



comune di castelsardo

PROVINCIA DI SASSARI - COMPRESORIO N.2

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

ALLEGATO al decreto Assessoriale 1985
RIPR. 170 del 20 FEB 1985

- 2 OTT 1986 Cagliari, li 22 APR 1985
IL FUNZIONARIO INCARICATO



VARIANTE AL P. DI F.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTAZIONE

ARCH. ELIA LUBIANI

ING. COSTANTINO PORCU

TAV.

B

SCALA

DATA

AGO.

MARZO 1983

Art. 1
DISPOSIZIONI GENERALI

La variante del P. di F. definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo del Comune di Castelsardo, ne finalizza e ne programma gli usi, le trasformazioni, gli sviluppi nello spazio fisico.

In particolare il Piano definisce :

- 1°) L'uso del suolo per l'intero territorio comunale;
- 2°) La tutela e la valorizzazione dei beni culturali, storici ambientali e paesistici;
- 3°) La utilizzazione e la trasformazione degli immobili pubblici e privati esistenti;
- 4°) La caratterizzazione quantitativa, funzionale e speciale delle aree destinate alla residenza, all'industria, al commercio, alle attività direzionali, culturali e ricreative;
- 5°) La qualificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche a livello di quartiere e urbano;
- 6°) Il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale, territoriale e urbana;
- 7°) I principali impianti e servizi tecnologici urbani;
- 8°) Le norme generali e particolari per l'attuazione del Piano.

Le prescrizioni grafiche e tecniche e le norme di Piano dispiegano la loro efficacia verso chiunque ed agiscono sull'intero territorio comunale.

Art. 2
ELEMENTI TECNICI DELLA VARIANTE AL P.di F.

1°) Stato di fatto del territorio comunale	scala 1:10.000	TAV. N°
2°) Zone di intervento	" 1:10.000	"
3°) Castelsardo Centro - Porto	" 1:2.000	"
4°) Lu Bagnu	" 1:2.000	"
5°) Cala Ostina	" 1:2.000	"
6°) Punta Spinosa	" 1:2.000	"
7°) Relazione	Allegato A	
8°) Norme tecniche di attuazione	" B	
9°) Regolamento edilizio	" C	

Art. 3
DESTINAZIONE DELLE ZONE

La variante al Programma di Fabbricazione e diviso nelle seguenti zone :

Residenziale

- A : Conservazione, risanamento e ristrutturazione
- B : Completamento
- C : Espansione

Produttiva

- D : Artigianale
- E : Agro - pastorale
- F : Turistica

Di servizi

- G : Attrezzature generali
- H : Di vincolo

Di servizi sociali

- S₁ : Attrezzature scolastiche (A.N., S.Mt, S.El., S Md.)
 S₂ : Attrezzature collettive
 S₃ : Verde, gioco, sport
 S₄ : Parcheggi pubblici

Art 4

COMPATIBILITA' DELLE FUNZIONI

R o Residenza

- R 1 Residenza mista :
 R 11 Residenza e attività commerciali (negozi)
 R 12 " " " e artigianali
 R 13 " " di servizio commerciale
 (bar, ristoranti ecc.)
 R 14 " " di svago (sociale, culturale,
 educative, sportive)
 R 15 " " direzionali
 R 16 " " di servizio sociale (sanitario-
 uffici, studi professionali)
 R 17 " stagionale turistica
 R 18 " " paraturistiche (agroturismo)

D o Artigianato e piccola industria

- D 1 Artigianato e piccola industria mista :
 D 11 " " " e residenza
 D 12 " " " e attività commerciali
 D 13 " " " e depositi

- C 13 Ristrutturazioni parziali
- C 14 " " totali senza demolizione delle strutture
- C 15 " " totali con demolizione totale degli immobili
- C 16 Manutenzioni ordinarie
- C 17 " " straordinarie
- C 18 Urbanizzazioni primarie
- C 19 " " secondarie
- V o Vincoli e prescrizioni particolari
- V 11 Rispetto dei materiali preesistenti
- V 12 " " delle tipologie e della scala architettonica preesistenti
- V 13 " " degli spazi e degli allineamenti preesistenti
- V 14 " " di parallelismo alla strada di piano
- V 15 " " di distacco dalla strada
- V 16 " " di allineamento dei fronti esistenti
- V 17 " " di destinazioni di spazi pubblici
- V 18 " " di distanza tra pareti finestrate
- V 19 " " di distanza tra i confini
- V 20 " " di altezza massima
- P o Parametri
- P 1 Concessione diretta
- P 2 Piano Particolareggiato (P.P.)
- P 3 Piano di Lottizzazione (P.di L.)
- P 4 Piano di intervento esteso all'isolato
- P 5 Piano di Lottizzazione esteso all'area indicata nelle tavole di Piano

I 0	Indici
I 1	Rapporto di copertura (mq/mq)
I 2	Indice di cubatura fondiario (mc/mq)
I 3	" " servizi (mq/ab)
I 4	" " cubatura territoriale (mc/mq)

Art. 5

NORME GENERALI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del nuovo P.di F. avviene :

1 - mediante Piani Particolareggiati.

