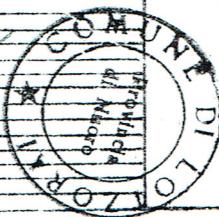


ALLEGATO ALLA DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N° 37 del 17.4



IL SINDACO  
Alessandro Mereu



COMUNE  
DI

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

NORME DI ATTUAZIONE

*3/20/00*

SCALA

DATA

ALL.

PROGETTISTA: ING. GIUSEPPE GIACOBBE

*Giuseppe Jacobbe*

MODULO DA ALLEGARE ALLA VANTANTE E AGLI ADEGAMENTI DEGLI STRUMENTI IPOTECARI

MODULO DA ALLEGARE ALLA VANTANTE E AGLI ADEGAMENTI DEGLI STRUMENTI IPOTECARI

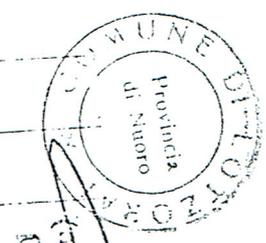
1983

1983

Comune		Classo		Compendio		Superf. ter. com. le			Popol. ter. com. le		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Località	Zona	Superf.	I.	I.	Abit.	S.	S.	S.	S.	S.	Not.
LOTZORANA	B3	28900	1.20	1.20	189					3462	PERF. TORONALI
OFFEP	C5	60.000	0.35	0.35	300						
TOT. ABITANTI IN PIANO ZONA B3 14600 AB.											
SERPOTTA IN PIANO ZONA B3 14600 AB.											
ABITANTI INCEDIBILI IN ZONA B3 + C = 5410											
ABITANTI IN ZONA F = 3575											
TOTALE ABITANTI IN ZONA B3 + C = 8985											
TOTALE STRUTTURE IN PIANO 148655 mq.											
FRANCA F6 130000 025 5410											
" F5 70.000 025 292											
" F4 100.000 025 450											
POLLICI F3 150.000 025 633											
1100 ROSE F2 75.000 010 125											
1500 GEMMA F1 168.000 035 980											

Comune		Classo		Compendio		Superf. ter. com. le			Popol. ter. com. le		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Località	Zona	Superf.	I.	I.	Abit.	S.	S.	S.	S.	S.	Not.
CRITICO	B1	99.900	3.00	3.00	1061					19168	DEBITO 273 MC AD AB.
ABITAZIONE	B2	101.100	1.50	1.50	1517					18204	DEBITO 100 MC AD AB.
	B2.1	60000	1.50	1.50	99					1.080	"
	B2.2	1800	1.50	1.50	117					1.404	"
	B2.3	50508	1.50	1.50	755					9.060	"
	B2.4	14560	1.50	1.50	518					6.216	"
	B2.5	14560	1.50	1.50	518					5132	Mp.
TOTALE ABITANTI IN PIANO 148655											
FRANCA F6 130000 025 5410											
" F5 70.000 025 292											
" F4 100.000 025 450											
POLLICI F3 150.000 025 633											
1100 ROSE F2 75.000 010 125											
1500 GEMMA F1 168.000 035 980											

(GLI ABITANTI FRETATI CHE GUANTANO NEI DIE CARREGGI SONO 680 ABITANTI, DALLI VECCHIE VICINE)



IL SINDACO  
(Alfonso Maresca)

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

342/0

STUDIO ING. GIUSEPPE GIACOBBE

T O R T O L I

L O T Z O R A I

PIANO REGOLATORE GENERALE

norme di attuazione

1 -

PARTE PRIMA - GENERALE

ART. 1

CONTENUTO DEL P.R.G.

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

ART. 2

ELEMENTI COSTITUTIVI E COMPETENZE DEL PIANO

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

- 1)- Relazione;
- 2)- Planimetrie nelle scale:
  - 1:100.000 per i quadri d'insieme;
  - 1: 10.000 per il territorio comunale di Lotzorai;
  - 1: 2.000 per le aree urbane di Lotzorai;
- 3)- Norme tecniche di attuazione;
- 4)- Tabella riassuntiva delle norme.

Le prescrizioni del P.R.G. sono vincolanti verso chiunque intenda operare nel territorio comunale di Lotzorai.

ART. 3

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.

Il consorzio, costituito nei termini di legge, V. Art. 23 L. 17.6.42, N° 1150, 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 in materia.

Il piano di consorzio volontario deve:

- a)- tener conto delle scelte di localizzazione consigliate nel P.R.G.;
- b)- indicare l'azonamento dell'area di 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.

