

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 1 -

PIANO DISCIPLINARE DELLA FASCIA COSTIERA

ZONE OMOGENEE F e H SUBZONE G7 G8 G9

N O R M A T I V A G E N E R A L E

Aggiornata secondo le disposizioni del C.C.

nella seduta del 10. 5.1983: delib. N°117.

nella seduta del 29.12.1988: delib. N°139.

il Sindaco : S.Sanna
il Segretario : A.Affinita
il progettista : I.Rosi

VILLASIMIUS 1983

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 2 -

NOMENCLATURA

1-SUPERFICIE TERRITORIALE ST

Superficie complessiva del piano urbanistico. Può essere frazionata in più parti separate da soluzioni di continuità: corsi d'acqua, strade, canali, etc.

2-SUPERFICIE TOTALE DA RENDERE PUBBLICA PER STANDARD STD

E' la superficie da cedere al comune per aree verdi a parco naturale, a verde attrezzato, attrezzature e servizi vari, parcheggi e viabilità carrozzabile e pedonale e per altro ancora a richiesta del Comune.

3-PRIMA SCHIERA

Rappresenta la posizione privilegiata del terreno rispetto all'interesse turistico dominante. Al mare é rappresentata dalla fascia costiera.

4-SECONDA SCHIERA

Rappresenta una posizione qualsiasi non privilegiata rispetto all'interesse turistico dominante.

5-SUPERFICIE DA RENDERE PUBBLICA IN PRIMA SCHIERA SP_{ST} 1°

E' la superficie pubblica ubicata in prima schiera.

COMUNE DI VILLASIMIUS

C.A.P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 3 -

6-SUPERFICIE DA RENDERE PUBBLICA IN SECONDA SCHIERA SP_{ST2}

E' la superficie pubblica ubicata in seconda schiera.

7-SUPERFICIE TOTALE PRIVATA SR

E' la superficie del piano urbanistico destinata alla edificazione non pubblica.

8-SUPERFICIE PRIVATA PIANEGGIANTE SR_p

E' la superficie orizzontale o con pendenza minore di 5° .

9-SUPERFICIE PRIVATA IN PENDENZA SR_D

E' la superficie in pendenza media delle pendenze esistenti nelle aree degli insediamenti costruttivi.

10-SFERE DI COMPETENZA INSEDIATIVA

A)-SFERA PRIVATO-PUBBLICA

Area o insieme di aree anche separate tra loro nelle quali viene realizzato il volume privato e parte del volume pubblico.

B)-SFERA PUBBLICA

Area o insieme di aree anche separate tra loro nelle quali viene realizzato soltanto volume pubblico.

COMUNE DI VILLASIMIUS

C.A.P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 5 -

14-VOLUME DI SFERA PUBBLICA VP_{SF}

Rappresenta il volume esclusivamente pubblico da edificare nella sfera pubblica.

15-VOLUME DI SFERA PRIVATO-PUBBLICA VR_{SF}

Rappresenta il volume esclusivamente pubblico da edificare nella sfera privato-pubblica.

16-VOLUME PUBBLICO EDIFICABILE DAL COMUNE $V_{PB} 2^{\wedge}$

Rappresenta il volume pubblico la cui realizzazione é posta a carico del Comune.

17-VOLUME PUBBLICO EDIFICABILE DA PRIVATI $V_{PB} 1^{\wedge}$

Rappresenta il volume pubblico la cui realizzazione é posta a carico dei privati.

18-VOLUME TERRITORIALE RELATIVO VT_R

Rappresenta tutto il volume privato edificabile nel territorio del piano urbanistico.

19-VOLUME TERRITORIALE VT

Rappresenta tutto il volume edificabile nel territorio del piano urbanistico misurato entro-fuoriterra.

COMUNE DI VILLASIMIUS

C.A.P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 6 -

20-INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE RELATIVA IFT_R

Rappresenta la densità edilizia territoriale riferita al volume territoriale relativo.

21-INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE IFT

Rappresenta la densità edilizia territoriale riferita al volume territoriale.

22-NUMERO ABITANTI INSEDIABILI N_{AB}

Rappresenta il numero di abitanti a cui fare riferimento nel determinare la volumetria pubblica.

23-MEMBRO FISSO (o COSTANTE) C

Indice di densità edilizia pari a 0,25 mc/mq applicabile su tutto il territorio del piano urbanistico.

24-COEFFICIENTE D'ACCRESIMENTO VOLUMETRICO X_1

E' un coefficiente di densità edilizia che varia in misura direttamente proporzionale alla pendenza media del terreno d'insediamento costruttivo.

25-CARATURE INCREMENTALI VOLUMETRICHE X_2 X_3 X_4 X_5

Sono coefficienti di densità edilizia determinati da opere pubbliche realizzate da privati e cedute gratuitamente al Comune.

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 7 -

26-RESIDENZE (o VOLUME RESIDENZIALE)

Sono rappresentate da costruzioni (o volumi) destinate alle abitazioni private.

27-ATTREZZATURE (o VOLUME PER ATTREZZATURE)

Sono rappresentate da costruzioni e/o impianti di vario tipo, sia pubblici sia privati, che funzionano per mezzo di servizi. Sono da considerare attrezzature gli elementi ricettivi e pararicettivi di qualunque tipo, i residences, gli apart-hotel e organismi similari, le opere di qualunque tipo aventi come finalità il sostegno e lo sviluppo turistico, le opere e gli impianti nautico-balneari, sportivi, ristoro-ricreativi, commerciali, rappresentativi, culturali, etc.etc.

28-COMPARTO URBANISTICO

Area di superficie qualunque a qualunque scopo destinata avente caratteristiche unitarie definite. Può essere suddiviso in sub-comparti.

29-SUB COMPARTO URBANISTICO

E' una frazione del comparto urbanistico.

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 8 -

ZONA OMOGENEA TURISTICA " F "

1 - VALIDITA' DELLE NORME

Tutta la normativa generale e particolare del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Villasimius, qualora non sia diversamente disposto da quella che segue e qualora sia riferibile alle zone omogenee interessate dal presente Piano Disciplinare delle Zone Costiere, sono tutte valide ed applicabili.

Le seguenti norme si applicano a tutti i piani di attuazione urbanistici promossi da chiunque nelle zone omogenee F, H e subzone G7, G8, e G9 del Programma di Fabbricazione.

Sono fatti salvi i piani di lottizzazione muniti di Nulla Osta di cui al 2° comma dell'art. 8 della Legge 6.8.67 n° 765 e approvati dal Consiglio Comunale.

I Piani di lottizzazione muniti del Nulla Osta di cui sopra ma non ancora approvati dal Consiglio Comunale alla data di entrata in vigore del presente Piano Disciplinare sono fatti salvi a condizione che si adeguino alle eventuali nuove disposizioni emanate sui loro territori.

2 - REDAZIONE DEI PIANI URBANISTICI

Per Piani Urbanistici si intendono tutti i piani attuativi di sistemazione del territorio da chiunque emanati.

Tutti i Piani Urbanistici devono essere redatti tenendo come base la cartografia fornita dal Comune nel rapporto di 1:1000.

La formazione redazionale dei Piani Urbanistici comprende due fasi denominate **Prima** e **Seconda** fase di attuazione.

Nella **PRIMA FASE** il promuovente del Piano Urbanistico deve aprire le trattative con il Comune manifestandosi con una "Lettera di intenti" nella quale siano esposte le intenzioni

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 9 -

operative. Durante queste trattative preliminari, entrambi le parti, quella pubblica e quella privata, concorrono alla impostazione progettuale del Piano risolvendone le problematiche di carattere pubblico e privato e determinandone tutti gli elementi componenti sia a livello costruttivo sia a livello infrastrutturale. L'adempimento della Prima Fase determina la presentazione per l'approvazione del Consiglio Comunale di un progetto di larga massima nel quale siano enunciate tutte le ipotesi risolutive alle quali siano pervenuti il privato promotore e il Comune. La Delibera di approvazione del Consiglio Comunale comporta il passaggio alla Seconda Fase.

Nella **SECONDA FASE** il privato promotore esegue materialmente il progetto del Piano Urbanistico secondo quanto enunciato e stabilito nella Prima Fase procedendo in stretta collaborazione con il Comune.

Tutti i Piani Urbanistici devono essere obbligatoriamente redatti e controfirmati da tecnici laureati in Architettura o Ingegneria.

I Piani Urbanistici devono prevedere secondo una concezione organica e razionale la sistemazione del territorio interessato alla luce delle situazioni contermini e delle componenti economiche, ambientali, costruttive, storiche, sociali ecc., sia in senso pubblico sia in senso privato e secondo tutte le prescrizioni e indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio Sanitario vigente con annesso Programma di Fabbricazione che, se non espressamente variate dal presente Piano Disciplinare, sono da intendersi qui tutte confermate e valide.

Non sono approvabili Piani Urbanistici di iniziativa privata e/o pubblica che non raggiungano le prescritte minime superfici di intervento.

Tuttavia, qualora ciò sia materialmente impossibile per preesistente ed avvenuta saturazione della zona, per situazione edilizia ed urbanistica compromessa al contorno, per la presenza ai margini di organismi ed aree pubbliche, e nel caso

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 10 -

in cui le opere proposte abbiano un effettivo interesse pubblico, è consentita dietro comprovante documentazione una superficie d'intervento minore di quella prescritta dietro sviluppo di apposito Piano Attuativo di Prima e Seconda Fase.

