

PIANO REGOLATORE GENERALE DI ALGHERO

NORME DI ATTUAZIONE

DECRETO ASSESSORIALE N° 1427/U del 5/XI/84

ART. 1 - CONTENUTO DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale definisce nei confronti e nella forma l'assetto territoriale ed urbano del Comune di Alghero; fissa le norme di attuazione degli interventi e propone l'articolazione delle fasi operative.

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI E COMPETENZE DEL PIANO

- 1) Relazione;
- 2) Elaborati planimetrici nelle scale:
 - 1:100.000 per il quadro d'insieme;
 - 1: 10.000 per il territorio comunale di Alghero;
 - 1: 4.000 per l'area urbana Alghero – Fertilia;
- 3) Tabella riassuntiva delle caratteristiche qualitative e quantitative degli interventi;
- 4) Norme tecniche per l'attuazione.

Le prescrizioni del **P.R.G.** espresse attraverso gli elaborati sopra elencati sono vincolanti verso chiunque intende operare sull'intero territorio comunale di Alghero.

ART. 3 - OPERATIVITA' DEL PIANO - LEGISLAZIONE

Il **P.R.G.** diventa operativo attraverso i seguenti strumenti:

- 1) Vincoli assoluti territoriali e urbani;
- 2) Piani esecutivi di attuazione delle opere pubbliche infrastrutturali e di servizio;
- 3) Piani esecutivi di settore territoriale;
- 4) Piani particolareggiati;
- 5) Piani di consorzio volontario e lottizzazioni convenzionate;
- 6) Concessioni edilizie.

Il **P.R.G.** si attua nel rispetto della legge urbanistica generale n° 1150 del 17.8.1942 e delle successive integrazioni e modifiche nonché delle leggi n° 765 del 6.8.1967 e n° 1187 del 19.11.1968, ampliate dal decreto interministeriale n° 1404 dell'1.4.1968, della legge n° 10 in data 28.1.1977 e della L.R. n° 10 del 9.3.1976 e dal decreto P.C.R.S. numero 9743-271 dell'1.8.1977.

Ai sensi del D.M. 4 luglio 1966 l'intero territorio comunale di Alghero è vincolato dalla legge n° 1497 del 29.6.1939 e successive integrazioni e modifiche.

Nell'ambito del **P.R.G.** sono applicabili le legislazioni speciali in materia di opere pubbliche, di edilizia scolastica e commerciale, di edilizia ospedaliera, di edilizia economica e popolare, nonché in materia di agricoltura, industria e turismo, rispettivamente per i settori di competenza, purchè gli interventi di attuazione siano coordinati ed autorizzati dal Comune di Alghero nelle forme di legge.

ART. 4 - INTERPRETAZIONE DEL P.R.G.

Le prescrizioni in ordine a quanto rappresentato negli elaboratori grafici e nell'enorme del **P.R.G.** sono di tre gradi:

- 1°) Inderogabili: le destinazioni d'uso del territorio e gli standards urbanistici corrispondenti; i vincoli di salvaguardia di qualsiasi tipo.
- 2°) Fortemente consigliate: i tracciati delle infrastrutture cinematiche e tecnologiche con le relative dimensioni tecniche; i punti singolari d'interesse paesistico, storico, culturale, nautico, individuati nel territorio.
- 3°) Consigliate: le scelte di localizzazione degli aggregati e delle aree di pubblico interesse nelle diverse zone insediative; le proposte di trattamento del manto vegetale.

ART. 5 - COMPARTI EDIFICATORI – CONSORZI VOLONTARI

Nell'ambito del **P.R.G.** l'amministrazione comunale ha facoltà di promuovere comparti edificatori in sede di approvazione dei piani particolareggiati di attuazione.

Tuttavia, in attesa di detti piani sono consentiti consorzi volontari tra diversi proprietari al fine di raggiungere soluzioni urbanistiche coordinate per le unità minime di intervento stabilite per le diverse zone.

Il consorzio, costituito nei termini di legge, predispone il piano quadro degli interventi le cui conclusioni, nel rispetto del **P.R.G.**, devono essere regolamentate da apposita convenzione da approvarsi secondo le procedure previste dalla legislazione vigente occorrendo perciò il nulla osta dall'Assessorato Regionale competente in materia urbanistica.

Il piano di consorzio volontario deve:

- a) tener conto delle scelte di localizzazione consigliate nel **P.R.G.**;
- b) indicare l'azonamento dell'area d'intervento nel rispetto degli standards urbanistici e degli indici di fabbricabilità prescritti per la zona;
- c) definire la viabilità principale dell'area di intervento da raccordare con quella territoriale;
- d) definire i tracciati dei collettori principali idrico e fognario indicando rispettivamente le opere di presa e quelle di depurazione;
- e) rappresentare su planimetria catastale le diverse proprietà comprese nel piano stesso e l'adesione delle stesse;
- f) descrivere le fasi tecniche di attuazione del piano stesso e gli impegni di spesa per le opere di urbanizzazione;
- g) allegare lo schema di convenzione con le diverse attribuzioni;
- h) rispettare le prescrizioni della L. R. 28/04/1978, n° 30.

ART. 6 - NORME PER LE LOTTIZZAZIONI

Le lottizzazioni redatte e firmate da un professionista abilitato a termine di legge, devono:

- a) prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica dell'area di intervento, purché definita nell'ambito di un piano di consorzio volontario già convenzionato.

Ove non fosse richiesto il piano di consorzio la lottizzazione deve interessare una superficie senza soluzione di continuità non inferiore a quanto prescritto dalle norme di zona; la lottizzazione può tuttavia essere consentita anche in casi in cui la superficie di

intervento non raggiunga il minimo previsto dalle norme di zona quando esista una comprovata soluzione di continuità al contorno e purché siano rispettate le norme generali e quelle speciali di zona con particolare riguardo agli indici di edificabilità territoriale;

- b) prevedere le opere di urbanizzazione primaria e, per interventi di notevole entità, le opere di urbanizzazione secondaria; potranno tuttavia essere consentiti impegni minori in particolari casi in cui le superfici da lottizzare siano già parzialmente urbanizzate e pressoché sature di costruzioni recenti;
- c) inquadrarsi nelle previsioni del P.R.G., senza pregiudicare le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori;
- d) le lottizzazioni convenzionate sono obbligatorie per le sottozone C1-C2-F1-F2-F3-F4-F5-D1-D2;
- e) le lottizzazioni vengono autorizzate dal Comune previo N. O. della Amministrazione Regionale, ai sensi della legislazione vigente;
- f) nelle zone territoriali omogenee classificate C ed F, la cui utilizzazione è subordinata alla preventiva approvazione di formali piani di lottizzazione convenzionata, nonché per gli interventi ammessi nelle zone agricole, ad eccezione delle opere di cui all'art. 9 lettera A) della Legge 28/01/1977 n°10, è sempre obbligatoria l'esecuzione diretta a cura del concessionario delle opere di urbanizzazione primaria, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria sono corrisposti nella misura stabilita con deliberazione consiliare sulla base delle tabelle parametriche regionali: secondo quanto stabilito dall'art.4 della Legge Regionale 28 aprile 1978, n.30, in cui si rinvia per le ulteriori prescrizioni relativamente alle altre zone territoriali omogenee.

I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:

- 1) relazione illustrativa- calcoli degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione;
- 2) stralcio del **P.R.G.** riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);
- 3) Planimetrie:a) studio urbanistico;
 - b) piano quotato ante e post sistemazione;
 - c) piano catastale;
- 4) norme di attuazione integrative a quelle del **P.R.G.**;
- 5) tipologie edilizie;
- 6) progetti di larga massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica e preventivo di spesa;
- 7) fac-simile di convenzione da stipulare con il Comune di Alghero con allegata la dichiarazione contenente l'impegno da parte dei lottizzanti di stipulare l'atto successivamente all'approvazione da parte del Comitato di Controllo degli Enti Locali.

Nel caso di assenso dell'Amministrazione Comunale, lo studio di lottizzazione nelle zone residenziali C e B, può interessare anche le confinanti zone S/1 e S/4 destinate rispettivamente a verde pubblico attrezzato ed a servizi pubblici o di interesse pubblico. Il volume derivante dalle aree cedute gratuitamente, aree in aggiunta a quelle previste dalle norme sullo studio di lottizzazione (per le quali si applica l'indice di fabbricabilità territoriale della zona C/1) può essere trasferito in aumento alla volumetria residenziale privata prevista dal piano stesso. La volumetria complessiva determinatasi dovrà comunque soddisfare gli standards di 18 mq/abitante pari a 18mq/100 mc. previsti dall'art. 4 D. A. 17/12/1983 n. 2266/U. Nelle zone omogenee B/3*, in assenza di studio di P.di L. o di P.P. potranno essere rilasciate concessioni edilizie dirette, prima della totale acquisizione delle aree di servizi necessarie al soddisfacimento degli standards minimi previsti dal D. A. 2266/U del 1983.

Gli spazi pubblici devono avere una superficie non inferiore a quelle indicate nella planimetria di **P.R.G.** comunque non inferiore a 18 mq/ab.