ART. 4

#### NORME PER LE LOTTIZZAZIONI

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

- a)- prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica dell'area di intervento, purchè 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 purchè 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 la loro realizzazione ai sensi della Legge n.10/177, nonché la cessione delle aree e le quote di legge per le opere di urbanizzazione secondarie.
- c)- inquadarsi 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)- essere autorizzate dal Comune previo nulla osta dell'Amministrazione Regionale e dalla Soprintendenza ai monumenti.

Salve le possibilità di cui all'art. 13 nelle L.R. 28.4.78, n° 3.

I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:

- 1)- relazione illustrativa - calcoli degli standards urbanistici delle opere di urbanizzazione;
- 2)- stralcio del P.R.G. riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);
- 3)- planimetria:
  - 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;

- progetti di larga massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica e preventivo di spesa;
- fac-simile di convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale 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.

T. 5

#### DICI E PARAMETRI - DEFINIZIONI

- 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.) e la superficie complessiva della zona stessa, impegnata dall'intervento, ivi comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per i servizi sociali.
- Attrezzature e servizi: sono il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, la sosta pubblica e tutte le superfici di uso pubblico necessarie, esclusa la viabilità pubblica prevista dall'intervento urbanistico.
- 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.
- 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 superficie di sedime del fabbricato si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli appalti costituiti da balconi aperti e da pensiline, fino ad un 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. e dai piani particolareggiati. L'altezza massima delle costruzioni non può in ogni caso superare la misura di metri 10.
- 8)- **Computo delle altezze e dei volumi; le altezze e i volumi edificabili sono computabili per le singole zone dal Decreto Ass. EE. LL., finanze e urbanistica del 20/12/1983 n° 2266/U.**

E' consentito detrarre dal computo dei volumi, i volumi tecnici non abitabili e il piano pilotis, per un'altezza pari a m 2,50, purchè adibito a parcheggio o a spazio pedonale di uso pubblico per non meno del 75% del sedime.

Per tutti gli edifici su pilotis è consentito maggiorare le prescritte altezze di zona del valore di m 2,50 senza che per questo conseguano distanze maggiori fra gli edifici.

Per gli edifici in angolo fra strade di diversa larghezza, l'altezza massima competente alla strada di maggior larghezza può concedersi anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore, per una estensione non superiore a m 12.

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 fine-

stre in base alla normativa di zona riferita ai distacchi tra 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 in 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 ad esclusione degli aggetti non abitabili, compresi entro m 1,20. I distacchi variano da zona a zona ma è fissato un minimo assoluto.

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

11)- Distacco dal confine di lotto: è la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata come al precedente punto 10, e la linea di confine del lotto. È 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 (salvo 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  $3/4$  del perimetro; sono classificati nei seguenti tipi:

- a)- ampio cortile. Si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra, è superiore alla misura stabilita dal D.P.C.R. n. 9743/271 dell'1 agosto 1977, e successive modificazioni.
  - 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 8 metri e pareti circostanti di altezza non superiore a m 7;
  - c)- cortile. Si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra è uguale a  $1/6$  di quelle 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; in essa, possono affacciarsi soltanto bagni e disimpegni.
- e)- Indice di piantumazione: indica il numero di piante di alto fusto prescritte per ogni ettaro nelle singole zone, e per ogni lotto edificabile.
- f)- 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.

RT. 6

#### MODALITÀ DI DEROGA

L'Amministrazione Comunale 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 zona 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 con la quale venga assicurato il rispetto nel tempo della destinazione dell'immobile per uso pubblico.

ART. 7

#### BENI CULTURALI E AMBIENTALI ISOLATI

Entro sei mesi dalla data di adozione del P.R.G. l'Amministrazione Comunale in accordo con la Sovrintendenza ai Monumenti, dovrà predisporre un elenco degli immobili isolati nel territorio che costituiscono un bene culturale e 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. 8

#### 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, che s'intende, per il resto, confermato.

ART. 9

#### LE DESTINAZIONI D'USO

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

Zona b: di completamento residenziale

sottozona B<sub>1</sub> : iff = 3 mc/mq

" B<sub>2</sub> : iff = 1,5 mc/mq

" B<sub>3</sub> : iff = 1,00 mc/mq

Zona c: di espansione residenziale

sottozona C : iff = 0,75 mc/mq

Zona d: industriale, artigianale e commerciale

sottozona D<sub>1</sub>: industriale e artigianale

" D<sub>2</sub>: artigianale urbana e commerciale

Zona e: di interesse agricolo

sottozona E

Zona f: zona di interesse turistico

sottozona F<sub>1</sub>: ift 0,35 mc/mq

" F<sub>2</sub>: ift 0,10 mc/mq

" F<sub>3</sub>: ift 0,25 mc/mq

" F<sub>4</sub> - F<sub>5</sub> - F<sub>6</sub> : ift 0,25 mc/mq

Zona g: di interesse territoriale

sottozona G<sub>1</sub>: approdo turistico

Zona h: di salvaguardia

sottozona H<sub>1</sub>: zone storiche, archeologiche, paesaggistiche

" H<sub>2</sub> : fasce costiere

" H<sub>3</sub> : Cimiteriale

" H<sub>4</sub> : verde privato

Zona s: di attrezzature sociali e verde (S<sub>1</sub> - S<sub>2</sub> - S<sub>3</sub> - S<sub>4</sub> )

