT" riservata agli spazi pubblici attrezzati, gioco e sport non agonistici, a completamento della dotazione per Standard di cui all'art. 7, paragrafo 2) del D.P.G.R. 1.8.77 n° 9743 - 271.

SUBZONA B1 - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE RISTRUTTURATIVO

In questa subzona è consentito il rilascio della concessione edilizia senza l'obbligo della formazione di piani di lottizzazione di iniziativa comunale o privata.
Gli interventi costruttivi devono essere diretti a risanare e ristrutturare le vecchie costruzioni e a colmare i vuoti esistenti con nuovi edifici.
Vi possono essere edificate costruzioni residenziali, sociali, commerciali, ristoro-ricreative, ricettive, culturali, religiose, assistenziali, scolastiche, sanitarie, rappresentative, ecc. ecc., oltre a costruzioni destinate all'artigianato leggero privo di odori e rumori molesti. Sono vietati gli edifici destinati ad uso agricolo-zootecnico ed allo stesso connessi come le stalle, le scuderie, i magazzini, i silos, ecc., come pure sono vietati i laboratori industriali, chimici, ecc., emananti sostanze dannose e/o inquinanti.
L'altezza massima delle costruzioni è determinata dalla altezza media degli edifici preesistenti e circostanti,

fino ad un massimo di mt. 7,30 ad eccezione di edifici pubblici e di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche. In tali casi è consentita la altezza massima di mt. 9,30.

Qualora non esistesse alcun fabbricato preesistente e circostante, per edifici che non rientrino nelle eccezioni di cui sopra, l'altezza massima consentita è di mt. 7,30.

Dal computo dell'altezza sono esclusi i cosidetti "volumi tecnici" costituiti da coperture di scale, torrini per ascensori, comignoli e simili, se non fuoriescono per più di 2,50 metri dal piano della copertura piana e per più di m 1,00 dal punto di colmo delle coperture inclinate. Oltre tali limiti l'altezza dei "volumi tecnici" è computabile.

Il parapetto di coronamento delle coperture piane o assimilabili non concorre alla formazione del volume né alla determinazione dell'altezza sempreché non superi m 1,10 in verticale dal piano del pavimento di copertura. La misura eccedente tale altezza concorre alla formazione del volume e dell'altezza dell'edificio.

La distanza minima assoluta tra pareti, finestre e pareti di edifici antistanti diversi (anche nel caso di una sola parete finestrata) è di m 10 fatta eccezione per gli edifici pubblici per i quali, a discrezione del Comune, può essere consentita una distanza inferiore purché i vani a cui si riferiscono le pareti non siano adibiti a vani di abitazione.

Per "edifici diversi" si intendono edifici che insistono su lotti urbanisticamente (e non catastalmente) distinti tra loro.

Per "pareti di edifici antistanti" si intendono quelle chesifronteggiano allo stesso livello secondo una posizione di parallelismo o di obliquità fino ad una angolazione massima di 45 gradi sessagesimali. In caso di inclinazione la distanza minima deve essere riferita al punto

più vicino tra i piani di fronteggiamento. Oltre l'inclinazione di 45 gradi le pareti non sono più da considerarsi antistanti. In tal caso la distanza minima deve essere riferita ai punti mediani dei "piani di fronteggiamento" se esistenti.

Per "piani di fronteggiamento" si intendono quelli determinati dai punti estremi di una delle pareti poiettati sul piano di appartenenza della parete contrapposta secondo un andamento perpendicolare a quest'ultima.

Le disposizioni di cui sopra non si applicano a pareti appartenenti ad uno stesso edificio, salvo quanto disposto in appresso in tema di cortili, patii e simili.

Per "stesso edificio" si intende quell'edificio, anche liberamente articolato in più elementi collegati tra loro, che insiste su un unico lotto inteso in senso urbanistico e non catastale.

Negli edifici esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche con distanze tra pareti antistanti inferiori a 10 metri nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

La costruzione di nuovi edifici deve essere eseguita a filo della linea stradale salvo speciali esigenze estetiche per le quali può essere consentito, o imposto dal Comune, l'arretramento dal filo stradale. In tal caso è obbligatoria la decorosa sistemazione di pareti laterali che, per effetto dell'arretramento, rimangono esposte alla pubblica vista.

L'arretramento dal filo stradale è consentita anche quando vi aderiscano tutti i frontisti di una strada o di tronco di strada, purché essi si impegnino, con apposita convenzione, a sistemare a giardino o a luogo di sosta per autoveicoli, lo spazio antistante rimasto libero.

Nel caso di arretramento del filo stradale le recinzioni del terreno privato rimasto libero non potranno essere erette a meno di metri 3,50 dall'asse strada (salvo casi particolari in cui il Comune potrà esigere distanze maggiori) e l'area privata rimasta libera per effetto di ta-

le arretramento deve essere ceduta gratuitamente al Comune il quale rimane obbligato a sistemarla ed a costruirvi, eventualmente, il marciapiede (sempre che ve ne sia la possibilità) ad una distanza non inferiore a mt. 3,50 dall'asse strada.

Nel caso in cui si verifichi quanto sopra il privato donatore avrà diritto a realizzare a sue spese, eventualmente, balconi, pensiline, bovindi e simili fino alla sporgenza massima di metri 1,00 e comunque non oltre il limite di metri 3,50 dall'asse strada o del marciapiede, se esistente, senza corrispondere al Comune contributi per occupazione di suolo pubblico.

La costruzione degli elementi di cui sopra dovrà rispettare l'altezza minima dal suolo di metri 4,50 nel caso in cui prospettassero su strade aperte al traffico veicolare sprovviste di marciapiede.

Le recinzioni dovranno essere realizzate con muro di base di altezza media non superiore a metri 1,00 e con parte superiore a giorno per un'altezza complessiva media non superiore a metri 1,90.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito e consolidato. L'individuazione di tali tratti spetta all'autorità Comunale.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 24 metri, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Le costruzioni potranno essere edificate in comunione o in aderenza sui confini del lotto oppure distaccate da essi. In questo caso il distacco minimo deve essere di

5,00 metri salvo casi speciali nei quali il rispetto di tale distanza comporti soluzioni inaccettabili dal punto di vista tecnico e di sfruttamento dell'area. In tal caso, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può essere consentita una distanza inferiore sempre nel rispetto di quanto prescritto in materia dal Codice Civile.
Nel caso in cui quanto sopra comporti anche l'impossibilità di rispettare le distanze minime prescritte dal Codice Civile, la concessione edilizia può essere rilasciata ugualmente, previa deliberazione del Consiglio Comunale, quando l'area confini sul lato interessato con terreno edificabile ma non ancora edificato o con terreno edificabile sul quale insiste una costruzione destinata alla demolizione, dietro presentazione al Comune di un patto legale espressamente scritto per il quale il proprietario del terreno confinante con il lato interessato si impegna a distaccarsi in futuro dal confine di tanto quanto è necessario per raggiungere la distanza minima prescritta dal Codice Civile.
Le aree di distacco dai confini e tra fabbricati devono essere sistemate a giardino o a orto, salvo i passaggi, i lastricati, le rampe, i cortili lastricati, i patii ecc.
In questa subzona sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria (art. 53 Regolamento Edilizio Sanitario) atti a garantire il mantenimento degli edifici dal punto di vista dell'abitabilità, del decoro, dell'igiene, della sicurezza ecc., e lavori di grande manutenzione (art.52 Regolamento Edilizio Sanitario).
Nel caso in cui i proprietari di vecchi edifici intendano procedere alla loro demolizione totale o parziale, la riedificazione potrà avvenire secondo la normativa vigente anche se ciò comporti un volume edificabile superiore a quello esistente prima dell'abbattimento fino a raggiungere i limiti di densità edilizia concessi dal vigente strumento urbanistico.
E' obbligatoria la realizzazione di locali igienici nelle abitazioni e negli edifici di uso pubblico esistenti

che ne sono sprovvisti. Qualora non sia possibile realizzare tali locali igienici entro i volumi degli edifici, essi potranno essere realizzati all'esterno sempreché non diano luogo a conflitto con l'estetica ed il pubblico decoro. In tal caso il volume e la superficie coperta non sono computabili.