ART. 7 - INDICI E PARAMETRI – DEFINIZIONI

- 1) Indice di fabbricabilità territoriale: è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, direzionale, turistica, etc.) dall'intervento, ivi comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per i servizi sociali.
- 2) Attrezzature e servizi:
 - A) Urbanizzazioni primarie:
 - a) strade residenziali;
 - b) spazi di sosta e di parcheggi;
 - c) fognature;
 - d) rete idrica;
 - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f) pubblica illuminazione;
 - g) spazi di verde attrezzato.
 - B) Urbanizzazioni secondarie:
 - a) asili nido e scuole materne;
 - b) scuole dell'obbligo;
 - c) mercati di quartiere;
 - d) delegazioni comunali;
 - e) chiese e altri edifici per servizi religiosi;
 - f) impianti sportivi e di quartiere;
 - g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
 - h) aree verdi di quartiere.
- 3) destinazioni d'uso: per ogni zona sono definite nel **P.R.G.**, una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate di relative norme tecniche di attuazione. In esse non possono essere consentite altre destinazioni.
- 4) Indice di fabbricabilità fondiaria: è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona a destinazione speciale e la superficie fondiaria (dei soli lotti edificabili), al netto delle altre superfici da destinare alla viabilità pubblica dell'insediamento e alle attrezzature e servizi di cui al numero 2 precedente.
- 5) Superficie minima del lotto: è la superficie minima indispensabile per consentire la edificabilità nel lotto nella misura prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria di zona.
- 6) Indice di copertura: è il rapporto tra la superficie di sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile. Per superfici di sedime del fabbricato si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore espansione, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi e da pensiline, fine ad massimo di m. 1,20 di sporgenza.
- 7) Altezza dei fabbricati: l'altezza dei fabbricati è definita dalle norme di zona individuate dal **P.R.G.**, o dai piani particolareggiati e non può eccedere il limite di cui all'art. 5 del D.P.G.R. 01/08/1977, n° 9743-271. L'altezza massima delle costruzioni non può in ogni caso superare la misura di metri 25; l'altezza minima, in ogni caso non può essere inferiore a m.3,00.
- 8) Ai fini dell'applicazione degli suddetti indici di fabbricabilità i volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano di campagna naturale sul prospetto a monte, sempre che la copertura del

fabbricato sia piana ed il tetto abbia pendenza minore del 35%.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti dai piani ideali con pendenza del 35% al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

I vani seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili e comunque non adibiti ad abitazione.

L'altezza è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m. 12 di lato.

Qualsiasi costruzione situata su terreno acclive non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzato sullo stesso terreno, se pianeggiante; qualora la differenza di quota fra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento di almeno un piano, la costruzione dovrà svilupparsi a gradoni seguendo l'andamento medio del terreno naturale nel modo più opportuno per non superare mai la massima altezza prevista.

Per gli edifici in angolo fra strade di diversa larghezza, l'altezza massima competente alla strada di maggior larghezza può concedersi anche il prospetto della strada di larghezza minore, per una estensione non superiore a m. 12,00. Quando però la strada secondaria abbia una larghezza inferiore a m. 8,00 sarà necessario un arretramento dal fronte pari alla misura necessaria per consentire l'apertura di finestre in base alla normativa di zona riferita ai distacchi fra edifici. In ogni caso i prospetti devono essere risolti architettonicamente.

- 9) Numero dei piani: si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano di ritiro ed il seminterrato, se abitabile.
- 10) Distacco fra gli edifici: è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. I distacchi variano da zona a zona ma è fissato un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano alle pareti di un medesimo edificio prospiciente su spazi interni.

- 11) Distacco dal confine di lotto: è la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine del lotto. E' variabile da zona a zona in rapporto all'altezza degli edifici, ma è fissato un minimo assoluto.
- 12) Accessori: sono locali per lo più ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori è conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non deve superare (solva contraria specifica), l'indice di fabbricabilità fondiario attribuito al lotto.

- 13) Lunghezza massima dei prospetti: è la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.
- 14) Cortili chiusi: si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro; sono classificati nei seguenti tipi:
 - a) ampio cortile. Si intende uno spazio interno nel quale la norma minima, libera davanti ad ogni finestra, è superiore alla misura stabilita dal Decreto **P.G.R.** n. 9743-271 dell'01/08/1977.
 - b) patio. Si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 10,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 7,00.
 - c) cortile. Si intende uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una norma minima, libera davanti ad ogni finestra è uguale a m 10,00 e la cui superficie è maggiore o uguale a $\frac{1}{6}$ di quella delle

- pareti che la circondano.
- d) chiostrina. Si intende uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima, davanti ad ogni parete, non inferiore a m 2,00; in essa possono affacciarsi soltanto bagni e disimpegni.
- 15) Indice di piantumazione: indica il numero di piante di alto fusto prescritte per ogni ettaro nelle singole zone, o per ogni lotto edificabile.
- 16) Larghezza stradale: si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

ART. 8 - POTERI DI DEROGA

Il comune di Alghero può esercitare la deroga sulle norme del **P.R.G.** e su quelle del regolamento edilizio limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge n° 1357 del 21/12/1955.

La deroga può estendersi alla destinazione di zone soltanto quando si tratti di edifici pubblici dei quali rimanga immutata la funzione.

In ogni caso la deroga deve essere concessa previa stipula di apposita convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale e previo nulla osta dell'Assessorato Regionale agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, con la quale venga assicurato il rispetto nel tempo della destinazione dell'immobile per uso pubblico.

ART. 9 - BENI CULTURALI E AMBIENTALI ISOLATI

Entro sei mesi dalla data di adozione del P.R.G. l'Amministrazione Comunale di Alghero, in accordo con la Soprintendenza ai Monumenti, dovrà predisporre un elenco degli immobili isolati nel territorio che costituiscono un bene culturale o ambientale.

Nella deliberazione devono essere inoltre definite le norme di vincolo e quelle operative che diventano, dopo le approvazioni di legge, integrative (o di variante) delle presenti norme del P.R.G.

ART. 10 - REGOLAMENTO EDILIZIO

Il **P.R.G.**, attraverso la cartografia e le norme di attuazione, abroga, ove sia in contrasto, le norme del regolamento edilizio vigente.

Entro sei mesi dalla data di adozione del **P.R.G.** l'Amministrazione Comunale di Alghero dovrà predisporre e adottare un **NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO** conforme alle prescrizioni del **P.R.G.**

ART. 11 - LE DESTINAZIONI D'USO

Il **P.R.G.** definisce le destinazioni d'uso del territorio comunale attraverso le seguenti zone omogenee:

Zona A: I Centro Storico

Zona B: di completamento residenziale

Sottozona B/1: iff = 7 mc/mq con obbligo di Piano Particolareggiato
3 mc/mq con concessione edilizia diretta

Sottozona B/2: iff = 5 mc/mq con obbligo di P.P.

3 mc/mq con concessione edilizia diretta

Sottozona B/3 e B*/3: iff = 2,5 mc/mq

Sottozona B/h: iff = 4,16 mc/mq con obbligo di P.P.
3 mc/mq con concessione edilizia diretta

N.B. – Nelle zone B/1 - B/2 – B/h non possono essere rilasciate, in alcun caso, concessioni edilizie con indice di fabbricabilità fondiaria superiore a 3 mc/mq se non in presenza di formale Piano Particolareggiato o di lottizzazione convenzionata.

Zona C: di espansione residenziale

Sottozona C/1 e C/2: iff = 1,5 mc/mq (art. 4 del D.P.G.R. 9743-271 del 01/08/77)

Zona D: di interesse industriale e artigianale

Sottozona D/1: industriale di S. Marco
“ D/2: artigianale urbana

Zona E: di interesse agricolo

Sottozona E/1: appoderata
“ E/2: a coltura tradizionale

Zona F: di interesse turistico

Sottozona F/2: iff = 0,10 mc/mq
“ F/3: iff = 0,35 mc/mq
” F/4: iff = 0,50 mc/mq
” F/5: iff = 0,03 mc/mq

Zona G: servizi di interesse generale:

Sottozona G/1: bosco esistente da confermare
G/2: rimboschimento in progetto
G/3: cimiteriale
G/4: interesse militare
G/5: stazione e parco autolinee
G/6: stazione e parco ferroviario
G/7: porto di Alghero
G/8: aeroportuale

Zona H: zone di tutela

Sottozona H/1: verde filtro e rispetto assoluto
“ H/2: parco zoologico
“ H/3: salvaguardia assoluta ed ecologica
“ H/4: stagno di Calick

Zona S: standard

Sottozona S/1: giardini e verde pubblico attrezzato
“ S/2: impianti sportivi
S/3: verde privato
S/4: servizi pubblici
S/5: balneare urbana

CAPITOLO I

ZONA A: IL CENTRO STORICO

ART. 12 - PERIMETRO DI SALVAGUARDIA

Il **P.R.G.** definisce che il perimetro del centro storico della città di Alghero, nell'ambito del quale devono essere attuati gli interventi di ristrutturazione nella salvaguardia del patrimonio storico-artistico e ambientale.

L'intera area perimetrata è pertanto soggetta allo studio di piani particolareggiati esecutivi al fine di definire e regolamentare le operazioni necessarie descritte al successivo art. 13.

In attesa del piano particolareggiato possono essere autorizzati, previo parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti, soltanto interventi di restauro conservativo e opere di risanamento all'interno degli edifici che mantengono inalterata la volumetria, al fine di migliorare le condizioni complessive di abitabilità. Sono inoltre consentiti purchè sia mantenuto inalterato l'aspetto ambientale.

ART. 13 - PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO

I Piani Particolareggiati esecutivi da redigere nel rispetto della normativa vigente in materia (D.P.G.R. n° 9743-271 dell'01/08/1997) devono promuovere la ristrutturazione del centro storico intesa a mantenere in esso le funzioni residenziali e terziarie attraverso una rivitalizzazione compatibile con il carattere storico-ambientale.

In tal senso, e sulla base delle risultanze emerse dalla relazione generale del **P.R.G.**, i piani particolareggiati devono prevedere e normalizzare:

- 1) i monumenti da vincolare;
- 2) gli edifici da tutelare nel complesso con l'indicazione delle norme di restauro conservativo ;
- 3) gli edifici da demolire e trasformare con le norme specifiche;
- 4) gli eventuali nuovi edifici con le norme di progettazione;
- 5) la sistemazione della viabilità, degli spazi pubblici, dei bastioni, con le prescrizioni di arredo urbano;
- 6) la sistemazione di attrezzature di interesse pubblico anche nell'ambito di edifici esistenti;
- 7) gli strumenti per incentivare l'integrazione sociale al fine di mantenere più vivi i caratteri dell'Habitat;
- 8) gli strumenti per incentivare lo sviluppo di attività artigianali qualificate, non in contrasto con l'ambiente, e di attività culturali;
- 9) la spesa pubblica occorrente e la partecipazione degli enti e dei privati per accelerare il processo di modificazione programmato;
- 10) definire gli ambiti di applicazione della legge 21/10/1971 ? n° 865.

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non debbono superare quella preesistente, computate senza tener conto delle

sovrastutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del piano particolareggiato.

Per le nuove costruzioni e le ricostruzioni in seguito a demolizione l'indice fondiario non può superare quello medio della zona ai sensi dell'art. 4 D.P.G.R. 01/08/77, n° 9743-271.

CAPITOLO II

AREE RESIDENZIALI NON COMPRESSE NEL C.S.