I P.P. esecutivi sono gli strumenti pubblici di attuazione del P.di F. : permettono la esecutività del P. di F. e sono regolati dalle leggi seguenti :

17.8.1942 n° 1150 integrata dalla 6.8.1967 n° 765 e inoltre dalla legge n° 17 del 26.1.1962; 18.4.1962 n° 176; 18.12.1964 n° 1358; 5.7.1966 n° 517; 28.7.1967 n° 641; 19.11.1968 n° 1187; dei decreti 1.9.1967 n° 2677 e 2.4.1968 n° 1444.

2 - mediante i Piani di Lottizzazione a destinazione residenziale, turistica, artigianale, produttiva.

Sono strumenti equiparati ai P.P., sono di iniziativa privata regolati dalle leggi n° 1150 17.8.1942, modificata dalla n° 765 del 6.8.1967 con specifico riferimento agli artt. 28,33; 41 e 41 quinquies e octies; e inoltre dalle leggi 29.9.1964 n° 847; 19.11.1968 n°1187 e dai decreti 1.9.1967 n° 5839 e 2.4.1968 n° 1444.

Il piano di lottizzazione è richiesto e autorizzato non solo per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi, ma anche per i comparti residenziali di ristrutturazione e/o da completare.

Si sottolinea anche la disposizione che autorizza l'Amministrazione Comunale alla redazione di Piani di lottizzazione in assenza di P.P. e la facoltà al Comune di invitare i proprietari delle aree edificabili a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione o a sostituirsi ad essi in caso di inadempienze

I programmi debbono essere approvati dal Consiglio Comunale e devono contenere le indicazioni relative :

- a) agli interventi da attuare nel quadro di un disegno complessivo,
- b) alla utilizzazione delle aree libere;
- c) allo schema di convenzione dal quale risulti fra l'altro:
 - l'impegno a realizzare, anche per comparti, le previsioni contenute nel P.di.F.
 - l'impegno a rispettare le destinazioni d'uso di tutti i fabbricati, gli impianti e le altre attrezzature.
 - i tempi di attuazione del programma.

3 - mediante i Piani di Zona (PEEP).

I piani di zona oltre alla legge istitutiva, L.18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni e integrazioni, in particolare la legge 21.7.1965 n° 904, e soprattutto la legge 22.10.1971 n° 865, conosciuta come " legge sulla casa ", sono regolati da : L.4.11.1963 n° 1460, L. 29.9.1964 n° 847; L.29.3.1964 n° 217; L.1.11.1965 n° 1179 e L.23.3.1968 n° 422.

Il Comune ha la facoltà di applicare le " disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare " su qualsiasi ambito del proprio territorio.

4 - mediante le concessioni edilizie dirette.

Nel caso si verifichino le quantità volumetriche previste dal regolamento edilizio anche in assenza del P.P. o del P.L. si può ottenere la concessione di retta.

5 - mediante il regolamento edilizio.

Il nuovo regolamento edilizio fa decadere il vecchio R.E. e prescrive norme per la corretta attuazione del P.d.F.

E' regolato dalle leggi relative al Codice Civile (T.U. art. 62 della Legge Comunale e Provinciale e dalla L.U. del 1942 nonchè dalle leggi ; 21.12.1955 n° 1357, 29.11.1962 n° 1684, 5.3.1963 n° 246.

In materia di igiene edilizia il R.E. deve rispondere al T.U. dellè leggi sanitarie.

Art. 6

INTERVENTI

Zona A : Conservazione dei volumi e delle parti storiche esistenti: interventi di aumento o di diminuzione solo attraverso lo strumento del P.P. o della lottizzazione convenzionata. Minimo di intervento: isolato delimitato da quattro strade pubbliche (P₄).

Compatibilità $R_0 - R_{11} - R_{12} - R_{13} - R_{14}$
 D_{11}
 $G_{14} - G_{15} - G_{17} - G_{18}$
 Interventi (solo dopo P.P. o P.d.L.)
 $C_{11} - C_{12} - C_{13} - C_{14} - C_{16} - C_{17}$
 Vincoli $V_{11} - V_{12} - V_{13} - V_{15} =$ filo strada
 Indici $I_1 - I_2$ come il preesistente.

