

**comune di
POSADA**

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

ALLEGATO al decreto Assessoriale

N. 756/U del 11 MAR 1983

Cagliari, li

IL FUNZIONARIO INCARICATO

Speretti



PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA F DI SAN GIOVANNI

allegato B

norme di attuazione

POSADA li

il sindaco



il progettista
arch. PAOLO CONTEDDU

C O M U N E D I P O S A D A

PIANO PARTICOLAREGGIATO
DELLA ZONA F DI S. GIOVANNI

N O R M E D I A T T U A Z I O N E

IL SINDACO

IL PROGETTISTA

Arch. Paolo CONTEDDU

Posada lì

ART. 1

Il presente studio costituisce il Piano Particolareggiato della zona costiera di interesse turistico classificata "F"₁ nel Piano di Disciplina delle zone "F" del Comune di Posada.

Il Piano è composto dei seguenti elaborati descrittivi e grafici:

All. A - Relazione illustrativa e piano finanziario

All. B - Norme di attuazione

Tav. 1 - Inquadramento comprensoriale sc. 1:25.000

Tav. 2 - Stralcio Studio Disciplina Zone F sc. 1:2.000

Tav. 3 - Planimetria stato attuale ed inserimento nello Studio di Disciplina sc. 1:2.000

Tav. 4 - Planimetria catastale sc. 1:4.000

Tav. 5 - Zonizzazione sc. 1:2.000

Tav. 6 - Profilo generale A - B sc. 1:500

Tav. 7 - Profilo generale C - D sc. 1:500

Tav. 8 - Planimetria viabilità sc. 1:2.000

Tav. 9 - Sezioni stradali tipo	sc. 1:500
Tav. 10 - Viabilità - profili longitudinali	sc. 1:2.000- sc. 1:200
Tav. 11 - Planimetria rete di smaltimento acque meteoriche	sc. 1:2.000
Tav. 12 - Planimetria rete di smaltimento acque nere	sc. 1:2.000
Tav. 13 - Planimetria rete di smaltimento acque nere - collegamento al depuratore	sc. 1:25.000
Tav. 14 - Planimetria rete di distribuzione acqua potabile	sc. 1:2.000
Tav. 15 - Planimetria rete di adduzione energia elettrica e pubblica illuminazione	sc. 1:2.000
Tav. 16 - Particolari costruttivi impianto tecnologici	sc. 1:2.000

ART. 2

Riferimento allo Studio di Disciplina delle zone "F"
ed al Programma di Fabbricazione

Il presente Piano Particolareggiato costituisce variante
al Programma di Fabbricazione e allo Studio di Disciplina
delle zone "F" del Comune di Posada, per le parti specificate
nelle presenti norme e negli elaborati grafici e descrittivi
di cui al precedente Art. 1.

ART. 3

Riferimento alla normativa vigente

Tutte le opere edilizie, di urbanizzazione e di utilizzazione da realizzare nella zona turistica di S. Giovanni sono regolate salvo diverse disposizioni stabilite nel presente Piano Particolareggiato, dalle norme del Regolamento Edilizio vigente, dalle norme di attuazione del Programma di Fabbricazione e del Piano di Disciplina delle Zone F vigenti, integrate dagli articoli che seguono e dalle prescrizioni contenute negli elaborati grafici allegati.

ART. 4

Classificazione e destinazione di zona

Il territorio ricadente all'interno della zona turistica di S. Giovanni è ripartito nelle seguenti zone ed aree omogenee:

- Zona F₁ - Area localizzazione volume residenziale esistente e di completamento.
- Zona F₂ - Area localizzazione volume residenziale esistente e di completamento.
- Zona F₃ - Area localizzazione volume residenziale di previsione.
- Zona H - Area di salvaguardia costiera naturalistica e monumentale.
- Zona H₁ - Area di salvaguardia costiera
- Zona Hp - Area di salvaguardia costiera e di interesse portuale.
- Zona S₁ - Area per servizi pubblici.
- Zona S₂ - Area per servizi pubblici.
- Zona S₃ - Area per servizi pubblici.
- Zona S₄ - Area per servizi pubblici.