Art.14 - DESTINAZIONI D'USO

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad abitazioni. Sono inoltre consentiti:

- studi professionali e commerciali;
- negozi e pubblici esercizi;
- magazzini e depositi, limitatamente ai soli piani terreni e interrati;
- piccoli laboratori artigiani purchè non molesti;
- autorimesse pubbliche e private;
- locali per il tempo libero e supermercati.

Ai sensi dell'art. 4 del D.P.G.R. 9743-271 in data 01/08/1977, la volumetria realizzabile assumendo come parametro 100 mc/ab deve essere proporzionalmente ripartita come segue:

- 70 mc per residenze
- 20 mc per servizi strettamente connessi alla residenza
- 10 mc per servizi pubblici.

Ove si ravvisi l'opportunità, al fine di realizzare una equilibrata distribuzione di alcune attrezzature nella città, possono essere consentiti con la procedura della deroga stabilita dall'art. 3 L. 1357 del 21/12/1955, alberghi, ristoranti, cinema, teatri, supermercati, case di cura, purchè dotati di ampie aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalità dell'opera nella zona residenziale di cui sono previsti.

ART. 15 - ZONE OMOGENEE

Il P.R.G. suddivide le aree residenziali in due classi omogenee, ai sensi del D.P.G.R. n° 9743-271 dell'01/08/77:

- 1) zona b: le parti della città e del territorio totalmente e parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto.
- 2) Zona c: le parti della città e del territorio necessarie per l'espansione, nelle quali il processo di urbanizzazione è ancora da avviare.

La zona B è suddivisa nelle sottozone B/1 – B/2 – B/3 – B/h

La zona c è suddivisa nelle sottozone C/1 – C/2 (borgate).

ART. 16 - SOTTOZONE B1 – B2 – B3 – BH – B3*.

Il **P.R.G.** sulla base dei caratteri dell'insediamento riferiti all'indice di fabbricazione e alle tipologie edilizie prevalenti, attribuisce alle sottozone i seguenti indici di fabbricabilità fondiaria:

- sottozona B1: iff =7 mc/mq con obbligo di Piano Particolareggiato
3 mc/mq con concessione edilizia diretta
- sottozona B2: iff= 5 mc/mq con obbligo di Piano Particolareggiato
3 mc/mq con concessione edilizia diretta
- sottozona B3 e B3*: iff=2,5 mc/mq
- sottozona BH: iff= 4,16 mc/mq con obbligo di Piano Particolareggiato
3 mc/mq con concessione edilizia diretta

N.B. – Nelle zone **B1 – B2 – BH** non possono essere rilasciate, in alcun caso, concessioni edilizie con indice di fabbricabilità fondiaria superiore a 3 mc/mq se non in presenza di formale Piano Particolareggiato o di lottizzazione convenzionata.

Nelle zone B3* è possibile rilasciare la concessione edilizia senza lo studio della lottizzazione, a condizione che vengano effettuate le cessioni di aree nella misura di 18 mq/abitanti insediabili ogni 100 mc costruibili.

Le tipologie edilizie sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito; tuttavia al fine di garantire un risultato più omogeneo si prescrivono le seguenti norme:

- un rapporto di copertura nel lotto non superiore ad 1/2;
- un'altezza, nel rispetto dei vincoli panoramici vigenti, non superiore a m 21;
- un distacco minimo di m 10 tra pareti finestrati di vani abitabili non altrimenti finestrati;
- nelle nuove costruzioni ad uso abitazione o promiscuo (a condizione che gli uffici non superino il 25% della superficie destinata ad abitazione), ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione. Dovrà comunque essere riservato un posto auto per ogni appartamento.

Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare licenza o concessione edilizia e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità, sopraelevare lo edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili.

L'altezza in ogni caso non dovrà superare quella corrispondente alla più frequente dell'isolato.

Gli allineamenti previsti dal P.R.G. devono intendersi fissi, tuttavia il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può imporre nel dettaglio una rettifica degli stessi allineamenti in avanzamento o in arretramento al fine di garantire il coordinamento dei fili fissi e la circolazione veicolare nella zona.

NORMATIVA PER I LOTTI INTERCLUSI NELLE ZONE B.

Nella zona omogenea classificata B è consentito il rilascio della concessione, in assenza di studio attuativo, con indici fondiari superiori a 3 mc/mq e con altezze superiori a m. 25, purché non superino le altezze dei fabbricati circostanti e nel rispetto della normativa di zona, limitatamente ai lotti interclusi ed alle condizioni di seguito precisate:

- per lotto intercluso deve intendersi quella porzione di area ineditata oparzialmente edificata che sia completamente circondata da aree che abbiano utilizzato l'indice di copertura con regolare concessione edilizia rilasciata non oltre la data di esecutività del presente provvedimento;
- consenta l'applicazione della normativa urbanistica comportando una soluzione urbanistica obbligata;
- non risulti edificabile a seguito di demolizione di fabbricati.

Il rilascio della concessione edilizia di cui sopra è condizionato:

- al rispetto e alla salvaguardia dei valori ambientali e all'uso dei materiali tradizionali della zona;
- alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione in conformità delle tabelle parametriche vigenti;
- alla cessione gratuita al Comune di superfici pari agli standards prescritti.

La volumetria edificabile è computata avuto riguardo allo intero lotto, comprese le aree di cessione con esclusione di quelle destinate alla viabilità.

Le aree di cessione possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici e possono essere eventualmente reperite nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi, purché ne venga assicurata l'accessibilità e la fruibilità.

In tale eventualità, deve essere concesso uno scomputo sugli oneri di urbanizzazione nella misura e secondo i criteri che saranno deliberati in via generale, dal Consiglio Comunale.

I volumi che ai sensi delle norme precedenti venissero ceduti all'Amministrazione Comunale, in eccedenza del 10% da destinare a servizi pubblici di cui all'art. 4 del D.P.G.R. 1/8/1977, n° 9743-271, non sono computati agli effetti dell'indice fondiario.

Qualora la cessione di aree, in conformità ai commi precedenti, comporti soluzioni non razionali, quali l'inutilizzabilità delle stesse aree o una soluzione tecnicamente inaccettabile, detta cessione potrà essere sostituita da un corrispettivo monetario, nella misura e secondo i criteri da stabilirsi, in via generale, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Nel caso di assenso dell'Amministrazione Comunale nelle zone B, la cessione della dovuta superficie può essere estesa anche alle adiacenti zone "S1" ed "S4" destinate rispettivamente a verde pubblico attrezzato e servizi pubblici o di interesse pubblico; le aree destinate agli spazi pubblici (semprechè le cessioni siano gratuite e di superficie non inferiore a quella indicata in planimetria) possono essere cedute nelle zone "S1" ed "S4"; il volume derivante dalle zone "S1" ed "S4" (per le quali si applica l'indice di fabbricabilità territoriale di zona) può essere trasferito nelle zone residenziali interessate.

Gli spazi pubblici devono avere una superficie non inferiore a quella indicata nella planimetria di **P.R.G.** e comunque non inferiore a 18 mq/ab.

CAPITOLO III

RICETTIVITA' – SERVIZI

ART. 17 - ZONA B/h DELLE ATTREZZATURE RICETTIVE INTERNE E CONVIVENZE

La zona B/h destinata ad accogliere attrezzature ricettive e convivenze con i servizi ausiliari interessa alcune aree della città situata in luoghi particolarmente idonei.

Per ognuna di esse è indispensabile redigere uno studio urbanistico di attuazione: piano particolareggiato, nel caso in cui la superficie sia rilevante ed in grado di accogliere più iniziative; planovolumetrico, da convenzionare nei modi previsti per le lottizzazioni, per le superfici più piccole sufficienti per soluzioni progettuali unitarie.

In ogni caso per le attrezzature ricettive devono essere rispettate le seguenti norme esecutive:

- 1) garantire la viabilità pubblica di accesso al lotto edificabile;
- 2) non superare l'indice di fabbricabilità territoriale di 2,50 mc/mq;
- 3) destinare per verde attrezzato e viabilità il 40% del lotto edificabile;
- 4) non superare l'indice di fabbricabilità fondiario di 4,16 mc/mq;
- 5) prevedere tipologie che si inseriscano in modo armonico nel territorio circostante senza pregiudizio per quanto concerne soprattutto le altezze;

- 6) garantire idonee aree per la sosta privata in misura non inferiore ad un mq per ogni 10 mc;
- 7) garantire una piscina privata di dimensione non inferiore ad un mq per ogni posto letto;
- 8) sistemazione a giardino delle aree non coperte dagli edifici.

Le convivenze dovranno rispettare le disposizioni di cui ai punti 1), 2), 4), 5) e 6).

La presente normativa si applica anche per eventuali convivenze di interesse pubblico da localizzare nell'agro algherese (zona E) la cui destinazione è da vincolare attraverso convenzione con il Comune di Alghero.

In sede di approvazione del piano particolareggiato sarà cura dell'Amministrazione di garantire attraverso contratto la destinazione dell'immobile per almeno 25 anni.

Per convivenze si intendono quelle opere destinate a ricoveri, convitti, agriturismo e simili, con esclusione dell'edificazione alberghiera e paralberghiera.

ART.18 - ZONA C: L'UNITA' RESIDENZIALE

(Modificato dal Decreto Assessoriale n° 1065/U del 17/10/1986)

Il **P.R.G.** individua le zone per l'espansione residenziale dimensionandole per unità funzionali di circa 3000 abitanti dotate delle opere di urbanizzazione primaria e dei seguenti servizi per l'urbanizzazione secondaria :

- | | |
|--|---|
| 1) Per lo sport e il tempo libero: | campo per bambini
campo per ragazzi
campo per adulti
palestra – piscina
giardino pubblico |
| 2) Per l'istruzione: | asilo nido (2 unità)
scuola materna (2 unità)
scuola elementare
scuola media dell'obbligo |
| 3) Per la sanità: | ambulatorio |
| 4) Sociali, culturali e religiose: | centro sociale
centro culturale e biblioteca
luogo di culto |
| 5) Mercantili e per la pubblica amministrazione: | gruppo negozi
mercato rionale
uffici. |

L'edificabilità nell'ambito delle unità residenziali deve essere coordinata da piani Particolareggiati esecutivi o in attesa di questi da un consorzio volontario ai sensi dell'art.5, che comprenda tutte le aree comprese nel perimetro di minimo intervento della sottozona rappresentato negli elaborati grafici del **P.R.G.**

Il piano particolareggiato (ovvero il consorzio volontario), deve formulare la sistemazione urbanistica dell'area, e, sulla base delle linee del **P.R.G.** e delle presenti norme, deve specificare l'azzonamento che rappresenti le superfici edificabili, le superfici pubbliche per il verde, per i servizi e per la sosta, la viabilità principale e secondaria, secondo gli standards urbanistici definiti nel successivo art. 19.