Zona B_1 : Completamento Castelsardo Centro - Edificazione permessa mediante concessione diretta P_1

Compatibilità $R_0 R_{11} R_{12} R_{13} R_{14} R_{15} R_{16} R_{17}$
 D_{11}
 $F_{14} F_{15}$
 Interventi da C_{10} a C_{17} compreso
 Vincoli V_{15} : filo strada
 V_{16} : ove esistono almeno 3 edifici per lato
 V_{18} : minimo ml 6,00
 V_{19} : tali che si verifichi V_{18}
 V_{20} : ml 6,20 rispetto alla quota strada
 Indici $I_1 = 0,50$ mq/mq
 $I_2 = 3,00$ mc/mq

Zona B_2 : Completamento Castelsardo Centro - Edificazione permessa con P_1

Compatibilità $R_0 R_{11} R_{13}$
 Interventi $C_{10} C_{11} C_{12} C_{13} C_{16} C_{17}$
 Vincoli $V_{14} V_{15} =$ a filo
 $V_{16} V_{18} V_{19} V_{20} =$ come B_1
 Indici $I_1 = 0,40$ mq/mq
 $I_2 = 2,50$ mc/mq

Zona B ₃	Completamento	Castelsardo Centro - Edifica zione permessa come P ₁
	Compatibilità	R ₀ R ₁₁ R ₁₃ R ₁₄ R ₁₆ R ₁₇
	Interventi	C ₁₀ C ₁₁ C ₁₂ C ₁₃ C ₁₅ C ₁₆ C ₁₇ C ₁₈ C ₁₉
	Vincoli	V ₁₄ V ₁₅ V ₁₆ come B ₁ - V ₁₇ V ₁₈ = come B ₁ V ₁₉ = come B ₁ V ₂₀ = tale che le aperture degli im mobili a monte siano a una quo ta pari o superiore delle co erture a valle
	Indici	I ₁ = 0,25 I ₂ = 1,00
Zona B ₄	Completamento	Lu Bagnu - Mantenimento dei volu mi preesistenti. La variazione di funzione è permessa solo se trat tasi di iniziativa esclusivamente di uso pubblico.
	Compatibilità	F ₁₁ F ₁₃ F ₁₄ F ₁₅
	Interventi	C ₁₃ C ₁₆ C ₁₈
	Vincoli	V ₁₂ V ₁₃ da V ₁₄ a V ₂₀ compreso : come il preesistente
	Indici	I ₁ = come il preesistente I ₂ = " " " I ₃ = " " "
Zona B ₅	Completamento	Lu Bagnu : Sono da completare so lo alcuni lotti rimasti inedifica ti. Edificazione permessa con P ₁
	Compatibilità	R ₀ R ₁₁ R ₁₂ R ₁₃

Interventi C_{10} C_{12} C_{13} C_{16} C_{17} C_{18}

Vincoli $V_{15} = \text{ml. } 4,00$

$V_{18} = \text{ml. } 8,00$

$V_{19} = \text{tale che si verifichi } V_{18}$

$V_{20} = \text{ml. } 6,20$

Indici $I_1 = 0,20$

$I_2 = 1,10$

Zona B₆ Completamento Lu Bagno : Edificazione permessa con P₁

Compatibilità R_0 R_{11} R_{12} R_{13}

Interventi C_{10} C_{11} C_{12} C_{13}

Vincoli $V_{15} = \text{ml } 4,00$

$V_{18} = \text{ml } 10,00$

$V_{19} = \text{tale che si verifichi } V_{18}$

$V_{20} = 6,20$

Indici $I_1 = 0,20$

$I_2 = 1,00$

Zona B₇ Completamento Lu Bagno (Sette e mezzo) edificazio_{ne} permessa con P₁

Compatibilità R_0 R_{11}

D_{13} D_{16}

Interventi C_{10} C_{11} C_{12} C_{13} C_{16} C_{18}

Vincoli V_{14}

$V_{15} = \text{ml } 5,00$

$V_{17} = \text{almeno } 6 \text{ mq/ab}$

$V_{18} = \text{ml } 10,00$

$V_{19} = \text{tale che si verifichi } V_{18}$

$V_{20} = 6,20$

- Indici $I_1 = 0,20$ mq/mq
 $I_2 = 0,70$ mc/mq
 $I_3 =$ reperire almeno 6 mq/ab
- Zona B₈ Completamento Borgate - Edificazione permessa con P₁
- Compatibilità R₀ R₁₁ R₁₂ R₁₃ R₁₄ R₁₈
- Interventi C₁₀ C₁₁ C₁₂ C₁₃ C₁₄ C₁₅ C₁₆ C₁₇ C₁₈ C₁₉
- Vincoli V₁₈ = ml 6,00
V₁₉ = tale che si verifichi V₁₈
V₂₀ = ml 6,20
- Indici $I_1 = 0,40$ mq/mq
 $I_2 = 1,50$ mc/mq
 $I_3 =$ reperire almeno 6 mq/ab
- Zona C Espansione
- C₁ Nuova espansione Castelsardo e Lu Bagnu - Edificazione ammessa mediante P₂
- Compatibilità R₀ R₁₁ R₁₃ R₁₄
- Interventi C₁₀ C₁₈ C₁₉
- Vincoli V₁₄ V₁₅ V₁₇
V₁₈ = ml 10,00
V₁₉ = ml 5,00
V₂₀ = ml 6,20
- Indici $I_1 = 0,25$ mq/mq
 $I_2 = 1,50$ mc/mq $I_3 =$ vedi C₂
 $I_4 = 1,45$ mc/mq
- C₂ Nuova espansione Castelsardo
Edificazione ammessa mediante P₃ con l'osservanza di P₅ (C₂₁ C₂₂ C₂₃ C₂₄)
- Compatibilità R₀ R₁₁ R₁₃ R₁₄

