

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I

Norme di carattere generale

ART. 1

Estensione e portata della normativa del Piano Regolatore Generale

Tutto il territorio comunale s'intende interessato, per quanto riguarda le trasformazioni e le destinazioni d'uso, dal Piano Regolatore Generale nei modi indicati dalle presenti norme e dalle planimetrie allegate che ne fanno parte integrante.

ART. 2

Facoltà di deroga

L'Amministrazione Comunale potrà adottare norme edilizie speciali (anche in deroga alle specifiche delimitazioni di zona), per quanto riguarda la disposizione planimetrica, le volumetrie e il carattere architettonico di edifici, ai sensi delle leggi: L. 1150/42 art. 41 quater, L. 1357/55 art. 3 e del R.D.L. 1908/38 art. 1 e successive integrazioni e modificazioni.

ART. 3

Requisiti igienico-edilizi e altezza minima di locali di abitazione ed altezza degli edifici in relazione alla distanza tra fabbricati o tra fabbricato ed asse stradale

Le caratteristiche igienico sanitarie e le altezze minime dei locali di abitazione dovranno essere conformi a quanto disposto dal Regolamento Edilizio e dal D.M.5/7/1975 e successive modificazioni o integrazioni.

Altezza dei fabbricati sulle vie

L'altezza dei fabbricati di nuova costruzione e l'ampliamento in elevazione di quelli preesistenti sulle vie pubbliche non potrà essere superiore a una volta e mezzo la larghezza media del piano stradale prospiciente, salvo quelle maggiori indicazioni stabilite per le diverse zone del Regolamento Edilizio Comunale.

Tale altezza, tra edifici che si fronteggiano, può essere superiore a una volta e mezzo la loro distanza orizzontale, solo quando si tratti di fronti opposti, affatto secondari, da cui traggono aria e luce solo locali accessori d'abitazione.

Non sarà consentita l'altezza superiore a una volta e mezzo la larghezza sopra indicata, quando possa pregiudicare le condizioni igieniche delle costruzioni possibili o di quelle preesistenti, tanto da renderle inabitabili per deficiente illuminazione naturale, dovuta all'eccessiva altezza degli edifici.

TITOLO II

Modalità di attuazione

ART. 4

Strumenti legislativi

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Dorgali si avvale per la sua attuazione delle disposizioni di legge vigenti e delle disposizioni di legge in materia edilizia e urbanistica, che verranno emanate successivamente.

L'Amministrazione utilizzerà in particolare le facoltà concesse dai seguenti strumenti:

- a) - art. 18 legge 17/8/1942, n. 1150 e successive modificazioni (legge urb. fondamentale);
- b) - legge 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni;
- c) - legge 6/8/1967 n. 705;
- d) - art. 27 legge 22/10/1971 n. 865;
- e) - art. 23 legge 17/8/1942 n. 1150;
- f) - legge 28/1/1977 n. 10;
- g) - legge 5/8/1978 n. 457;
- h) - legge regionale 17/1981;
- i) - legge 28/2/1985 n. 47;
- l) - legge regionale 11/10/1985 n. 23;
- m)- formazione di consorzi volontari tra diversi proprietari di aree interessate dalle previsioni del P.R.G.

ART. 5

Strumenti urbanistici

Il Piano Regolatore Generale si avvale per la sua attuazione, oltre che delle disposizioni di legge di cui all'art. 4 dei seguenti strumenti urbanistici ed edilizi:

- a)- piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata e pubblica (P.L.C.) ai sensi dell'art. 28 della legge 17/8/1942, n. 1150;
- b)- piani delle aree per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi delle leggi 18/4/1962 e 22/10/1971, n. 865 e successive modificazioni.

ART. 6

Indicazione grafica delle modalità di attuazione del P.R.G.

Nelle planimetrie sono indicate le zone sottoposte a differenti modalità di attuazione del P.R.G.

- a) - le zone per le quali sono obbligatorie le lottizzazioni convenzionate di iniziativa privata di cui all'art.5 a;
- b) - le zone da destinare ad edilizia economica e popolare per le quali sono in fase di attuazione i P.E.E.P. di cui all'art. 5/b;

I comprensori dove sono obbligatorie le modalità di attuazione a, b, sono individuati da appositi simboli grafici, nelle rimanenti aree varranno le modalità di attuazione previste dalla specifica normativa di zona.

Il Consiglio Comunale provvederà separatamente con apposita delibera, anche dopo l'approvazione del P.R.G., alla delimitazione di nuovi perimetri entro i quali potranno essere estese le modalità di attuazione a, b.

TITOLO III

Categorie operative edilizie

ART. 7

Categorie operative

I tipi di intervento su singoli edifici o su gruppi di edifici, in conformità con le singole prescrizioni di zona, sono quelli di seguito elencati e riportati nella tabella B:

- a) Prevede la conservazione integrale degli impianti distributivi, delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfettazioni e delle aggiunte quando non rivestono interesse ai fini della storia degli edifici. Per gli edifici destinati alla residenza consentita esclusivamente la realizzazione dei volumi tecnici indispensabili qualora non alterino le caratteristiche architettoniche esterne.
- b) Restauro con vincolo parziale (R)
Prevede la conservazione integrale delle sole parti che rivestono interesse urbanistico, architettonico, artistico. Per le parti rimanenti sono consentite le trasformazioni e gli interventi di cui al successivo comma c.
- c) Ristrutturazione edilizia e risanamento (Rs)
Prevede le trasformazioni interne ed esterne necessarie per migliorare le condizioni igieniche, statiche e di utilizzazione delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione degli impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni. Sono consentiti :
 - l'incremento dei volumi esistenti in misura non superiore al 20 %;
 - la demolizione totale e/o parziale delle strutture, parti di strutture che non rispondono ai requisiti di affidabilità o non siano compatibili con esigenze dovute alla realizzazione degli ambienti;
 - la ricostruzione delle parti ristrutturate con tecnologie o materiali occorrenti;
 - l'incremento delle altezze esistenti per gli edifici che non superino l'altezza massima e l'altezza delle costruzioni immediatamente circostanti.
- d) Demolizione con ricostruzione (Dr)
Opereranno particolari vincoli relativi alla densità e agli indici di edificazione in rapporto alle singole destinazioni di zona.
- e) Demolizione senza ricostruzione (D)
- f) Interventi di nuova edificazione (Ne)
Opereranno particolari vincoli relativi alla densità e agli indici di edificazione in rapporto alle singole destinazioni di zona.

TITOLO IV

Zone territoriali omogenee e
relativa disciplina urbanistica

ART. 8

Zone territoriali omogenee ai sensi del Decreto Assessorato 20/12/1983 n. 2266/U e della legge 6/8/1967 n. 765

Per l'applicazione delle disposizioni negli articoli successive l'intero territorio comunale ripartito nelle seguenti zone omogenee:

- ZONA A - Centro Storico
Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
- ZONA B - Completamento Residenziale
Le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate diverse dalla zona A. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui l'area utilizzata (dove per area utilizzata s'intende l'area occupata dall'edificazione, la viabilità strettamente connessa all'intervento, i parcheggi coperti e scoperti e quanto direttamente) non sia inferiore al 20% di quella complessiva. La verifica della sussistenza del suddetto rapporto deve essere attuata per superfici non superiori ai mq 5.000.
- ZONA C - Espansione Residenziale
Le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.
- ZONA D - Industriale e Artigianale
Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali o ad essi assimilati.
- ZONA E - Agricola
Le parti del territorio destinate ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale e a quella della pesca a alla valorizzazione dei loro prodotti.
- ZONA F - Turistica
Le parti di territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

- ZONA G - Le parti di territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale quali l'istruzione secondaria superiore ed universitaria, musei, parchi comunali, ospedali, porti, aeroporti, scali ferroviari, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori, impianti valorizzazione di prodotti ittici ed alimentari in genere.
- ZONA H - Le parti di territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti, e che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico e di particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, fascia intorno ai Comuni, fasce lungo le strade statali, provinciali e comunali di collegamento con le frazioni.

TITOLO V

Norme di comparto

Abitato di Dorgali

ART. 9 - ZONA "A"

Centro storico artistico o di particolare pregio ambientale

Parti del territorio interessato da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Obbligo della redazione dei P.P. o Piani di Recupero.

In assenza sono ammessi interventi di risanamento conservativo.

La densità fondiaria e la cubatura non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture o superfettazioni di epoca recente, prive di valore storico - ambientale.

Tali indici possono essere superati, laddove previsti, solo se disposto attraverso P.P. o Piani di Recupero; comunque in caso di nuove costruzioni, sopraelevazioni, ricostruzioni in seguito a demolizioni, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

ART. 10 - ZONA "B" - COMPLETAMENTO ZONA "B1" - Intensiva

Le parti del territorio quasi totalmente edificate, adiacenti alle zone "A" e diverse da queste (ex zona "A" del P.R.G.).

Modalità di attuazione:

nella zona "B1" è obbligatoria la formazione di Piani Particolareggiati o Piani di Recupero (ai sensi della legge 457/78).

Il raggiungimento degli indici massimi è subordinato alla formale approvazione degli strumenti attuativi da parte del Consiglio Comunale (ai sensi dell'art. 3 della L.R. 17/71). Fino all'approvazione degli strumenti esecutivi saranno consentiti esclusivamente interventi di :

- restauro con vincolo assoluto,
- restauro con vincolo parziale,
- ristrutturazione edilizia e risanamento,
- demolizione senza ricostruzione in caso di accertata pericolosità,
- demolizione con ricostruzione in caso di accertata pericolosità, - nuove costruzioni sino ad un massimo di 3 mc/mq.

Solo nel caso di edifici in cui ci sia la necessità di un risanamento igienico mediante la costruzione del tetto di copertura e solo nell'ipotesi di un'altezza inferiore a quella degli edifici circostanti ed adiacenti e comunque, non superiore ai due piani fuori terra, è consentita la realizzazione di un piano sottotetto abitabile. In tutti gli altri casi ogni eventuale incremento volumetrico o nuove costruzioni (al di sopra dei 3 mc/mq), dovranno essere subordinati alla formale approvazione di P.P. o di P.di R.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, qualora l'edificio da demolire superi in altezza gli edifici adiacenti è consentita la ricostruzione di un nuovo edificio limitatamente all'altezza degli edifici adiacenti e pertanto non è garantita la ricostruzione di volumi ed altezze preesistenti.

E' infine consentito l'incremento della volumetria nel caso in cui sia strettamente indispensabile per la dotazione dei servizi igienico - sanitari, limitatamente alla ristrutturazione o restauro di case unifamiliari, purchè contenuti nel 20 % del volume preesistente e senza modifica di destinazione d'uso.