Al fine di garantire la più efficace integrazione sociale dei cittadini, il piano di lottizzazione, o il piano particolareggiato, nelle zone C/1 deve sempre riservare il 20% della

superficie territoriale edificabile del Piano stesso per insediamenti di edilizia economica e popolare da costruirsi ai sensi delle Leggi speciali di settore (167 - 865 – Altre). Detta cessione deve essere gratuita.
Il volume edificabile viene così utilizzato:

- edilizia economica e popolare:	40%
- servizi pubblici:	10%
- residenze private:	40%
- servizi privati:	10%

Sulle superfici così riservate il comune di Alghero deve predisporre un programma esecutivo di intervento che costituirà parte integrante dello stesso piano particolareggiato.

ART. 19 - ZONA C/1 STANDARDS URBANISTICI E TIPOLOGIE.

(Modificato e integrato dai Decreti Assessoriali n°1065/U del 17/10/1986 en°1363/U del 15/11/1989)

Per la zona C/1 sono valide le seguenti norme:

- indice di fabbricabilità territoriale: 1,5 mc/mq;
- aree per l'istruzione S1: 6,75%;
- aree per attrezzature di interesse comune S2: 3,00%;
- aree per spazi pubblici attrezzati S3: 13,50%;
- aree per parcheggi pubblici S4: 3,75%;
- indice di fabbricabilità fondiario: 3 mc/mq.

ART. 20 - SOTTOZONA C/2 (BORGATE)

La sottozona, alla luce del D.P.G.R. 01/08/1977, n° 9743-271, è classificata di espansione.

La sottozona interessa le parti del territorio nelle quali l'insediamento diventa accentrato in forma di Borgata. In esse coesistono residenze, alberghi, servizi sociali e attrezzature per deposito e lavorazione dei prodotti dell'agricoltura, in un contesto unitario polifunzionale.

L'edificazione nella sottozona deve pertanto essere regolata da piani particolareggiati o da lottizzazioni convenzionate, i quali devono specificare anche la normativa di attuazione, nel rispetto dei caratteri polifunzionali della Borgata.

I piani esecutivi devono in particolare dimensionare gli standards urbanistici in funzione del numero degli abitanti insediati o da insediare, in base alle disposizioni di legge (D.P.G.R. n° 9743-271 dell'01/08/1977) e non superare per qualsiasi destinazione l'indice di edificabilità territoriale di 1,5 mc/mq.

Nelle sottozone le tipologie edilizie sono libere, nel rispetto degli standards urbanistici. Esse devono tuttavia rispondere a requisiti di funzionalità secondo le necessità della popolazione algherese, e concorrere a definire un disegno urbano di coerente unitarietà compositiva.

Il piano particolareggiato, ovvero il piano di consorzio volontario, riferito all'unità minima d'intervento rappresentato in cartografia, definita le norme speciali per l'attuazione, tenute presenti le norme le disposizioni legislative vigenti.

Qualora ai termini dell'art. 13 – 2° comma- della L. R. n° 30 del 28/04/1978 uno o più proprietari di aree residenziali dimostrino la impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari interessati, di predisporre un piano di lottizzazione, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera zona. In tali ipotesi il piano si attuerà per comparti e relativi oneri di urbanizzazione verranno

ripartiti fra i diversi proprietari lottizzanti.

ZONA C: PROGRAMMI OPERATIVI – ONERI A CARICO DEI PRIVATI

L'attuazione del **P.R.G.** nella zona è articolata attraverso un programma operativo che l'Amministrazione comunale deve formulare, e verificare nel tempo, al fine di stabilire una scala di priorità degli interventi sulla base della domanda insediativa, e sulla fattibilità delle infrastrutture cinematiche e tecnologiche principali. In tal senso il Comune indicherà la gradualità dei piani particolareggiati che intende promuovere e gli strumenti necessari per l'attuazione.

In alternativa, i privati che intendessero anticipare i tempi programmati dall'Amministrazione Comunale, al fine di utilizzare le aree residenziali definite dal **P.R.G.**, possono costituire un consorzio volontario e predisporre un piano urbanistico nel rispetto del **P.R.G.** ai sensi dell'art.5 delle presenti norme.

Nella convenzione in particolare, i privati devono impegnarsi a provvedere a loro spese alla realizzazione delle infrastrutture principali indicate dall'Amministrazione Comunale e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e alla cessione delle stesse al Comune di Alghero.

CAPITOLO IV

ZONA D: AREE INDUSTRIALI

ART. 21 - SOTTOZONA D/1: INDUSTRIALE DI S. MARCO

Il **P.R.G.** individua per le industrie principali le aree già destinate in Comune di Alghero di Alghero per le attività industriali dal piano regolatore territoriale del Consorzio per l'area di sviluppo industriale Sassari – Porto Torres – Alghero.

Ai sensi della legislazione vigente il **P.R.G.** recepisce e fa proprie le localizzazioni e le norme di attuazione previste dal predetto piano territoriale.

ART. 22 - SOTTOZONA D/2: ARTIGIANALE URBANA

La sottozona è destinata ad accogliere industrie di piccola entità ed destinata ad accogliere industrie di piccola entità ed imprese artigianali o commerciali in contatto funzionale con la città di Alghero.

Al fine di coordinare le diverse iniziative, in assenza di opere di urbanizzazione primaria, si prescrivono interventi minimi di 1 ettaro. In ogni caso deve essere rispettata la normativa definita nel D.P.G.R. n° 9743-271 dell'01/08/1977. In particolare, all'interno e ai margini della sottozona devono essere previsti ampi spazi da sistemare a verde alberato che rappresentino un idoneo filtro tra i lotti industriali e le parti circostanti della città.

Nei lotti industriali della sottozona è vietata la costruzione di case di abitazione fatta eccezione per i locali strettamente indispensabili per il personale di custodia.

L'edificabilità nel lotto è regolamentata come segue:

- indice di fabbricabilità fondiaria di 3 mc/mq.;
- rapporto di copertura non superiore ad 1/2;
- distacchi minimi dai confini di m. 6 e dalla strada di accesso di m. 10;
- non sono consentite deroghe per eventuali corpi accessori.

La superficie da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, verde pubblico,

parcheggio (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata ad insediamenti industriali.

Devono essere rispettati i rapporti massimi per gli spazi destinati ad insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi, nella misura prescritta dall'art. 8 del Decreto P.G.R. 1.8.1977, n. 9743-271.

CAPITOLO V

ZONA E: AREE AGRICOLE

Le zone E interessano le parti del territorio destinate ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti (art.3 D.P.G.R. 1.8.1977, n.9743-271)

ART. 23 - SOTTOZONA E1: APPODERATA

La sottozona interessa le parti del territorio nelle quali il tipo di terreno e le colture possono richiedere una edificazione di tipo poderale, nel rispetto dell'art. 12 della L. R. n° 10/1976.

In essa sono perciò consentite costruzioni e impianti di interesse agricolo e piccoli fabbricati per l'abitazione del personale di azienda.

Per l'edificazione di qualunque fabbricato è tuttavia necessario disporre di una superficie poderale minima di mq. 40.000 e dimostrare la possibilità di accesso al lotto mediante una strada collegata con la viabilità pubblica del territorio.

In particolare l'indice fondiario max è, a norma dell'art. 4 del D.P.G.R. 1.08.1977, così stabilito:

- a) 0.03 mc/mq per le residenze;
- b) 0.10 mc/mq per i punti di ristoro, insediamenti a carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzate in altre zone omogenee;
- c) 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e simili;
- d) un'altezza non superiore a m. 7;
- e) la distanza dei confini del lotto non inferiore a m.10, e dal filo delle strade pubbliche del territorio non inferiore a m.15 e nel caso di strada di interesse comunale, provinciale, statale o nel caso di superstrada è obbligatorio il rispetto delle distanze minime a cui il D.M. 1.4.1968;
- f) una distanza tra l'edificio per abitazione e quelli speciali per l'agricoltura non inferiore a metri 8.

Per l'edificazione dei fabbricati e degli impianti speciali per l'agricoltura, la cui destinazione è da vincolare attraverso convenzioni con il Comune di Alghero, si prescrivono le seguenti norme:

- 1) un rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto non superiore a 1/4, ed una cubatura totale, compresa quella utilizzata per fabbricati di abitazione, non superiore all'indice territoriale dello 0,03 mc/mq;
- 2) una altezza libera compatibilmente con le tipologie speciali per l'agricoltura, che tuttavia non costituisca disturbo per l'ambiente;
- 3) la distanza dei fabbricati dal confine del lotto non inferiore a m. 10 e dal filo delle strade pubbliche del territorio non inferiore a m. 15. Si devono comunque rispettare i distacchi minimi previsti dal D. M. 1.4.1968;
- 4) per i poderi con una superficie inferiore a mq. 40.000 è ammessa esclusivamente la realizzazione di piccole costruzioni agricole ad un solo piano con superficie coperta non superiore a mq. 50.

ART. 24 - SOTTOZONA E2 AGRICOLA A COLTURE TRADIZIONALI

L'indice di fabbricabilità massimo è stabilito rispettivamente:

- a) 0.03 mc/mq per le residenze
- b) 0,20mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

Con deliberazione del C.C. l'indice di cui al punto **a)** potrà essere elevato fino a:

- 0.10 mc/mq per tutti i punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzate in altre zone omogenee;
- 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Con deliberazione del C.C. l'indice di cui al punto **b)** potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt.1.000.

Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori a 3.000 mc. o con numero di addetti superiori alle 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata oltre che a conforme deliberazione del C.C. al parere favorevole degli Assessorati regionali competenti, con parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale.