Interventi C_{10} C_{18} C_{19}

Vincoli V_{14} V_{15} V_{17}

$V_{18} = ml\ 10,00$

$V_{19} = ml\ 5,00$

$V_{20} = ml\ 6,20$

Indici $I_1 = 0,25\ mq/mq$ *RAP. COP.*

$I_2 = 1,50\ mc/mq$ *IND. C.A.B.*

$I_3 =$ rispetto delle aree S previste nel Piano

$I_4 = 1,15\ mc/mq$ *IND. TER.*

C_3 Nuova espansione: Piani di zona Castelsardo e Lu Bagnu - Edificazione ammessa mediante P_2 per Lu Bagnu. Completamento con gli indici preesistenti per Castelsardo. Lu Bagnu:

Compatibilità R_0

Interventi C_{10}

Vincoli V_{14}

$V_{15} = ml\ 6,00$

V_{17}

$V_{18} = ml\ 10,00$

$V_{19} =$ in aderenza o $ml\ 5,00$

$V_{20} = ml\ 6,20$

Indici $I_1 = 0,30\ mq/mq$

$I_2 = 1,00$

$I_3 =$ minimo 18 m^2/ab

$I_4 = 1,80\ 0,80$

C₄ Nuova espansione Lu Bagnu
Edificazione ammessa mediante P₃ con l'osservanza di P₅ (C₄₁ C₄₂)

Compatibilità R₀ R₁₁ R₁₂ R₁₃ R₁₄ R₁₅ R₁₆

Interventi C₁₀ C₁₁ C₁₂ C₁₃ C₁₆ C₁₇ C₁₈ C₁₉

Vincoli V₁₄

V₁₅ = ml 6,00

V₁₇ V₁₈ come C₃

V₁₉ = ml 5,00 o in aderenza

V₂₀ = 3,50

Indici I₁ = 0,30 mq/mq

I₂ = 1,00 mc/mq

I₃ = rispetto aree S previste dal Piano

I₄ = 0,85 mc/mq

C₅ Nuova espansione Lu Bagnu ~~P₂~~
Edificazione ammessa mediante ~~P₃~~, con l'osservazione di P₅

Compatibilità come C₄

Interventi come C₄

Vincoli come C₄

Indici I₁ = 0,25 mq/mq

I₂ = 0,80 mc/mq

I₃ = rispetto aree S previste dal Piano

I₄ = 0,65 mc/mq

C₆ Nuova espansione Castelsardo - Vignaccia

Edificazione ammessa mediante P₃, minimo lottizzabile mq 8.000. Il P₃ dovrà essere progettato con previsione di un'unica fascia edificabile centrale rispetto alla fascia territoriale C₃ di larghezza ml.50,00

Compatibilità R₀ R₁₁ R₁₃ R₁₄

Interventi C₁₀ C₁₈ C₁₉

Vincoli V₁₄

V₁₅ = ml 15

V₁₇

V₁₈ = ml 10,00

V₁₉ = in aderenza

V₂₀ = ml 3,50 (un solo piano fuori terra, gradonabile)

Indici I₁ = 0,20 mq/mq

I₂ = 0,60 mc/mq

I₃ = minimo 18 mq/ab

I₄ = 0,35 mc/mq

C₇ Nuova espansione Lu Bagnu

Edificazione ammessa mediante P₃ con l'osservanza di P₅ (C₇₁ C₇₂ C₇₃ C₇₄ C₇₅ C₇₆ C₇₇ C₇₈)

Interventi come C₄

compatibilità?

Vincoli come C₄

Indici R.C I₁ = 0,20 mq/mq

I.F I₂ = 0,70 mc/mq

I₃ = rispetto aree S previste dal Piano

I.T I₄ = 0,50 mc/mq

- C_8 Nuova espansione Lu Bagno
 Edificazione ammessa mediante P_3 con l'osservanza di P_5
- Compatibilità come C_6
- Interventi come C_6
- Vincoli come C_4
- Indici $I_1 I_2 I_3$ come C_7
 $I_4 = 0,40$ mc/mq
- C_9 Nuova espansione Lu Bagno
 Edificazione ammessa mediante P_3 con l'osservanza di P_5
- Compatibilità come C_6
- Interventi come C_6
- Vincoli come C_4
- Indici come C_8
- C_{10} Lottizzazioni operanti
 Edificazione mediante P_1 nel caso di rielaborazione obbligo della diminuzione della volumetria convenzionata pari al 20% in meno Zon
- Compatibilità come previsto nelle convenzioni
- Interventi " " " "
- vincoli " " " "
- Indici " " " "
- C_{11} Lottizzazioni in itinere
 Edificazioni mediante P_5 , rielaborato secondo la stesura del Piano
- Compatibilità come C_6
- Interventi come C_6

vincoli come la lottizzazione precedente ?
 indici " " " " "

C12 - Nuova espansione Porto.