PARTE SECONDA - SPECIALE

CAPITOLO I

AREE RESIDENZIALI

ART. 10

DESTINAZIONI D'USO

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad abitazione. 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.

Ove si ravvisi l'opportunità, al fine di realizzare una equilibrata distribuzione di alcune attrezzature nella città, possono essere consentiti uffici, alberghi, ristoranti, cinema, teatri, locali per il tempo libero, supermercati, case di cura, purchè dotati di ampie aree di verde e di parcheggio che garantiscono l'autonomia funzionale dell'opera nella zona residenziale in cui sono previsti.

ART. 11

ZONE OMOGENEE

Il P.R.G. suddivide le aree residenziali in due classi omogenee, ai sensi del D.P.G.R. 9743/271:

- 1)- Zona b: le parti della città del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto.

La zona è suddivisa nelle sottozone B<sub>1</sub> - B<sub>2</sub> - B<sub>3</sub>

- 2)- Zona c: le parti della città e del territorio necessarie per la espansione, nelle quali il processo di urbanizzazione è ancora da avviare.

ART. 12

SOTTOZONE B<sub>1</sub> - B<sub>2</sub>

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

- sottozona B<sub>1</sub> : iff = 3 mc/mq
- sottozona B<sub>2</sub> : iff = 1,5 mc/mq
- sottozona B<sub>3</sub> : iff = 1,00 mc/mq.

Le tipologie sono libere purchè risultino validamente inserite nel disegno urbano già definite, 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 quella degli edifici preesistenti e circostanti con un massimo assoluto di m. 8;
- un distacco minimo di m 8 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- un minimo distacco dal confine del lotto di m. 4,00 e di 1/3 della altezza dell'edificio;
- idonea area per parcheggio privato, da convenzionare nella destinazione prima della licenza edilizia, secondo i parametri previsti dalla legislazione urbanistica vigente (1 mq x 20 mc).

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 o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20 nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Ove esistano fondate perplessità in merito alla viabilità di accesso ai lotti e alle altre opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 31 della legge Urbanistica, si impone l'obbligo delle urbanizzazioni.

Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare licenza edilizia e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità, sopraelevare l'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, come precisato nell'ultimo articolo delle presenti norme e dal decreto Ass. EE.LL. Finanze e Urbanistica del 20/12/1983 n° 2266U.

*Nelle zone B2 contornate con colore nelle tar. esse all'aggregato urbano, debbono rispettare le seguenti prescrizioni*



Per le costruzioni e per quelle illegittime, con possibilità di sanatoria, fatte salve le sanzioni amministrative di legge, è necessario preperire da parte dei concessionari gli standards minimi di Legge, 12 mq/ab. o in alternativa corrispondere il corrispettivo relativo al valore venale delle aree non cedute.

Il contributo di cui alla L. 28/1/77 N° 90 dovrà essere valutato dal comune in relazione agli effettivi oneri di urbanizzazione delle aree.



13

ONA c: STANDARDS URBANISTICI E TIPOLOGIE

Sono valide le seguenti norme:

- I territoriale = 0,75 mc/mq
- superfici edificabili = 75%
- " per verde pubblico = 3,75%
- " per servizi pubblici = 5,25%
- " per viabilità = 13% \*
- " per sosta = 3,00%
- I fondiario = 1,2 mc/mq.

*obbligo di piano attuativo*

*75%  
3,75%  
5,25%  
13%  
3,00%*

Le tipologie edilizie sono libere, nel rispetto degli standards urbanistici. Esse devono tuttavia rispondere a requisiti di funzionalità e secondo le necessità degli abitanti e concorrere a definire un luogo urbano di coerente unitarietà compositiva.

I piani particolareggiati (ovvero il piano di consorzio volontario), riferiti all'unità minima di intervento rappresentata in cartografia, definirà le norme speciali per l'attuazione, tenute presenti le disposizioni legislative vigenti. I metri cubi realizzabili in base all'indice territoriale vanno ripartiti ai sensi del 1° comma dello art. 4 del D.P.G.R. 9743/271 del 1.8.1977, e successive modificazioni.