Tale concessione è però subordinata alla approvazione del Consiglio Comunale.

Nei lotti interclusi o lotti compromessi (intendendosi per lotto intercluso una modesta superficie non superiore a 5000 mq circoscritta da aree edificate o facenti parte di altra zona omogenea o destinata a viabilità o senza alcuna soluzione di continuità con altre aree edificabili della medesima zona omogenea), trovano applicazione le disposizioni che precedono e possono essere consentiti interventi edilizi anche in assenza di Piano Attuativo, purché vengano effettuate le prescritte cessioni gratuite di aree che possano essere destinate per intero a parcheggi pubblici (eventualmente reperiti nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi), assicurandone la accessibilità e la fruibilità.

Qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali o tecnicamente inaccettabili esse potranno essere sostituite da un corrispettivo, monetario o in natura, nella misura e secondo i criteri che saranno stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale.

Non si può considerare lotto intercluso il lotto che risulti tale in seguito a demolizione, salvo che non si tratti di fabbricato abbattuto da almeno 10 anni. In ogni caso l'edificazione dei lotti interclusi o lotti compromessi e la edificazione nelle aree che non raggiungono la prescritta minima superficie d'intervento è consentita al verificarsi delle condizioni seguenti:

- A)-L'area deve essere fornita o fornibile di strada di accesso;
- B)-L'area deve essere fornita o fornibile di energia elettrica, acqua potabile e rete di smaltimento delle acque nere e meteoriche.

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 11 -

3 - MINIMA SUPERFICIE D'INTERVENTO

Per le minime superfici d'intervento riferite ai vari comparti vedere la **Normativa Particolare** con elenco dei Comparti.

Tuttavia ,preliminarmente,e/o contemporaneamente alla presentazione della Prima Fase di intervento,dovrà essere presentato in piano quadro esteso all'intero comparto in cui dovranno essere riportati gli azzonamenti generali,la viabilità primaria,la ripartizione e la localizzazione delle volumetrie private e pubbliche.

Eventuali varianti al piano quadro potranno essere successivamente richieste, dalla residua componente, purchè esse siano tecnicamente ed urbanisticamente compatibili con gli interventi precedenti e migliorativi.

3 Bis- RETTIFICA DI COMPARTO

Eventuali discordanze tra i confini di comparto (tra comparti di zone turistiche F) riportati nelle tavole aerofotogrammetriche di piano ed i confini reali o catastali, potranno ,in sede di studio di Piano Attuativo, essere rettificata con leggere e piccole variazioni della perimetrazione del comparto stesso purchè non vengano alterate in modo sostanziale le caratteristiche originali.

4 - REDAZIONE DEI PROGETTI DI PIANI URBANISTICI

I progetti dei Piani Urbanistici devono essere costituiti dai seguenti elaborati fondamentali:

- A) -Planimetria di posizione del terreno interessato con la connessione con le aree contermini nel rapporto minimo di 1 : 10.000;

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 12 -

- B) -Planimetria catastale nel rapporto minimo di 1:4000 con elenco dei Fogli e dei mappali;
- C) -Rilievo dello stato attuale sulla base delle carte fornibili dal Comune (ortofotogrammetria) nel rapporto minimo di 1:1000 nel quale deve essere riportato il posizopnamento delle essenze arboree esistenti;
- D) -Completa ed esauriente documentazione fotografica;
- E) -Azzonamento del territorio in scala non inferiore a 1:2000;
- F) -Piano planivolumetrico nel rapporto non inferiore a 1:2000;
- G) -Planimetria generale definitiva completa di tutte le opere previste nel rapporto non inferiore a 1:1000 con curve di livello equidistanza 1 mt.;
- H) -Progetto di massima dei parcheggi pubblici nel rapporto minimo di 1:200;
- I) -Progetto di massima della viabilità veicolare e pedonale pubblica nel rapporto minimo di 1:100,1:200,1:100;
- L) -Progetto schematico degli impianti tecnologici generali comprendenti:

Impianto per acqua potabile;

Impianto per acqua di innaffiamento e irrigazione;

Rete fognaria per acque nere;

Rete smaltimento acque meteoriche;

Impianto per l'energia elettrica;

Impianto per la pubblica illuminazione elettrica;

Impianto per la rete telefonica;

Potranno essere richiesti dal Comune anche altri tipi di impianti tecnologici come bacini di raccolta per acque piovane, trattamento delle acque destinate all'irrigazione, impianti desalinizzatori, impianti addolcitori ecc.ecc.

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 13 -

- M) -Progetto della forestazione delle aree pubbliche e private contenente tavola della piantumazione e restauro ambientale, con la chiara indicazione delle essenze proposte, che faccia parte integrante e sostanziale della convenzione, controfirmato da professionista abilitato per legge, nel rapporto minimo di 1:1000;
- N) -Sezioni generali e profili caratteristici del terreno nel rapporto minimo di 1:2000;
- O) -Progetto di massima di tutti gli edifici, impianti ecc, previsti dal Piano Urbanistico nel rapporto minimo di 1:200; tale progetto di massima dovrà presentare tutte le piante, i prospetti, e le principali sezioni degli edifici progettati;
- P) -Studio dei colori principali delle facciate e del cromatismo complessivo generale redatto su apposite tavole nei rapporti ritenuti più idonei ;
- Q) -Norme di attuazione integrative del Piano Disciplinare e del Programma di Fabbricazione;
- R) -Schema di convenzione redatta su modello ufficiale del Comune;
- S) -Relazione tecnico-descrittiva;
- T) -Eventuale modello del terreno e delle costruzioni.

Il Comune potrà eventualmente richiedere altra documentazione.

La mancanza di uno qualunque degli elaborati richiesti è motivo di rigetto del Piano Urbanistico da parte del Comune.

Tutte le copie degli elaborati devono essere controfirmate dal progettista e dal committente. Gli eventuali rilievi dal vero devono essere controfirmati dal tecnico rilevatore.

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 14 -

5 - TIPO DI FRAZIONAMENTO

Il territorio oggetto del Piano Urbanistico può essere, comprese le superfici da destinare alla viabilità carrozzabile e pedonale pubblica, ai parcheggi pubblici e ad altri servizi di pubblica utilità, suddiviso in due sfere di competenza .

La prima ha carattere misto e viene denominata "Sfera Privato-Pubblica".

La seconda ha carattere unitario e viene denominata "Sfera Pubblica".

All'interno della Sfera Privato-Pubblica non possono essere apportate suddivisioni in lotti intesi in senso urbanistico, salvo quelli determinati da particolari situazioni naturali, ma soltanto suddivisioni catastali individuanti proprietà diverse.

All'interno della Sfera Pubblica , fatta eccezione per la viabilità, la sosta ed altri servizi e impianti aventi pubblica finalità, possono essere attuate, eventualmente, due suddivisioni cosiddette di Prima e di Seconda Schiera.

La suddivisione costituente la prima schiera, pari al 70% dell'area pubblica come minimo, sarà sempre posta a contatto con il mare, se il terreno confina con quest'ultimo, o verso la costa.

La suddivisione costituente la seconda schiera, pari al 30% come massimo, dell'area pubblica, potrà essere posta in posizione qualsiasi, anche arretrata rispetto alla costa, ma preferibilmente a contatto con infrastrutture di interesse principale.

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 15 -

6 - CARATTERISTICHE FONDAMENTALI DEGLI INSEDIAMENTI COSTRUTTIVI

Gli insediamenti costruttivi avranno caratteristiche di piccolo sistema urbano organizzato a nuclei di condominio nella Sfera Privato- Pubblica con volumi architettonici agglomerati in maniera diversa, con altezze differenziate, con spazi liberi sia privati sia pubblici come le piazzete, i porticati, i centri commerciali, ecc. In altre parole, caratteristica fondamentale degli insediamenti sarà quella di piccolo centro urbano con servizi sia pubblici sia privati.

Alla presenza di unità abitative residenziali private sarà contrapposta quella di elementi pubblici come la chiesa, la guardia medica, gli uffici comunali, la polizia urbana, le sale convegno, le mostre ecc, così come ai centri commerciali privati saranno contrapposti eventualmente negozi e altro di proprietà pubblica ecc.

L'armonica complessità del piccolo centro urbano dovrà scaturire sino dalla Prima Fase di attuazione nella quale saranno messi a punto, dalle due parti interessate, pubblica e privata, gli elementi componenti ritenuti necessari.

I Volumi Pubblici da edificare nella Sfera Privato-Pubblica faranno parte del Volume Pubblico computato in rapporto al numero degli abitanti insediabili.

Si dovranno avere in sostanza aree, costruzioni, servizi, attrezzature ecc. strettamente private (eventualmente recintate) ed altre costruzioni, servizi, attrezzature ecc. a destinazione pubblica.

Quanto sopra dovrà scaturire da particolari accordi presi durante la Prima Fase tra Comune e Imprenditore.

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 16 -

7 - MODALITA' DI INTERVENTO

Nelle aree della Sfera Pubblica i volumi pubblici , per una volumetria pari 10 mc. per abitante insediabile, saranno determinati nella prima fase. Qualora la volumetria pubblica spettante sia ritenuta in eccesso la parte eccedente sarà trasferita in apposito "Registro di parcheggio della volumetria pubblica" per essere edificata in altre parti del territorio comunale dal Comune stesso o da altri in contropartita di oneri dovuti.