In tutte le zone "B" in caso di nuove costruzioni o demolizioni con ricostruzione, è fatto comunque obbligo di destinare a parcheggio privato almeno 1/10 del volume complessivo lordo (vuoto per pieno) espresso in mq ai sensi dell'art. 10 L. 765/67, da formalizzarsi attraverso un atto notarile di vincolo di destinazione d'uso.

La concessione edificatoria sarà subordinata inoltre :

- alla accettazione degli allineamenti e delle quote fissate da apposita commissione ed ufficializzata dalla sottoscrizione del verbale di linee e quote da parte del proprietario e del direttore dei lavori;
- al rispetto ed alla salvaguardia dei valori ambientali ed all'uso dei materiali tradizionali della zona, da verificarsi in sede di approvazione del progetto da parte della C.E. attraverso l'esame obbligatorio dei particolari costruttivi e della relativa campionatura;
- alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione in conformità delle tabelle parametriche vigenti.

La copertura dovrà essere a tetto a falde inclinate con pendenze non superiori al 35%, almeno il 75 % della superficie totale.

Gli edifici prospicienti la Via Lamarmora e la Via Umberto I° e compresi nel perimetro della sub-zona "B1", dovranno essere preventivamente assoggettati a studio di dettaglio. Tale studio interesserà una fascia estesa alle unità immobiliari confinanti con la strada e dovrà contenere oltre alle indicazioni plano volumetriche anche prescrizioni di carattere architettonico ambientale.

Altezza massima: deriva dal numero dei piani assegnato. Le altezze massime consentite sono variabili in rapporto alle norme vigenti in materia di distanza tra gli edifici e alle disposizioni del R.E. In ogni caso l'altezza derivante non può superare quella degli edifici preesistenti circostanti.

Distanza tra gli edifici: la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti dovrà essere di mt 10,00. E' consentito di conservare l'allineamento di fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. 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 ml 24,00, nei casi di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Sindaco, sentita la C.E., 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 sopra indicate purchè nel rispetto del Codice Civile. Tale norma è valida in tutte le zone "B".

Le pareti finestrate aperte sugli spazi interni di uno stesso edificio potranno avere distanze inferiori a mt 8,00 purchè nel rispetto del R.E.

Distanza minima: la distanza minima dai confini di pareti non finestrate potrà comunque essere inferiore a mt 3,00.

ZONA "B2" - Semintensiva

Indici e rapporti dell'edificazione:

Densità fondiaria: 4 mc/mq (in assenza di P.P. 3 mc/mq);

Numero dei piani: 3 fuori terra;

Altezza massima: ml 10,00 (salvo limitazioni come Zona B1);

Distanza tra gli edifici: come Zona B1.

Sono valide le deroghe previste per la zona "B1" in materia di pareti finestrate.

Limitatamente alla zona pendici N.S. del Carmelo, nell'area sottostante la Via De Gasperi, l'altezza massima non potrà superare i ml 4,50 (a monte).

ZONA "B3" - Estensiva

Indici e rapporti dell'edificazione:

Densità fondiaria: 3 mc/mq;

Numero dei piani: 3 fuori terra;

Altezza massima: ml 10,00;

Distanza tra gli edifici: ml 10,00;

Superficie copribile: 1/3 mq/mq.

Sono valide le deroghe previste per la zona "B1" in materia di pareti finestrate.

+

ZONA "Br" - Risanamento

Indici e rapporti dell'edificazione:

Densità fondiaria: 3 mc/mq;

Numero dei piani: s.i. + 2;

Altezza massima: ml 7,50;

Distanza tra gli edifici: ml. 10.00;

Superficie copribile: 1/3 mq/mq.

Sono valide le deroghe previste per la zona "B1" in materia di pareti finestrate.

Requisiti degli strumenti urbanistici di attuazione

L'elaborazione dei P.P. di Risanamento, relativi ed estesi alle intere sub-zone saranno conformi alle prescrizioni di P.R.G.; dovranno essere assicurate integralmente le quantità minime degli standards urbanistici di cui all'art. 6 del D. Ass. n. 2266/U del 20/12/1983.

Suddivisione in sub-zone

Categorie operative :

sono consentite nelle zone "B1" e "Br" tutti i tipi di intervento previsti dall'art. 7. Nel caso delle categorie operative R e Rs (art. 7 b, c) il volume complessivo consentito non potrà in ogni caso eccedere l'indice fondiario massimo assegnato per ogni singola sub-zona.

ZONA "BS" - Attrezzature ricettive

E' consentito, salva la destinazione d'uso specifica un incremento pari al 20% del volume esistente. Sono fatte salve tutte le disposizioni di legge relative alle attrezzature ricettive di tipo alberghiero in materia deroghe, prescrizioni, ecc.

ART. 11 - ZONA "C" ESPANSIONE

Modalità di attuazione:

Nella zona "C" è resa obbligatoria la formazione di strumenti urbanistici d'attuazione quali i Piani Particolareggiati d'iniziativa pubblica, Piani di Lottizzazione Convenzionata d'iniziativa pubblica o privata, Piani di Zona per l'edilizia Economica e Popolare.

L'edificazione delle zone è subordinata alla formale approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi come di seguito specificato. Per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. e dei Piani esecutivi l'Amministrazione potrà avvalersi degli strumenti legislativi di cui all'art. 4.

Requisiti degli strumenti urbanistici di attuazione:

L'elaborazione dei P.P., delle lottizzazioni convenzionate, dei Piani di Zona sarà conforme alle prescrizioni ed alle indicazioni programmatiche di P.R.G.