Edificazione mediante P₃, con minimo lottizzabili di
 mq. 20.000

C12/A- Compatibilità R₁₇ F₁₁ F₁₂ F₁₃ F₁₄ F₁₅

C12/B- " D₀ D₁₂ D₁₃ D₁₄ D₁₅

Interventi C₁₀ C₁₈ C₁₉ - vale per C12/A e per C12/B

Vincoli C12/A	V ₁₅ = ml. 20,00	C12/B	V ₁₅ = ml. 8,00
	V ₁₇		V ₁₇
	V ₁₈ = ml. 15,00		V ₁₈ = ml. 10,00
	V ₁₉ = ml. 30,00		V ₁₉ = ml. 15,00
	V ₁₀ = ml. 3,50		V ₂₀ = ml. 5,00

Indici C12/A	I ₁ = 0,15 mq/mq.	C12/B	I ₁ = 0,40 mq/mq.
	I ₂ = 0,40 mc/mq.		I ₂ = 2,00 mc/mq.
	I ₃ = secondo il dettato dell'Art.7 DPR 1.8.77 n°9743.271		I ₃ = 10%
	I ₄ = 0,20 mc/mq.		I ₄ = 1,20

na "D" Artigianale

D₁ Zona artigianale Castelsardo Centro. Completamento di
 impianti produttivi, artigianali, di deposito.

Compatibilità D₁₃ D₁₄ D₁₅

Interventi C₁₀ C₁₂ C₁₃ C₁₄

C₁₅ con mantenimento dei volumi preesistenti

C₁₆ C₁₇ C₁₈

Vincoli $V_{15} = \text{ml } 10,00$

V_{16}

$V_{19} = \text{ml } 10,00$

$V_{20} = \text{ml } 5,00$

Indici $I_1 = 0,40 \text{ mq/mq}$

D_2

Zona artigianale Multeddu

Completamento e ampliamento di impianti artigianali, industriali, commerciali, di deposito, con presenza di residenza.

Edificazione mediante P_2

Compatibilità $R_{12}^D R_{11}^D R_{12}^D R_{13}^D R_{14}^D R_{15}^D R_{16}^D$

Interventi $C_{10} C_{11} C_{12} C_{13} C_{14} C_{16} C_{17} C_{18} C_{19}$

$C_{15} = \text{con adeguamento al Piano}$?

Vincoli $V_{14} V_{16} V_{17}$

$V_{15} = \text{ml } 15,00$

$V_{18} = \text{ml } 10,00$

$V_{19} = \text{ml } 10,00$

$V_{20} = \text{ml } 7,00$

Indici $I_1 = 0,40 \text{ mq.mq}$

$I_2 = 2,00 \text{ mc.mq}$

$I_3 = \text{minimo } 18 \text{ mq/ab nelle aree previste nel P.P.}$

Zona "E" Zona agro - pastorale ^{destinata} V_{ad} ad uso agricolo, con possibilità di edificazione di edifici per residenza, e impianti connessi al settore agricolo e pastorale, alla valorizzazione dei prodotti ammessi. Edificazione mediante P_1 .

Compatibilità $R_0 R_{12} R_{13} R_{14} R_{18}$

Interventi $C_{10} C_{11} C_{12} C_{13} C_{14} C_{15} C_{16} C_{17} C_{18} C_{19}$

Vincoli

~~V₁₉ = ml 30,00~~ *ml 10,00*
V₂₀ = ml 6,00

Indici

valgono le norme di cui alle zone E del DPR 1.8.1977 n° 9743.271 per le compatibilità di cui a R₁₈ valgono le seguenti norme :

I₂ = 0,10 mc/mq nel caso di nuovo insediamento, purchè sia già preesistente una struttura pastorale con un minimo di n°15 capi bovini o equivalente numero di capi di altre specie e agricola per un terreno minimo destinato a colture produttive di 15 Ha.

Tale volumetria è aumentabile in presenza di immobili destinati a residenza del conduttore dell'azienda fino ad un massimo aumento del 200% della cubatura esclusivamente residenziale.

Zona "F" Zone destinate a insediamenti turistici di tipo prevalentemente stagionale.

F₁

Punta Spinosa

E' consentita l'edificazione soltanto nelle aree indicate come edilizia concentrata, comprese le aree per attrezzature collettive nella misura di 10 mc/ab. E' obbligatorio l'intervento per ogni singola Sub Zona indicata ed è obbligatoria la tipologia ad edilizia concentrata.