8 - LIMITE DI APPROSSIMAZIONE

E' consentito un limite di approssimazione per difetto e per eccesso nella valutazione delle aree e dei volumi pari al 2%.

9 - SUPERFICIE PUBBLICA PER STANDARDS (S_{TD})

Si distinguono due casi:

1)-Piano attuativo relativo a superfici pari o superiori a 3 Ha.:

La superficie pubblica da cedere al Comune, complessivamente nella prima e nella seconda schiera, e nella sfera di competenza privata-pubblica, per aree verdi attrezzate a parco, impianti, attrezzature, parcheggi, servizi, sport, ricreazione ecc.- comprese le strade - deve essere pari o superiore al 50% dell'intero territorio oggetto del Piano Urbanistico.

Una superficie equivalente a quella riservata alla viabilità pubblica deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune (private-condominiali).

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 17 -

2)-Piani attuativi relativi a superfici inferiori a 3 Ha.

La superficie pubblica da cedere al Comune, complessivamente nella prima e nella seconda schiera nella sfera di competenza privato-pubblica, per aree verdi attrezzate a parco, impianti, attrezzature, parcheggi, servizi, sport, ricreazione ecc.-con la esclusione della viabilità- deve essere pari o superiore al 30% dell'intero territorio oggetto del Piano Urbanistico.

Una superficie pari al 20% dell'intero territorio oggetto del Piano Urbanistico, deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune (private-condominiali).

10 - STANDARD PER VIABILITA' PUBBLICA

Non viene prescritto nessun limite minimo alla viabilità pubblica dipendente essa dal tipo di organizzazione complessiva del territorio del Piano Urbanistico e dalla sua definizione nella Prima e nella Seconda Fase di attuazione secondo principi di congruità sia in termini di quantità sia in termini di dimensioni.

11 - STABDARD PER PARCHEGGIO PUBBLICO

Viene prescritto lo standard seguente:

$$PP = N_{AB} / 3 \times 20 = mq$$

dove: PP =superficie complessiva dei parcheggi pubblici;

N_{AB} = numero degli abitanti insediabili.

COMUNE DI VILLASIMIUS

C.A.P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 18 -

12 - SUPERFICIE FUORI STANDARD

E' pari o inferiore al 50% dell'area interessata per superfici superiori a 3 ettari e pari o inferiore al 70% per superfici inferiori a 3 ettari.

Una superficie equivalente a quella riservata alla viabilità pubblica deve essere, in aggiunta alle altre simili previste in zona privata, destinata a spazi per attrezzature di interesse comune nei piani con superfici superiori a tre ettari.

13 - DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE

La densità edilizia territoriale è definita da due indici di fabbricabilità territoriale: l'uno, (I_{FT}), è riferito a tutto il volume pubblico e privato edificabile sul terreno del Piano Urbanistico; l'altro, (I_{FTR}), detto "Indice di fabbricabilità territoriale relativa", è riferito alla sola volumetria privata.

14 - VOLUME TERRITORIALE

Il volume territoriale è definito da due indici. Il primo, (V_T), si riferisce a tutto il volume pubblico e privato e rappresenta i 6/6 del totale. Il secondo, (V_{TR}), detto "volume territoriale relativo" si riferisce al solo volume privato e rappresenta i 5/6 del totale.

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 19 -

14 Bis- DEROGHE

E' facoltà del Consiglio Comunale di concedere deroghe nei modi di Legge ai sensi della L.U.N. 1150/42 art.41 quater limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico come definiti dalla Circ.Min.LL.PP.n°3210/67 punto 12 (applicazione dell'art.16 della L.U.765/67).

Tale deroga potrà essere accordata in sede di Concessione Edilizia e potrà esclusivamente riguardare, nel caso di edifici privati, incrementi volumetrici non superiori al 50% di quanto previsto nei rispettivi piani attuativi, che non comportino comunque un superamento dell'indice fondiario di 0,75 mc/mq. e delle altezze massime consentite.

15 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE RELATIVA (I_{FTR}) E VOLUME TERRITORIALE RELATIVO (V_{TR}).

A)-Costituzione dell'indice di fabbricabilità relativa

In tutta la zona omogenea "F" , fatta eccezione per dove è diversamente indicato, l'indice di fabbricabilità territoriale relativa I_{FR} non viene assegnato "a priori" perchè la volumetria territoriale relativa V_{TR} è variabile e dipende da tre diversi fattori che tengono conto:

A)-della maggiore onerosità degli oneri di urbanizzazione su superfici inferiori a 5 ettari;

B)-della maggiore onerosità costruttiva di terreni con pendenza superiore a 5°;

C)-della creazione di opere di pubblico interesse da cedere gratuitamente al Comune, anche in luoghi diversi da quelli di cui al Piano Urbanistico interessato, in terreni di proprietà pubblica.

Conseguentemente l'indice di fabbricabilità territoriale relativa è così determinabile "a posteriori":

A)-con un membro fisso C costante per tutta la zona omogenea

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 20 -

"F";

B)-con un coefficiente d'accrescimento volumetrico X_1 per terreni con pendenza superiore a 5° ;

C)-con una o più carature incrementalì volumetriche compensative denominate X_2, X_3, X_4, X_5 , determinate da opere da cedere gratuitamente al Comune.

- il 22% deve essere pubblico;

- il 78% viene acquisito.

B)-Determinazione dell'indice di fabbricabilità relativa

Da quanto sopra discende che l'indice di fabbricabilità territoriale relativa I_{FTR} e conseguentemente anche il volume territoriale relativo V_{TR} sarà determinato "a posteriori" dopo che, in accordo con il Comune, nella Prima fase di attuazione, applicata la costante C siano state individuate le aree d'insediamento costruttivo per l'eventuale applicazione del coefficiente X_1 e le opere pubbliche da cedere gratuitamente al Comune per l'applicazione della carature incrementalì volumetriche $X_2, \dots, X_5$.

Canonicamente l'indice di fabbricabilità territoriale relativa è espresso da :

$$I_{FT} = C + X_1 + 0,70 (X_2 + \dots + X_5)$$

con i seguenti casi limite:

A)-per superfici pari o inferiori a 5 ettari:

A1-in terreni pianeggianti (pendenza minore di 5°) privi di opere pubbliche da cedere al Comune:

$$I_{FTR} = C = \max 0,25 \text{ mc/mq.};$$

A2-in terreni pianeggianti con opere pubbliche da cedere al Comune:

$$I_{FTR} = C + 0,78(X_2 + \dots + X_5) = \max 0,35 \text{ mc/mq.};$$

A3-in terreni misti (pendenza maggiore di 5°) privi di opere da cedere al Comune:

$$I_{FTR} = C + X_1 = \max 0,35 \text{ mc/mq.}$$

A4-in terreni misti con opere da cedere al Comune:

$$I_{FTR} = C + X_1 + 0,78(X_2 + \dots + X_5) = \max 0,45 \text{ mc/mq.}$$

B)-per superfici superiori a 5 ettari:

B1-in terreni pianeggianti (pendenza minore di 5°)

COMUNE DI VILLASIMIUS

C.A.P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 21 -

privi di opere da cedere al Comune:

$$I_{FTR} = C = \max 0,25 \text{ mc/mq.};$$

B2-in terreni pianeggianti con opere pubbliche da cedere al Comune:

$$I_{FTR} = C + 0,78(X2+...+X5) = \max 0,35 \text{ mc/mq.};$$

B3-in terreni misti (pendenza maggiore di 5°) privi di opere da cedere al Comune:

$$I_{FTR} = C + X1 = \max 0,35 \text{ mc/mq.};$$

B4- in terreni misti con opere da cedere al Comune:

$$I_{FTR} = C + X1 + 0,78(X2+...+X5) = \max 0,45 \text{ mc/mq.}$$

C)-Parametri costituzionali dell'indice di fabbricabilità relativa I_{FTR}

1°- Membro fisso $C = 0,25 \text{ mc/mq.}$

E' costante su tutta la zona omogenea "F". Non varia se ciò non è espressamente indicato. Si applica su tutta l'area del Piano Urbanistico indipendentemente dalla sua conformazione planoaltimetrica.

2°- Coefficiente d'accrescimento volumetrico $X1$

Compensa il maggior onere unitario che grava su costruzioni edificate in terreni in pendenza e costituisce uno stimolo ad edificare su tali terreni ove l'incasso dei fabbricati favorisce un più corretto rapporto proporzionale tra le masse costruite e ambiente naturale. Si applica soltanto sulle aree in pendenza ove sono previsti insediamenti e non a tutta l'area del Piano Urbanistico. Le modalità per l'applicazione sono le seguenti:

$X1 = 0,00$	mc/mq. per pendenze tra 0° e 5°		
0,0125	"	"	5° e 10°
0,025	"	"	10° e 15°
0,0375	"	"	15° e 20°
0,05	"	"	20° e 25°
0,0625	"	"	25° e 30°
0,075	"	"	30° e 35°
0,0875	"	"	35° e 40°
0,10	"	"	40° e 45° e oltre.

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 22 -

Per pendenza del terreno deve intendersi la pendenza media delle pendenze riscontrabili nell'area dell'insediamento costruttivo.