Gli strumenti urbanistici di attuazione dovranno altresì definire, a completamento di quanto previsto dall'art. 13 della Legge 1150/42 i seguenti elementi normativi.

Le principali aree d'uso degli edifici pubblici.

Le aree e le modalità con le quali sarà assicurata la dotazione dei parcheggi nei limiti previsti dalle leggi vigenti.

La dotazione minima di aree da destinare ad attrezzature pubbliche a verde pubblico in rapporto agli standards previsti dal P.R.G. per ogni strumento di attuazione e riportati nella tabella A riassuntiva (gli standards assegnati dal P.R.G. per i singoli P.P. e/o P.I.C. derivano da una verifica globale, estesa a tutto il P.R.G. stesso di quanto previsto dal D. Ass. n. 2266/U del 20/12/1983 e successive integrazioni e modificazioni).

Gli eventuali comparti edificatori, le unità edificabili e le procedure attuative e preliminari al rilascio della concessione sui singoli progetti edilizi.

Suddivisione in sub-zone

Il P.R.G. suddivide la zona "C" nelle sub-zone "C1", "C2", "C3", "Cs", per le quali valgono i seguenti parametri edificatori :

Categorie operative :

Sono consentite nella zona "C" e relative sub-zone tutti i tipi di intervento previsti dall'art. 7.

Il dimensionamento globale dei piani P.E.E.P. dovrà in conformità alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, e all'art. 33 della L.R. 11/10/1985, n. 23, essere adeguato per soddisfare un fabbisogno di edilizia abitativa pari possibilmente a quello dei volumi realizzati abusivamente dai soggetti aventi titolo per l'accesso all'edilizia economica e popolare e che sia dimensionato tenendo conto della eventuale disponibilità di aree in altri piani di zona vigenti.

Tali piani nel caso non superino in termini volumetrici il 50 % della capacità insediativa delle zone di espansione previste dallo strumento urbanistico generale, non sono legati alla documentazione per il dimensionamento in relazione al fabbisogno abitativo. In ogni caso il dimensionamento di tali piani (P.E.E.P.) non dovrà essere inferiore al 40% della volumetria delle zone residenziali.

SUB-ZONA "C1" - Intensiva

Indici e rapporti dell'edificazione:

Densità fondiaria: 2,4 mc/mq;

Densità territoriale: 1,5 mc/mq;

Numero piani: s.i. + 2;

Altezza massima: ml 7.50;

Distanza tra gli edifici: ml 10,00;

SUB-ZONA "C2" - Semintensiva

Indici e rapporti dell'edificazione:

Densità fondiaria: 2,00 mc/mq;
Densità territoriale: 1,20 mc/mq;
Numero dei piani: t + 1;
Altezza massima: ml 6,00;
Distanza tra gli edifici: ml 10,00;

ZONA "C3" - Estensiva

Indici e rapporti dell'edificazione:

Densità fondiaria: 1,60 mc/mq;
Densità territoriale: 1,00 mc/mq;
Numero dei piani: s.i. + 1;
Altezza massima: ml 4,50;
Distanza tra gli edifici: ml 10,00.

SUB-ZONA "CS" - Destinazione servizi ed attrezzature private

Indici e rapporti dell'edificazione :

Residenza massima: 30 %;
Densità fondiaria: 3,00 mc/mq;
Densità territoriale: 1,5 mc/mq;
Numero dei piani: t + 2;
Distanza tra gli edifici: ml 10,00;
Distanza strada statale: ml 10,00;
Altezza massima: ml 8,50

ZONE "C" - Cessioni

Zona C1 - Cessioni pari al 30 % della superficie territoriale.

Zona C2 - Cessioni pari al 30 % della superficie territoriale.

Zona C3 - Cessioni pari a 18 mq/ab (18%), in aggiunta al 20% della superficie fondiaria per l'edilizia popolare ed economica (P.E.E.P.).

Zona CS - Destinazione ad uso pubblico del 50% della superficie territoriale, il 60% della quale deve essere ceduto all'Amministrazione Comunale (30% complessivo). Deve comunque essere assicurata per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, la quantità minima di mq 80 di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge n. 765).

ZONE "C" - Comparti minimi

E' resa obbligatoria la redazione di uno studio attuativo esteso all'intero comparto o sub-zona, limitatamente alle infrastrutturazioni di carattere generale, alla localizzazione di rilevanti dotazioni di attrezzature e servizi specifici (individuati nel P.R.G.).

Tale unità minima lottizzabile sarà a sua volta suddivisa in unità minime convenzionabili, sottomultiple della prima e tali da poter essere stralci funzionali, autosufficienti per i bisogni primari. Tale individuazione individuata graficamente negli elaborati di P.R.G., l'unità minima convenzionabile nelle zone "C2" e "C3" non potrà comunque essere inferiore a Ha 02.00.00. Lo strumento attuativo esteso all'unità minima lottizzabile può essere proposto dagli aventi diritto di una o più unità minime convenzionabili, indipendentemente dalla loro consistenza percentuale riferita all'intero.

Una volta approvato, tale piano costituisce lo schema logico ed infrastrutturale per le unità minime convenzionabili successive.

Può essere dagli ultimi proponenti modificato solo in caso di soluzioni alternative migliorative a giudizio dell'Amministrazione Comunale e Regionale, cui spetta istitutivamente l'approvazione ed il loro convenzionamento.

ART. 12 - ZONA "D" Artigianale

Per i piani di lottizzazione convenzionata, di utilizzazione e per i P.I.P. già approvati o comunque adottati è valida la normativa prevista dai singoli strumenti di attuazione. Per le zone D non interessate dal P.I.P. o dal P.I.C., lo studio di lottizzazione deve essere esteso all'intero comparto.