Edificazione mediante P₃, con l'obbligo di P₅

Compatibilità

R₁₁ R₁₂ R₁₃ R₁₄ R₁₇

Interventi

C₁₀ C₁₂ C₁₃ C₁₄ C₁₅ C₁₆ C₁₇ C₁₈ C₁₉

Vincoli

V₁₅ = ml 8,00

V₁₇

V₁₉ = ml 5,00

V₂₀ = 3,50

Indici

I₁²⁰ = 0,20 mq/mq delle aree indicate come edilizia concentrata

I₂ = 0,75 mc/mq riferito alle aree di cui a I₁

I₃ = valgono le norme di cui alle zone F del DPR 1.8.977 n°9743.271.

I₁ = 0.15 mc/mq.

F₂

Cala Ostina. E' consentita l'edificazione secondo le prescrizioni del piano.

L'area presenta tre aree di cui una edificata, una con P. di L. convenzionato, la terza in previsione.

area n.1 Baia Ostina: edificata

completamento fino a mc. 22.500 di

cui mc.3.750 per servizi pubblici

e/o di uso pubblico, con edilizia accorpata.

area n.2 Cala Ostina : convenzionata

esecuzione del P.d.L. convenzionato

fino a mc. 111.650 di cui 18.600 per

servizi pubblici e/o di uso pubblico

area n.3 Nuova espansione

esecuzione del P.d.L. fino a mc. 18.000

di cui mc. 3.000 per servizi pubblici

e/o di uso pubblico

Per l'area n.1 valgono le norme di cui a F₁ per compatibilità, interventi, vincoli. I₂ = completamento fino a mc.22.500

per l'area n.2 valgono le norme di lottizzazione convenzionata.

Per l'area n.3 valgono le seguenti norme:

Compatibilità : come F₁

Interventi come C₁₀ C₁₈ C₁₉

Vincoli come F₁

Indici
I₁ = 0,30 mq/mq dell'area indicata come edilizia concentrata
I₂ = 0,80 riferito all'area di cui a I₁

I₃ = valgono le norme di cui alle zone F del DPR 1.8.1977 n° 9743.271

Per i servizi pubblici e/o di uso pubblico si intende : Ufficio PP.TT., sportello bancario, market, delegazione comunale, protezione civile, poliambulatorio, centro assistenza, centro sociale, biblioteca, chiesa, farmacia.

Zona "G" - Sono le aree destinate a edifici, impianti e attrezzature di interesse generale. In mancanza di altre indicazioni la costruibilità di esse è determinata di volta in volta dalle esigenze edilizie e funzionali necessarie. I vari progetti debbono essere necessariamente pubblici.

- G₁ Area cimiteriale : esecuzione mediante piano di utilizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.
 I₁ I₂ : da determinarsi in fase di progetto vincolo di inedificabilità totale nelle aree perimetrali attorno ai confini per ml. 50,00. Le zone S ricadenti in questa fascia dovranno necessariamente essere S₃ S₄ o area libera di S₁ S₂.
- G₂ Campo sportivo Esecuzione come G₁. Sono previsti ampliamenti ed integrazioni della struttura preesistente.
- G₃ Caserma Esecuzione mediante P₁
 I₁ = 0,30 mq/mq
 I₂ = 2,00 mc/mq
- G₄ Impianto sportivo generale Sono previste funzioni sportive, edifici per lo sport, il gioco, lo spettacolo sportivo a livello urbano.
 Esecuzione mediante P₂ o P₃
 I₁ I₂ da definirsi in fase di piano
- G₅ Attrezzatura generale scolastica e/o di ricerca E' prevista una funzione scolastica e/o di ricerca
 I₁ = 0,30 mq/mq
 I₂ = 2;00 mc/mq
 I₃ = l'area libera sarà di uso pubblico
- G₆ Pozzo Utilizzazione secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale
- G₇ Depuratore Utilizzazione secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale

G
8

Impianto sportivo
comprensoriale

Sono previste funzioni come
per G₄, ma a livello compren-
soriale.

Esecuzione mediante P₂ o P₃.

Zona "H " Area di pregio paesistico, geografico, archeolo-
gico, di interesse collettivo (fascia costiera,
fascia fluviale). E' prevista come zona di vin-
colo, da utilizzare attorno alla variante alla
strada Provinciale n° 200, per una larghezza di
ml. 20,00 per lato.

Indici I₄ = 0,001 mc/mq con possibilità di deroga
ai sensi dell'art. 16 della legge n°765
del 6.8.1967 per edifici e attrezzature
ed impianti pubblici.

1) NORME GENERALI DI ESECUZIONE NELLE ZONE "C" DI ESPANSIONE

nelle zone "C" di espansione i privati sono obbli-
gati a cedere all'Amministrazione Comunale le aree nella
forma e misura indicata nel Piano relative alle strade, al
rispetto stradale, al verde, alle attrezzature collettive,
alle scuole e ai parcheggi pubblici (zone S).