3°- Caratura incrementale volumetrica X2

E' applicabile quando viene ceduta gratuitamente al Comune su terreno pubblico anche diverso da quello del Piano Urbanistico, un'opera (costruzione, impianto, attrezzatura ecc.) avente caratteristiche nautico-balneari.

Essa caratura, riferita all'intera superficie del Piano Urbanistico, consente l'incremento di una volumetria edificatoria, secondo modalità esposte in seguito, il cui 22% deve essere ceduto gratuitamente al Comune completato in ogni sua parte e funzionante. Il rimanente 78% è acquisito come proprietà privata dai promotori del Piano Urbanistico e destinato alla residenza o ad altri scopi e realizzato sui terreni del Piano Urbanistico a tale scopo destinati.

Qualora al Comune, per accordi intervenuti nella Prima Fase, non venisse trasmessa una volumetria vera e propria ma opera di altro tipo il valore reale di quest'ultima, attualizzato secondo il mercato locale, deve usarsi sul valore di vendita medio del metro cubo residenziale moltiplicato per la cubatura di spettanza comunale.

La caratura X2 è suddivisa nelle seguenti 4 sezioni denominate X2.1- X2.2- X2.3- X2.4 ciascuna delle quali comporta un diverso indice di incremento del volume a seconda delle classi di opere concordate nella Prima Fase. Al posto delle opere esposte successivamente il Comune può chiederne altre di valore equivalente.

X2.1 A)-opere a mare di base nautica o marina secondario con pontili fissi e/o flottanti;

B)-opere a terra di base nautica o marina secondario

con piazzali, scivoli, opere di assistenza, rifornimento, sollevamento ecc. e similari;

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 23 -

C)-opere per la sorveglianza, il controllo, l'assistenza sanitaria e il soccorso pista di atterraggio per elicotteri, camera di decompressione e similari;

D)-ostello per la gioventù a carattere nautico con servizi.

Per ciascuna di queste condizioni $X2.1 = \max 0,10 \text{ mc/mq.}$

X2.2 A)-Attrezzature ricettive minori connesse con la nautica;

B)-Campeggi per la nautica costiera; parcheggi per roulotte e similari;

C)-Campi ed attrezzature sportive a completamento della attività nautica;

Per ciascuna di queste condizioni $X2.2 = \max 0,075 \text{ mc/mq.}$

X2.3 A)-Stabilimento balneare completo di servizi complementari;

B)-Elementi per il ristoro e la ricreazione, giuochi per bambini e similari;

C)-Depositi, solarium artificiali, servizi igienici e similari.

Per ciascuna di queste condizioni $X2.3 = \max 0,05 \text{ mc/mq.}$

X2.4 A)-Centri natatori e scuole nautico balneari;

B)-Scuole per l'insegnamento delle attività subacquee;

C)-Yacht-club e similari.

Per ciascuna

$X2.4 = \max 0,025 \text{ mc/mq.}$

4° Caratura incrementale volumetrica X3

E' applicabile nei termini e nei modi descritti per la caratura precedente X2.

Anch'essa è suddivisa nelle seguenti 3 sezioni X3.1-X3.2-X3.3.

X3.1 A)-Ostello per la gioventù e servizi strettamente connessi;

B)-Motel di tipo particolare e servizi strettamente connessi;

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 24 -

Per ciascuna di queste condizioni è applicabile

X3.1 = max. 0,10 mc/mq.

X3.2 A)-Campeggi e attrezzature connesse ;

B)-Servizi connessi con l'attività dell'aria libera.

Per ciascuna di queste condizioni

X3.2 = max 0,075 mc/mq.

X3.3 A)-Foresterie ed organismi similari completi dei servizi ;

B)-Centri ristoro-ricreativi e similari;

Per ciascuna di queste condizioni

X3.3 = max.0,05 mc/mq.

5° Caratura incrementale volumetrica X4

E' applicabile nei termini e nei modi di cui alle carature precedenti X2,X3.

E' suddivisa nelle seguenti sezioni: X4.1 e X4.2.

X4.1 A)-Centro sportivo primario polivalente con campi di gioco e costruzioni per varie discipline sportive;

B)-Attrezzature sussidiarie e complementari per centri sportivi polivalenti.

Per ciascuna di queste condizioni X4.1=max 0,10 mc/mq.

X4.2 A)-Centro sportivo primario monovalente;

B)-Attrezzature sussidiarie e complementari per centro sportivo primario monovalente.

Per ciascuna di queste condizioni X4.2=max 0,075 mc/mq.

6° Caratura incrementale volumetrica X5

E' applicabile nei termini e nei modi di cui alle carature precedenti ed è suddivisa nelle seguenti sezioni X5.1-X5.2-X5.3-X5.4.

X5.1 A)-Sale per convegno, mostre e similari;

B)-Sale per spettacoli minori e similari;

Per ciascuna di queste condizioni X5.1= max.0.10 mc/mq.

X5.2 A)-Piccoli centri abitativi e di lavoro per artisti ospiti del Comune;

B)-Piccoli centri abitativi e di lavoro per studenti;

Per ciascuna di queste condizioni X5.2= max.0,075 mc/mq.

X5.3 A)-Scuole d'istruzione professionale e similari;

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 25 -

B)-Guardia medica, posti di polizia urbana, uffici tecnici comunali e similari.

Per ciascuna di queste condizioni $X5.3 = \max. 0,05 \text{ mc/mq.}$

X5.4 A)-Piccoli centri commerciali e servizi relativi;

B)-Agenzie bancarie e di viaggio e similari;

Per ciascuna di queste condizioni $X5.4 = \max 0,025 \text{ mc/mq.}$

Le classi di opere sopra elencate costituiscono il supporto base per l'attuazione dei Piani Urbanistici.

Il Comune è tuttavia libero di scegliere e determinare altre opere sulla base della reale esigenza territoriale, assimilandole come valore alle classi descritte.

E' consentito il frazionamento delle carature sopradette computandone il valore reale sulla base del volume aggiunto per effetto del frazionamento.

16 - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

Non viene prescritta nessuna densità edilizia fondiaria in quanto tutta l'edificabilità viene regolamentata dagli accordi amministrativi e progettuali che devono intercorrere nella Prima Fase e nella Seconda Fase tra il Comune e il proponente del Piano Urbanistico.

17 - VALUTAZIONE DEL VOLUME TERRITORIALE V_T

Nella valutazione del volume territoriale devesi tener conto di tutto il volume edificabile sia fuori terra sia interrato escludendo dal computo soltanto i volumi destinati a cantine, depositi, garages, locali caldaie e simili se completamente interrati.

Dalla valutazione vanno esclusi anche i volumi dei vani inutilizzabili determinati da esigenze costruttive o altro come le intercapedini e simili.

Il volume computabile viene determinato misurando la costruzione a partire dal pavimento finito dal piano di

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 26 -

calpestio inferiore (C_p) fino all'estradosso del solaio di copertura (E_{SC}) se la costruzione è interrata anche parzialmente e dal punto mediano del piano di sistemazione definitivo medio (P_{SDM}) all'estradosso del solaio di copertura (E_{SC}) se il piano di calpestio inferiore (CP) è in posizione superiore rispetto al piano di sistemazione definitivo medio del terreno. Nei casi misti si procede separando le parti differenziate.

Dal computo del volume è escluso il manto di copertura ma è compreso l'eventuale massetto isolante.

Planimetricamente il volume si computa misurando in orizzontale l'esterno della pianta con esclusione di eventuali rivestimenti o placcaggi aventi finalità estetiche di spessore non superiore a cm.25. Lo spessore in eccedenza viene conteggiato.

Dal computo del volume sono esclusi i balconi, le verande, i porticati e simili se aperti, almeno parzialmente, su due lati, se non sporgenti per più di tre metri in profondità. Le pareti di chiusura laterali negli elementi sopradescritti non devono superare il doppio della loro superficie orizzontale misurata secondo le dimensioni esterne.

Le superfici dei vani accessori interrati (cantine, garage, etc.) a servizio residenziale non devono superare il 20% dell'area di sedime del fabbricato di appartenenza.

Negli edifici a destinazione ricettiva alberghiera sono esclusi comunque dal computo dei volumi gli organismi di cui ai commi precedenti.

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 27 -

18 - NUMERO DEGLI ABITANTI INSEDIABILI

Può essere determinato dividendo il volume territoriale relativo VT_R per 50, o il volume territoriale VT per 60.

19 - RIPARTIZIONE DELLA VOLUMETRIA PRIVATA

La volumetria privata deve essere così ripartita:

- A)-Volumetria destinata alle residenze max 50% del totale;
- B)-Volumetria destinata ad attrezzature ricettive alberghiere, para-alberghiere e villaggi turistici a rotazione d'uso minimo 40% del totale;
- C)-Volumetria destinata ad attrezzature e servizi di tipo commerciale, ristorativo, ricreativo, etc. minimo 10% del volume totale complessivo.

La volumetria privata originata dal coefficiente di accrescimento volumetrico XI (art.15, punto 3°), se richiesto, dovrà essere realizzata completamente interrata.

20 - RIPARTIZIONE DELLA VOLUMETRIA PUBBLICA

La volumetria pubblica deve essere così ripartita:

- A)-Volumetria posta all'interno della sfera privato-pubblica non inferiore al 25% del volume totale pubblico;
- B)-Volumetria posta all'interno della sfera pubblica non superiore al 75% del totale.