Per le zone "D" esterne all'abitato, per accogliere iniziative rumorose, dannose o comunque in contrasto con la residenza e i servizi, valgono le prescrizioni di carattere generale, l'indice di edificabilità è ridotto compatibilmente all'attività che s'intende insediare.

Rimane l'obbligo della piantumazione, della cessione del 10% dell'area, il rispetto di cui al D.M. 1/4/1968 n. 1404 sulla salvaguardia dei nastri stradali, quando possibili.

ZONA "D"

Indici e rapporti dell'edificazione:

Indice di fabbricabilità territoriale: 1,00 mc/mq;

Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc/mq;

Altezza massima: ml 12,00;

Distanza dai confini: ml 10,00;

Comparto minimo: Ha 02.00.00;

Residenza: 10% del volume;

Lotto minimo: mq 1.000;

Cessione per attrezzature di interesse pubblico: 10% dell'area.

ZONE "D" - Esterne all'abitato

Sono incluse le seguenti zone "D", esterne all'abitato per la localizzazione di attività nocive, rumorali o eccessivamente ingombranti:

- Iriai Ha 02.50.00 (deposito materiale edile)
- Meledei Ha 01.50.00 (blocchiera)
- Motorra Ha 01.50.00 (sfasciacarrozze)
- Iloghe Ha 00.50.00 (deposito combustibile)
- Oddurne Ha 00.50.00 (trasformazione prodotti agricoli)
- Sos Tusorzos Ha 00.10.00 (primo soccorso stradale)

Zone destinate a singoli interventi per singoli proprietari richiedenti e con il vincolo di destinazione d'uso alle attività per cui vengono richieste.

Tali zone saranno comunque assoggettate alle norme generali, agli indici e ai rapporti di edificazione gi previsti per le zone "D".

ART. 13 - ZONA "E" Agricola

Suddivisione in tre sub-zone:

E1 zona di perimetro parallelo al limite urbano di Dorgali-Centro oltre i 1000 mt.

E2 zona di perimetro parallelo al limite urbano di Dorgali-Centro nel limite tra i 1000 mt.e i 200 mt.

E3 zona di perimetro parallelo al limite urbano di Dorgali - Centro nel limite dei 200 mt.

"E1"

- a) Residenze – volume massimo edificabile mc 0,03 mc/mq della superficie del lotto, H max m 5,50; piano seminterrato + 1.
- b) 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendali quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

Lotto minimo: ha. 1.00.00 anche non accorpato purché le aree asservite siano distanti tra loro non oltre 1000 m. e la volumetria sia ubicata nel mappale di dimensioni maggiori.

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto a) potrà essere elevato fino a :

- ✓ 0,10 mc/mq della superficie totale del lotto, H max m 5,50, piano seminterrato + 1, per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati 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 Consiglio Comunale l'indice di cui al punto b) potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m 500,00.

Per i punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a **m 1500**.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a mc 3000, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiori alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che 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.

"E2"

Lotto minimo: ha. 1.00.00 accorpato

Caratteristiche generali simili alla zona "E1" con le seguenti limitazioni:

- a) Residenze – volume massimo edificabile mc 0,03 mc/mq della superficie del lotto, H max ml 5,50; piano seminterrato + 1.
- b) 0,05 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendali quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

"E3"

1. Lotto minimo: ha. 1.00.00 accorpato

2. Caratteristiche generali simili alla zona "E1" con le seguenti limitazioni:

- a) Residenze – volume massimo edificabile mc 0,01 mc/mq della superficie del lotto, H max ml 5,50; piano seminterrato + 1.
- b) 0,03 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendali quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

ART. 14

PIANI DI RISANAMENTO

Norme transitorie

Ai sensi e per effetto della L.R. 12/10/1985, n. 23 dovranno essere predisposti i piani di risanamento urbanistico anche in variante allo strumento urbanistico generale, giusto quanto previsto dall'art. 32 commi 1, 2, 3, 4. Tali piani avranno il contenuto e l'efficacia di cui al successivo art. 37 e saranno adottati dal C.C. nei termini e modalità di cui all'art. 38 della stessa legge.

ART. 15

ZONE "G"

1) Comprende l'area interessata dall'Orto Botanico. E' esclusa qualunque costruzione che non sia inerente a tale specifica destinazione d'uso.

2) Comprende l'area destinata all'istruzione secondaria superiore. Tale intervento strettamente legato a pianificazione provinciale e regionale ai sensi del D.M. 18/12/1975 e

della legge 412/1975 e relativa legislazione regionale. E' comunque prevista la procedura di deroga ai sensi dell'art. 16 della legge 6/8/1967, n. 765.

ART. 16 **ZONE "H"**

1) Comprende le due aree sottoposte a vincolo idrogeologico, la prima compresa tra la zona Br e Cs di "Sos Tusorzos" e l'area interessata dal Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.), la seconda tra quest'ultimo e l'area cimiteriale.

2) Comprende la fascia pedemontana pinetata a monte della circonvallazione e ad est dell'abitato, dal quale tale strada la separa, infine separata dall'adiacente Zona "E" agricola da una strada comunale.

E' prescritto l'indice massimo territoriale 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.