I vani di abitazione (esclusi i vani accessori) non potranno avere superficie netta minima inferiore a mq 6,00. Le cucine, se abitabili, non potranno avere superficie minima inferiore a mq 4,00 con lato minimo di m 1,80. Gli angoli e le cabine di cottura potranno avere superficie qualsiasi inferiore a m 4,00. I locali di uso pubblico e vari (esclusi i vani accessori) avranno la superficie netta minima di mq 8,00 con lato minimo non inferiore a metri 2,00.

L'altezza minima dei vani di abitazione e dei vani di uso pubblico al piano terreno sarà di metri 2,90; ai piani superiori sarà di metri 2,70. L'altezza minima dei vani accessori e dei locali igienici sarà di metri 2,30.

Nel caso di coperture inclinate l'altezza minima è la media tra la maggiore e la minore.

Nel caso di locali articolati planoaltimetricamente in modo qualsiasi, con piani di calpestio allo stesso livello o a livelli diversi con soffittatura orizzontale o inclinata con andamento e conformazione qualsasi, senza o con piani intermedi a soppalco (questi ultimi comunicanti almeno con un lato con il livello inferiore o con la scala) l'altezza del locale è quella risultante dalla media aritmetica di tutte le altezze comparenti nel vano a causa di tutti i dislivelli e dei soppalchi. Tale altezza media non può essere inferiore a quella precedentemente prescritta.

Le abitazioni dovranno essere obbligatoriamente provviste di un locale igienico come minimo per ogni nucleo familiare avente le dimensioni minime di mq 2,50 e provvisto di vasca da bagno o doccia, bidet, vaso da cesso e lavabo.

I locali igienici dovranno sempre aprirsi direttamente su corridoi, scale e disimpegni interni. In tutti gli altri casi dovranno essere provvisti di antibagno, nel quale potranno trovare eventualmente posto il lavabo, la cabina doccia o la vasca da bagno con esclusione del vaso da cesso e del bidet, fatta eccezione per i locali igienici separati posti a servizio singolo di camere da letto per i quali l'antibagno rimane facoltativo.

Nelle cucine è obbligatorio il lavello ad una o più vasche in materiale perfettamente lavabile.

Tutti i locali igienici e le cucine dovranno essere provvisti di impianti idrici e fognari con relative apparecchiature. Le tubazioni di scarico dovranno essere incassate nelle murature.

Nei locali pubblici a soggiorno temporaneo (ristoranti, snack-bars, discoteche, ecc.) i locali igienici dovranno essere divisi per sesso in ragione di un vaso da cesso, un lavabo e un orinatoio ogni venti uomini e un vaso da cesso e un lavabo ogni quindici donne. Per piccoli locali pubblici nei quali la presenza contemporanea degli utenti non superi le trenta unità è ammesso un solo locale igienico provvisto di antibagno con lavabo.

Tutti i locali igienici e gli antibagni dovranno avere le pareti rivestite in materiale perfettamente lavabile fino ad un'altezza minima dal pavimento di cm 150.

Nei locali pubblici i locali igienici dovranno essere sempre provvisti di antibagni nei quali possono trovare posto solo le batterie dei lavabi, le toilettes per signore, ecc. con esclusione di orinatoi e vasi da cesso.

Ogni locale igienico pubblico e privato deve essere areato. Tale areazione può essere "diretta", con finestrature apribili di superficie non inferiore a mq 0.20 per ogni locale igienico, oppure "indiretta" con canne di ventilazione sfocianti nelle parti alte dell'edificio.

L'areazione indiretta può essere "naturale", in tal caso la sezione minima di ventilazione deve avere la superficie di mq 0,04 per ogni locale igienico, o "forzata" median

te aspiratore elettrico la cui portata deve essere tale da garantire un ricambio del volume d'aria del locale igienico pari a 8 volte l'ora come minimo. Il funzionamento degli aspiratori elettrici deve essere intermittente e comandato da apposita apparecchiatura automatica. In ogni caso la sezione della canna di ventilazione forzata, oltre al volume del locale e dell'altezza della colonna, deve essere tale da garantire, in assenza di elettricità, almeno due/tre ricambi d'aria ogni ora.

Tutti i vani di abitazione e di uso pubblico, esclusi i vani accessori (cantine, garages, lavanderie, ecc. e i locali igienici), dovranno essere obbligatoriamente provvisti di aperture finestrate, aventi la superficie minima non inferiore ad $\frac{1}{8}$ della superficie del pavimento di competenza anche se articolato su più livelli. La superficie è determinata dalle dimensioni del vano murario finestrato.

I cortili, in questa subzona, dovranno essere chiusi su tutti i lati o, al massimo, aperti su un solo lato; in tal caso acquistano la definizione di "patio".

I cortili dovranno avere un'area non inferiore ad 1/4 di quella complessiva delle pareti che vi si affacciano (misurate dal pavimento del cortile alla gronda o allo intradosso dell'ultimo solaio).

Le pareti che si affacciano sul cortile (ovviamente se appartenenti allo stesso edificio e non a edifici diversi anche se costruiti in aderenza) dovranno distare come minimo tra di loro metri 3,00 (distanza misurata nei punti più vicini tra loro) per edifici ad un solo piano fuori terra e metri 6,00 per edifici con più di un piano fuori terra.

I patii dovranno avere un'area non inferiore a 1/5 di quella delle pareti che vi prospettano misurate come sopra.

La distanza minima tra pareti prospicienti di patii sarà di metri 4,00 per edifici fino a due piani fuori terra e di metri 6,00 per edifici con più di due piani fuo

ri terra.

La distanza minima di cui sopra si riferisce a pareti anche finestrate appartenenti allo stesso edificio.

Per pareti finestrate affacciantesi sullo stesso cortile o sullo stesso patio ma appartenenti ad edifici diversi, la distanza minima è 10,00 metri salvo diversa determinazione adottata di volta in volta dall'Amministrazione Comunale al fine di rendere tecnicamente accettabile lo sfruttamento delle aree in situazioni altrimenti irrisolvibili.

La sopraelevazione di nuovi piani rimane subordinata alla superficie di eventuali cortili. Se questa non consentisse potranno eseguirsi sopralzi in arretramento fintantoché la nuova area, ottenuta per effetto dell'arretramento, sommata a quella preesistente del cortile (o del patio) non raggiunga i rapporti prescritti.

Non è consentita la copertura a vetri, o con altri materiali similari, dei cortili e dei patii.

In questa subzona sono consentite, nel risanamento di fabbricati esistenti, chiostrine o pozzi di luce aventi una dimensione minima di mq 4,00 da destinare esclusivamente all'areazione di locali igienici, di ripostigli, disimpegni, depositi e simili con esclusione di ogni altro vano di abitazione compresa la cucina e l'angolo di cottura.

In casi altrimenti non risolvibili è concessa, previa approvazione dell'Amministrazione Comunale, la riduzione della superficie minima delle chiostrine o pozzi di luce fino alla misura minima di mq 2,00 con lato minimo di metri 1,00.

Le disposizioni di cui sopra si applicano soltanto agli edifici esistenti che necessitano di opere di risanamento igienico.

I pavimenti dei cortili e dei patii dovranno essere o pavimentati o sistemati a orto-giardino. In ogni caso dovrà essere sempre assicurato il rapido deflusso delle acque meteoriche.

In questa subzona le acque luride dovranno essere invia-

te alla centrale di depurazione comunale. Le acque meteoriche dovranno essere incanalate in una rete distinta da quella destinata alle acque luride e disperse in loco. Per acque luride si intendono quelle provenienti da lavandini igienici, cucine, lavanderie, bagni pubblici, laboratori artigiani, rivendite, lavaggi autoveicoli, ecc.ecc. Per acque meteoriche si intendono quelle piovane, quelle provenienti da fontane pubbliche e simili.

In questa subzona il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può esercitare poteri di deroga alle norme prescritte nel Regolamento Edilizio Sanitario con annesso Programma di Fabbricazione soltanto per edifici e impianti pubblici e di pubblico interesse sempre con l'osservanza dell'art. 3, legge 21.12.55 n° 1357 e soltanto in materia di altezze massime fuori terra, altezza interna dei vani, densità edilizia territoriale e/o fondiaria, rapporto di copertura, distanza tra edifici e tra pareti finestrate, distanza dai confini e dalle strade.