21 - EDIFICAZIONE DELLA VOLUMETRIA

A) - Rapporto di copertura

Non vengono assegnati rapporti di copertura particolari tuttavia viene prescritto che le superfici coperte non superino il 20% delle aree di insediamento.

Dal computo della superficie coperta vanno esclusi:

COMUNE DI VILLASIMIUS

C.A.P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 28 -

A)- Verande, balconi, porticati e simili aventi le caratteristiche di cui al precedente N° 17. La sporgenza in più viene computata.

B)- Rivestimenti e placcaggi esterni aventi finalità estetiche di spessore non superiore a cm.25. Lo spessore in eccesso viene computato.

B) - Altezze minime interne nette

1 - Vani abitabili

A)- piano inferiore

A1 - per residenze m.2,70

A2 - per attrezzature m.2,70

B)- piani superiori

B1 - per residenze m.2,60

B2 - per attrezzature m.2,60

2 - Vani accessori

Per attrezzature e residenze m.2,20.

C) - Misurazioni delle altezze

Le altezze minime interne nette rappresentano la media ponderale di tutte le eventuali altezze diverse esistenti nel vano.

D) - Altezze del piano ideale di contenimento

1 - Per residenze

per le residenze vengono fissati due piani ideali di contenimento in ciascuno dei quali non può essere iscritto più del 50% del volume consentito.

1A) - Per residenze con copertura piana $H_{PI} 1 = 4,60$ m; misurazione fino all'estradosso del parapetto di coronamento.

1B) - Per residenze con copertura inclinata $H_{PI} 1 = 6,50$ m.; misurazione fino al colmo più alto.

2A) - Per residenze con copertura piana $H_{PI} 2 = 6,50$ m; misurazione come sopra.

2B) - Per residenze con copertura inclinata $H_{PI} 2 = 7,50$ m.; misurazione come sopra.

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 29 -

2 - Per attrezzature

anche per le attrezzature vengono fissati due piani ideali di contenimento, nel primo dei quali può essere iscritto il 30% del volume consentito e nel secondo il 70%.

1A) - Per attrezzature con copertura piana $H_{PI} 1 = 5,90$ m. misurato fino all'estradosso del parapetto di coronamento.

1B) - Per attrezzature con copertura inclinata $H_{PI} 1 = 6,90$ m. misurato fino al colmo più alto.

2A) - Per attrezzature con copertura piana $H_{PI} 2 = 6,90$ m. misurato come sopra.

2B) - Per attrezzature con copertura inclinata $H_{PI} 2 = 8,50$ m. misurato come sopra.

Il piano ideale di contenimento deve essere parallelo al piano di campagna naturale, se esso non viene modificato, oppure parallelo al piano di sistemazione definitivo del terreno a contatto, sempreché tale sistemazione sia compatibile con l'aspetto originario del terreno.

3 - Per opere pubbliche

Per le opere pubbliche rientranti nella Sfera Privato-Pubblica e nella sfera pubblica vengono prescritte le stesse altezze dei piani ideali di contenimento per opere private salvo casi particolari da valutare di volta in volta.

E) - Rapporto illuminante

Ad ogni metro quadrato di vano (con esclusione dei vani accessori, dei bagni, delle cucine e simili) devono corrispondere 0,20 mq. finestra come minimo.

COMUNE DI VILLASIMIUS

C.A.P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 30 -

22 - VIABILITA'

La viabilità carrozzabile e pedonabile e i parcheggi pubblici devono corrispondere ai requisiti richiesti dal vigente Programma di Fabbricazione.

La viabilità e la sosta privata e quella privata gravata di servitù pubblica dovranno corrispondere ad esigenze di tipo particolare in dipendenza delle necessità progettuali concordate con il Comune.

23 - ALTEZZA E TIPO DELLE RECINZIONI

A)- Recinzioni lungo strade pubbliche:

dovranno essere sempre a giorno con elementi costituiti da:

A1 - parte inferiore in muratura intonacata o in calcestruzzo in cemento di altezza non superiore a cm.50 tinteggiata color terra;

A2 - parte superiore in paletti di castagno di diametro di circa 8-10 cm. posti ad una distanza interassiale di cm.15-20 di altezza media non superiore a cm.70.

L'altezza complessiva media delle recinzioni lungo la strada non dovrà essere superiore a cm.120 fatta eccezione per elementi in muratura per il contenimento dei contatori per acqua e per energia elettrica che, debitamente tinteggiati color terra, potranno raggiungere l'altezza media complessiva di cm.150.

B)- Recinzioni interne su proprietà catastali

Idem come alla lettera precedente ma di altezza rispettivamente di cm.20 e di cm.70 per le due parti componenti.

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 31 -

24 - MURI DI CONTENIMENTO

I muri di contenimento delle terre, delle strade e di qualunque altro tipo saranno realizzati in calcestruzzo di cemento armato placcato sulle facce in vista con scaglie color terra.

I muri di contenimento di altezza superiore a m.1,50 saranno frazionati in più sezioni ciascuna delle quali, rispetto alla inferiore, sarà arretrata di m.1,50. Sul ripiano di arretramento sarà gettata terra vegetale ed eseguita una piantumazione con elementi vegetali appartenenti alla macchia mediterranea.

E' vietato qualunque altro tipo di muro di contenimento.

25 - INDICE DI PIANTUMAZIONE

In tutti i piani urbanistici, se non diversamente disposto, nelle aree libere dalle costruzioni é obbligatoria la piantumazione minima di n.150 piante di alto e medio fusto per Ha.

Il tipo dell'essenza deve essere concordato con il Comune all'atto dell'approvazione dell'atto attuativo.

25 - AREE NON AEDIFICANDI

Sono quelle aree di particolare importanza naturalistica, archeologica, etc. nelle quali deve osservarsi il pieno rispetto dell'assetto ecomorfologico locale e degli elementi suoi componenti che non potranno essere modificati (salvo che per l'area non aedificandi archeologica) se non dietro formulazione di apposito piano attuativo con le autorità competenti. Le aree non aedificandi concorrono alla formazione del volume edificabile secondo le densità territoriali edilizie consentite. Le aree non aedificandi sono suddivise in due classi principali rispettivamente denominate "area non

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 32 -

aedificandi assoluta" e "area non aedificandi relativa".

Nelle aree non aedificandi assolute non é consentita l'edificazione privata. Vi possono essere edificati soltanto opere pubbliche ed opere di urbanizzazione primaria a carattere locale e/o territoriale.

Nelle aree non aedificandi relative é consentita una parziale edificazione privata oltre a quanto consentito per le aree non aedificandi assolute.

Le aree non aedificandi si distinguono anche in:

A)- Area non aedificandi assoluta generica

In essa é vietata qualsiasi attività costruttiva che non sia diretta al risanamento geomorfologico, alla creazione di opere pubbliche ed alla costruzione di opere di urbanizzazione primaria a carattere locale e/o territoriale.

Vi é consentito il rimboschimento previa stesura di apposito piano.

Il volume privato territoriale di competenza delle aree non aedificandi assolute generiche può essere trasferito nelle aree al contorno se queste sono edificabili nella misura non superiore al 30% del volume di competenza delle aree di accoglimento. In condizioni diverse non é consentito alcun trasferimento di volume. Il tutto secondo apposito piano attuativo che contempra tutte le aree interessate.

B)- Area non aedificandi relativa generica

In essa é ammessa una edificazione privata pari al 30% del volume territoriale privato di competenza dell'area non aedificandi relativa generica, oltre ad opere pubbliche ed elementi di urbanizzazione primaria e secondaria locale e di territorio.

Il volume rimanente può essere trasferito sulle aree al contorno, se queste sono edificabili, nella misura non superiore al 30% al volume territoriale di competenza di queste ultime. In condizioni diverse non é consentito il trasferimento. Il tutto secondo apposito piano attuativo

COMUNE DI VILLASIMIUS

C.A.P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 33 -

che contempli tutte le aree interessate.

C)- Area non aedificandi assoluta archeologica

In essa é ammessa soltanto attività di ricerca archeologica. Il volume territoriale di competenza dell'area non aedificandi archeologica può essere integralmente trasferito sulle aree al contorno se queste sono edificabili. In condizioni diverse non é consentito alcun trasferimento.

D)- Area non aedificandi assoluta di rispetto costiero

In essa possono essere edificate soltanto opere pubbliche ed opere di urbanizzazione primaria locale e territoriale. Il volume privato territoriale di competenza dell'area non aedificandi di rispetto costiero può essere integralmente trasferito sulle aree contermini se queste sono edificabili con apposito piano attuativo. In condizioni diverse non é consentito il trasferimento.

E)- Area non aedificandi relativa di conservazione ambientale

In essa possono essere edificati volumi privati non residenziali nella misura non superiore al 30% del volume territoriale privato dell'area non aedificandi di conservazione ambientale oltre ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carattere locale e territoriale. La parte rimanente di volume privato può essere integralmente trasferito sulle aree al contorno se esse sono edificabili. Il tutto secondo un piano attuativo che contempli tutte le aree interessate.

F)- Area non aedificandi assoluta di rispetto lacustre

In questa area non é consentita alcuna edificazione privata e/o pubblica né opere di urbanizzazione.