ART. 17 **ZONE "S"**

- ZONE S1 Sono consentite costruzioni con la specifica destinazione per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole d'obbligo, scuole elementari oppure altre con specifica destinazione indicata dal P.R.G. si rimanda alla normativa prevista dalla legge vigente.
- ZONE S2 Sono consentite costruzioni esclusivamente di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre di interesse generale, con specifica destinazione indicata nel P.R.G.
- ZONE S3 Aree destinate a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti.
- ZONE S4 Aree destinate a parcheggi pubblici.

I volumi realizzabili nelle zone S1, S2, S3, sono pari al 10% dei volumi ammissibili per le singole zone omogenee.

Tale percentuale irrinunciabile da parte della Amministrazione Comunale, non potranno essere assegnati ai privati tali volumi, ma dovranno essere accantonati per eventuali future esigenze pubbliche. Possono essere invece utilizzati per servizi pubblici eventuali volumi rientranti nella quota riservata ai servizi connessi con la residenza (20 %), cui i privati espressamente rinuncino. Inoltre i volumi pubblici possono essere incrementati con la procedura della deroga prevista dall'art. 16 della legge 6/8/1967, n. 765, senza pregiudizio per la quota di volumi spettanti ai privati, e sempre nel rispetto degli indici massimi inderogabili.

Sono da intendersi servizi strettamente connessi con la funzione residenziale:

- studi professionali e laboratori artigianali ammissibili in zona residenziale;
- locali per cantine, garages, vani scala condominiali, centrali termiche e simili;
- negozi e centri commerciali, bar, ristoranti e simili;
- servizi sociali e culturali;

Sono invece definiti servizi pubblici, quali edifici, impianti o attrezzature pubbliche da realizzare secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale o direttamente dalla

stessa su aree pubbliche o destinate a divenire tali in seguito a cessione, acquisizione o esproprio, e più specificatamente:

S1: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo;

S2: religiose, culturali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi (uffici PT, protezione civile, ecc.);

S3: attrezzature ed impianti pubblici effettivamente utilizzabili per lo sport, il gioco, ecc. (art. 3 D.M. 1444/78; Circ. Ass. Enti Locali Finanze ed Urbanistica del 20/3/1978, n. 2A).

Tutti gli edifici pubblici e di uso pubblico dovranno essere conformi al D.P.R. 27/5/1978, n. 384 (Regolamento di attuazione dell'art. 27 della L. 30/3/1971, n. 118 a favore dei mutilati e invalidi civili in materia di barriere architettoniche e trasporti pubblici).

ART. 18

FRAZIONE DI CALA GONONE - ZONE "B"

ZONA B1 Nucleo originario di Cala Gonone

- indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 2,00
- indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 3,00
- altezza massima a valle: ml 10,00
- obbligo di redazione di P.P. esteso a tutto il comparto
- in assenza saranno consentite le seguenti categorie operative: restauro, consolidamento, risanamento igienico e ristrutturazione senza alterazione della volumetria esistente
- demolizione e nuove costruzioni fino a 2 mc/mq
- nuove costruzioni fino a 2 mc/mq

ZONA B2-B4 Lungomare - Acqua dolce - Viale Colombo

- indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,50
- indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 2,00
- altezza massima a valle: ml 7,50
- numero piani: n. 2
- superficie copribile: 1/2 mq mq

ZONA B3 Pramasera

- indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,20
- indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 1,70
- altezza massima a valle: ml 7,00
- numero piani fuori terra: n. 2
- superficie copribile: 1/3 mq mq

ZONA B5 "S'ischina 'e su re"

- indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,00

- indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 1,50
- altezza massima a valle: ml 7,00
- numero piani fuori terra: n. 2
- superficie copribile: 1/3 mq mq

Art. 19

ZONE "D" - Porto ed adiacenze

1) - Zona D1 - Attrezzature portuali

Interessa il piazzale e le banchine del porto di Cala Gonone, con precisa destinazione d'uso legata al funzionamento del porto stesso. Nell'ambito di quest'area potranno essere realizzate esclusivamente costruzioni per attrezzature pubbliche (stazione marittima), fino ad un massimo di mc 1500, in cui saranno concentrate tutte quelle attività legate al traghettamento, al controllo (G.di F.), ad accogliere la Capitaneria di Porto.

Tale intervento dovrà comunque essere munito dei necessari nulla-osta e autorizzazioni degli enti istituzionalmente competenti in materia portuale e urbanistica.

2) - Zona D2 - Servizi complementari all'attività portuale

Interessa una zona compresa tra Gustui e S'Ischina 'e su re. Vengono confermate le norme e le disposizioni contenute nelle precedenti norme di attuazione, in merito alla destinazione d'uso ed ai parametri di edificazione:

- Attrezzature al servizio del turismo nautico (depositi barche, garages, ecc.); da realizzarsi in locali seminterrati, sfruttando la naturale pendenza del terreno e con destinazione pubblica delle coperture, fino a una copertura di un terzo della superficie fondiaria;
- Commercializzazione di prodotti ittici (mercato coperto) e attività commerciali in genere (bar, ristorante, ecc.) fino ad un volume di mc 2500, ed un'altezza massima di ml 4,50;
- Destinazione a verde e piantumazione dell'area residua;
- Predisposizione di uno studio di utilizzazione esteso all'intero comparto da convenzionare con l'Amministrazione Comunale previo nulla-osta Assessoriale.