Nei nuovi insediamenti a carattere esclusivamente commerciale e direzionale, anche se non inseriti in appositi piani di lottizzazione o particolareggiati, oltre a quanto prescritto in materia di Standards Urbanistici, a cento metri di superficie lorda di pavimentazione di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq 40 di superficie da destinare a spazi pubblici, ad attrezzature collettive, a verde pubblico e a parcheggi. Per questi ultimi deve essere destinata almeno la metà della area di cui sopra in aggiunta a quella di cui all'art.18 della legge 6.8.1967 n° 765. Per insediamenti a carattere commerciale si intende la formazione di organismi comprendenti più di tre punti di vendita distinti tra loro, ma contigui o variamente collegati e la formazione di organismi aventi il carattere di superette, supermarket e simili.

In uno stesso lotto sono ammessi più frazionamenti catastali con costruzioni di tipologia qualsiasi, anche distinte tra loro come corpi edilizi, ma collegate in modo sta-

bile con elementi murari di qualunque natura.

SUBZONA B 2 - COMPLETAMENTO NEORESIDENZIALE

In questa subzona il rilascio della concessione edilizia non è subordinato all'obbligo della formazione di formali piani di lottizzazione di iniziativa privata o di piani particolareggiati di iniziativa pubblica. Tuttavia, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, a corredo della domanda di concessione edilizia, qualora il fabbricato dovesse sorgere in zona parzialmente o totalmente inedificata, dal richiedente dovrà essere presentata una planimetria della zona interessata nella scala più opportuna, ma comunque non inferiore a 1/500 debitamente quotata con curve di livello equidistanti un metro, se possibile, contenente lo studio di sistemazione planivolumetrica di massima della zona interessata e indicata dal Comune, in relazione alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, commisurate al numero di abitanti ipotizzabili, alla nuova viabilità, al verde pubblico, ai parcheggi e a quanto altro il Comune intenda richiedere nell'interesse della collettività.

La suddetta planimetria con previsioni planivolumetriche, una volta approvate dal Comune e fino a quando successive valutazioni non ne consiglino la modifica, dovrà servire come base per le successive domande di concessione edilizia ricadenti nell'area interessata e nelle zone circostanti.

Lo studio di tali planivolumetrie è di competenza di tecnici laureati in architettura o in ingegneria.

In questa subzona vale tutto quanto è indicato e prescritto per la precedente subzona B 1 salvo quanto è diversamente prescritto in proposito dalla Normativa Generale.

ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE

SUBZONA C 1 - ESPANSIONE DIREZIONALE

In questa subzona è consentita l'edificazione di fabbricati pubblici e privati da adibire ad abitazioni, ad uffici per Amministrazioni varie, a centri sanitari, sociali, culturali, d'affari, commerciali, a studi professionali, a rappresentazioni e spettacoli. Non possono essevi edificati laboratori artigiani e simili.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'esistenza di formali piani di lottizzazione o particolareggiati di iniziativa pubblica e/o privata.

I piani suddetti, legittimamente approvati, dovranno enucleare, secondo fasi di intervento organiche e progressive, le basi operative, assegnando a ciscuna di esse gli elementi componenti, la posizione planimetrica e le quote-parti, strutturali ed economiche, necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le aree da destinare ad attrezzature e servizi, escluse le sedi varie, dovranno avere una superficie minima di mq 80 per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti; di questi 80 mq almeno la metà (50 %) dovranno essere destinati a parcheggio pubblico in aggiunta a quelli previsti dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n° 765.

Tali superfici non dovranno comunque essere inferiori a quelle previste nella Normativa Generale.

Gli interventi operativi possono essere realizzati da privati e da enti pubblici o di pubblico interesse. Tutti sono tenuti a provvedere alla stipula della Convenzione con il Comune.

Non sono consentiti: piani in ritiro e piani attici nelle facciate principali; attrezzature e opere accessorie distaccate dal corpo principale dell'edificio; sovrastrut

ture di copertura (ad eccezione di coperture di scale e torrini per ascensori); serbatoi, riserve idriche e simili.

Lungo le facciate principali degli edifici prospettanti su strade e piazze, anche se private, è obbligatoria la formazione di porticati e/o passaggi coperti aventi una larghezza minima di metri 3,00 ed un'area minima pari a 1/5 di quella coperta della costruzione di pertinenza.

Gli spazi rimasti liberi delle costruzioni, strade, piazze, parcheggi e simili devono essere sistemate esclusivamente a giardino.

L'altezza minima interna dei vani di abitazione di uso pubblico (esclusi i vani accessori che potranno avere l'altezza minima di metri 2,30) è di metri 2,90 al piano terreno e di metri 2,70 nei piani superiori.

Il rapporto minimo tra luce delle finestrature, misurate al netto delle murature, e la superficie dei vani di pertinenza, anche se formata da più livelli, è di 0,20.

La distanza minima tra pareti non finestrate di edifici diversi è di metri 10,00 mentre quella tra pareti finestrate di edifici diversi, considerata e misurata secondo le modalità espresse per la precedente subzona B 1, è pari a quella del più alto tra gli edifici interessati, misurata a partire dal livello medio di marciapiede all'intradosso dell'ultimo solaio o della gronda, ma comunque mai inferiore a metri 10,00.

Gli edifici possono essere costruiti in aderenza, in comunione oppure distaccati dal confine del lotto. In quest'ultimo caso il distacco minimo e di metri 5,00.

In ogni caso la possibilità di costruire sul confine o distaccati da esso deve essere preventivamente indicata nei piani di lottizzazione o particolareggiati legittimamente approvati.

In questa subzona non sono consentite le realizzazioni di chiostrine o pozzi di luce per l'areazione di vani di abitazione, di uso pubblico, di uso vario e dei vani accessori.

E' sempre obbligatoria la realizzazione di locali igienici posti all'interno del corpo principale dell'edificio.
In questa subzona, ad eccezione di quanto è stato espresso più sopra in maniera specifica e ad eccezione di quanto è espresso dalla Normativa Generale a proposito di parametri urbanistici e costruttivi, vale tutto quanto è prescritto per la subzona B 1 .
Nell'edificazione il rapporto massimo tra volume puramente residenziale ed altro volume sarà di 0,50.

SUBZONA C 2 - ESPANSIONE ARTICOLATA A SISTEMA (EX C3)

In questa subzona possono essere costruiti edifici residenziali, ristoro-ricreativi, ricettivi, commerciali, culturali, rappresentativi ecc. Sono vietati gli ospedali, gli istituti per religiosi e le scuole di grado superiore. Sono ammesse scuole elementari e medie, asili nido, scuole materne, ambulatori, laboratori per analisi mediche, farmacie e simili.
Sono anche ammessi night-club e discoteche purché non rechino molestia alla pubblica quiete.
Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'esistenza di formali piani particolareggiati e/o piani di lottizzazione legittimamente approvati e convenzionati. Tali piani devono tendere ad una visione ordinata e globale di quartiere urbano provvisto di tutti i servizi (sia pubblici, sia privati) attuabili per nuclei e per fasi successive contemporaneamente alle residenze.
Tutte le lottizzazioni e/o i piani particolareggiati devono individuare quanto è prescritto dalla Normativa Zonale particolare e dalla Normativa Generale in tema di standards urbanistici, urbanizzazioni primarie, urbanizzazioni secondarie e viabilità, destinando agli stessi le aree minime prescritte distinte secondo i suddetti standars o raggruppate tra loro per realizzare quei servizi, attrezzature, infrastrutture ecc., ritenute effettivamente utili "in loco" dall'Amministrazione Comunale. A tale proposito si prescrive che siano raggruppabili tra loro, a favore di quanto è ritenuto maggiormente indispensabi-

le, le aree destinate ai parcheggi con quelle destinate alla viabilità e le aree destinate all'istruzione con quelle destinate alle attrezzature di interesse comune e quelle destinate agli spazi pubblici attrezzati.

In ogni caso la superficie complessiva dei raggruppamenti di cui sopra non può essere inferiore alla somma delle singole aree stabilite in proposito dagli Standards suddetti.

Nei nuovi insediamenti a carattere commerciale (secondo la definizione espressa per la subzona B 1 ) e a carattere direzionale, isolati o facenti parte di un più ampio insediamento residenziale o misto, ad ogni 100 mq di pavimento lordo di edifici previsti deve corrispondere la superficie di 80 mq, escluse le sedi viarie, in aggiunta agli Standards previsti, da destinare a spazi pubblici e/o per pubbliche attrezzature e a parcheggi pubblici.