Il volume privato e pubblico di competenza di questa area può essere integralmente trasferito sulle aree al contorno se queste sono edificabili. Il tutto secondo apposito piano attuativo che contempli tutte le aree interessate.

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 34 -

27 - LOTTO URBANISTICO

E' una superficie di terreno definita da confini al suo contorno che individua un'area unitaria suddivisa nel suo interno, oltre che da opere di urbanizzazione, soltanto con frazionamenti catastali. All'interno di questa superficie i fabbricati monocrpo e quelli articolati fra loro in più corpi stabilmente collegati con opere murarie costituiscono uno "stesso edificio". I fabbricati separati fra loro costituiscono "edifici diversi".

28 - LOTTO CATASTALE

E' una frazione del lotto urbanistico che può essere caratterizzata da differenti proprietà.

29 - DISTANZA TRA EDIFICI DIVERSI

La distanza tra pareti contrapposte di edifici caratterizzati come "diversi tra loro" é determinata da:

A)- senza pareti finestrate - distanza qualunque;

B)- con almeno una parete finestrata - 10 metri.

Tale distanza é misurabile nel modo seguente:

B1 - tra pareti parallele tra loro é la misura ortogonale;

B2 - tra pareti disposte obliquamente tra loro fino ad una angolazione di 45° é la distanza presa tra i punti più vicini dei piani di fronteggiamento;

B3 - per un'angolazione superiore a 45° é la distanza presa tra i punti mediante dei piani di fronteggiamento.

Per piani di fronteggiamento si intendono i piani ideali determinati dalle proiezioni dei punti estremi della parete di un edificio sul piano di appartenenza della parete di un altro edificio secondo un andamento perpendicolare.

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 35 -

30 - DISTACCO DAI CONFINI

- A) -Distacco dai confini esterni (confini posti al contorno periferico dei piani urbanistici) = 10 metri;
- B) -Distacco dai confini interni (confini dei lotti urbanistici) = 5 metri;
- C) -Distacco dai confini catastali diversi = libero

31 - DISTACCO DAL BORDO STRADA

-Strade comunali e provinciali: ml.20 (art.5 D.A.2266/U del 20.12.83);

-Strade pubbliche o gravate di servitù pubblica :ml.5,00;

-Strade private : distanza libera.

La viabilità di Piano contenuta nelle tavole dello studio di disciplina della zone F è da considerarsi orientativa nel senso che in sede di Piano Attuativo possono essere apportate modifiche alla stessa conservandone i principi informativi.

Essa fa parte integrante del comparto di appartenenza, concorre alla formazione del volume territoriale e dovrà essere realizzata a cura e spese della Ditta lottizzante quale opera di urbanizzazione primaria.

Per evitare ulteriori interventi che rechino pregiudizio al territorio, la viabilità dovrà seguire, di norma i tracciati esistenti (da comprovare con cartografia specifica) anche se questi sono ubicati a distanza inferiore di 150 mt. dal mare. In tal caso, il piano quadro ne dovrà fare specifica menzione in modo che il Consiglio Comunale possa esprimersi nel merito.

32 - DISTACCO DALL'ASSE STRADA

E' determinato dal distacco dal bordo strada più la distanza che definisce la mezzzeria stradale.

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 36 -

32 Bis -DISTANZA DAI CONFINI

E' la distanza dai confini del lotto (stradali e non stradali) che caratterizza il posizionamento della costruzione di pertinenza. E' misurata, perpendicolarmente alla linea di confine, partendo dal punto più vicino della costruzione con esclusione dei balconi, delle terrazze, delle sporgenze di gronda, pensiline ,ecc.,delle verande e simili aperte almeno su due lati; delle scale esterne, delle rampe e simili, anche sopraelevate, tutti sporgenti per non più di due metri dal filo della parete di appartenenza o aventi una larghezza massima di mt.1,50 se distaccati da essa.

Sono pure esclusi dalla misura del distacco dai confini, i muretti interni di recinzione, delimitazioni ecc., dei giardini e delle sistemazioni esterne che non superino l'altezza di mt.2,50; i muri di quinta sostenenti o meno i pergolati e simili, i pilastri e i muri isolati posti a protezione da intemperie e da introspezioni visive, semprechè non rechino limitazione grave ai lotti e agli altri edifici circostanti.

33 - CONDIZIONE DI ADEGUAMENTO PAESAGGISTICO

E' la condizione che determina l'adeguamento cromatico - formale dell'insediamento costruttivo all'ambiente naturale per la quale a 3 km. di distanza non devono aver luogo discordanze di forma e di colore tra opere costruite e contesto ambientale. La sua esistenza deve essere accertata nella Prima e nella Seconda Fase .

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 37 -

34 - CONDIZIONE DI ADEGUAMENTO STORICO-SOCIALE

E' la condizione di osservanza delle tradizioni storiche, sociali e costruttive locali non inquinata da componenti culturali di diversa origine.

Deve essere accertata nella Prima e nella Seconda Fase.

35 - CONDIZIONE DI ADEGUAMENTO CROMATICO

E' la condizione che obbliga a determinare i colori delle pareti esterne degli edifici in analogia con il cromatismo dominante ambientale con esclusione del bianco e dei colori con tonalità chiare. Si attua con apposito studio di confronto tra colori naturali e colori di progetto. Deve essere accertata nella Seconda Fase.

36 - ESEMPIO DI STUDIO PRELIMINARE DI LOTTIZZAZIONE NELLA ZONA OMOGENEA " F ".

A)- Superficie minore di 5 ettari

1-Superficie territoriale $S_T = 40.000$ mq.

2-Superficie da rendere pubblica:

A)-In Prima Schiera $SP_{ST} 1^{\wedge} = 40.000 \times 0,35 = 14.000$ mq.

B)-In Seconda " $SP_{ST} 2^{\wedge} = 40.000 \times 0,15 = 6.000$ "

C)-Superficie pubblica totale $SP_{ST} = 20.000$ mq.

3-Superficie complessiva privata $SR = 20.000$ "

4-Assetto del terreno privato

A)-Pianeggiante (min. 5°) $SR_p = 8.500$ mq.

B)-In pendenza (magg. 5°):

con pendenza media 43° : $SR_D = 11.500$ mq.

5-Coefficiente di accrescimento volumetrico $X_1 = 0,10$ mc/mq.

6-Accordi con il Comune nella Prima Fase :

Nella sfera pubblica di Prima Schiera si prevede la

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 38 -

realizzazione di uno stabilimento balneare e di una scuola nautica da realizzare a cura e spese dei privati promotori e da cedere gratuitamente al Comune.

7 -Caratura incrementale volumetrica per stabilimento balneare

$$X_{2.3} = 0,05 \text{ mc/mq.}$$

8 -Caratura per scuola nautica

$$X_{2.4} = 0,025 \text{ mc/mq.}$$

9 -Ricerca del volume territoriale relativo privato

$$V_{TR} = CxS_T + X_{1x}SR_D + 0,78(X_{2.4}xS_T) = \text{Mc. } 13.490$$

10-Indice di fabbricabilità territoriale relativa

$$IFT_R = 13.490 : 40.000 = 0,33725 \text{ (minore di } 0,45 \text{ mc/mq.)}$$

11-Volume territoriale

$$V_T = 13.490x6/5 = 16.188 \text{ mc.}$$

12-Indice di fabbricabilità territoriale

$$IFT = 16.188/40.000 = 0,4047 \text{ mc/mq}$$

13-Numero degli abitanti insediabili $N_{AB} = 16.188/60 = 269,8$

$$N_{AB} = 13.490/50 = 269,8$$

14-Volumetria pubblica

$$V_{PB} = 269,8 \text{ ab } x 10 = 2.698 \text{ mc.}$$

15-Ripartizione esecutiva volumetria pubblica

A) Volumetria edificabile da privati e ceduta gratuitamente al Comune :

$$V_{PB} 1^{\wedge} = 0,22xS_T (X_{2.3}+X_{2.4}) = 660 \text{ mc.}$$

B) Volumetria edificabile dal Comune o da altri per oneri dovuti :

$$V_{PB} 2^{\wedge} = 2.698-660 = 2.038 \text{ mc.}$$

16-Ripartizione posizionale planimetria pubblica

Dopo accordi con il Comune si stabilisce che:

A) Volumetria da edificare nella sfera pubblica

$$V_{PSF} = 2.698x0,75 = 2.023,5 \text{ mc. per lo stabilimento balneare e la scuola nautica.}$$

B) Volumetria da edificare nella sfera privato-pubblica

$$V_{RSF} = 2.698x0,25 = 674,50 \text{ mc. per opere varie}$$

17-Ripartizione tipologica della volumetria privata

Dopo accordi con il Comune si stabilisce che:

A) Volumetria da destinare ad attrezzature ricettive e

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 39 -

commerciali :

$$13.250 \times 0,50 = 6.625 \text{ mc.}$$

B) Volumetria da destinare alle residenze:

$$13.250 \times 0,50 = 6.625 \text{ mc.}$$

B) Superficie maggiore di 5 ettari

1-Superficie territoriale $ST = 415.200 \text{ mq.}$

2-Superficie da rendere pubblica

A) In Prima schiera $SP_{ST} 1^{\circ} = 415.200 \times 0,35 = 145.320 \text{ mq.}$

B) In Seconda " $SP_{ST} 2^{\circ} = 415.200 \times 0,15 = 62.280 \text{ "}$

c) Superficie totale pubblica $SP_{ST} = 207.600 \text{ "}$

3-Superficie complessiva privata $SR = 207.600 \text{ mq.}$

4-Coefficiente d'incremento compensativo $Z = 0.$

5-Assetto del territorio privato

A)-Pianeggiante (min. 5°) $SR_p = 62.500 \text{ mq.}$

B)-In pendenza (magg. 5°)

con pendenza media $34^{\circ}30'$ $SR_p = 145.100 \text{ mq.}$

6-Coefficiente di accrescimento volumetrico $XI = 0,075 \text{ mc/mq.}$

7-Dopo accordi con il Comune nella sfera pubblica di prima schiera é prevista la creazione di attrezzature pubbliche alla realizzazione delle quali concorrono i privati che cedono le proprie opere gratuitamente al Comune:

A)-Base nautica opere a mare

B)-Yacht-club

C)-Piccolo centro commerciale.