Indice di copertura  $I_c \leq 1/3$

Altezza massima  $H = 7,50$  m.

*Nell'ipotesi di viabilità superiore al 13% la quota fino al raggiungimento di detto valore sarà attribuita agli spazi pubblici -*



CAPITOLO II

ZONA d: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

ART. 14

SOTTOZONA D<sub>1</sub>:

Nelle zone D<sub>1</sub> è consentito l'ampianto di piccole e medie industrie, nonché di laboratori artigianali. La concessione è subordinata all'approvazione di P.P. o di lottizzazioni convenzionate.

Sono vietati gli insediamenti residenziali; la costruzione di edifici per abitazione sarà pertanto limitata ai fabbricati strettamente necessari al personale di custodia.

Ogni complesso industriale dovrà sorgere isolato e nel rispetto dei seguenti limiti:

- 1)- indice di edificazione territoriale, calcolato con esclusione del volume relativo a spazi per servizi pubblici e verde pubblico, non superiore ad 1 mc/mq;
- 2)- indice di edificazione fondiario non superiore ad 3 mc/mq;
- 3)- l'altezza massima consentita per l'edificazione non dovrà superare il limite di m 10,50 e la distanza tra gli edifici non dovrà essere inferiore a m 15;
- 4)- il distacco delle costruzioni dal filo stradale, onde facilitare la manovra dei mezzi di trasporto all'interno dei lotti, non dovrà risultare inferiore a m 15,00 ed i distacchi dai confini laterali e posteriori non dovranno risultare inferiori a m 8,00;
- 5)- nell'ambito dei distacchi di cui al precedente punto possono essere realizzate costruzioni accessorie di non oltre 200 mq. di superficie coperta e di altezza massima non superiore a m 4,50;
- 6)- all'interno del lotto devono lasciare libere dall'edificazione adeguate aree per consentire la manovra dei mezzi di trasporto e per le operazioni di carico e scarico dei materiali e per il parcheggio;
- 7)- le superfici da destinare a spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) non potrà essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

ART. 15

SOTTOZONA D<sub>2</sub>: ARTIGIANALE URBANA E COMMERCIALE

L'edificazione è consentita previo P.P. o lottizzazione convenzionata solo per quelle attività artigianali non moleste e inquinanti nonché quelle commerciali a condizione che esistano e siano previste le opere di urbanizzazione necessarie per le zone del tipo omogenee "D" ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n° 765.

Nei lotti, oltre agli edifici, e agli impianti, sono consentiti Uffici, magazzini e attrezzature di servizio. E' invece vietato costruire in essi edifici di abitazione ad eccezione dei locali indispensabili per il personale di custodia.

L'indice di edificabilità fondiario è di 3 mc/mq.

" " " " territoriale di 1,5 mc/mq.

Ogni complesso deve sorgere isolato nel lotto e i distacchi dai confini non devono essere inferiori a m 8 mentre il distacco dal filo delle strade pubbliche non deve essere inferiore a m 12.

Nelle aree di minimo distacco possono sorgere costruzioni necessarie anche addossate ai confini di proprietà, purchè la superficie coperta delle stesse non superi i 100 metri quadrati e i volumi non superino l'altezza massima di metri 4.

All'interno del lotto devono essere lasciate adeguate aree per consentire la manovra di tutti gli automezzi, anche pesanti, che saranno interessati all'attività, nonché adeguate aree per la sosta dei mezzi di lavoro e delle macchine degli addetti. Tali aree dovranno interessare almeno il 20% dell'intero lotto.

Le superfici da destinare a spazi pubblici, verde pubblico a parcheggi (escluse le sedi viarie non potrà essere inferiore al 15% dell'intera superficie destinate a tali insediamenti) e comunque la quantità minima non può essere inferiore a 80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti.

CAPITOLO III°

ZONA e: ARRE AGRICOLE

SOTTOZONA E:

ART. 16

L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

- a)- per le residenze 0,03 mc/mq.;
- b)- 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse;
- c)- 0,10 mc/mq. per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- d)- 1,00 mc/mq. per impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni di ponte radio, ripetitori e simili.

L'indice di cui al punto b potrà essere elevato fino a 0,50 in presenza di particolare esigenze aziendali purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di almeno 500 mt..