Zona S₅ - Area per servizi pubblici

Zona S_{PR} - Area per servizi e verde privati.

Le zone omogenee F₃, H₁, S₅, S_{PR} ricadono all'interno dell'area individuata negli elaborati grafici come Comparto "A" da assoggettare a Piano di Lottizzazione unitario.

ART. 5

Strumenti di attuazione

Il presente Piano Particolareggiato si attua con le seguenti modalità:

- a) Concessione Edilizia diretta nelle zone F_1 , F_2 , S_2 , S_3 , S_4 , nel rispetto delle Norme di Attuazione relative;
- b) Piano di Lottizzazione convenzionata estesa all'intera area per il Comparto "A" comprensivo delle zone F_3 , H_1 , S_5 , e S_{PR} . Relativamente a tale Comparto il P. di L. dovrà essere redatto e presentato alla Amministrazione Comunale entro il termine di mesi 12 dall'entrata in vigore del presente Piano Particolareggiato, con riserva, oltre tale termine, della facoltà dell'Amministrazione Comunale di redare specifico Piano di Attuazione.

Il Piano di Lottizzazione del Comparto "A" è soggetto alla procedura prevista dal Regolamento Edilizio del Comune di Posada e dall'annesso Programma di Fabbricazio

ne e dalle leggi urbanistiche nazionali e regionali vi
genti

ART. 6

Documentazione Progetti

Nelle zone comprese nel presente Piano per i progetti relativi ad opere soggette a concessioni, è prescritta, oltre quella richiesta dal Regolamento Edilizio Comunale, la seguente documentazione:

- a) rilievo del terreno interessato dalle opere di progetto con piano quotato con curve di livello con equidistanza massima di mt. 1.00 ed inserimento di tutte le opere ed i manufatti esistenti;
- b) profili del terreno, prima e dopo la sistemazione definitiva (con l'inserimento delle opere esistenti e di progetto), su almeno due sezioni trasversali;
- c) indice di piantumazione con descrizione dei tipi di vegetazione, riferiti allo stato naturale del terreno;

- d) progetto di sistemazione generale esterna del terreno, con inserimento dell'opera progettata, in scala non inferiore a 1:500;
- e) previsione del verde di alberature di alto fusto con preferenza per le essenze locali (1 ogni 100 mq. di area scoperta).

Alla stessa documentazione sono assoggettate le richieste di concessione edilizia relative a varianti o adeguamenti degli edifici o manufatti esistenti, purchè nel rispetto delle presenti Norme di Attuazione. Fatti salvi ed impregiudicati i provvedimenti di natura amministrativa di competenza dell'Amministrazione Comunale i titolari o gli aventi diritto di tutte le opere e i manufatti realizzati in difformità o in assenza di licenza o concessioni al momento dell'adozione del presente piano sono obbligati alla presentazione di relative e regolari istanze di concessione.

sione nel rispetto della documentazione prevista nel presente articolo.

ART. 7

Disciplina della Fabbricazione

a) Materiali e tipologie

E' prescritto di norma l'uso dei materiali e colori tradizionali e dei procedimenti costruttivi tipici nella zona.

L'adozione di materiali, tipologie e procedimenti costruttivi differenti, può essere eccezionalmente consentita quando sia giustificata dalla particolare importanza o dimensioni dell'opera, sempre che gli uffici preposti alla approvazione del progetto ne valutino positivamente l'inserimento nel contesto ambientale.

b) Coperture

Le coperture dovranno essere a tetto con sovrastante manto di tegole curve in laterizio; la pendenza non potrà superare il 35%. Eventuali coperture a terrazzo di norma non potranno superare il 25% della superficie con

plessiva coperta.

c) Recinzioni

La realizzazione delle recinzioni è subordinata alla redazione di apposito progetto, corredato dai particolari costruttivi.