La superficie di cui sopra deve essere posta a diretto contatto degli insediamenti commerciali previsti. La superficie da destinare a parcheggio deve essere almeno pari al 50 % di quella complessiva e deve essere aggiunta a quella di cui all'art. 18 legge 6.8.1967 n° 765.

Nella subzona C 2 le lottizzazioni da convenzionare possono svilupparsi e realizzarsi secondo tre tipi di frazionamento secondo le definizioni espresse in proposito dalla Normativa Generale:

1° - Frazionamento multiplo

2° - Frazionamento semplice

3° - Frazionamento aggregato

Inoltre possono svilupparsi e realizzarsi secondo tre diverse modalità esecutive:

MD1^ - Prima modalità. Essa prevede la promozione, secondo la normativa prevista dall'art. 28, penultimo comma della legge 7.8.1942 n° 1150 modificata ed integrata dalla legge 6.8.67 n° 765, e la compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione con successiva realizzazione delle opere primarie e se-

condarie, con fondi pubblici su aree cedute a tale scopo dai privati proprietari, entro e non oltre sei mesi dalla data di stipula della convenzione tra Comune e privati.

In questo caso la superficie minima lottizzatoria è di mq 5.000 per il 1° tipo di frazionamento con possibilità di approssimazione inferiore pari al 5%, ma in casi particolari, non risolvibili altrimenti, previo parere favorevole del Consiglio Comunale, può essere consentita anche una superficie lottizzatoria inferiore che non potrà scendere sotto i 4.000 mq con approssimazione inferiore pari al 3%.

Per questo tipo di frazionamento la superficie da rendere pubblica, escluse le sedi varie, dovrà essere pari o superiore al 29% dell'area totale.

Per il secondo tipo di frazionamento le superfici minime lottizzatorie come sono espresse sopra sono rispettivamente di 4.000 e 3.000 mq con approssimazioni inferiori del 5 e del 3%.

Per il terzo tipo di frazionamento le superfici minime lottizzatorie diventano rispettivamente 3.000 e 2.500 mq con approssimazioni inferiori del 5 e del 3%.

Anche per il secondo e terzo tipo di frazionamento l'area da cedere al Comune deve essere pari o superiore al 27% dell'area totale. (*)

MD2^ - Seconda modalità. Essa prevede la promozione e la compilazione d'ufficio della lottizzazione da convenzionare, secondo la normativa dell'art.28, Legge Urbanistica precedentemente citata, da parte del Comune con successiva realizzazione delle opere primarie e secondarie con fondi ceduti a tale scopo all'Amministrazione Comunale dai privati proprietari delle aree interessate, entro e non oltre sei mesi dalla data di stipula della convenzione tra privati e Comune.

Per questa seconda modalità le superfici minime lottizzatorie, così come sono espresse per la prima modalità, diventano per il primo tipo di frazionamento rispettivamente di 10.000 e 8.000 mq; per il secondo tipo di frazionamento di 8.000 e 6.000 mq e per il terzo tipo di 6.000 e 4.000 mq. In tutti i tre tipi di frazionamento l'approssimazione inferiore è del 3% e la superficie da cedere al Comune è pari o superiore al 31% dell'area totale, esclusa la viabilità, per il primo tipo di frazionamento mentre è pari o superiore al 28%, escluse le sedi viarie, nel secondo e nel terzo tipo di frazionamento. (*)

MD3ª - Terza modalità. La terza modalità prevede la promozione del piano di lottizzazione da convenzionare da parte dei privati proprietari delle aree interessate e la realizzazione delle opere primarie e secondarie da parte del Comune con fondi ceduti a tale scopo dai privati o dai privati stessi con fondi propri.

In questa terza modalità le superfici minime lottizzatorie sono le seguenti:

- per il 1° tipo di frazionamento 30.000 mq;
- per il 2° tipo di frazionamento 20.000 mq;
- per il 3° tipo di frazionamento 10.000 mq.

L'approssimazione inferiore in tutti i tre tipi è del 2%.

L'area da cedere al Comune è nel 1° tipo di frazionamento pari o superiore al 33% (escluse le sedi viarie) dell'area totale. Nel 2° e nel 3° tipo di frazionamento l'area da cedere al Comune (sempre escluse le sedi viarie) è pari o superiore al 29% dell'area totale.

Gli interventi operativi possono essere realizzati da privati e da enti pubblici o di pubblico interesse. Tutti sono obbligati a provvedere a stipulare con il Comune apposita Convenzione.

In questa subzona non sono consentite opere accessorie distaccate dal corpo principale dell'edificio, né sovrastrutture sulle coperture ad eccezione delle coperture di scale e di torrini per ascensori che non fuoriescano per più di 2,50 m dal pavimento della copertura piana e di m 1,00 dal colmo della copertura inclinata. Sono ammessi i serbatoi per la riserva idrica sovrapposti alle coperture o alle terrazze.

Gli spazi privati rimasti liberi dalle costruzioni, dalle strade, piazzuole, lastricati, cortili, ecc., devono essere sistemate a orto-giardino.

Le costruzioni potranno essere di qualunque tipo: isolate, a schiera, in linea o raggruppate a formare piccoli nuclei di condominio e potranno essere costruite sul confine del lotto, in comunione o in aderenza, o distaccate da esso. In questo secondo caso il distacco minimo è di m 5,00.

La distanza minima tra pareti non finestrate prospicienti di edifici diversi (cioé di edifici che non appartengano allo stesso lotto urbanistico) è di m 10,00 mentre quella tra pareti finestrate, sempre di edifici diversi, è pari o superiore all'altezza dell'edificio più alto misurata dal piano medio di marciapiede all'intradosso dell'ultimo solaio o della gronda, ma in ogni caso non potrà mai essere inferiore a metri 10,00.

Le distanze minime precedentemente espresse sono misurabili con le modalità descritte per la subzona B 1.

In ogni caso la possibilità di costruire a confine o distaccati da esso e la tipologia edilizia realizzabile in ogni lotto deve essere tassativamente indicata nei piani di lottizzazione e/o nei piani particolareggiati legittimamente approvati.

In questa subzona non sono consentite chiostrine o pozzi di luce per l'areazione di vani di abitazione, di uso pubblico, di uso vario e di vani accessori.

L'altezza minima dei vani di abitazione e per uso pubblico, esclusi i vani accessori per i quali rimane fis-

sata in metri 2,30, è di metri 2,90 al piano terreno e di metri 2,70 ai piani superiori.

Il rapporto minimo tra la superficie delle finestrature misurate al netto del vano murario, e la superficie dei pavimenti di competenza, anche se posti a livelli diversi, è di 0,20.

Anche per la subzona C 2, oltre a quanto prescritto specificatamente più sopra, e a quanto in proposito è espresso dalla Normativa Generale, vale quanto è stato prescritto per la subzona B 1.

Nei fabbricati isolati costruiti fuori del perimetro urbano prima dell'entrata in vigore del Programma di Fabbricazione comunale, cioé prima del 14.5.69, ma ricadenti in zona provvista di opere di urbanizzazione primaria, è consentito l'aumento del volume e della superficie coperta secondo le prescrizioni seguenti:

1°) - gli aumenti di volume e di superficie coperta sono concessi senza l'obbligo di appartenenza dello edificio ad un piano di lottizzazione;

2°) - per edifici o per parti di edifici ad un solo piano fuori terra è consentito l'ampliamento in superficie coperta e in volume, nella misura sotto riportata, anche mediante sopraelevazione fino a raggiungere le altezze prescritte per la zona di appartenenza;

3°) - per gli edifici, o per parti di edifici, con più di un piano fuori terra non è consentito l'ampliamento in sopraelevazione;

4°) - per edifici, o per parti dello stesso edificio, con più di un piano fuori terra, gli ampliamenti sono consentiti soltanto nel caso in cui la superficie coperta complessiva non superi il 25 % della superficie del lotto;

5°) - per fabbricati residenziali il massimo ampliamento consentito è pari al 60 % del volume e della superficie coperta preesistenti, salvo casi particolari da valutare volta per volta dal Consiglio Comunale.

SUBZONA C 3 - ESPANSIONE LIBERAMENTE ARTICOLATA (EX C4)

Per questa subzona, salvo quanto altro è disposto in proposito dalla Normativa Generale, in tema di parametri urbanistici e costruttivi, vale tutto quanto è prescritto per la subzona C 2 .