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde cui possono essere annesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti, purchè ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 500 mt.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati o comunque con volumi superiori a 3000 mc., o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità, o numero equivalente di capi altra specie, la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

CAPITOLO IV

ZONA f: AREE PER INSEDIAMENTI TURISTICI E ATTREZZATURE RICETTIVE

ART. 17

a) GENERALITA'

~~Nelle zone F il P.R.G. è inteso come piano di zona F del~~  
~~della L.R. n. 10/176.~~

La zona F, nella quale il piano prevede la realizzazione di insediamenti turistici residenziali e di attrezzature ricettive, interessa tutta la fascia costiera del Comune di Lotzorai.

Nella zona è vietato qualunque intervento senza piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata al fine di coordinare la viabilità principale; le 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; i criteri edificatori secondo gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; le norme speciali da rispettare.

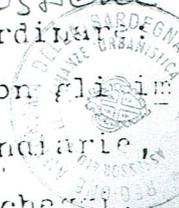
\*  
Nell'ambito del piano particolareggiato di lottizzazione devono inoltre essere garantiti ampi spazi da destinare ad uso pubblico lungo la fascia costiera.

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

b) STANDARDS URBANISTICI

La zona F si articola in 6 sottozone indicate con le sigle F<sub>1</sub>, F<sub>2</sub>, F<sub>3</sub>, F<sub>4</sub>, F<sub>5</sub>, F<sub>6</sub> per le quali gli interventi si attuano mediante il piano particolareggiato o la lottizzazione, che dovranno essere estesi all'intera sub-zona ai sensi della L.R. n. 10.

Nei suddetti studi dovranno essere indicate le superfici per i lotti edificabili con i volumi corrispondenti calcolati



\* Almeno il 20% della capacità industriale  
dove non è usata, ad adossature  
alberghiere, paralberghiere e villeggi  
turistiche a no tax on di uso



gle  
medi  
no e  
fici

in base al presente articolo, le superfici per i servizi pubblici e di uso collettivo, il verde pubblico ed il verde vincolato (privato), la viabilità pubblica e di uso collettivo, la sosta pubblica e privata. E' opportuno precisare che gli impianti e le attrezzature fisse per le zone destinate a campeggio devono ricadere interamente all'esterno della fascia di rispetto costiera di 150 metri dal mare, dove potranno essere inserite esclusivamente le opere previste dall'art. 14 della L.R. 9.3.76, N°10, attraverso l'istituto della deroga.

In ogni singolo comparto la volumetria totale deve essere destinata per 1/6 ad uso pubblico, per 5/6 ad uso privato.

La fascia dei 150 mt. è individuata come verde di rispetto e costituisce quota parte degli standard previsti dalla L.R. 17/82.

b<sub>1</sub>) - Sub-zona F<sub>1</sub>

Il territorio che ricadente nella sottozona F<sub>1</sub> comprende aree totalmente libere con giacitura pianeggiante spesso acquitrinose.

In essa sono consentite attrezzature alberghiere, paralberghiere, villaggi turistici a rotazione d'uso, per almeno il 45% della capacità insediativa ammissibile.

Il restante 55% per insediamenti residenziali.

Gli standards urbanistici sono:

- Ift territoriale 0,35 mc/mq
- sup. edificabile 40%
- verde privato 20 %
- Verde pubblico e servizi pubblici 30%
- Viabilità e sosta pubblica 10%
- If fondiario (riferito sup.edificabile + verde privato) = 0,58 Mc/mq
- Altezza max degli edifici residenziali , mt. 6,50 con un massimo di mt. 7,50 per attrezzature ricettive alberghiere,

b<sub>2</sub>) - Sub-zona F<sub>2</sub>

Quasi interamente ricadente all'interno della fascia di rispetto dei 150 mt. dal mare, riguarda una zona interessata da due campeggi

operanti da diversi anni con una capacità complessiva in licenza di 680 persone , l'indice di edificabilità territoriale è di 0,10 mc/mq.

Per gli edifici preesistenti ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 150 mt. dal mare sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria, nell'assoluto rispetto dei volumi e della destinazione primaria.

In tale zona sono consentiti insediamenti residenziali.

L'altezza max degli edifici non deve superare i mt. 6,50.

b<sub>3</sub>) - Sub-zona F<sub>3</sub> - F<sub>4</sub> - F<sub>5</sub> - F<sub>6</sub>

Per quanto riguarda la F<sub>3</sub>, F<sub>4</sub>, F<sub>6</sub>, che comprende, aree totalmente libere con giacitura pianeggiante, mentre la F<sub>5</sub> riguarda aree da molti anni interessate da un intenso sviluppo turistico, costituita principalmente dal Villaggio Pedras, da alberghi e da case di tipo unifamiliare e plurifamiliare.