Nella sottozona, qualunque costruzione deve distare dal filo delle strade pubbliche del territorio non meno di metri 15 e non meno di m. 10 dai confini del lotto. Si devono comunque rispettare i distacchi minimi previsti dal D.M. 1.4.1968 ora D. L.285/92 e sue successive integrazioni.

Per l'edificazione di qualunque fabbricato è tuttavia necessario disporre di una superficie minima di mq. 5.000 e dimostrare la possibilità di accesso al lotto, mediante una strada collegata con viabilità pubblica del territorio.

ART. 24 BIS - SOTTOZONA E/2: ZONE AGRICOLE DI SURIGHEDDU E MAMUNTANAS

Le zone di cui al titolo sono classificate E) sottozona E/2 bis in considerazione della particolare rilevanza socio-economica, territoriale paesistica e ambientale. Ognuna delle due zone è intesa perciò come "unità organica di intervento", non frazionabile sotto il profilo urbanistico. Per ognuna di esse si prescrive la conservazione dei volumi esistenti, sui quali è consentito di intervenire con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono altresì consentite opere di ristrutturazione purché nel rispetto della primitiva destinazione d'uso del complesso edilizio e purché risultino adeguatamente motivate per rendere più funzionale l'edificio al ciclo produttivo. I volumi non altrimenti utilizzabili possono essere demoliti sempreché non venga alterato l'equilibrio ambientale complessivo e in loro sostituzione può essere consentita la costruzione di nuovi manufatti il cui volume complessivo non superi il 50% di quelli demoliti. La destinazione e l'ubicazione dei nuovi manufatti deve essere in ogni caso strettamente coerente con le funzioni dell'azienda agro zootecnica intesa sempre come unità economica e urbanistica;

- Sulle superfici non edificate e destinate alle attività produttive dell'agricoltura e dell'allevamento è vietata qualsiasi opera edilizia che non riveste carattere essenziale per l'azienda sotto il profilo tecnico infrastrutturale;
- L'indice territoriale complessivo per ognuna delle zone è determinata dal rapporto tra il volume complessivo costituito dall'insieme degli edifici in cartografia, tale indice è soggetto a modificarsi in termini riduttivi qualora si verificano le condizioni di demolizione e ricostruzione di alcuni edifici nei modi prescritti nel precedente terzo comma.
- L'indice territoriale suddetto potrà essere elevato fino allo 0,01 per le opere connesse

all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

I piani di trasformazione agraria e di rimboschimento nonché i progetti di ristrutturazione agraria e zootecnica approvati dagli Organi Regionali competenti in materia possono adottare soluzioni particolari nel dimensionamento e nelle norme di attuazione in tutte le zone dell'agro algherese (zone e - g - n) purché regolamentate per la destinazione d'uso da apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

A norma dell'art. 4 - ultimo comma - del D. P. G. R. 1/8/177, n. 9743-271 per gli insediamenti o impianti con volumi superiori, ai 3.000 mc., o con numero di addetti superiore alle 20 unità o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie) la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessorati regionali competenti in materia di Agricoltura, Programmazione Urbanistica ed Ecologia.

CAPITOLO VI

ZONA F: AREE PER INSEDIAMENTI TURISTICI E ATTREZZATURE RICETTIVE

ART.26 - Generalità

Il Piano Regolatore Generale ha, per le zone F, validità di studio di disciplina del territorio di cui allo art. 7 della L. R. 09/03/1976, n.10.

La zona F, nella quale il piano prevede la realizzazione di insediamenti turistici residenziali e di attrezzature ricettive, interessa alcune parti significative del territorio nelle quali i caratteri ambientali e la salvaguardia della vegetazione, richiedono una normativa specifica.

Ai sensi e per gli effetti della L. R. accennata, le sub zone F1, F2, F3, F4 e F5 sono suddivise in sub zone omogenee indicate nella cartografia di P.R.G. ed in particolare:

a) La sub zona F1 comprende le seguenti sub zone omogenee:

F1a, F1b, F1c, F1d, F1e, F1f;

b) La sub zona F2 comprende le seguenti sub zone omogenee:

F2a, F2b, F2c;

c) La sub zona F3 comprende le seguenti sub zone omogenee:

F3a, F3b, F3c;

d) La sub zona F4 comprende le seguenti sub zona omogenea:

F4a;

e) La sub zona F5 comprende le seguenti sub zone omogenee:

F5a, F5b, F5c, F5d, F5e;.

In queste sub zone è vietato qualunque intervento senza il piano particolareggiato o la lottizzazione convenzionata, da inquadrare nell'ambito di un piano di consorzio volontario da promuovere ai sensi dell'art. 5 e nel rispetto del successivo art. 27.

Il piano particolareggiato o il piano di consorzio volontario rappresentano infatti gli strumenti urbanistici che qualificano il territorio di intervento indicandone: la viabilità principale; il tracciato delle principali infrastrutture tecnologiche con gli impianti di presa e di depurazione; la zonizzazione (aree fondiarie, aree per verde attrezzato, aree per servizi, aree per parcheggi, aree di riserva e di vincolo assoluto) secondo gli standards previsti per la sottozona; i criteri edificatori secondo gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria della sottozona; le norme generali da rispettare al fine di garantire il più razionale coordinamento delle diverse iniziative. Devono, inoltre, indicare le modalità di attuazione del piano nel tempo di validità giuridica e il piano finanziario di massima per la realizzazione delle opere di pubblico interesse. Nel caso di un piano consorzio volontario devono inoltre

essere indicate le aree da cedere al Comune di Alghero per pubblica utilità nonché le modalità di cessione delle stesse da regolamentare attraverso una planimetria catastale e una convenzione che impegni tutti i proprietari interessati.

Nell'ambito del piano particolareggiato o del piano di consorzio volontario devono essere indicate le aree nelle quali si intende applicare la normativa speciale per le attrezzature ricettive alberghiere ai sensi del paragrafo b) dell' art.30, le quali in ogni caso non devono superare il 10% dell'intera superficie territoriale.

Nell'ambito del piano particolareggiato e del piano di consorzio volontario devono inoltre essere garantiti, ampi spazi da destinare ad uso pubblico lungo la fascia costiera ed il verde pubblico e le altre aree pubbliche devono essere accorpate e ubicate prevalentemente lungo il lato prospiciente il mare.

Sotto il profilo paesaggistico il piano deve indicare le norme che garantiscano la conservazione dei caratteri ambientali della zona anche al fine di non modificare in modo determinante l'ecologia vegetale.

Le attuali aziende alberghiere operanti al di fuori del perimetro urbano possono realizzare attrezzature per adeguamento dei servizi in ragione del 5% in aumento rispetto alla volumetria autorizzata, con esclusione di utilizzo per nuovi posti letto, attraverso la procedura della deroga.

ART. 27 - PIANI DI CONSORZI VOLONTARI E PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Nella zona F, in assenza dei piani particolareggiati sono consentiti piani di lottizzazione convenzionati estesi all'intera sub zona omogenea.

Qualora uno o più proprietari dimostri, per mancanza di assenso degli altri proprietari interessati, l'impossibilità di predisporre un piano di lottizzazione, può, previa autorizzazione del Comune, predisporre lo studio urbanistico esteso all'intera sub zona omogenea. In tale ipotesi è consentito limitare il convenzionamento alla sola quota parte del territorio di pertinenza, a condizione che l'intervento venga esteso all'intero episodio territoriale.

ART. 28 - SUB ZONE F1 - F2 - F3- F4 - F5

La zona F è suddivisa in 5 sub zone: F1 - F2 – F3 – F4 – F5 nelle quali sono valide, le seguenti norme:

- sub zona F1:

if territoriale	= 2000 mc/1ha
superfici edificabili	= 32%
superfici per verde privato	= 18%
superfici per verde e servizi pubblici	= 35%
superfici viabilità e sosta pubblica	= 15%
if fondiario	= 6250 mc/1ha
rapporto di copertura non superiore al 25% del lotto fondiario	
altezza massima fuori terra delle costruzioni mt 4;	
fascia di rispetto dal mare	= 150 mt

- sub zona F2:

if territoriale	= 1000 mc/1ha
superfici edificabili	= 40%
superfici per verde	= 20%
superfici per verde e servizi pubblici	= 28%
superfici viabilità e sosta pubblica	= 12%
if fondiario	= 2500 mc/1ha

rapporto di copertura non superiore al 25% del lotto fondiario
altezza massima fuori terra delle costruzioni mt 4;
fascia di rispetto dal mare = 150 mt

- sub zona F3: if territoriale = 3500 mc/1ha
superfici edificabili = 50%
superfici per verde e servizi pubblici = 35%
superfici viabilità e sosta pubblica = 15%

if fondiario = 7000 mc/1ha
rapporto di copertura non superiore al 20% del lotto fondiario;
rispetto assoluto del verde alto fusto esistente;
altezza massima fuori terra delle costruzioni mt 4;
fascia di rispetto dal mare = 150 mt

- sub zona F4 (ricettiva): if territoriale = 5000 mc/1ha
superfici edificabili = 50%
superfici per verde e servizi pubblici = 35%
superfici viabilità e sosta pubblica = 15%
if fondiario = 10000 mc/1ha
fascia di rispetto dal mare = 150 mt

- sub zona F5 (zona campeggi): ift = 0.03 mc/mq

Nella zona F5 è consentita la realizzazione di interventi tipo camping o carovanning purchè inseriti nell'ambito di Piani Particolareggiati che prevedono i servizi igienici e i locali indispensabili nel rispetto della vegetazione esistente.

La fascia di rispetto dal mare deve essere di 150 mt. dal mare.

Nelle sub zone F1, F2, si prescrive la destinazione di almeno il 70% del volume edificabile, riferito ad ogni intervento, ad attrezzature ed impianti ricettivi per un turismo non stanziale che esclude pertanto case di tipo unifamiliare e plurifamiliare, comunque aggregate al territorio. S'intende che tali tipologie sono consentite per la rimanente parte dell'intervento. Per tutte le zone F il volume da attribuire ad ogni abitante è pari a 60 mc. dei quali 50 per la residenza e 10 per i servizi pubblici.

ART.29 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Nella zona **F** le tipologie edilizie sono regolamentate attraverso i Piani Particolareggiati e le lottizzazioni convenzionate.