8-Caratura incrementale volumetrica per base nautica

$$X2.1 = 0,10 \text{ mc/mq.}$$

9-Caratura per yacht-club

$$X2.4 = 0,025 \text{ mc/mq.}$$

10-Caratura per centro commerciale $X5.4 = 0,025 \text{ "}$

11-Ricerca del volume territoriale relativo privato

$$VT_R = CxST + X1xSR_p + 0,78xST(X2.1 + X2.4 + X5.4) = 163.260,90 \text{ mc.}$$

12-Indice di fabbricabilità territoriale relativa

$$IFT_R = 163.260,9 / 415.200 = 0,39321 \text{ (min. di } 0,45) \text{ mc/mq.}$$

13-Volume territoriale $VT = 163.260,90 \times 6/5 = 195.913,08 \text{ mc.}$

14-Indice di fabbricabilità territoriale

$$IFT = 195.913,08 / 415.200 = 0,4718574 \text{ mc/mq}$$

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 40 -

(lim. di appros. $\pm 2\%$ = 8.304 mc.)

15-Numero degli abitanti insediabili

$$N_{AB} = 195.913,08/60 = 3.265,218$$

16-Volumetria pubblica

$$V_{PB} = 3.265,218 \times 10 = 32.652,18 \text{ mc.}$$

17-Ripartizione esecutiva volumetria pubblica

A)-Volumetria edificabile da privati e ceduta gratuitamente al Comune

$$V_{PB} 1^{\wedge} = 0,28 \times ST(X2.1 + X2.4 + X5.4) = 17.438,40 \text{ mc.}$$

B)-Volumetria edificabile dal Comune o da altri per oneri dovuti $V_{PB} 2^{\wedge} = 32.652,18 - 17.438,40 = 15.213,78 \text{ mc.}$

18-Ripartizione posizionale volumetria pubblica

Dopo accordi con il Comune si stabilisce che:

A)-Volumetria da edificare nella sfera pubblica

$$V_{PSF} = 32.652,18 \times 0,50 = 16.326,09 \text{ mc.} \quad \text{pari al } 50\%$$

B)-Volumetria da edificare nella sfera privato-pubblica

$$V_{RSF} = 32.625,18 \times 0,25 = 8.163,045 \text{ mc.} \quad \text{pari al } 25\%$$

C)-Volumetria destinata al "Registro di Parcheggio" per essere edificata in zona sprovvista di attrezzature

$$V_{PAL} = 32.652,18 \times 0,25 = 8.163,045 \text{ mc.} \quad \text{pari al } 25\%$$

19-Ripartizione tipologica volumetria privata

dopo accordi con il Comune si stabilisce che:

A)-Volumetria da destinare ad attrezzature ricettive, commerciali, ricreative, sportive, etc.

$$163.260 \times 0,50 = 81.630 \text{ mc.}$$

B)-Volumetria da destinare alle residenze

$$163.260 - 81.630 = 81.630$$

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 41 -

37 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I COMPARTI N°56 E N°49.

Il volume territoriale di competenza dell'area di Capo Carbonara già vincolata ad una densità edilizia territoriale di 0,03mc/mq viene trasferito per una cubatura entro-fuori terra non superiore a mc.18.000, nel comparto di nuova formazione n°49 e per la parte rimanente nel comparto n°56.

Nel comparto n°56 potrà essere edificata inoltre:

- A) la cubatura di cui al D.R. n.197 dell'8.3 1976, attinente la lottizzazione denominata "Zona Settentrionale del Capo";
- B) la cubatura compensativa attinente la cessione in proprietà al Comune delle aree afferenti al comparto H8 denominato "Parco Naturale Capo Carbonara" di cui al presente piano, delle aree retrostanti all'area portuale da cedere immediatamente al Comune in conto anticipazione standards di futuro piano di lottizzazione, così come previsto dal comparto n°59, e delle aree costituenti i comparti n°50 e n°58 sempre previste dal presente piano disciplinare. In tutti i casi la volumetria massima insediabile nel comparto n°56 non potrà superare la cubatura di mc.162.000 (centosessantaduemila) entro-fuori terra.

37 bis - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL COMPARTO N°15

Il comparto n°15 é destinato ad attività campeggistiche e naturalistiche in genere, così come definite dalla legge regionale N°22/84 e si estende esclusivamente agli immobili in località Campulongu. L'edificazione é subordinata alla presentazione di un apposito piano attuativo di iniziativa pubblica esteso all'intero comparto ed alle ulteriori aree pubbliche contermini che tenga in considerazione anche gli elementi planivolumetrici preesistenti.

Nelle aree appositamente riservate sarà consentito l'insediamento di strutture mobili quali tende e roulotte e di strutture fisse quali servizi igienici, punti di ristoro ricreativi, bungalows ed altri servizi connessi alle attività ricettive, nonché opere complementari quali urbanizzazioni primarie, eventuali secondarie, attrezzature sportive.

Almeno il 70% della superficie del comparto dovrà essere conservata a verde pubblico attrezzato mentre l'indice territoriale massimo consentito sarà di 0,07 mc/mq.

Le aree di sosta pubbliche, escluse quelle ubicate nell'area campeggistica propriamente detta, dovranno essere almeno pari all'1,50% della superficie territoriale totale.

La volumetria totale prevista nel comparto sarà così ripartita/ (da ubicare)

- 5/6 nell'area riservata ad attività campeggistiche,
- 1/6 nell'area riservata a verde pubblico attrezzato.

37 ter - STRUTTURE ALBERGIERE E RICETTIVE ESISTENTI

Le strutture alberghiere e ricettive presenti nell'ambito delle zone omogenee F Turistiche ed esistenti alla data di entrata in vigore della L.6.8.1967, n°765, ferme restando le previsioni più favorevoli eventualmente previste per specifici comparti, possono realizzare ampliamenti e completamenti, con

COMUNE DI VILLASIMIUS

C.A.P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 43 -

concessione diretta del Sindaco, la volumetria di cui attualmente dispongono sino ad un massimo di 0,45 mc/mq. ←

La concessione edilizia viene rilasciata direttamente del Sindaco qualunque sia il tipo di strumento attuativo, eventualmente diverso, previsto dallo studio di disciplina delle zone turistiche approvato con deliberazione n°117 del 10.5.1983 e con D. Assessore Enti Locali Finanze ed Urbanistica della Regione n°36/U del 18.1 1984 a condizione che venga trascritto l'impegno della proprietà alla conservazione per almeno 20 anni della destinazione alberghiera-ricettiva.

Il rilascio della Concessione Edilizia sarà subordinata alla stipulazione di un "protocollo di intesa" nel quale siano esposte le intenzioni operative relative all'intero complesso alberghiero; vengano concordate le impostazioni progettuali dell'intervento, risolvendone le problematiche di carattere pubblico e privato e determinandone tutti gli elementi componenti sia a livello costruttivo sia a livello infrastrutturale con gli eventuali maggiori oneri relativi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e costo di costruzione, in conformità a quanto previsto dal 4° comma, art.2 della Normativa Generale del Piano disciplinare della fascia costiera all'interno del lotto di pertinenza originario.

In aggiunta agli oneri di urbanizzazione dovuti il richiedente corrisponde al Comune le spese per la realizzazione dell'impianto di depurazione.

38 - COSTITUZIONE DELLA COMMISSIONE URBANISTICA COMUNALE

La Commissione Urbanistica assiste il Sindaco nelle trattative di cui alla Prima Fase di Attuazione esprimendo pareri su proposte ed elaborati tecnici, sulle tipologie edilizie, sugli impianti e sulle attrezzature pubbliche e private, sull'interpretazione delle norme urbanistiche, sul cambiamento di destinazione d'uso dei tipi edilizi previsti dagli strumenti urbanistici, etc.

COMUNE DI VILLASIMIUS

C.A.P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 44 -

Assiste il Sindaco nella Seconda Fase di Attuazione esprimendo parere di conformità sugli elaborati finali, sullo studio finale delle colorazioni d'ambiente e quelle particolari degli edifici, sugli schemi di convenzione, etc.

Alla Commissione Urbanistica sono anche attribuiti "poteri di iniziativa" per i quali la stessa può dare alla Pubblica Amministrazione quei pareri ritenuti convenienti nell'interesse urbanistico comunale.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Urbanistica, potrà richiedere nuova documentazione, fotografie, modellini, fotomontaggi, etc.