Gli standards urbanistici sono:

- If territoriale 0,25 mc/mq
- sup. edificabile 40 %
- verde privato 20%
- verde pubblico e servizi pubblici 30 %
- viabilità e sosta pubblica 40%
- If fondiario (riferito alla sup. Edificabile + verde privato) 0,41 mc/mq
- altezza massima degli edifici residenziali mt. 6,50 con un massimo di mt. 7,50 per attrezzature ricettive alberghiere.

Si prescrive inoltre che almeno il 65% del volume edificabile, riferito ad ogni intervento, sia riservato ad attrezzature e impianti ricettivi per un turismo non stanziale, che escluda pertanto le case di tipo unifamiliare e plurifamiliare, realizzabili nella parte rimanente dell'intervento.

### C) TIPOLOGIE EDILIZIE

Nella zona 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, i distacchi dai confini di proprietà e di lotto; i distacchi dalla viabilità del territorio e dalla linea del mare nel rispetto delle norme vigenti; 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.

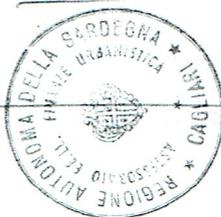
### d) ATTREZZATURE RICETTIVE ALBERGHIERE:

Nella zona f è prevista ~~tramite delibera dell'Assessorato com~~  
~~petente~~ la realizzazione di attrezzature ricettive pur sempre con  
sentite nell'ambito della stessa zona valgono le seguenti norme speciali:

a) intervento unitario come studio di zona F ai sensi della L.R. N.10  
è consentito, al fine di incentivare a tempi corti il settore turistico, alle seguenti condizioni:

- la superficie interessata dall'intervento deve essere non inferiore a 10.000 mq.;
- L'indice di edificabilità territoriale, calcolato sulla intera superficie, non deve superare l'indice previsto per la sub-zona su cui ricade l'intervento;
- il 50% dell'intera superficie deve essere sistemato per parcheggi, verde, ed attrezzature sportive e di svago, ed una volta sistemata, almeno al 50% deve essere convenzionata con l'amministrazione Comunale per uso pubblico e collettivo.

- il rimanente 50% dell'intera superficie può essere destinato a lotto edificabile (superficie fondiaria); e alla viabilità;
  - 1/6 della volumetria ammissibile deve essere destinata a servizi pubblici;
  - la viabilità di accesso al lotto deve essere pubblica e garantire una carreggiata minima di m 6;
  - devono essere garantiti impianti autonomi per acqua potabile 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;
  - il distacco minimo 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 (altezza max 6,50 mt.);
  - le recinzioni per qualunque uso devono essere del tipo a giorno;
  - la distanza dalla linea del mare, deve rispettare le norme vigenti;
  - l'intervento deve essere convenzionato con l'Amministrazione Comunale per gli obblighi di legge.
- può essere invocato l'istituto delle Deroga ai sensi delle recenti disposizioni al piano urbanistico stabilito dal Regolamento e dalle presenti norme di attuazione purché si tratti di edifici pubblici o di interesse pubblico



CAPITOLO V

ART. 18

Zona g: APPRODO TURISTICO

Il Piano individua un'area per la realizzazione di un approdo turistico con assistenza e servizi in banchina e a terra, rimessaggio imbarcazioni, scalo d'alaggio, rifornimento acqua e carburante, officina meccanica, negozi, servizi di ristoro, uffici pubblici, oltre agli spazi per la sosta e il verde attrezzato.

L'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento fino a 1,5 mc/mq, mediante predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

L'intervento da attuarsi, sentito il parere del Genio Civile Opere marittime, dev'essere coordinato con i tempi d'esecuzione delle opere infrastrutturali e portuali. Per queste dotazioni deve essere garantito uno standard minimo di superficie a terra di 100 mq. per posto barca.

Il 50% dell'intero volume edificabile dovrà destinarsi ai capannoni per il rimessaggio delle imbarcazioni per i quali si prescrive un'altezza max. di m 6,50.

L'altezza massima degli edifici, dei servizi, non sarà superiore ai m 4,50.

Il 50% dell'intera superficie deve essere sistemato a parcheggi, verde, attrezzature sportive, ed una volta sistemato ceduto all'Amministrazione Comunale nella misura del 50%.

Il rimanente 50% dell'intera superficie dev'essere inteso come superficie fondiaria.

ART. 19

ZONA s: DI ATTREZZATURA SOCIALE E VERDE

La zona comprende le aree per attrezzature di uso collettivo di interesse cittadino o di settore urbano. Queste si articolano in:  
- sottozona S<sub>1</sub> per attrezzature dell'istruzione pubblica;

- sottozona  $S_2$  per attrezzature pubbliche e private;
- "  $S_3$  per verde attrezzato e sportivo;
- "  $S_4$  per verde pubblico e di uso collettivo.