Le recinzioni in muratura intonacata o in pietra locale a faccia vista, non potranno superare l'altezza di mt.

0,80; la parte superiore dovrà essere del tipo ad aria passante (siepe arborea, legno, rete, inferriate, etc.) e comunque non superiore complessivamente a ml. 2,00.

Fanno eccezione le recinzioni dei campi da tennis e di pallavolo che potranno essere eseguite in rete metallica sostenuta da paletti in ferro con altezze fino a mt. 5,00

d) Piantumazione

L'indice minimo di piantumazione viene fissato in una

essenza ad alto fusto ogni 100 mq. nelle aree scoperte.
Le essenze saranno delle specie mediterranee diffuse
nella zona.

e) Parcheggi

Ogni edificio di tipo residenziale dovrà essere dotato
di spazi coperti o scoperti per parcheggi della capaci-
tà di almeno un posto macchina ogni 250 mc. di volume.

f) Volumi tecnici

I volumi tecnici (depositi d'acqua, cisterne, centrali
termiche, etc.) sono ammessi purchè previsti, dimensio-
nati ed armonizzati nel progetto degli edifici.

g) Fognature, fosse settiche, impianti di depurazione.

Qualora si verificchi l'impossibilità ad allacciarsi alla
rete fognaria comunale, le abitazioni dovranno essere
munite di fosse settiche non perdenti a svuotamento pe

riodico, con assoluto divieto di quelle a dispersione.
Per le attrezzature alberghiere e per quelle ad esse as
similabili dovrà essere previsto apposito impianto di
depurazione, con preventiva redazione ed approvazione
del progetto esecutivo dell'impianto.

ART. 8

Negozii ed attrezzature commerciali

I negozi e le altre attrezzature commerciali connesse con l'attività turistica dovranno essere ubicate preferibilmente nelle zone per servizi. Tuttavia, in idonei locali delle zone residenziali, potranno essere previsti alcuni negozi di prima necessità quando ciò sia giustificato dalle esigenze degli utenti e dalla distanza da servizi similari esistenti.

ART. 9

Norme transitorie

Gli edifici esistenti al momento della adozione del presente Piano e difformi dalle prescrizioni in esso contenute, dovranno adeguarsi alle stesse nei tempi che , in relazione agli specifici casi oggettivi e alle leggi regolanti la materia, l'Amministrazione Comunale riterrà adeguati.

ART. 10

Disciplina dei volumi già edificati

I volumi già edificati al momento della adozione del presente Piano e ricadenti nelle zone F_1 ed F_2 , verranno detratti dal computo della cubatura realizzabile nelle zone stesse.

Qualora tali volumi eccedano la cubatura massima consentita, l'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle Leggi e disposizioni vigenti in materia, definirà i modi e le forme più opportune per giungere ad una sanatoria con i soggetti proprietari degli immobili.

Gli edifici già edificati e non soggetti ad obbligo di demolizione potranno essere ristrutturati compatibilmente alle prescrizioni contenute nel presente Piano.

ART. 11

Deroghe

Fatte salve le altre facoltà di deroga di cui alle leggi e disposizioni vigenti in materia, per le sole attività di interesse turistico, ricreativo e sociale, purchè di uso pubblico, esistenti o con concessione edilizia regolarmente rilasciata alla data di adozione del presente Piano, al solo fine dell'adeguamento funzionale allo specifico uso di cui alla premessa, è consentito, in deroga alle presenti Norme, un incremento volumetrico rispetto allo stato attuale del 30%, previo rilascio di nuova concessione edilizia con vincolo di destinazione d'uso per un periodo non inferiore ad anni 10 e nel rispetto di tutte le altre disposizioni che regolano il settore operativo.