Nell'ambito di detti piani devono pertanto essere definite per gli edifici: le caratteristiche planimetriche e volumetriche; le caratteristiche architettoniche intese a garantire il più organico inserimento nel paesaggio; distacchi dai confini di proprietà e di lotto; i distacchi dalla viabilità del territorio e dalla linea del mare nel rispetto dell' art. 42 delle presenti norme; i materiali e i colori da adottare. Devono inoltre essere regolamentate: le superfici per la sosta privata, nel rispetto delle disposizioni vigenti, il trattamento del verde privato, l'arredo urbano delle aree di proprietà privata, i caratteri delle recinzioni dei lotti.

ART. 30 - ATTREZZATURE RICETTIVE ALBERGHIERE

Nella zona **F** è prevista la realizzazione di attrezzature ricettive alberghiere per le quali (rispetto alle altre attrezzature ricettive pur sempre consentite nello ambito della stessa

zona, con le norme di attuazione della sub zona nella quale è previsto l'intervento), valgono le seguenti norme speciali:

- a) intervento unitario in assenza di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata è consentito, al fine di incentivare a tempi corti la disponibilità di posti letto per il turismo, alle seguenti condizioni:
- la superficie interessata dall'intervento deve essere non inferiore a 20.000 mq;
 - l'indice di fabbricabilità territoriale, calcolato sulla intera superficie, non deve superare 0,35 mc per ogni mq;
 - il 50% dell'intera superficie deve essere sistemato per parcheggi, verde ed attrezzature sportive e di svago, ed una volta sistemata, ceduta al comune di Alghero nella misura del 25% dell'intera superficie territoriale;
 - il rimanente 50% dell'intera superficie deve essere inteso come lotto edificabile (superficie fondiaria) sul quale l'indice di edificabilità fondiaria non deve superare compresi tutti i volumi 0,70 mc/mq;
 - il rapporto di copertura non deve superare il 17,5% della superficie fondiaria;
 - la viabilità di accesso al lotto deve essere pubblica e garantire una carreggiata minima di metri 6;
 - devono essere garantiti impianti autonomi per acque potabili e per la chiarificazione delle acque di rifiuto ove manchino i collettori pubblici di allaccio;
 - devono essere previsti ampi parcheggi, nella misura minima di 1 posto macchina per ogni 5 posti letto;
 - deve essere prevista una piscina di pertinenza la cui superficie d'acqua deve corrispondere a 1 mq per ogni posto letto;
 - il distacco minimo di qualunque costruzione dai confini di m. 10;
 - le tipologie edilizie pur libere nella concezione architettonica, devono risultare inseribili nella scala del paesaggio e nell'ambiente naturale;
 - le recinzioni per qualunque uso devono essere del tipo a giorno;
 - la distanza della linea del mare deve rispettare norme speciali dell'art. 42;
 - l'intervento deve essere convenzionato con il comune di Alghero per gli obblighi di Legge.

L'applicazione della normativa prevista al paragrafo a) deve in ogni caso avere il N. O. della Sovrintendenza ai monumenti e dell'Assessorato Regionale competente in materia urbanistica.

- b) Intervento coordinato nell'ambito di Piano Particolareggiato o di lottizzazione convenzionata:
- la superficie interessata dall'intervento deve risultare dal piano di attuazione ma in ogni caso non potrà superare il 10% dell'intera superficie territoriale dello stesso piano;
 - Per le parti che eccedessero tale massimo sono valide le norme generali della sottozona nella quale l'intervento è previsto;
 - l'indice di edificabilità territoriale, riferito alla superficie massima, rappresentata dal 10% dell'area territoriale del piano, non deve superare 0,50 mc per ogni mq;
 - della superficie riservata all'intervento (pari al 10% di quella totale), il 50% deve essere destinato ad attrezzature per il tempo libero all'aperto, mentre il rimanente 50% rappresenta il lotto edificabile (superficie fondiaria) sul quale l'indice di edificabilità fondiario non deve superare (compresi tutti i volumi) 1mc/mq;
 - il rapporto di copertura non deve superare il 25% della superficie fondiaria;

- devono essere previsti ampi parcheggi nella misura minima di 1 posto macchina per ogni 5 posti letto;
- deve essere prevista una piscina di pertinenza la cui superficie d'acqua deve corrispondere a 1 mq per ogni posto letto;
- la distanza della linea del mare deve rispettare norme speciali dell'art. 42.

Per quanto non previsto si rimanda alle norme speciali della sotto zona descritte dall'art. 28.

Le cessioni di area da farsi al comune di Alghero in base agli standards urbanistici della sotto zona, regolamentate attraverso il piano di lottizzazione, devono essere convenzionate a termini di Legge.

CAPITOLO VII

ZONE G: DEL VERDE

ART.31 - SOTTOZONE G1-G2: PARCHI URBANI E COMPRENSORIALI

Il **P.R.G.** definisce l'estensione e il perimetro dei parchi urbani e comprensoriali. In essi qualsiasi intervento, inteso a modificare lo stato dei luoghi, deve essere previsto nell'ambito di un piano particolareggiato da predisporre in accordo con gli organi compartimentali delle foreste e la Soprintendenza ai monumenti. Gli edifici esistenti nelle sottozone devono mantenere inalterato il volume complessivo; è consentito tuttavia intervenire con opere di restauro ordinario e straordinario per l'abitabilità dell'immobile.

ART.32 - SOTTOZONA G/3: CIMITERIALE

IL **P.R.G.** definisce la sottozona cimiteriale che comprende anche le fasce di rispetto vincolate.

In essa è consentita soltanto la edificazione di edifici per uso funerario (loculi, cappelle, monumenti). Gli spazi non utilizzati sono vincolate a verde permanente. Negli edifici esistenti possono essere consentiti opere di manutenzione ordinaria o straordinaria nel rispetto delle volumetria esistente.

ART.33 - SOTTOZONA G/4: DI INTERESSE MILITARE

Nelle aree del demanio della Difesa, da utilizzare per scopi militari, è applicabile la deroga alle destinazioni d'uso previste dal **P.R.G.**, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti speciali del Ministero della Difesa.

In ogni caso deve essere tutelato l'ambiente naturale ed urbano.

CAPITOLO VIII

INFRASTRUTTURE

ART. 34 - SOTTOZONA G5: STAZIONE E PARCO AUTOLINEE.

Nella zona qualunque intervento deve essere regolamentato da un piano particolareggiato per la sistemazione dell'intera area e della viabilità al contorno.

In particolare è consentita la realizzazione degli edifici e degli impianti necessari per il più razionale funzionamento dell'infrastruttura con la esclusione di vani per abitazione a meno di quelli strettamente necessari per l'alloggio del personale di custodia.

Particolare importanza deve essere attribuita agli spazi per la sosta degli autoveicoli e a quelli per la manovra degli stessi.

ART.35 - SOTTOZONA G6: STAZIONE E PARCO FERROVIARIO.

Nella zona qualunque intervento deve essere regolamentato da un Piano Particolareggiato per la sistemazione dell'intera area, attribuendo un particolare significato alle funzioni metropolitane che il trasporto su binario rappresenta per l'intera regione.

Il Piano Particolareggiato deve prevedere la realizzazione degli edifici e degli impianti necessari per il razionale funzionamento delle infrastrutture, con la esclusione di vani per abitazione.

ART.36 - SOTTOZONA G7: PORTO DI ALGHERO

Per il particolare valore che riveste il porto nel contesto della città il **P.R.G.** suggerisce lo studio di un piano particolareggiato da redigere in accordo con la Soprintendenza ai Monumenti e con il Genio Civile per le opere marittime.

Nella zona devono essere destinate ampie aree per il movimento e la sosta in rapporto ai requisiti tecnici e funzionali dell'infrastruttura.

Sono infine vietati edifici per abitazione ad eccezione di quelli necessari per il personale addetto ai servizi di guardia.

ART.37 - SOTTOZONA G8: AEROPORTUALE

Nella zona G sono consentite soltanto opere e attrezzature connesse con le esigenze funzionali dell'aeroporto, le quali possono essere realizzate in conformità alle leggi e regolamenti speciali per le zone aeroportuali.

Nella zona devono essere destinati idonee aree per parcheggio temporaneo e prolungato, dimensionate sulla scala del movimento dei passeggeri e delle merci.

ART.37-bis - SOTTOZONA G9: SERVIZI GENERALI PER LO SPORT E LE ATTIVITA' RICERATIVE

(Insertito con variate Del. C.C. N. 77 del 28/12/2017, pubblicata sul BURAS N. 40 del 30/08/2018)

Nella zona sono consentiti interventi per la realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti privati, riservati a servizi di interesse generale e di pubblica utilità per lo sport e le attività ricreative.

Qualunque intervento deve essere preventivamente disciplinato da un piano attuativo per la sistemazione dell'intera area e della viabilità pubblica al contorno.

Il Piano dovrà essere finalizzato alla ricomposizione spaziale e figurativa dell'esistente, al completamento dell'impianto urbano e ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e

modi coerenti con i caratteri del contesto.

È ammesso il ricorso all'istituto dell'art. 28 bis del CPR 380/2001, qualora la richiesta di permesso di costruire, sia corredata da una proposta di convenzionamento contenente gli elementi di cui ai commi precedenti.

Sono valide le seguenti norme:

- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,01 mc/mq
- Distanza dei fabbricati dal confine e dalle strade: 5,00 metri
- Altezza dei fabbricati: 3,50 metri.

ART.38 - SOTTOZONA H/1: VERDE FILTRO DI RISPETTO ASSOLUTO.

Il **P.R.G.** prescrive la continuità del verde lungo le infrastrutture viarie del territorio.

Nelle fasce la cui profondità risulta dalla applicazione del D. M. 1404 dell'01/04/1968 o dalla cartografia del **P.R.G.**, è vietato qualunque intervento edificatorio, anche limitato a sole opere di recinzione.

Analoga prescrizione è rivolta alle fasce che costituiscono sponda dei corsi d'acqua e del bacino del Kalich soggette a protezione idrogeologica.

Le aree inedificabili, ai sensi del presente articolo, sono computabili ai fini dell'indice volumetrico per le aree prospicienti, classificate "E", con indice di fabbricabilità fondiario di 0,03 mc/mq.