ART. 20

ZONA "E" - Costiera

Nelle zone territoriali omogenee classificate "E" ai sensi della legislazione regionale vigente vietato eseguire costruzioni od opere di urbanizzazione soggette a concessione edilizia ai sensi dell'art. 1 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ad una distanza inferiore a ml 150 dal mare, ne può essere consentito alcun uso del suolo che comprometta od ostacoli la libera fruizione collettiva della costa. All'interno di tale fascia non sono consentite modificazioni morfologiche del terreno se non previa approvazione da parte del Consiglio Comunale e nulla-osta dell'Assessore regionale competente in materia urbanistica di appositi piani di utilizzazione e sistemazione del terreno, sentito il parere della Soprintendenza per i

beni ambientali, architettonici, storici ed artistici ai sensi dell'art. 29 del D.P.R. 22/5/1975, n. 480 (art. 14 Legge Regionale 19/5/1981, n. 17).

Nella fascia compresa dai ml 150 ai ml 1000 dal mare, il volume complessivo di ciascun fabbricato non può superare la misura di un centesimo di metro cubo per ogni metro quadrato di superficie (art. legge regionale 19/5/1981 n. 17).

Le eccezioni e le deroghe sono previste dagli art. 17 e 18, mentre le sanzioni amministrative in caso di violazione sono fissate dal successivo art. 19 della su richiamata legge.

ART. 21 ZONE "F"

Le zone di interesse turistico "F" di Cala Gonone, sono regolamentate da apposito studio di disciplina ai sensi di legge e interessate per la gran parte da strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata, alcuni dei quali peraltro completamente realizzati o in avanzato stato di realizzazione.

Le zone omogenee "F" sono state per comodità divise in:

ZONA "F1" - Comprendente le zone "F" del precedente P.R.G. già edificate, o comunque dotate di Piano di Lottizzazione per il quale sia già stata (all'atto di adozione del P.R.G.) stipulata regolare convenzione con l'Amministrazione Comunale.

ZONA "F2" - Comprendente le zone "F" del precedente P.R.G. con lottizzazioni già adottate, approvate dal competente Assessorato in materia urbanistica, ma per le quali non è stata (all'atto di adozione del P.R.G.) perfezionata la necessaria convenzione con l'Amministrazione Comunale.

ZONA "F3" - Comprende le residue zone "F" del precedente P.R.G. non ancora interessate dai Piani di Lottizzazione convenzionata, oltre ad una nuova zona di modeste dimensioni ubicata in prossimità degli impianti sportivi a monte della frazione e destinata ad area attrezzata per autocaravan e roulettes.

- Per le zone F1 le norme di attuazione non possono che accogliere per intero quelle previste in sede di convenzionamento delle singole lottizzazioni.
- Per le zone F2 pur accogliendo indici e parametri previsti all'atto dell'approvazione delle singole lottizzazioni, si richiamano e dovranno essere applicate in sede di convenzione norme e direttive di cui alla L.R. 19/5/1981, n. 17, (in materia di rispetto costiero), la circolare dell'Assessore degli Enti locali e Finanze e Urbanistica, 20/3/1978 (sul rapporto tra cubatura e abitanti insediabili e suddivisione dei volumi), ripreso dall'art. 4 del Decreto dell'Assessore all'Urbanistica 20/12/1983, n. 2266/U.
- Per le zone F3 non ancora interessate da Piani di lottizzazione dovrà preventivamente essere predisposto da parte dell'Amministrazione Comunale un adeguamento dello studio di disciplina delle zone "F", con le modifiche proposte in sede di P.R.G.
- Nelle zone "F3" vengono ricomposti i comparti definitivi come unità minime "lottizzabili", alcuni per sottrazione rispetto a vecchi comparti parzialmente interessati da lottizzazione convenzionata. Tali comparti sono suddivisi in sottomultipli definiti come unità minime "convenzionabili", ragguagliabili a stralci funzionali riferiti all'intero. I proprietari di uno o più unità minime convenzionabili in caso di dimostrata indisponibilità da parte dei proprietari delle altre unità, hanno la

facoltà qualunque sia la loro consistenza di procedere a studio di lottizzazione, almeno per la parte generale e infrastrutturale, estesa all'intero comparto. Tale studio, una volta approvato costituisce il supporto logico e infrastrutturale per le unità minime convenzionabili successive. Può essere dagli ultimi proponenti modificato (limitatamente alla parte di loro competenza), solo in caso di soluzioni alternative migliorative a giudizio dell'Amministrazione Comunale e Regionale, cui spetta istituzionalmente l'approvazione ed il loro convenzionamento. In caso di accettazione della proposta originale, per le unità minime convenzionabili successive non sarà più necessario il nulla-osta regionale ma sarà sufficiente quello della Sezione di controllo sugli atti degli Enti locali limitatamente allo schema di convenzione.

Per le zone H di rispetto costiero adiacenti alla zona F qualora di proprietà degli stessi lottizzanti, e qualora tali zone "H" vengano gratuitamente cedute, è previsto un moltiplicatore (* 5) del volume previsto, nelle zone "H" che sarà trasferito nella limitrofa Zona "F".

ART. 22 ZONA "G"

Interessa l'area di pertinenza dell'impianto di depurazione delle acque nere, e la fascia di rispetto di ml 100,00 intorno ad esso, e vietato ogni intervento che non sia complementare al funzionamento, e/o completamento dell'impianto.

Tale distanza nella Frazione di Cala Gonone ridotta a ml 70,00, in quanto l'impianto di depurazione esistente è inserito in un tessuto urbano consolidato.

E' prevista la piantumazione dell'intera area con essenze di alto fusto e siepi compatte, per ridurre al minimo fastidiose esalazioni e rumori molesti.