ART. 12

Zona F₁

Comprende le aree incluse in un piano di Lottizzazione an
teriore al 2/6/1966.

La quantità dei volumi residenziali edificati nella zona,
ne determina la saturazione pressochè totale.

Compatibilmente alle prescrizioni contenute nel presente
Piano, è tuttavia consentita l'edificazione nei lotti ine
dificati e la ristrutturazione o il completamento degli e
difici esistenti.

Dati ed indici dimensionati:

Superficie complessiva	mq. 210.786
di cui destinati a piazze e parcheggi pubb.	mq. 14.300
Superficie fondiaria	mq. 162.000
Volume massimo edificabile	mc. 97.200
Indice fondiario massimo per tipologie isolate	mc/mq. 0,50
Indice fondiario massimo per tipologie	

accorpate	mc/mq.	0,60
Indice di copertura	non superiore al 20% della <u>su</u> perficie totale del lotto	
Altezza massima alla gronda	ml.	6,00
Numero massimo piani fuori terra		2
Distanza dai confini	non inferiore a ml. 5.00	
Distanza fra edifici	non inferiore a ml. 10,00 <u>sal</u> vo i casi di aderenza	
Distanza dai cigli stradali	non inferiore a ml. 5,00	

Prescrizioni particolari

Per gli edifici esistenti al momento dell'adozione del presente Piano ed in relazione agli specifici casi oggetto vi, è consentita all'Amministrazione Comunale la facoltà di deroga alle distanze dai confini, dai cigli stradali e fra edifici prospicienti.

ART. 13

Zona F₂

Comprende le aree incluse in piani di Lottizzazione presochè saturi.

Compatibilmente alle prescrizioni contenute nel presente Piano, è consentita l'edificazione nei lotti ineditati e la ristrutturazione o il completamento degli edifici esistenti.

Dati ed indici dimensionali:

Superficie complessiva	mq.	27.800
Superficie fondiaria	mq.	20.500
Volume massimo edificabile	mc.	20.500
Indice fondiario massimo per tipologie isolate	mc/mq.	0,50
Indice fondiario massimo per tipologie accorpate	mc/mq.	1,00
Indice di copertura	non superiore al 40% della superficie totale del lotto	

Altezza massima alla gronda	ml. 6,00
Numero massimo piani fuori terra	2
Distanza dai confini	non inferiore a ml. <u>5,00</u>
Distanza fra edifici	non inferiore a ml. 10,00 salvo i casi di aderenza
Distanza dai cigli stradali	non inferiore a ml. 5,00

Prescrizioni particolari

Per gli edifici esistenti al momento dell'adozione del presente Piano ed in relazione agli specifici casi oggetti, è consentita all'Amministrazione Comunale la facoltà di deroga alle distanze dai confini, dai cigli stradali e ha edifici prospicienti.

ART. 14

Zona H

Comprende le porzioni di territorio incluse nella fascia di rispetto costiero e distanti meno di 150 mt. dal mare e dagli stagni.

La zona è soggetta a vincolo di inedificabilità.

Sono consentiti esclusivamente di interventi relativi a verde pubblico attrezzato a parco; le ^oopre inerenti la manutenzione e la conservazione degli edifici di interesse storico e monumentale esistenti; l'installazione, per un volume massimo complessivo di mc. 1.000, di attrezzature connesse alla balneazione del tipo in "precario" preferibilmente in legno, con riduzione al minimo delle opere murarie e con vincolo di destinazione d'uso.

Dati ed indici dimensionali

Superficie complessiva mq. 146.632

ART. 15

Zona H_P

Comprende le aree che, pur essendo comprese a distanza inferiore di 150 mt. dal mare gravitano all'interno degli spazi connessi con l'attività operativa del porto di IV classe di La Caletta.