ART.39 - SOTTOZONA H/2: PARCO ZOOLOGICO

Il **P.R.G.** individua nel territorio una sottozona a parco zoologico, la cui sistemazione urbanistica e le cui norme di intervento devono essere regolamentate in modo globale da apposito piano particolareggiato esteso all'intera sottozona.

L'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,02 mc/mq ma deve essere applicato soltanto per la realizzazione di attrezzature per lo svago e ricoveri per animali.

ART.40 - SOTTOZONA H3 : SALVAGUARDIA ASSOLUTA ED ECOLOGICA

La zona è soggetta a vincolo protettivo ambientale di rispetto assoluto con i seguenti indici: 0,001 mc/mq ai sensi dell'art. 4 del D.P.G.R. 1.8.1977, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della legge 6.8.1967, n. 765 per edifici, attrezzature ed impianti pubblici. In essa è vietata ogni modificazione dello stato dei luoghi ed in particolare qualunque tipo di costruzione, anche a titolo precario, per particolari esigenze di una valorizzazione a scopi culturali naturalistici potranno essere studiati piani particolareggiati che consentono:

- a) la realizzazione di strade e parcheggi, a condizione però che i manufatti siano organicamente inseriti nell'ambiente naturale preesistente;
- b) punti di ristoro.

ART.41 - ZONA H4: DELLO STAGNO DI KALICH.

L'area dello stagno di Kalich e della zona umida limitrofa, separata dalla zona di Maria Pia dalla strada statale per Fertilia, è classificata come zona "H" – salvaguardia assoluta – ai sensi dell'art. 3 del D.P.G.R. 01/08/1977, numero 9743-2714 e successive modifiche e integrazioni.

In tale zona, previa predisposizione d'intesa con la Soprintendenza dei Beni ambientali e degli Assessorati Regionali della difesa dell'Ambiente, della Pubblica Istruzione e dei Beni Culturali di un formale Piano particolareggiato che definisca la funzione dello stagno e delle

zone umide adiacenti, e che ricomprenda le aree ubicate tra lo stagno di Kalich e la prevista strada di circonvallazione, potranno essere eventualmente consentite utilizzazioni soltanto per parco urbano attrezzato e per il tempolibero.

ART. 42 - FASCIA COSTIERA

Lungo la fascia costiera libera del territorio comunale anche se facente parte di zone con diversa destinazione d'uso, si applicano le seguenti norme di salvaguardia ai fini del mantenimento della continuità dell'ambiente naturale:

- a) nelle fasce balneari a costa bassa non rocciosa è vietata ogni edificazione per una profondità di m. 150 dalla linea di alta marea, misurata su proiezione ortogonale; tuttavia nelle aree pubbliche, ove la profondità della spiaggia superi i m 50, può essere consentita la realizzazione di piccole attrezzature balneari di uso pubblico a carattere stagionale e facilmente rimovibili, purchè previste in sede di P.P. o di lottizzazione, con la esclusione di ogni altra costruzione, comprese le case di abitazione. E' vietato qualunque intervento con materiali cementizi e murature tradizionali.

Ogni intervento deve garantire il rispetto dell'ambiente naturale tutelando integralmente la spiaggia esistente e la vegetazione al contorno.

Al fine di non ostacolare l'accesso al mare e la sosta temporanea dei "bagnanti", le attrezzature balneari comprese le eventuali recinzioni, devono distare dalla linea di alta marea non meno di m 80.

Le attrezzature balneari consentite devono essere dotate di efficienti e proporzionati servizi per garantire l'autonoma funzionalità, comprese adeguate superfici per la sosta, che devono però essere ubicati se possibile oltre la fascia dei 150 metri dal mare.

Le eventuali recinzioni, realizzate con materiali facilmente rimovibili, devono essere del tipo a giorno al fine di non ostacolare le visuali, ed essere realizzate con progetto unitario per l'intero settore di intervento;

- b) nelle fasce a costa bassa rocciosa che consentono accessi al mare è vietata ogni edificazione per una profondità di m 150 dalla linea di alta marea misurata su proiezione ortogonale.

Le eventuali recinzioni di proprietà realizzate con soluzioni a giorno per garantire la visuale devono distare dalla linea di alta marea non meno di m 50 e deve comunque essere assicurata la fruibilità pubblica dal mare;

- c) per le fasce a costa alta che non consentono accessi al mare, è vietata ogni edificazione per una profondità di m 150 dalla linea di alta marea, misurata su proiezione ortogonale. Nella zona sono applicabili le deroghe di cui all'art. 14 della L.R. n° 10 del 09/03/1976 e l'Amministrazione Comunale può consentire la realizzazione di attrezzature di ristoro e svago temporaneo, a condizione che:

- l'edificio sia costruito con materiali idonei e colori rispondenti all'ambiente naturale;
- la superficie coperta non superi complessivamente mq 350, calcolata anche su piani sfalsati;
- l'altezza fuori terra, misurata dal piano del terreno naturale non superi i m 4,00;
- l'eventuale recinzione dell'area di pertinenza sia a giorno al fine di garantire la visuale;
- la licenza edilizia sia regolamentata da apposita convenzione nella quale siano stabiliti i tempi di ammortamento dell'opera e l'impegno per una eventuale demolizione al fine di riportare i luoghi al primitivo stato.

ART.43 - SOTTOZONA S1:GIARDINI E VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Nella sottozona, destinata a giardini e verde pubblico attrezzato, è vietato qualunque intervento, anche a titolo precario in assenza di piano particolareggiato inteso ad attrezzare la zona esclusivamente per il tempo libero all'aperto.

Particolare cura deve essere rivolta al trattamento del verde e all'arredo urbano al fine di evitare stridenti contrasti ambientali.

ART. 44 - SOTTOZONA S2: IMPIANTI SPORTIVI

Il **P.R.G.** definisce alcune parti del territorio per impianti sportivi di uso pubblico nel verde, da progettare attraverso piani particolareggiati.

In esse è consentita la realizzazione di impianti per lo sport all'aperto e al coperto purchè il rapporto di copertura non superi il 40% dell'intera superficie territoriale; le parti rimanenti devono essere sistemate a parcheggi e a verde.

Ove la gestione degli impianti sportivi fosse privata deve essere stipulata una convenzione con il Comune che impegni a non modificarne la destinazione a verde.

Nella sottozona, ove necessario, può essere consentita la realizzazione di una casa di abitazione per il personale di custodia degli impianti, purchè il volume complessivo della stessa non superi 600 mc.

ART. 45 - SOTTOZONA S3: VERDE PRIVATO.

E' escluso qualsiasi intervento ai fini edilizi. Gli interventi consentiti dovranno essere autorizzati dalla Amministrazione Comunale.

ART.46 - ZONA S4: DEI SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

La zona è destinata ad attrezzature sociali e servizi pubblici (quali l'istruzione, la sanità, la pubblica amministrazione, il culto e la vigilanza), di interesse generale cittadino odi quartiere e convivenza.

Le aree così destinate sono soggette a studio di piano particolareggiato per definire la viabilità, la sosta, i lotti edificabili, il verde. L'indice di fabbricabilità territoriale è di 2 mc/mq.

Nel caso di lotti di piccola dimensione, che possono essere utilizzati con soluzione unitaria, l'indice di edificabilità fondiario è di 3 mc/mq. In tal caso il lotto deve disporre di una propria viabilità di accesso. Le tipologie edilizie sono libere ma dovranno essere conformi alle leggi e ai regolamenti speciali vigenti per il tipo di attrezzatura o servizio da realizzare.

In ogni caso devono essere rispettati distacchi tra gli edifici non inferiori a m. 10.

Nell'ambito del lotto devono essere inoltre garantite idonee superfici per la sosta privata pari a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione; tutte le aree non coperte devono essere sistemate a giardino.

ART. 46 bis - SOTTOZONA S4BIS: SERVIZI PUBBLICI – SANITA'

(Inserito con variante Del. C.C. N. 46 del 29/10/2008, Pubblicata sul BURAS N. 15 del 18/05/2009)

La zona è destinata esclusivamente alla realizzazione del nuovo ospedale.

Le aree così destinate, stante il carattere dell'insediamento, non sono soggette a studio di piano particolareggiato.

Il P.R.G. si attuerà pertanto a mezzo di intervento diretto nel rispetto delle seguenti norme esecutive:

- Non superare l'indice di fabbricabilità di 2mc/mq;
- Prevedere tipologie edilizie che si inseriscano in modo armonico nel territorio

circostante senza pregiudizio per quanto concerne soprattutto le altezze, le quali non devono comunque superare quella più alta degli edifici del contorno;

- Le distanze dei fabbricati dai confini e della strade pubbliche non deve essere inferiore a 10 m, ad eccezione dei fabbricati accessori (locali vigilanza e simili) con altezza non superiore a 3 m, che potranno essere costruiti anche sui confini di proprietà antistanti strade pubbliche;
- Nell'ambito del lotto devono essere inoltre garantire idonee superfici per la sosta nel rispetto della normativa vigente;
- Tutte le aree non coperte devono essere sistemate a giardino;
- L'area interessata dalla necropoli a domus de janus, sottoposta a vincolo archeologico con D.M. 15/10/1964, dovrà essere sistemata compatibilmente con le esigenze di salvaguardia del patrimonio archeologico d'intesa con la Soprintendenza.

ART. 46 ter - AREA S4p – AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

(Inserito con variante Del. C.C. N. _____, Pubblicata sul BURAS N. _____)

1. Individua le aree da destinare alla sosta dei veicoli nella dotazione minima di ~~4 mq/ab~~ 2,50 mq/ab
2. Sono sottoposti a progetti unitari, nel rispetto delle norme vigenti, nei quali dovranno essere definiti tutti gli elementi compositivi della sosta e di corredo.
3. Nel caso di parcheggi di superficie maggiore di 100 mq, il progetto dovrà definire soluzioni che strutturino lo spazio per usi complementari ad integrazione degli spazi aperti.
4. In particolare devono essere realizzati prioritariamente con superfici permeabili o comunque con elevata capacità drenante prevedendo opportune soluzioni di raccolta, deflusso e assorbimento entro l'area del parcheggio; ove possibile, per dimensione della superficie, devono essere sempre dotati di alberature, scelte tra le specie idonee, nella misura almeno di una pianta ogni 30 mq.;

ART. 47 - Nella zona S5: BALNEARE URBANA

Qualunque intervento deve essere inserito in piani particolareggiati che garantiscano il rispetto dell'ambiente naturale tutelando integralmente la spiaggia esistente. Sull'intero settore l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare 0,03 mc/mq da applicarsi soltanto per l'edificazione di attrezzature balneari pubbliche con la esclusione di ogni altra costruzione, ivi comprese le case di abitazione.