Per la risoluzione di speciali problemi il Sindaco potrà invitare alle adunanze esperti in varie discipline senza diritto di voto.

39 - DURATA IN CARICA DELLA COMMISSIONE URBANISTICA

I membri della Commissione Urbanistica rimangono in carica cinque anni e decadono con il Consiglio Comunale.

40 - DECADENZA E SOSTITUZIONE DEI MEMBRI

I membri che non intervengono a tre sedute consecutive senza giustificato motivo decadono dalla carica e devono essere sostituiti.

41 - SEDUTE - VALIDITA' DELLE DELIBERAZIONI

La Commissione Urbanistica é convocata dal Sindaco ogni qual volta esso lo ritenga necessario.

Per la validità delle deliberazioni é necessaria la presenza di metà dei membri componenti più uno.

Le deliberazioni vengono prese a maggioranza di voti.

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 45 -

E' sempre necessaria la presenza del Presidente.
La votazione può essere palese o segreta.

42 - VERBALI DELLE ADUNANZE -

- RELAZIONE DEL PARERE DELLA COMMISSIONE

I processi verbali delle adunanze della Commissione Urbanistica devono essere scritti in apposito registro a cura del Segretario e firmati dal Presidente e dal Segretario.

Del parere della Commissione Urbanistica il Segretario riferirà sommariamente sull'incartamento relativo alla domanda presentata.

Quando la Commissione Urbanistica abbia a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente interessato alcuno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua condizione e non deve assistere all'esame, alla discussione e al giudizio relativo all'argomento stesso.

43 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE URBANISTICA

La Commissione Urbanistica é composta da:

- Sindaco o suo delegato,
- n.3 rappresentanti dell'Amministrazione (Consiglieri) nominati dal Consiglio,
- n.3 rappresentanti delle forze politiche nominati dal Consiglio,
- n.2 Tecnici laureati esperti di urbanistica nominati dal Consiglio,
- funge da Segretario senza diritto di voto il Capo Ufficio Tecnico Comunale o un suo delegato.

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 46 -

44 - COMPARTO DI NUOVA FORMAZIONE N°86

E' costituito dal mappale n°7 del foglio 30 con destinazione turistica residenziale con attrezzature varie da progettare con apposito piano attuativo esteso all'area del comparto.

SUBZONA OMOGENEA G7

La subzona omogenea G7 é destinata ad attività culturali ed é suddivisa in due aree la prima delle quali (comparto n°58) comprende la Fortezza Vecchia e la seconda (comparto n°50) la Cava Usai.

In entrambe le aree i ruderi attualmente esistenti, dovranno essere utilizzati dopo opportuno ed integrale restauro, per scopi esclusivamente culturali e cioè per mostre, spettacoli di arte varia, per convegni, congressi, etc.

In particolare nell'area della Fortezza Vecchia i necessari servizi complementari dovranno essere compresi entro nuovi volumi completamente interrati ad eccezione di una modesta costruzione destinata all'abitazione del custode.

L'intera area dovrà essere opportunamente recintata e protetta.

Nell'area della Cava Usai i servizi accessori e complementari dovranno essere compresi entro un nuovo volume pari a quello attualmente esistente fatta eccezione per una modesta costruzione da adibire ad abitazione del custode.

L'intera area dovrà essere opportunamente recintata e protetta.

Il completamento e la sistemazione finale delle aree sopradette dovrà avvenire dopo l'approvazione delle autorità competenti di appositi piani attuativi.

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 47 -

SUBZONA OMOGENEA G8

E' costituita da specchi d'acqua da utilizzare come basi nautiche per approdi di natanti da diporto di modesta dimensione.

La prima base nautica é situata in località Scala Pisanu all'estremità occidentale del territorio comunale e la seconda in località Riu Trottu.

I servizi a terra per tali basi nautiche sono compresi entro aree appartenenti alla zona omogenea F e precisamente nel comparto n°85 e nel comparto n°36 rispettivamente.

I volumi da edificare per i necessari servizi e attrezzature a sostegno delle basi nautiche sono da individuare tra quelli appartenenti alla zona omogenea F.

SUBZONA OMOGENEA G9

Costituisce il comparto n°59 destinato alla creazione di un complesso portuale turistico-commerciale.

Tale complesso dovrà essere precisato ed individuato in via definitiva da apposito piano attuativo. Successivamente i singoli elementi componenti del complesso portuale saranno enucleati da apposita progettazione tecnico-architettonica.

L'approdo o porto turistico dovrà ospitare non meno di 800 imbarcazioni di vario tipo e, fino alla realizzazione della parte commerciale, le imbarcazioni peschereccie.

Nel comparto dovranno trovare posto tutti i servizi accessori e complementari.

La costruzione attualmente esistente e l'area di sua pertinenza potrà essere così mantenuta ed inserita nel contesto dei servizi oppure potrà essere demolita e/o trasformata con raddoppio degli attuali volumi senza aumento dell'altezza complessiva.

In particolare il porto turistico dovrà essere costituito da:

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 48 -

- A) banchinaggi per non meno di 800 imbarcazioni assortite secondo le consuetudini dell'area mediterranea;
- B) parcheggi per auto in ragione di un'auto per ogni imbarcazione;
- C) servizi di piazzale;
- D) locali per Capitaneria e Guardia di Finanza;
- E) Vigili del Fuoco;
- F) scuole nautiche;
- G) rimessaggio al coperto per almeno 200 imbarcazioni;
- H) ristorante;
- I) servizi igienici con istituti di bellezza e lavanderie;
- L) centro commerciale;
- M) servizi di soccorso in mare e in terra;
- N) officine di riparazione;
- O) boutiques varie e saloni esposizione;
- P) yacht-club;
- Q) motel;
- R) centro sportivo;
- S) nursery;
- T) ostello per la gioventù;
- U) varie.

- E' prescritto l'indice di fabbricabilità territoriale massimo di 1,00 mc/mq.

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 49 -

ZONA OMOGENEA H

Comprende le parti di territorio a parchi naturali con la conservazione integrale della natura esistente e con opere di potenziamento della stessa con forestazioni etc.

All'interno della zona omogenea H non é ammessa alcuna opera costruttiva né pubblica né privata fatta eccezione per modeste costruzioni destinate al piccolo ristoro, alla sorveglianza, al deposito di attrezzerie, a servizi igienici, a stazioni per Equiturismo e simili per un indice di fabbricabilità massimo di 0,001 mc/mq.

All'interno della zona omogenea H é vietato realizzare strade carrozzabili e vi sono consentiti soltanto percorsi e luoghi di sosta pedonali controllati.

I parcheggi per autovetture dovranno essere realizzati ai margini della zona omogenea H;

Le costruzioni ammesse dovranno essere rivestite all'esterno di pietra rustica ed avere coperture inclinate con tegole curve alla sarda di colore ardesia o marrone.

I rimboschimenti dovranno essere realizzati previa stesura di appositi piani di attuazione.

In particolare sono previste le seguenti zone omogenee H.

Comparto H1 - Parco naturale Baccu Sa Funtana

In tale subzona omogenea, oltre a quanto descritto in precedenza, é consentita l'edificazione di una base di lancio per deltaplani da individuare nella posizione più opportuna. Tale base di lancio sarà raggiungibile da una modesta strada carrozzabile senza diramazioni laterali. Sarà fornita di servizi igienici e di acqua potabile.

Comparto H2 - Parco naturale di Monte Sargalla.

" H3 - " " " Niu Crobu.

" H4 - " " " Molentis.

COMUNE DI VILLASIMIUS

C. A. P. 09049

PROVINCIA DI CAGLIARI

- 50 -

"	H5 -	"	"	" Su Madacciolu.
"	H6 -	"	"	" Notteri.
"	H7 -	"	"	" Isola Serpentara.
"	H8 -	"	"	" Capo Carbonara.
"	H9 -	"	"	" Isola dei Cavoli.

Per i parchi di Isola Serpentara e Isola dei Cavoli e ammessa la creazione di un piccolo approdo protetto per piccole imbarcazioni passeggeri.



COMUNE DI VILLASIMIUS

PROVINCIA DI CAGLIARI

C.A.P. 09049

C. F. 80014170924

I N D I C E G E N E R A L E

NOMENCLATURA

1 - Superficie territoriale ST	pag. 2
2 - Superficie totale da rendere pubblica per standard STD	pag. 2
3 - Prima schiera	pag. 2
4 - Seconda schiera	pag. 2
5 - Superficie da rendere pubblica in prima schiera SPsr1^	pag. 2
6 - Superficie da rendere pubblica in seconda schiera SPsr2^	pag. 3
7 - Superficie totale privata SR	pag. 3
8 - Superficie privata pianeggiante SRp	pag. 3
9 - Superficie privata in pendenza SRp	pag. 3
10 - Sfere di competenza insediativa	pag. 3
11 - Prima fase	pag. 4
12 - Seconda fase	pag. 4
13 - lettera di intenti	pag. 4
14 - Volume di sfera pubblica VPsr	pag. 5
15 - Volume di sfera privato-pubblica VRsr	pag. 5
16 - Volume pubblico edificabile dal Comune VPB2^	pag. 5
17 - Volume pubblico edificabile da privati VPB1^	pag. 5
18 - Volume territoriale relativo VTr	pag. 5
19 - Volume territoriale VT	pag. 5