Nelle sottozone  $S_2 - S_3$  gli interventi edilizi sono realizzati o dalla pubblica Amministrazione o dai privati, nelle forme di legge. Nel caso vengano effettuati da privati, gli interventi devono inquad<sup>ra</sup>rsi nell'ambito di un piano di lottizzazione convenzionato, nel quale siano definite le pertinenze pubbliche e/o di uso collettivo con le relative destinazioni d'uso. La quota di aree pubbliche, escluse strade deve essere almeno pari al 50%\* del territorio.

Per le sottozone  $S_1$  e  $S_2$  si prescrive un indice fondiario di 1,5 mc/mq; per le sottozone  $S_3$  un indice territoriale di 0,03 mc/mq.

In casi di comprovata utilità sociale sono consentiti interventi diretti per attrezzature per lo sport (con impianti scoperti e coperti) purchè facciano parte di uno studio particolareggiato da convenzionare con il Comune al fine di garantirne:

- a)- l'uso collettivo dell'attrezzatura e le modalità di gestione;
- b)- le quote di verde pubblico che in ogni caso non possono essere inferiori al <sup>20</sup>50% dell'area;
- c)- la viabilità di accesso ed ampie aree di sosta pubblica;
- d)- edifici di abitazione, ove richiesti, per il personale di custodia con volume max di 300 mc per ogni gruppo di attrezzature.

Per la sottozona  $S_3$  qualora l'intervento si attui attraverso P.P. l'indice di edificabilità territoriale è incrementabile fino a 0,05 mc/mq.

Ove fosse richiesto per particolari motivi sociali ed economici l'Amministrazione Comunale può adottare i poteri di deroga ai sensi dell'art. 8 delle presenti norme.

\*  
art. 6

CAPITOLO VI

ZONA h : DI SALVAGUARDIA

ART. 20

SOTTOZONA H<sub>1</sub> : ZONE STORICHE - ARCHEOLOGICHE - PAESAGGISTICHE

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

Nelle fasce, la cui profondità risulta dalla applicazione del D.I. 1404 del 1.4.1968 o dalla cartografia del P.R.G., è vietato qualunque intervento edificatorio, anche limitato a sole opere di recinzione. (Tali fasce si intendono estese a tutte le zone, escluse le zone B). L'indice territoriale max è di 0,001 mc/mq.

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

Il piano individua altresì zone di interesse storico, panoramico, paesistico archeologico (nuraghi, chiese, Castello dell'Agugliastra, ecc.). In tali zone è vietata qualunque costruzione.

ART. 21 - SOTTOZONA H<sub>2</sub> - FASCE COSTIERE

Il Piano Regolatore Generale definisce l'estensione e il perimetro delle aree di salvaguardia. 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.

Fino alla formazione di detti piani sono ammesse soltanto piccole costruzioni facilmente rimovibili a carattere precario per il ricovero di attrezzi agricoli, con esclusione assoluta di case per abitazione, regolamentate da apposita convenzione che impegni i proprietari per la eventuale rimozione al fine di riportare i luoghi al primitivo stato.

Nella sottozona è prescritto l'indice territoriale massimo di

0,001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della Legge 6/8/1967, n.765, per edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Gli edifici esistenti nella sottozona e debitamente autorizzati devono mantenere inalterato il volume complessivo; è consentito tuttavia intervenire con opere di restauro ordinario e straordinario per l'abitabilità dell'immobile.

Lungo la fascia costiera del territorio comunale, è vietato qualunque intervento edificatorio che superi l'indice territoriale massimo di 0,001.

In particolare:

a)- nelle fasce balneari a costa bassa non rocciosa è vietata ogni edificazione per una profondità di m.50, può essere consentita previa deroga la realizzazione di piccole attrezzature pubbliche, (con possibilità di gestione da parte di privati) a carattere stagionale e facilmente rimovibili, con esclusione di ogni altra costruzione, comprese le case di abitazione.

E' vietato qualunque intervento con materiali cementizi e murature tradizionali. Deve essere convenientemente risolto il problema dello scarico delle acque reflue con fosse a tenuta integrale.

Le eventuali recinzioni, realizzate con materiali facilmente rimovibili, devono distare oltre i 150 m. dal mare e devono essere del tipo a giorno al fine di non ostacolare le visuali, ed essere realizzate con progetto unitario per l'intero intervento.

ART. 22

SOTTOZONA H<sub>3</sub> : 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 uti

lizzati sono vincolati a verde permanente. Negli edifici esistenti sono consentite opere di esclusiva manutenzione ordinaria.