ZONA D - INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

In questa subzona il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'esistenza di formali piani di lottizzazione di iniziativa privata o di piani particolareggiati di iniziativa pubblica approvati entrambi secondo le leggi vigenti in materia.

Vi potranno essere edificate costruzioni destinate alle industrie leggere, all'artigianato pesante, alla prefabbricazione edilizia, ai servizi generali di assistenza alberghiera (lavanderie industriali ecc.), laboratori artigiani di vario genere, con esclusione di industrie chimiche e petrolchimiche, di centrali atomiche e, più in generale, di industrie e laboratori emananti rumori assordanti, vapori e odori molesti, sostanze e scariche di qualsiasi tipo inquinanti anche in misura modesta.

Vi potranno essere edificate anche unità abitative destinate esclusivamente al personale di servizio e di sorveglianza.

Le altezze delle costruzioni saranno stabilite in funzione degli impianti e delle attrezzature necessarie, ma in ogni caso non potranno superare l'altezza massima di metri 7,30 misurata dal livello medio di marciapiede al punto più alto del fabbricato, salvo casi particolari da valutare di volta in volta per i quali potrà essere concessa un'altezza maggiore fino ad un massimo di metri 12,00.

Le acque usate dovranno essere convogliate alla centrale di depurazione comunale a spese dei lottizzanti sempre - ché non necessitino di un trattamento depurativo di tipo industriale particolare, nel qual caso dovranno essere

convogliate in apposita centrale di depurazione.
Gli edifici destinati all'abitazione del personale dovranno rispondere a quanto prescritto in materia di altezze, distanze tra pareti, distacchi dai confini, ecc., per le subzone B 1 e C 2, salvo quanto altro disposto dalla Normativa Generale.

ZONA E - AGRICOLA

SUBZONA E 1 - PROPRIAMENTE AGRICOLA

In questa subzona, nelle parti di territorio già interessate da una preesistente attività agricola organizzata, il rilascio della concessione edilizia non è subordinato all'esistenza di formali piani di lottizzazione di iniziativa privata e/o pubblica legittimamente approvati, mentre nelle parti di territorio attualmente prive di requisiti di agricoltura organizzata il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'esistenza di piani di sistemazione agricola-urbanistica (di esclusiva e documentata destinazione agricola) di inziativa privata e approvati dal Comune.
In tali piani devono essere individuate le reti stradali generali, quelle elettriche, quelle fognarie, idriche ed i principali servizi di tipo sociale, assistenziale, commerciale e ricreativo.
Nei lotti destinati alle abitazioni e al lavoro i fabbricati potranno essere isolati o raggruppati tra loro a piccolo sistema urbano.
Per quanto attiene alla disciplina costruttiva vale quanto disposto dalla Normativa Generale.

In tale subzona sono obbligatorie le prescrizioni di cui agli articoli 11 e 12 della legge regionale n° 10 del 9.3.1976, salvo le deroghe ammesse dall'art. 14 della suddetta legge, per una fascia costiera avente una profondità di 1.000 metri dal mare. Entro tale fascia non possono essere edificate costruzioni strettamente con-

nesse con il suolo, aventi una volumetria superiore a un centesimo di metro cubo per ogni metro quadrato di area interessata. Entro tale fascia di 1.000 metri (ed anche oltre essa), laddove le condizioni del suolo, per difficoltà orogenetiche, per eccessive predominanze rocciose, per intrinseca povertà dei terreni e per altri fattori fondamentali che non permettano lo sfruttamento del suolo in senso agricolo-zootecnico, previa approvazione del Consiglio Comunale, può essere autorizzata la realizzazione di campeggi, campi naturistici, attrezzature per agriturismo e simili, tutti provvisti di elementi e servizi a carattere precario e senza una stabile connessione con il suolo, salvo che per la cubatura stabile consentita di 0,01 mc/mq.

In tale caso il rilascio della concessione è subordinato all'approvazione da parte del Comune di un progetto di utilizzazione che comprenda la viabilità, gli impianti idrici, fognari, elettrici, la centrale di depurazione delle acque usate, i parcheggi, oltre, naturalmente, ai servizi specifici, alle piazzuole di sosta ecc. ecc.

La concessione è rilasciata dopo la stipula di una convenzione con il Comune per la quale viene ceduta a quest'ultimo il 30 % dell'area interessata.

Oltre la fascia di 1.000 metri dal mare la edificabilità è individuata da densità edilizie differenziate a seconda della destinazione delle costruzioni che può essere per residenze, per attrezzature e/o impianti di carattere particolare che per la loro natura non possano essere localizzate in altre subzone , per attrezzature e impianti, anche ricettivi, necessari allo sviluppo dell' "Agriturismo". Più precisamente per le residenze l'indice di densità fondiaria massima è di ~~0,03~~ 0,01 mc/mq ~~per le attrezzature e gli impianti di carattere particolare e "agrituristico", che non potranno essere localizzati tuttavia a meno di 1.000 metri dal perimetro urbano è di 0,10 mc/mq~~.

Per gli impianti di interesse pubblico, quali sono le cabine ENEL, le centrali telefoniche, le stazioni di ponti

radio, ripetitori e simili, è di 1,00 mc/mq.

Le attrezzature e gli impianti di carattere particolare e gli impianti di interesse pubblico potranno essere realizzate soltanto dietro approvazione del Consiglio Comunale.

I volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola e/o zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni per prima lavorazione, imballaggio e simili, fino al limite di 0,10 mc/mq sono approvabili in via normale; oltre tale limite e fino ad un massimo di 0,50 mc/mq è necessaria l'approvazione del Consiglio Comunale previo parere favorevole dell'organo tecnico regionale competente in materia di agricoltura nell'ambito del territorio interessato e previo nulla-osta dell'Assessore Regionale competente in materia urbanistica.

Per insediamenti o impianti con volumi superiori a 3.000 metri cubi o con numero di addetti superiore a 20 unità o con un numero di capi bovini superiore a 100 (o numero equivalente di capi di altra specie) è necessario il previo parere favorevole degli Assessorati Regionali competenti in materia di urbanistica, agricoltura, ecologia e programmazione.

Per quanto attiene alle acque usate, ai liquami di scarico e ai recapiti finali degli scarichi vale quanto espresso in materia dalla Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20.3.1978 n° 2-A ( Ma - Per).

Per opere a destinazione diversa da quella agricola e zootecnica e cioé per punti di ristoro, per insediamenti ed attrezzature varie ecc., l'indice di densità territoriale di 0,10 mc/mq può essere incrementato fino ad un massimo di 0,50 mc/mq previo nulla-osta dell'Assessore Regionale competente.

Oltre ai punti di ristoro (bar, tavole calde, piccoli ristoranti ecc.) possono essere realizzati in tale subzo-

na organismi ricettivi minori quali sono gli alloggi per addetti, le pensioni, le stazioni per agriturismo e simili organismi con il limite massimo di 20 posti letto ciascuno.

SUBZONA E 2 - AGRICOLA CON AMMESSA POSSIBILITA' PER MONOCENTRO RICETTIVO PER 2.000 POSTI LETTO.

Per tale subzona vale quanto prescritto per la subzona precedente con il divieto di attuarvi campeggi, campi naturistici e simili di qualsiasi genere.
Come caso particolare è ammessa l'eventuale realizzazione di un monocentro ricettivo-misto di 2.000 posti letto come minimo articolato in più edifici ed impianti diversi al fine di ottenere un migliore adeguamento dell'intervento al contesto ambientale e che abbia come unica e inequivocabile destinazione la creazione di un centro di 2.000 posti letto atto a soddisfare il multiforme aspetto del turismo moderno con caratteristiche fondamentali di piena apertura verso interessi esterni sia in senso di utilizzazione dei servizi sia in senso di subgestione degli stessi. Nell'eventuale realizzazione del monocentro è obbligatorio il divieto di cui all'art. 11, legge regionale 9.3.76 n° 10.

SUBZONA E 3 - AGRICOLA CON AMMESSA POSSIBILITA' DI REALIZZARE UN PARCO NATURALE.

In questa subzona il rilascio della concessione non è subordinato alla esistenza di formali piani di lottizzazione di iniziativa privata e/o pubblica legittimamente approvati.
Vi è consentita l'edificazione di costruzioni destinate al servizio e alla produzione agricolo-zootecnica di modesta entità e di elementi ristoro-ricettivi-ricreativi tipici del parco naturale.
Valgono gli stessi parametri e prescrizioni della subzona E 1.