Al fine di non ostacolare l'accesso al mare e la sosta temporanea dei bagnanti tutte le costruzioni, comprese le eventuali recinzioni, devono distare dalla linea di alta marea non meno di m.50.

Le eventuali recinzioni devono essere del tipo a giorno al fine di non ostacolare la visuale ed essere realizzate con progetto unitario per l'intero fronte del settore di intervento.

Le attrezzature balneari consentite devono essere dotate di efficienti e proporzionati servizi per garantire l'autonoma funzionalità senza provocare inquinamenti.

Particolare cura deve essere attribuita alla progettazione dell'arredo urbano e alla scelta del colore dei manufatti.

ART. 48 - PUNTI DI APPRODO

Il **P.R.G.** individua nel territorio alcuni punti singolari particolarmente idonei per la realizzazione di approdi turistici e "marina".

L'attuazione delle opere a mare e di quelle a terra, indispensabili per il funzionamento, deve essere inquadrata nell'ambito di un piano particolareggiato, da redigere in accordo con il Genio Civile OO. MM.

ART. 49 - STRADE DI GRANDE COMUNICAZIONE

Per le strade di grande comunicazione si propongono le seguenti sezioni stradali minime, comprese di carreggiate, banchine o fasce verdi spartitraffico, eventuali marciapiedi, cunette:

- | | | |
|---|---|----|
| • Strada dei Due Mari | m | 40 |
| • Strade Statali | " | 20 |
| • Strade di scorrimento nel territorio rappresentate nel P.R.G. | " | 20 |

ART. 50 - STRADA DI SCORRIMENTO TANGENZIALE

Per essa è prescritta una sezione che convenga quattro corsie con possibilità di un futuro ampliamento.

In sede di progettazione esecutiva della strada di scorrimento tangenziale, venga proposta una più idonea sistemazione degli incroci con le strade che si immettono in essa, studiando la possibilità d'introdurre svincoli su più livelli o disinnesti allo scopo di rendere indipendente il traffico sulle diverse viabilità e al fine di salvaguardare le caratteristiche funzionali della strada di scorrimento tangenziale; dovendosi altresì valutare la possibilità di opportuni adeguamenti e spostamenti in relazione alla morfologia del territorio ed alla salvaguardia della zona ulivettata o di case eventualmente esistenti sul tracciato.

ART. 51 - STRADE DI ZONA E NUOVI ALLINEAMENTI

- Nelle zone urbane di completamento con maglia varia già definita si propongono nuovi allineamenti al fine di realizzare sezioni stradali minime di m. 12, e tutto salvo la possibilità di conservare l'allineamento dei pubblici esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già edificato (ex art. 5 D.P.G.R. 01/08/1977).
- Nelle zone residenziali si prescrivono sezioni minime di m. 14.
- Nelle zone turistiche si prescrivono sezioni minime di m. 12 per la viabilità principale e di m. 9 per la viabilità secondaria.
- Per le strade di arroccamento nelle zone di particolare interesse paesistico e di salvaguardia assoluta si prescrivono sezioni non superiori a m. 3; per particolari esigenze le sezioni stradali possono essere ampliate fino ad un massimo di metri 6, a condizione che tale ampliamento non provochi alcun danno al paesaggio e mediante il ricorso all'istituto della deroga.
- Per tutte le strade urbane con funzioni di collegamento interzona si propongono sezioni minime di m. 14.

ART. 52 - NODI ATTREZZATI

Il **P.R.G.** vincola tutte le aree interessate dai nodi attrezzati, a livello o a più livelli, al fine di consentire la più razionale attuazione dell'opera on criteri di massima funzionalità e sicurezza per la circolazione.

AREA MARIA PIA

ART. 53 - EMENDAMENTO C. C. PER P. P. MARIA PIA

La zona di Maria Pia sarà trattata con Piano Particolareggiato, escludendo dallo stesso la zona per interventi sportivi con integrazione come da cartografia.

Si conserverà quantitativamente la proposta originaria contenuta in cartografia per quanto riguarda gli interventi turistici.

Il Piano Particolareggiato dovrà essere predisposto d'intesa con la Soprintendenza ai Beni Ambientali e gli Assessorati Regionali alla Difesa dell'Ambiente, alla pubblica Istruzione e Beni Culturali. Nella formulazione dei Piani Particolareggiati di Maria Pia e stagno di Kalich si dovrà preferibilmente procedere con studio unico o, comunque, con studi fra loro coordinati, trattandosi di un'entità territoriale omogenea.

Indice delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG di Alghero

ART. 1 - CONTENUTO DEL P.R.G.	1
ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI E COMPETENZE DEL PIANO.....	1
ART. 3 - OPERATIVITA' DEL PIANO - LEGISLAZIONE	1
ART. 4 - INTERPRETAZIONE DEL P.R.G.	2
ART. 5 - COMPARTI EDIFICATORI – CONSORZI VOLONTARI	2
ART. 6 - NORME PER LE LOTTIZZAZIONI	2
ART. 7 - INDICI E PARAMETRI – DEFINIZIONI	4
ART. 8 - POTERI DI DEROGA	6
ART. 9 - BENI CULTURALI E AMBIENTALI ISOLATI.....	6
ART. 10 - REGOLAMENTO EDILIZIO	6
ART. 11 - LE DESTINAZIONI D'USO	6
CAPITOLO I	8
ZONA A: IL CENTRO STORICO	8
ART. 12 - PERIMETRO DI SALVAGUARDIA.....	8
ART. 13 - PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO	8
CAPITOLO II	9
AREE RESIDENZIALI NON COMPRESSE NEL C.S.	9
Art.14 - DESTINAZIONI D'USO	9
ART. 15 - ZONE OMOGENEE.....	9
ART. 16 - SOTTOZONE B1 – B2 – B3 – BH – B3*	9
NORMATIVA PER I LOTTI INTERCLUSI NELLE ZONE B.	10
CAPITOLO III	11
RICETTIVITA' – SERVIZI	11
ART. 17 - ZONA B/h DELLE ATTREZZATURE RICETTIVE INTERNE E CONVIVENZE.....	11
ART.18 - ZONA C: L'UNITA' RESIDENZIALE	12
ART. 19 - ZONA C/1 STANDARDS URBANISTICI E TIPOLOGIE.	13
ART. 20 - SOTTOZONA C/2 (BORGATE)	13
ZONA C: PROGRAMMI OPERATIVI – ONERI A CARICO DEI PRIVATI	14
CAPITOLO IV	14
ZONA D: AREE INDUSTRIALI	14
ART. 21 - SOTTOZONA D/1: INDUSTRIALE DI S. MARCO.....	14
ART. 22 - SOTTOZONA D/2: ARTIGIANALE URBANA	14
CAPITOLO V	15
ZONA E: AREE AGRICOLE.....	15
ART. 23 - SOTTOZONA E1: APPODERATA.....	15
ART. 24 - SOTTOZONA E2 AGRICOLA A COLTURE TRADIZIONALI	16
ART. 24 BIS - SOTTOZONA E/2: ZONE AGRICOLE DI SURIGHEDDU E MAMUNTANAS	16
CAPITOLO VI	17
ZONA F: AREE PER INSEDIAMENTI TURISTICI E ATTREZZATURE RICETTIVE	17
ART.26 - Generalità.....	17
ART. 27 - PIANI DI CONSORZI VOLONTARI E PIANI DI LOTTIZZAZIONE	18
ART. 28 - SUB ZONE F1 - F2 - F3- F4 - F5.....	18

ART.29 - TIPOLOGIE EDILIZIE	19
ART. 30 - ATTREZZATURE RICETTIVE ALBERGHIERE	19
CAPITOLO VII	21
ZONE G: DEL VERDE	21
ART.31 - SOTTOZONA G1-G2: PARCHI URBANI E COMPRENSORIALI.....	21
ART.32 - SOTTOZONA G/3: CIMITERIALE	21
ART.33 - SOTTOZONA G/4: DI INTERESSE MILITARE	21
CAPITOLO VIII	22
INFRASTRUTTURE	22
ART. 34 - SOTTOZONA G5: STAZIONE E PARCO AUTOLINEE.	22
ART.35 - SOTTOZONA G6: STAZIONE E PARCO FERROVIARIO.	22
ART.36 - SOTTOZONA G7: PORTO DI ALGHERO.....	22
ART.37 - SOTTOZONA G8: AEROPORTUALE	22
ART.37-bis - SOTTOZONA G9: SERVIZI GENERALI PER LO SPORT E LE ATTIVITA' RICERATIVE.....	22
ART.38 - SOTTOZONA H/1: VERDE FILTRO DI RISPETTO ASSOLUTO.....	23
ART.39 - SOTTOZONA H/2: PARCO ZOOLOGICO	23
ART.40 - SOTTOZONA H3 : SALVAGUARDIA ASSOLUTA ED ECOLOGICA.....	23
ART.41 - ZONA H4: DELLO STAGNO DI KALICH.....	23
ART. 42 - FASCIA COSTIERA.....	24
ART.43 - SOTTOZONA S1:GIARDINI E VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	25
ART. 44 - SOTTOZONA S2: IMPIANTI SPORTIVI.....	25
ART. 45 - SOTTOZONA S3: VERDE PRIVATO.	25
ART.46 - ZONA S4: DEI SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO	25
ART. 46 bis - SOTTOZONA S4BIS: SERVIZI PUBBLICI – SANITA'	25
ART. 46 ter - AREA S4p – AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	26
ART. 47 - Nella zona S5: BALNEARE URBANA.....	26
ART. 48 - PUNTI DI APPRODO	27
ART. 49 - STRADE DI GRANDE COMUNICAZIONE	27
ART. 50 - STRADA DI SCORRIMENTO TANGENZIALE	27
ART. 51 - STRADE DI ZONA E NUOVI ALLINEAMENTI	27
ART. 52 - NODI ATTREZZATI	27
AREA MARIA PIA.....	28
ART. 53 - EMENDAMENTO C. C. PER P. P. MARIA PIA	28