ART. 23 ZONA "H"

- 1) Area di rispetto in prossimità dei resti nuragici e le emergenze archeologiche di ml. 200 di raggio. Non è consentita alcuna costruzione. Eventuali modifiche del terreno potranno comunque essere autorizzate previa approvazione di piano di utilizzo da parte del Consiglio Comunale, nulla - osta dell'Assessorato all'Urbanistica e della competente Soprintendenza.

Tali distanze vengono ridotte a ml. 100 per le aree di rispetto in prossimità del Nuraghe "La Favorita" e Nuraghe "Arvu" nell'abitato di Cala Gonone, in quanto inseriti in un tessuto urbano consolidato.

- 2) Fascia di rispetto costiero all'interno dei ml 150,00 dal mare. Sono confermate le disposizioni di cui all'art. 14, le eccezioni e le deroghe agli art. 17 e 18, le sanzioni amministrative di cui all'art. 19 della legge 19/5/1981, n. 17, già riportate nelle zone "E" costiere (art. 20 delle presenti norme di attuazione), l'indice territoriale massimo di mc/mq 0,0001 può essere traslato nelle zone adiacenti al di là dei ml 150,00 dal mare.
- 3) Aree di rispetto ambientale e vincolo idrogeologico, localizzate in prossimità di scoscendimenti, alvei o siti di particolare pregio naturalistico. Le volumetrie derivanti dall'indice territoriale massimo dello 0,001 mc/mq, potranno essere ubicate solo in caso non arrechino pregiudizio all'ambiente oppure potranno essere traslati in sub-zone adiacenti.
- 4) Area di rispetto cimiteriale.
Comprende la zona sottoposta a vincolo cimiteriale ai sensi della L. 27/7/1934 n. 1265 e della L. 17/11/1967 n. 983, e successive integrazioni e modificazioni. E' vietato all'esterno del recinto cimiteriale qualsiasi costruzione, mentre all'interno sono ammesse solamente costruzioni attinenti ai servizi cimiteriali.
- 5) Fascia di rispetto stradale.
Sono soggette a vincolo d'inedificabilità, per una profondità di ml 5,00 dal ciglio stradale, il Viale Kennedy (circonvallazione sud) e il Viale Fermi (circonvallazione nord), con esclusione delle parti già compromesse, dove tale fascia viene ridotta a ml 3,00.

Le deroghe di cui all'art. 16 della legge 6/8/1967, n. 765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed edifici pubblici, possono essere estesi ai sensi dell'art. 4 del sopra citato Decreto Assessoriale all'Urbanistica anche per insediamenti, attrezzature e impianti privati, destinati alla valorizzazione dei prodotti ittici, in quanto nel presente P.R.G., non stata individuata una specifica sede.

In ogni caso tali opere dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante.

Per le zone "H" di rispetto costiero adiacenti alle zone "F", qualora di proprietà degli stessi lottizzanti e qualora tali zone vengano gratuitamente cedute, in aggiunta agli standards, previsto un moltiplicatore (x 5) del volume previsto nelle zone "H", da trasferirsi nella limitrofa zona "F".

ART. 24 ZONE "S"

Per la classificazione, la destinazione d'uso e le caratteristiche delle Zone "S" di Cala Gonone valgono precisate per l'abitato di Dorgali (art. 17 delle presenti norme):

- limitatamente alla zone F, ai sensi dell'art. 4 del decreto assessoriale il volume destinato per attrezzature e servizi pubblici pari ad 1/6 del volume complessivo (mentre i rimanenti 5/6 sono destinati a residenza e attrezzature private, senza suddivisione tra loro), assumendo il parametro di mc 60 per abitante.

ART. 24 bis Zone Sp

Attrezzature e servizi di interesse pubblico d'iniziativa privata. Superficie del comparto mq 28.768 .=.

L'indice territoriale dell'interno comparto è di 0.30 mc/mq. La destinazione d'uso prevede il 50% di volumi per discoteca, sala giochi, bar, gelateria, ristorante, alloggio custode, amministrazione ed accessori, il rimanente 50% dei volumi per piscina coperta, spogliatoi e locali accessori per impianti sportivi in genere. Il piano di utilizzo va esteso alle zone "S2", "S3", "S4", adiacenti e pertanto concordato tra le parti. Dovranno essere rispettate le norme relative alle distanze tra pubblici esercizi e servizi pubblici.

Parametri planovolumetrici :

- Altezza massima ml 5,00
- Distanza dai confini ml 10,00
- I seminterrati e gli interrati saranno conteggiati
- Parcheggi privati: è prevista una dotazione di parcheggi privati in aggiunta a quelli pubblici gi individuati in P.R.G. pari a mq. 0.80 * mq di superficie utile commerciale o di pubblico esercizio.

ART. 24 ter **ZONE "S*"**

Attrezzature, servizi d'interesse pubblico d'iniziativa pubblica e privata, residenza privata.

Vengono rinviate le quantità, modi d'intervento e percentuali di destinazione a studi di dettaglio d'iniziativa pubblica o privata. Resta comunque inalterata la destinazione pubblica di almeno un livello come gi individuato dal P.R.G.

ART. 25 **Disposizioni generali**

Per quanto sopra non riportato si fa riferimento al Regolamento Edilizio, al Regolamento d'Igiene, alle norme e disposizioni speciali vigenti.

ART. 26 **Territorio**

Si rinviano eventuali decisioni e modificazioni ad uno studio complessivo esteso all'intero territorio gi commissionato dall'Amministrazione Comunale.