SUBZONA E 4 - AGRICOLA CON AMMESSA POSSIBILITA' DI REALIZZARE UN PARCO ATTREZZATO.

In questa subzona il rilascio della concessione non è subordinato all'esistenza di piani di lottizzazione legittimamente approvati e da perfezionarsi nelle forme di legge secondo le procedure previste dall'art. 8 della legge 765/1967.

Vi possono essere edificati elementi non abitativi (salvo quelli per il personale di sorveglianza) destinati al servizio e alla produzione agricola e modeste costruzioni destinate al pronto ristoro ed alla ricreazione.

Per la disciplina costruttiva vale quanto prescritto per la subzona E 3 .

Nelle more dello studio e della realizzazione dei parchi attrezzati è permessa l'edificazione di costruzioni prefabbricate a carattere provvisorio destinate al ricovero di attrezzature e materiali vari e all'attività lavorativa necessaria all'attuazione delle nuove zone urbane.

Tali costruzioni dovranno essere rimosse dietro semplice richiesta dell'Autorità Comunale al momento della realizzazione dei parchi attrezzati.

A tal fine dovrà essere stipulata con il Comune apposita convenzione che è condizione essenziale per il rilascio della concessione edilizia.

SUBZONA E 5 - AGRICOLA SPECIALE.

In questa subzona la concessione edilizia può essere rilasciata soltanto dopo l'approvazione da parte del Comune di un piano di studio che preveda la sistemazione generale dell'intera subzona.

Tale piano, di iniziativa comunale, può attuarsi anche per fasi successive ma coordinate l'una con l'altra, in modo tale che sia eventualmente possibile intervenire in ogni fase per introdurvi modifiche dipendenti da nuove previsioni di sviluppo e di utilizzo.

Vale per questa subzona tutta la normativa prescritta per

la subzona E 1 salvo quanto altro disposto dalla Normativa Generale.

ZONA G - COMUNITARIA.

SUBZONA G 1 - ISTRUZIONALE (EX C 2 )

In questa subzona possono esservi edificate costruzioni destinate all'istruzione pubblica e privata di ogni ordine e grado e agli organismi ad essa connessi come collegi, convitti, istituti religiosi, laboratori di sperimentazione, di ricerca e simili, musei, pinacoteche e simili, oltre alle abitazioni per il personale addetto ed alle attrezzature sportive, ricreative ecc.
L'area destinata alle scuole private non potrà superare il 50 % dell'area totale.
Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'esistenza di piani di lottizzazione e/o piani particolareggiati di iniziativa privata o pubblica legittimamente approvati secondo le modalità espresse dall'art.8 della legge 765/1967.
Le costruzioni scolastiche dovranno osservare tutte le prescrizioni dettate in materia dalle leggi vigenti.
Le costruzioni destinate alle abitazioni dovranno osservare quanto prescritto in materia di disciplina urbanistica e costruttiva per le subzone B 1, C 2, salvo quanto altro disposto dalla Normativa Generale.

SUBZONA G 2 - GIARDINO PUBBLICO - PARCO DI QUARTIERE.

In questa subzona sono ammessi solo interventi pubblici per la realizzazione del parco e per la costruzione di elementi per il ristoro, del teatro all'aperto, dell'abitazione del custode, dei servizi igienici e simili.
Il piano di sistemazione deve prevedere, oltre ad una adeguata piantumazione e sistemazione del terreno, spazi di sosta e di riposo, giochi per bambini, attrezzature per lo svago degli anziani, ecc.

Tutta la subzona deve essere recintata lungo le strade con muretto e inferriata superiore per un'altezza complessiva non inferiore a metri 2,00 e non superiore a metri 2,50 e lungo gli altri confini con rete metallica con muretto inferiore con le medesime altezze sopraddette.
All'interno del parco deve essere prevista solo viabilità pedonale e per piccoli mezzi meccanici di servizio.

SUBZONA G 3 - SPORTIVA. (v. pag. 27 bis ) ***

In questa subzona il rilascio della concessione edilizia è consentito soltanto dopo l'approvazione legittima di piani di lottizzazione e/o piani particolareggiati di iniziativa privata e pubblica.
Vi è consentita la costruzione di impianti e attrezzature sportive di qualsiasi tipo comprese le autopiste per sport automobilistici e motociclistici di regolarità e motocross.
Le costruzioni relative avranno volumetria e altezze commisurate agli sports cui sono destinate ed alle capacità previsionali.
Possono esservi edificate anche costruzioni destinate al personale addetto, agli atleti ed ai loro accompagnatori sia sotto forma di abitazioni vere e proprie sia sotto forma di ostello per gioventù e simili.
Vi possono inoltre trovare realizzazione elementi costruttivi destinati al ristoro, alla ricreazione-spettacolo, alle manifestazioni collegate con lo sport e la cultura, alle sedi di sodalizi sportivi e simili.
Nella realizzazione degli impianti e delle attrezzature sportive devono essere obbligatoriamente rispettate le disposizioni di legge vigenti in materia sportiva, di regolarità, di sicurezza, ecc.
Per le costruzioni destinate alle abitazioni, agli alloggi, alle sedi di sodalizi e ad ogni altra costruzione non specificatamente sportiva devonsi osservare tutte le norme relative alla subzona C 2 salvo quanto diversamente disposto in proposito dalla Normativa Generale.

SUBZONA G3 - SPORTIVA

Variante apportata dal Consiglio Comunale in sede di adozione del presente adeguamento del PdF al DPGR 1.8.77

In questa subzona il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'esistenza di un Piano Particolareggiato di esecuzione di iniziativa comunale che contempli la sistemazione dell'intera area della subzona ed individui, localizzandone con esattezza la posizione, la dimensione, il tipo ecc.,tutte le attrezzature e gli impianti sportivi con relative opere accessorie e complementari.

Tale piano particolareggiato di iniziativa comunale dovrà essere redatto e reso esecutivo entro un termine compreso tra sei mesi ed un anno dall'entrata in vigore del presente PdF adeguato.

Qualora si rendano necessarî, in seguito a studî appositamente condotti, elementi complementari non specificatamente sportivi, quali ad esempio locali di ristoro, di spettacolo, alloggi per atleti e simili, alloggi per guardiani ecc., la individuazione degli stessi, sotto il profilo tipologico, dimensionale e localizzativo spetta sempre al Comune tanto nella redazione del piano particolareggiato quanto nella sua realizzazione intesa anche attraverso successive varianti.

E' tassativamente vietato sia alla pubblica amministrazione sia agli eventuali privati interessati utilizzare l'area o parti dell'area costituente la subzona sportiva anche in modo temporaneo con elementi residenziali che non siano quelli indicati dal piano particolareggiato come strettamente necessarî alla custodia ed alla sorveglianza degli impianti.

Nella realizzazione degli impianti e delle attrezzature sportive devono essere obbligatoriamente rispettate le disposizioni di leggi regolamenti ecc. vigenti in materia sportiva.
Per le eventuali costruzioni non strettamente sportive ammesse dal piano particolareggiato devonsi osservare tutte le norme relative alla subzona C2 salvo quanto diversamente disposto dalla normativa generale.

SUBZONA G 4 - SERVIZIO TRATTAMENTO ACQUE (EX H 1)

In questa subzona possono essere costruiti soltanto impianti e attrezzature pubbliche relative al trattamento delle acque usate ed abitazioni relative al personale addetto. La subzona è limitata alla sola area necessaria agli impianti, alla sua viabilità e allo spazio di ampliamento.

Le costruzioni e gli impianti dovranno osservare tutte le disposizioni di legge esistenti in materia. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'esistenza di apposito piano particolareggiato di emanazione comunale.

Le costruzioni adibite ad abitazioni dovranno osservare quanto prescritto per la subzona C 2 salvo quanto altro disposto dalla Normativa Generale.

SUBZONA G 5 - SERVIZIO TRATTAMENTO MATERIE SOLIDE (EX H 2)

In questa subzona possono esservi edificate costruzioni, attrezzature ed impianti relativi al trattamento dei rifiuti solidi urbani (centrale di incenerimento, cernita, recupero materiali energetici, ecc.) e, opportunamente distanziato, al trattamento di macellazione del bestiame.