E' consentita esclusivamente la realizzazione e l'installazione di opere, manufatti ed attrezzature inerenti l'attività portuale (locali per servizi portuali, scali di alloggio, piazzali di manovra e sosta automezzi, edifici per il rimenaggio, etc.), con vincolo di destinazione d'uso.

Dati ed indici dimensionali

Superficie complessiva	mq.	35.700
Volume massimo edificabile	mc.	3.570
Indice fondiario massimo	mc/mq.	0,10
Altezza massima alla gronda	ml.	4,00
Altezza massima alla gronda per edifici aventi		

particolari esigenze tecniche ed operative	ml. 6,00
Numero massimo dei piani fuori terra	1
Distanza dai confini	non inferiore a ml. 5,00
Distanza fra edifici	non inferiore a ml.10,00
Distanza dai cigli stradali	non inferiore a ml. 5,00

ART. 16

Zona S₁

Comprende aree da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche di interesse comune.

Dati ed indici dimensionali

Superficie complessiva	mq.	2.880
Volume massimo edificabile	mc.	864
Indice fondiario massimo	mc/mq.	0,30
Indice di copertura	non superiore al 10% della superficie totale dell'area	
Altezza massima alla gronda	ml.	6,00
Numero massimo piani fuori terra		2
Distanza dai confini	non inferiore a ml. 5,00	
Distanza fra edifici	non inferiore a ml. 10,00 salvo i casi di aderenza	
Distanza dai cigli stradali	non inferiore a ml. 5,00	

ART. 17

Zona S₂

Comprende area da destinare a servizi pubblici, quali: istruzione, attrezzature sportive, parcheggi, verde attrezzato a parco, attrezzature di interesse comune, etc.

Dati ed indici dimensionali

Superficie complessiva	mq.	16.828
Volume massimo edificabile	mc.	5.048
Indice fondiario massimo	mc/mq.	0,30
Indice di copertura	non superiore al 10% della superficie totale dell'area	
Altezza massima alla gronda	ml.	7,00
Numero massimo piani fuori terra		2
Distanza dai confini	non inferiore a ml. 5,00	
Distanza fra edifici	non inferiore a ml. 10,00 salvo i casi di aderenza	
Distanza dai cigli stradali	non inferiore a ml. 5,00	

ART. 18

Zona S₃

Comprende aree da destinare ad edifici per il culto.

Dati ed indici dimensionali

Superficie complessiva	mq.	1.148
Volume massimo edificabile	mc.	1.148
Indice fondiario massimo	mc/mq.	1,00
Indice di copertura	non superiore al 20% della superficie totale dell'area	
Altezza massima alla gronda	ml.	6,00
Numero massimo piani fuori terra		2
Distanze dai confini	non inferiore a ml. 5,00	
Distanza fra edifici	non inferiore a ml. 10,00	
Distanza dai cigli stradali	non inferiore a ml. 5,00	

ART. 19

Zona S₄

Comprende aree da destinare a servizi pubblici, quali: verde attrezzato a parco, parcheggi, attrezzature inerenti il traffico veicolare.

Dati ed indici dimensionali

Superficie complessiva	mq.	10.842
Volume massimo edificabile	mc.	542
Indice fondiario massimo	mc/mq.	0,05
Altezza massima alla gronda	ml.	4,00
Numero massimo piani fuori terra		1
Distanze dai confini	non inferiore a ml.	5,00
Distanze fra edifici	non inferiore a ml.	10,00
Distanze dai cigli stradali	non inferiore a ml. 20,00 per le strade provinciali, a ml. 5,00 in tutti gli altri casi	

Prescrizioni particolari

Facoltà di deroga alle distanze dai cigli stradali esclu-

sivamente per le attrezzature inerenti il traffico veicolaa
re.

ART. 20

Zona H_1

Comprende le porzioni di territorio incluse nella fascia di rispetto costiero e distanti meno di 150 mt. dal mare. Sarà compresa nel Piano di Lottizzazione del Comparto A fra le superfici da destinare a servizi pubblici.