Sono altresì obbligati alla sistemazione della via
bilità indicata nello stesso Piano, comprensiva di tutte le
infrastrutture primarie, relative e cioè :

- 1°) manto stradale
- 2°) cordonate e marciapiedi
- 3°) rete fognaria
- 4°) rete idrica
- 5°) rete elettrica e telefonica
- 6°) illuminazione pubblica.

La concessione edilizia nei singoli lotti è condizionata alla stipula della convenzione tra privato e Pubblica Amministrazione. La concessione edilizia è comunque subordinata all'espletamento degli oneri di cui alla legge n° 10 del 28.1.1977 (Bucalossi).

NORME PARTICOLARI

a) Piani interrati

Sono consentiti piani interrati in tutte le zone nella misura della superficie dell'immobile ; l'altezza variabile a seconda dell'esigenza con massimo ml.3,00.

Le funzioni dovranno esclusivamente essere quelle di deposito, magazzino (1 mq/20 mc), centrale termica, autoclave, e non altre.

È vietata tassativamente la residenza, anche temporanea. Devono essere previste le bocche di lupo. Il volume non deve essere conteggiato nel computo della cubatura ammessa per zona. Sono vietati i piani interrati nelle zone D-F-G-H. Sono ammessi nelle zone E in percentuale del 40% rispetto all'area di sedime dell'edificio.

b) Piani seminterrati

I locali parzialmente interrati sono utilizzabili per funzioni identiche ai piani interrati. L'altezza massima dovrà essere ml. 3,00, quella minima 2,20.

Nel caso di due strade a quota diversa o di lotti a monte o a valle di una strada, l'altezza del seminterrato potrà essere pari al dislivello, ferme restando le modalità di computo dei volumi di cui alle norme tecniche e la destinazione.

Corrigan o aggiunte apportate in base alla delibera del CC 228 del 21.03.94.

E' consentita la residenza, limitatamente alle parti dell'edificio completamente fuori terra : in questo caso l'altezza minima dovrà essere pari a ml.2,70. In ogni caso, la volumetria del seminterrato conteggiabile sarà quella risultante dal volume fuoriuscente da terra a sistemazione esterna ultimata.

nei progetti dove si preveda l'interrato e il seminterrato è obbligatoria una doppia planimetria dell'area di pertinenza della costruzione : nella prima dovrà essere rappresentato un piano quotato della situazione del terreno prima della costruzione, nella seconda un piano quotato a sistemazione esterna avvenuta.

c) Piani abitabili

I piani destinati ad abitazione dovranno avere un'altezza di ml. 2,70 misurata da pavimento a soffitto. Se situati a piano terra, dovranno essere sollevate dal piano stradale di almeno 30 cm : in questo caso i 30 cm. non verranno computati nella volumetria.

Le abitazioni dovranno seguire le norme igienico - sanitarie previste nel regolamento Edilizio, con particolare riferimento ai servizi igienici, al disinquinamento dei vani, al soleggiamento.

d) Piani destinati a funzioni diverse della residenza :
valgono le norme del R.E.

e) Soffitte

E' vietato l'uso abitativo, anche per le parti del sottotetto che, per l'inclinazione delle falde, siano

di un'altezza superiore a ml. 2,70 misurata da pavimento a soffitto.

Il volume sarà conteggiato nel computo complessivo della cubatura dell'edificio se l'inclinazione anche di una sola falda del tetto superi il 35%.

f) Balconi

Balconi e terrazzini non verranno computati nella volumetria, ma verranno utilizzati per il conteggio della distanza tra edifici, e per i distacchi dai confini e dalle strade.

I balconi chiusi (bowindow) verranno conteggiati sia ai fini della superficie coperta, del volume, dei distacchi e delle distanze.

g) Verande

Le verande coperte, chiuse su tre lati, debbono essere conteggiate ai fini della distanza, dei distacchi e della superficie coperta. Sono conteggiabili per il volume se hanno una profondità superiore a ml. 1,50.

per le verande di angolo, chiuse su due lati, vale quanto detto prima anche per il volume; in questo caso la misura della distanza di ml. 1,50 deve essere verificata sui due fronti nel senso della profondità.

h) Recinzioni

le recinzioni dovranno essere complessivamente di

Con Delibera del Consiglio Comunale n°62 del 04/07/1997, il paragrafo "i) altezza" a pagina 26 delle Norme Tecniche di Attuazione è così sostituito:



"i) Altezza del fabbricato: è la differenza fra la quota del terreno naturale (o +40 centimetri da quella del terreno sistemato, se più basso) e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio; la misurazione la si effettua nella facciata più alta.

Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso se la pendenza del solaio supera il 35%.

Sulle vie e sui terreni in pendenza, l'altezza si misura sul punto mediano della facciata.

In caso di facciate con sviluppo maggiore di 12,00 metri, si verifica per elementi contenuti in un quadrato di 12,00 metri.

Nel caso di facciate composte da elementi di varie altezze, si misura nel punto mediano di maggior altezza.