Oltre a quanto sopra possono esservi edificate costruzioni destinate al personale addetto.

Tutte le attrezzature e gli impianti dovranno rispondere alle disposizioni di legge vigenti in materia e le abitazioni dovranno corrispondere alla normativa espressa per la subzona C 2 , salvo quanto altro disposto dalla Normativa Generale.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'esistenza di un piano particolareggiato, legittimamente approvato, di emanazione comunale.

SUBZONA G 6 - TERMINALE NAUTICO PRIMARIO (EX M 1).

In tale subzona è consentita la realizzazione di un porticciolo turistico-commerciale con caratteristiche di

"marina primario" provvisto di completa assistenza a terra con piazzuole di sosta per imbarcazioni e automobili, elementi per il rimessaggio, la manutenzione e la riparazione degli scafi e dei motori, ecc. ecc., oltre, naturalmente, alle dighe foranee, ai moli, alle banchine, ai pontili e simili elementi.

La subzona G6 è suddivisa in due settori. Nel primo, denominato "settore di servizio", trovano principalmente luogo le attrezzature e gli impianti per l'assistenza e lo stazionamento, oltre agli elementi di commercio specifico, di ristoro-ricreazione e di abitazione per il personale addetto, ecc. Nel secondo, denominato "settore di sostegno nautico", trovano luogo le abitazioni per proprietari di imbarcazioni, i clubs - nautici, i circoli velici, le scuole nautiche, gli elementi ricettivi minori per atleti, utenti di barche in transito, ecc. ecc.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'esistenza di formali piani di lottizzazione e/o di piani particolareggiati di iniziativa privata o pubblica subordinati a loro volta all'esistenza di un formale strumento urbanistico di iniziativa pubblica legittimamente approvato che contempli la regolamentazione delle aree riservate alle subzone G6, G9 ed, eventualmente, delle aree circostanti e finitime.

Tutti gli impianti e le attrezzature dovranno rispondere alla normativa vigente in materia mentre le costruzioni destinate agli alloggi ed alle abitazioni dovranno rispondere a quanto espresso e prescritto per la subzona C2 salvo quanto specificatamente prescritto in materia dalla Normativa Generale e salvo quanto prescriverà in proposito lo strumento urbanistico di cui sopra.

La progettazione e la realizzazione delle opere portuali vere e proprie, a terra e in acqua, deve avvenire obbligatoriamente sotto il diretto controllo del Comune anche per il tramite di tecnici appositamente incaricati anche se le opere stesse saranno realizzate da privati con fondi privati e/o misti nell'ambito della normativa vigente

in materia.

Il volume delle costruzioni già realizzate nella subzona G 6 , sia nel settore di servizio, sia nel settore di sostegno nautico, se a destinazione puramente residenziale, deve essere valutato e scorporato da quello di analoga destinazione prescritto dal piano urbanistico di iniziativa pubblica; se a destinazione di attrezzature e servizi nautici (escluso il ristoro-ricreazione) non deve essere computato e passa in aggiunta al volume edificabile previsto dal piano di cui sopra.

L'Amministrazione Comunale potrà far intervenire i propri organismi tecnici e/o specialisti esterni non appartenenti all'amministrazione stessa.

Lo strumento urbanistico di iniziativa comunale posto alla base dell'approvazione dei piani di lottizzazione e/o dei piani particolareggiati, condizionanti a loro volta il rilascio delle concessioni edilizie, deve contemplare anche la realizzazione del Terminale Nautico Commerciale (subzona G 9) con i relativi approdi, servizi e attrezzature attinenti alla locale attività peschereccia e ai collegamenti marittimi. Dovrà quindi prevedere la realizzazione di approdi e di elementi per l'assistenza di imbarcazioni turistiche a vela e a motore di piccolo e medio dislocamento; di imbarcazioni per passeggeri anche se aliscafi e natanti su cuscino d'aria di medie e grosse dimensioni, ecc.

Inoltre dovrà prevedere il luogo di sosta, assistenza e rimaneggio di un elicottero e di almeno quattro imbarcazioni destinate al soccorso marino.

Per quanto attiene alla disciplina costruttiva vale quanto prescritto per le subzone precedenti salvo quanto è diversamente espresso dalla presente normativa particolare e dalla Normativa Generale.

SUBZONA G 7 - TERMINALE NAUTICO SECONDARIO (EX M 2).

In tale subzona è consentita la realizzazione di un approdo turistico con caratteristiche di "Marina secondario"

per non più di 150 + 200 imbarcazioni di stazza medio-piccola, completo di opere di assistenza a terra, rimessaggi, spazi di parcheggio oltre a pontili, moli, ecc.
Possono esservi edificate costruzioni per abitazioni degli addetti, clubs nautici e scuole nautiche, mentre sono vietati gli elementi ricettivi.
Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla procedura precedentemente esposta per la subzona G 6.
Nel terminale nautico secondario non è obbligatoria la realizzazione di elementi per la pesca locale, il commercio e il collegamento marittimo.
Per la disciplina costruttiva vale quanto prescritto per le subzone precedenti, salvo quanto altro è disposto dalla Normativa Generale.

SUBZONA G 8 - BASE NAUTICA (EX M 3).

In tale subzona è consentita la realizzazione di una base di appoggio per il piccolo turismo nautico priva di moli, banchine e simili, ma provvista di ancoraggi a "corpo morto" ed elementi per il traino a terra di imbarcazioni leggere.
Vi è consentita la realizzazione di semplici elementi di assistenza nautica e di pronto ristoro.
Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'esistenza di apposito piano di lottizzazione e/o piano particolareggiato di iniziativa privata o pubblica legittimamente approvati e resi esecutivi secondo quanto espresso dall'art. 8 della legge 765/1967.

SUBZONA G 9 - TERMINALE NAUTICO COMMERCIALE (EX M 4).

In tale subzona è consentita la realizzazione di attrezzature e impianti complementari al Terminale Nautico Primario (subzona G 6) destinate alla attività peschereccia locale ed ai collegamenti marittimi.
Tali attrezzature dovranno riferirsi all'assistenza a terra, al rifornimento, al pronto ristoro, alla conservazio

ne del pescato, alla riparazione, al rimessaggio, ecc., oltre che all'approdo di passeggeri provenienti da natanti vari anche naviganti su cuscino d'aria.
Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla normativa ed alla procedura prescritta in precedenza per la subzona G 6 salvo quanto altro prescritto dalla Normativa Generale.

SUBZONA G 10 - CIMITERIALE (EX G 1).

Tale subzona è costituita dall'area dell'attuale cimitero, dall'area destinata alla sua espansione e dall'area denominata di "rispetto cimiteriale".
Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'esistenza di un apposito piano particolareggiato di iniziativa comunale legittimamente approvato.
Vi sono consentite, oltre alle costruzioni di carattere funerario, anche abitazioni destinate al personale addetto che dovranno possedere i requisiti prescritti per la subzona C 1, salvo quanto altro disposto dalla Normativa Generale. Tali abitazioni non dovranno essere edificate nelle aree di rispetto cimiteriale.

ZONA H - NATURALISTICA

SUBZONA H 1 - PARCO NATURALE ( v. pag. 36 ) ***(v.pag.36bis)

In questa subzona è vietata l'edificazione puramente residenziale fatta eccezione per le abitazioni destinate al personale addetto.
Vi è consentita invece la realizzazione di modesti insediamenti pararicettivi e ricettivi minori come residences, pensioni, ostelli per la gioventù, ecc., ciascuno con non più di venti cellule a due letti, ed elementi di pronto ristoro come trattorie, tavole calde e simili.
Tutte le costruzioni ammissibili, ad eccezione di quelle destinate alla sorveglianza e al controllo, devono essere ubicate in aree esattamente definite , possibilmente

defilate alla vista dal mare, la cui superficie complessiva non deve superare il 10 % dell'intera area interessata dal parco naturale.

Le costruzioni di cui sopra, nessuna esclusa, dovranno essere realizzate con un unico carattere tipologico ed essere omocromatiche tra loro, con facciate esterne rivestite di pietra e coperture inclinate con coppi alla sarda color testa di moro in pasta, con tonalità bruno-scuro perfettamente armonizzanti con la natura circostante.

Inoltre dovranno essere raggruppate a formare un piccolo sistema urbano.