ART. 23

Sottozona H<sub>4</sub> : Verde privato

La sottozona identifica tutte le aree non edificate o di pertinenza di edifici singolari, coltivate o sistemate a giardino, importanti per il mantenimento degli equilibri ecologici e ambientali.

In essa è vietata qualunque edificazione anche a titolo precario.

Sono invece consentite opere di irrigazione per la conservazione delle colture e del verde.

CAPITOLO VII

INFRASTRUTTURE

ART. 24

STRADE DI ZONA E NUOVI ALLINEAMENTI

Nelle zone urbane di completamento con maglia viaria già definita il Comune può provvedere a nuovi allineamenti al fine di realizzare sezioni stradali minime di m 10 e m 8. (Salvi i distacchi di m 8 fra pareti finestrate).

Nelle zone residenziali si prescrivono sezioni minime di m 10 per la viabilità principale e di m 8 per la viabilità secondaria.

Nelle zone industriali si prescrivono sezioni minime di m.8 per la viabilità principale e di m 6 per la viabilità secondaria.

Per le strade di arrociamento nelle zone di particolare interesse paesistico si prescrivono sezioni minime di m 4.

Per tutte le strade urbane, con funzioni di collegamento interzona si propongono sezioni minime di m. 10.-

ART. 25

IMPIANTI DI DEPURAZIONE E DISCARICHE

Gli insediamenti produttivi siano essi di carattere industriale o turistico dovranno dotarsi per lo smaltimento delle acque luride di adeguati impianti di depurazione per un primo trattamento delle acque prima di essere immesse nella fognatura urbana.

I nuovi impianti di depurazione a carattere comunale o intercomunale dovranno essere ubicati in luoghi adeguati specialmente sotto il profilo paesaggistico ed ecologico e comunque ad una distanza dagli insediamenti residenziali non inferiore ai 1000 mt..

Le discariche dei rifiuti solidi urbani dovranno essere ubicate in luoghi preventivamente autorizzate dall'ufficiale sanitario del Comune, adeguatamente recintate, lontane dalla viabilità principale e dagli insediamenti residenziali, e comunque in luoghi appartati in modo da non arrecare pregiudizio dal punto di vista paesaggistico ed ecologico.

# I N D I C E

## PARTE PRIMA GENERALE

Art. 1	Contenuto del P.R.G.	Pag.	1
"	2 elementi costitutivi e competenze del piano	"	1
"	3 comparti edificatori - Consorzi volontari	"	1
"	4 norme per le lottizzazioni	"	2
"	5 indici e parametri - definizioni	"	4
"	6 poteri di deroga	"	7
"	7 beni culturali e ambientali isolati	"	8
"	8 regolamento edilizio	"	8
"	9 destinazioni d'uso	"	8

## PARTE SECONDA SPECIALE

### CAPITOLO I - Aree residenziali

Art. 10	Destinazioni d'uso	"	10
"	11 zone omogenee	"	10
"	12 Sottozona B <sub>1</sub> - B <sub>2</sub>	"	11
"	13 zona c: standards urbanistici e tipologie	"	13

### CAPITOLO II - Zona d: Industriale e artigianale

Art. 14	sottozona D <sub>1</sub>	" "	14
"	15 sottozona D <sub>2</sub> : artigianale urbana e commerciale	"	15

### CAPITOLO III - Zona e : Aree agricole

art. 16 sottozona E

### CAPITOLO IV - Zona F: Aree per insediamenti turistici e attrezzature ricettive

Art. 18	generalità-standards urbanistici- Sub-zona F <sub>1</sub>	"	18
---------	---	---	----

Sub-zona F <sub>2</sub> - F <sub>3</sub> - F <sub>4</sub> - F <sub>5</sub> - F <sub>6</sub> - Tipologie edilizie-	pag. 19
attrezzature ricettive alberghiere	" 20-21

CAPITOLO V - Zona g -Approdo turistico

Art. 18	nodì attrezzati	" 22
" 19	zona s: di attrezzature sociale e verde	" 22

CAPITOLO VI - Zona h : di salvaguardia

Art. 20	Sottozona H <sub>1</sub> : zone storiche ed archeologiche paesaggistiche	" 24
Art. 21	sottozona H <sub>2</sub> : fasce costiere	" 24
" 22	" H <sub>3</sub> : cimiteriale	" 25
" 23	" H <sub>4</sub> : verde privato	" 26

CAPITOLO VII - Verde privato

Art. 24	strade di zona e nuovi allineamenti
" 25	Impianti di depurazione e discariche

=====oOo=====