Nel caso di edifici contigui si misura l'altezza di ogni singolo edificio, e comunque per larghezza del fronte non superiore a metri 6,00.

L'altezza di una parete in arretramento è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano contenente la parete stessa interseca, in corrispondenza delle pareti esterne dell'edificio, i piani orizzontali di sistemazione esterna, sia pubblica che privata.

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza è misurata per ciascun corpo di fabbrica.

La larghezza del gradone deve essere pari o superiore all'altezza del sovrastante corpo edilizio; in tal caso non deve essere verificata l'altezza sui prospetti laterali all'arretramento.

La verifica per edifici a gradoni con lati maggiori di metri 12,00 va fatta secondo quanto prescritto dal D.P.G.R. del 01/08/1977 (per quadrati di lato di metri 12,00).

In ogni caso le modifiche delle altezze non dovrà comportare aumenti di volumetrie rispetto al P. di F. vigente".

20/10/10

un'altezza massima di ml. 2,20, di cui al massimo il 50% eseguite in muratura o calcestruzzo e il rimanente con recinzione a giorno (ringhiere, cancelli ecc).

Sono vietate le recinzioni superiori a ml. 2,20. Sono vietate le recinzioni eseguite tutte in muratura.

1) Altezza

Le altezze massime sono quelle indicate nelle prescrizioni delle varie zone. Per la misurazione vale la seguente norma:

La misurazione è la distanza tra il piano del marciapiede o del terrazzo sistemato e l'intersezione del piano verticale esterno della muratura e la linea di gronda o - se più in alto - il piano di calpestio dell'ultimo solaio. ~~L'altzze sono riferite alle strade (marciapiedi) e allo spazio esterno sistemato.~~

Nel caso di edifici con fronte su strade o spazi, l'altezza va riferita su ogni prospetto, involuppata in un quadrato di lato massimo ml 12,00.

1) Superficie coperta

La superficie coperta è la superficie lorda dell'edificio (comprensiva dei muri perimetrali) alla quale deve essere sommata la superficie dei balconi e delle verande. Non fanno superfici coperte i terrazzi a sbalzo e i cornicioni di copertura.

Eliminato con
delibera del C.C.
n. 29 del 03/84
e così sostituito

Sh

l'art. 1) sostituito dalla delibera del C.C. n. 62 del 04-07-1984.

Sh

m) Volume

Il conteggio dei volumi va effettuato seguendo i criteri indicati per le altezze. Nel caso di edifici a gradoni il volume va misurato per involucri di quadrati con lato massimo di ml. 12,00.

n) Sistemazioni esterne

Le aree destinate ai percorsi pedonali, che possono essere coperti o scoperti, devono essere dotate di piantumazioni, panchine ed altri arredi, la larghezza minima di detti percorsi deve essere di mt. 2,00 e massima mt. 3,50.

Le differenze di quota nei percorsi devono essere superate con gradinate ed obbligatoriamente anche con rampe, nel rispetto delle vigenti leggi sugli handicappati.

o) Aree a verde

Nelle aree a verde attrezzate devono essere mantenute le alberature già esistenti o previste oltre di nuovo impianto.

Devono essere oggetto di accurata progettazione esecutiva, onde ottenere la massima fruibilità. E' vietato qualsiasi tipo di edificazione. Sono consentiti soltanto chioschi per la vendita di giornali e bevande e, purchè sotterranei, servizi igienici.

Con Delibera del Consiglio Comunale n°62 del 04/07/1997, è aggiunto il paragrafo "s) disciplina dei lotti interclusi" alle Norme Tecniche di Attuazione:

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale per una profondità inferiore a mt. 24,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti comporti la inutilizzazione dell'area o soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze fino al minimo inderogabile di mt. 1,50 dai confini del lotto.

Viene considerata soluzione tecnica inaccettabile quella che non consente l'utilizzo di almeno l'80% del potenziale volumetrico del lotto".

p) Rete stradale

Devono essere rispettate le sezioni trasversali e le altre attrezzature (slarghi, spazi per parcheggio; aree di rispetto) indicate nel piano, nella loro posizione e dimensione.

Sono ammesse quelle modifiche derivanti dai progetti esecutivi delle varie opere che non alterino la sostanza delle indicazioni. Le strade veicolari e, quando occorre, i percorsi pedonali, devono essere dotate di fognatura e di impianto di illuminazione.

q) Fognature

Le fognature devono consentire l'allontanamento delle acque nere e di quelle meteoriche. La relativa progettazione viene curata dal Comune e ad essa si deve attenere in sede esecutiva.

r) Illuminazione

la rete di illuminazione deve essere estesa a tutti gli spazi pubblici, veicolari e pedonali. Deve essere progettato organicamente per tutte le zone interessate tenendo presente che la illuminazione media non può essere inferiore ai 10 lux, con un minimo di 5 lux per i percorsi pedonali.