Sono ammessi servizi pubblici igienici posti anche al di fuori dell'area di cui sopra ma, in questo caso, completamente interrati.

Sono ammessi anche costruzioni ed impianti destinati alla protezione contro il fuoco con volumetria e superficie coperta non computabili.

La viabilità interna della subzona dovrà essere esclusivamente pedonale fatta eccezione per la sola strada carrabile necessaria al servizio delle costruzioni consentite e raggruppate in un'area ben definita, per la strada carrozzabile posta a servizio dell'Osservatorio e per le eventuali strade interne necessarie alla protezione e alla sorveglianza che saranno tuttavia percorribili dai mezzi di assistenza e controllo soltanto.

All'interno della subzona sono ammessi soltanto i parcheggi destinati alle costruzioni realizzabili mentre quelli generali pubblici saranno realizzati ai margini della subzona in prossimità del termine dell'attuale strada provinciale.

Tutti gli accessi carrozzabili saranno debitamente sorvegliati e resi inagibili ai non aventi diritto.

La zona riservata alle costruzioni ammissibili sarà recintata con elementi in pietra rustica e parte superiore in legno a giorno.

Ai veicoli posti a servizio degli utenti delle suddette costruzioni sarà consentito soltanto il transito e il

parcheggio strettamente necessario al servizio stesso.
Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'esistenza di formali piani di lottizzazione e/o di piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata legittimamente approvati e resi esecutivi secondo la normativa di cui all'art. 8 legge 765/1967 che contemplino la utilizzazione dell'intera area della subzona H 1 e la cessione al Comune di non meno del 90 % dell'intera area della subzona stessa.
La strada carrozzabile posta a servizio delle costruzioni ammesse non potrà avere larghezza superiore a m 6,00.
L'altezza dei vani utili delle costruzioni sarà di metri 2,60 mentre quella dei vani accessori sarà di metri 2,20.
L'altezza massima delle costruzioni sarà di metri 3,50 per le abitazioni e di metri 6,60 per le rimanenti.
Tutta l'area non interessata da costruzioni, sia pubblica, sia privata, deve essere conservata a verde naturale con idonea piantumazione integrativa consigliata da specialisti in materia.
Per quanto non detto espressamente vale quanto prescritto per la subzona C 2, salvo quanto altro disposto dalla Normativa Generale.
E' obbligatorio il divieto di cui all'art. 11 legge regionale 9.3.76 n° 10.

SUBZONA H 2 - PARCO GEOMARINO (EX G 4).

Il parco geomarino è costituito dalle isole appartenenti al Comune, dagli scogli e isolotti vari e dalle spiagge e dai fondali prospicienti e circostanti.
In tale zona è tassativamente vietata qualsiasi tipo di edificazione ad eccezione di una stazione, con elementi accessori e abitazione per il personale, per la ricerca e lo studio di tecnologie atte a sviluppare l'agricoltura sottomarina e la potenzialità ittica locale. Tale stazione sarà realizzata con costruzioni di modesta entità, nel numero strettamente necessario alla ricerca, con materiali stabili e ambientalmente analogici, aventi altez

za non superiore a metri 4,50 salvo altezze superiori per particolari usi da valutare di volta in volta.
Tale stazione dovrà essere ubicata nell'isola dei Cavoli nella quale sono ammesse anche modesti interventi diretti a rendere maggiormente agibile l'attuale approdo e a risanare il faro esistente.
Nell'isola di Serpentara e in tutti gli altri scogli e i solotti sono ammessi soltanto interventi destinati a risanare eventuali guasti provocati da calamità naturali.
Il rilascio della concessione edilizia per l'isola dei Cavoli è subordinato all'esistenza di un formale piano di intervento operativo ed economico-gestionale, debitamente approvato dagli organismi competenti, di competenza diretta dell'organismo promotore e del Comune.
Il rilascio della concessione edilizia per l'eventuale utilizzazione dei fondali marini e delle coste comunali per fini di agricoltura sottomarina e di itticoltura è subordinato all'esistenza di piani operativi ed economico-gestionali, debitamente approvati dalle autorità competenti in materia, di competenza diretta dell'organismo promotore, pubblico e/o privato, e del Comune.

SUBZONA H 3 - ACQUACOLTURA

In tale subzona è consentita la realizzazione di attrezzature subacque che consentano l'allevamento di specie ittiche pregiate destinate al commercio ed, eventualmente, di molluschi tipo cozze, ecc.
Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva formulazione di un piano di studio tendente ad accertare l'effettiva possibilità di sfruttamento e di un piano operativo economico-gestionale, approvato dalle autorità competenti in materia, di competenza diretta dell'organo promuovente (anche privato) e del Comune.

SUBZONA H 1 - PARCO NATURALE

Variante apportata dal Consiglio Comunale in sede di adozione del presente adeguamento del PdF al DPGR 1.8.77

In questa subzona è vietata l'edificazione puramente residenziale fatta eccezione per le abitazioni destinate al personale addetto.
Vi è consentita invece la realizzazione di modesti insediamenti pararicettivi privati come pensioni, ostelli per la gioventù e simili e piccole costruzioni destinate al pronto ristoro, alla sosta ed alla ricreazione, contenuti entro il limite di densità territoriale di 0,001 mc/mq e da edificare nelle zone appositamente destinate a tale scopo da un piano particolareggiato di esecuzione di emanazione comunale da redigere ed adottare entro e non oltre un anno dalla data di entrata in vigore del presente adeguamento del Programma di Fabbricazione.

Tale piano dovrà inoltre verificare e sistemare l'intera area prevedendo anche, ove le condizioni territoriali lo consentano, la realizzazione di campeggi pubblici privi di opere fisse fatta eccezione per i servizi igienici che dovranno essere completamente interrati.

Le costruzioni ammissibili in dipendenza del piano particolareggiato emanato dal comune dovranno essere realizzate con un unico carattere tipologico ed essere omocromatiche tra loro, con facciate esterne rivestite in pietra e con coperture inclinate con coppi alla sarda colorate in pasta testa di moro e con colori esterni accessori di tonalità bruna armonizzanti con la natura circostante.

Inoltre le costruzioni dovranno essere raggruppate a formare un piccolo sistema urbano.

Sono ammesse anche costruzioni ed impianti destinate alla sicurezza ed in particolare alla protezione contro il fuoco con volumetrie e superfici non computabili anche se a destinazione privata.
La viabilità interna della subzona dovrà essere esclusivamente pedonale fatta eccezione per la sola strada carrozzabile posta a servizio dell'Osservatorio esistente e per le eventuali strade interne necessarie alla protezione e alla sorveglianza che saranno tuttavia percorribili soltanto dai mezzi di assistenza e controllo.

All'interno della subzona sono ammessi soltanto i parcheggi destinati alle costruzioni previste dal piano particolareggiato di iniziativa comunale mentre i parcheggi generali pubblici di appoggio al parco naturale saranno realizzati ai margini della subzona in prossimità dell'attuale strada provinciale.

Tutti gli accessi carrozzabili saranno debitamente sorve-

gliati compresi quelli destinati agli eventuali campeggi pubblici le cui strade di accesso potranno essere percorse dagli utenti di questi ultimi.
La zona riservata alle costruzioni previste dal piano particolareggiato sarà recintata con muretti in pietra a vista e parte superiore a giorno in legno rustico.
Ai mezzi addetti al servizio ed al rifornimento delle costruzioni di cui sopra sarà consentito soltanto il transito e la sosta strettamente necessari al servizio stesso.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'esistenza di un piano particolareggiato di iniziativa comunale che contempli l'utilizzazione dell'intera area e la cessione al Comune del 98% della superficie costituente la subzona H 1.

La strada carrozzabile posta al servizio delle costruzioni non potrà avere una larghezza superiore a mt 6,00 complessivi.
L'altezza dei vani utili delle costruzioni sarà di mt 2,60 mentre quella dei vani accessori sarà di mt 2,20.
L'altezza massima delle costruzioni sarà di mt 4,50.

Tutta l'area, sia pubblica sia privata, deve essere conservata a verde naturale con idonea piantumazione integrativa obbligatoriamente stabilita da specialisti in materia.

Per quanto non espressamente detto vale quanto prescritto per la subzona C2, salvo quanto altro disposto dalla normativa generale.

E' obbligatorio il divieto di cui all'art. 11 legge regionale 9.3.76 n° 10.