La somma delle superfici della zona H_1 e della zona S_5 , al netto della viabilità pubblica non potrà essere in ogni caso inferiore al 30% della superficie complessiva del Comparto "A", pari a mq. 233.594. La zona H_1 è soggetta a vincolo di inedificabilità sono consentite esclusivamente opere relative a parchi pubblici ed a verde attrezzato per lo sport, con esclusione di qualsiasi struttura coperta.

Dati ed indici dimensionali

Superficie complessiva mq. 13.300

%

ART. 21

Zona S₅

Comprende le aree che nel Piano di Lottizzazione del Comparto "A" saranno incluse fra le superfici da destinare a servizi pubblici.

La somma delle superfici della zona S₅ e della zona H₁, al netto della viabilità pubblica non potrà essere in ogni caso inferiore al 30% della superficie complessiva del Comparto "A" pari a mq. 233.594.

E' consentita la realizzazione di opere e manufatti inerenti servizi pubblici quali: istruzione, attrezzature sportive, parcheggi, verde attrezzato a parco, attrezzature di interesse comune, etc.

Vengono assoggettate a vincolo di inedificabilità le superfici interessate dalla prevista viabilità di accesso al porto di La Caletta.

Dati ed indici dimensionali

Superficie complessiva mq. 56.778

%

Volume massimo edificabile	mc. 14.190
Indice di copertura	non superiore al 10% della superficie totale dell'area
Distanza dai confini	non inferiore a ml. 5,00
Distanza fra edifici	non inferiore a ml. 10,00 salvo i casi di aderenza
Distanza dai cigli stradali	non inferiore a ml. 5,00
Altezza massima alla gronda	ml. 7,00
Numero massimo dei piani fuori terra	2

ART. 22

Zona S_{PR}

Comprende le aree che nel Piano di Lottizzazione del Comparto "A" saranno destinate ad attrezzature private.

La superficie totale della Zona S_{PR}, al netto della viabilità pubblica, non potrà essere in ogni caso inferiore al 20% della superficie complessiva del Comparto "A" pari a mq. 233.594.

E' consentita la realizzazione di opere e manufatti inerenti servizi privati di uso pubblico quali: attrezzature sportive, attrezzature d'interesse comune, verde attrezzato, parcheggi, etc. vengono assoggettate a vincolo di inedificabilità le superfici interessate dalla prevista viabilità di accesso al porto di La Caletta.

Dati ed indici dimensionali:

Superficie complessiva	mq.	46.719
Volume massimo edificabile	mc.	2.280

%

Distanza dai confini	non inferiore a ml. 5,00
Distanza fra edifici	non inferiore a ml. 10,00 salvo i casi di aderenza
Distanza dai cigli stradali	non inferiore a ml. 20,00 per le strade provinciali, a ml. 5,00 in tutti gli al tri casi.
Altezza massima alla gronda	ml. 4,00

ART. 23

Zona F₃

Comprende le aree che nel Piano di Lottizzazione del Comparto "A" saranno destinate alla localizzazione del volume residenziale privato e della relativa viabilità

La superficie totale della Zona F₃, al lordo della superficie fondiaria dei lotti, della viabilità pubblica e privata, non potrà essere in ogni caso superiore al 50% della superficie complessiva del Comparto "A", pari a mq. 233.594.

Dati ed indici dimensionali

Superficie complessiva	mq. 116.797
Volume totale edificabile	mc. 25.250 29.200
Indice di copertura	non superiore al 20% della superficie fondiaria dei lotti
Distanza dai confini	non inferiore a ml. 5,00
Distanza fra gli edifici	non inferiore a ml. 10,00 Salvo i casi di aderenza
Distanza dai cigli stradali	non inferiore a ml. 5,00

%

Altezza massima alla gronda	ml. 6,00
Numero massimo dei piani fuori terra	2
Tipologia edilizia	sono preferite le tipologie accorpate