

COMUNE DI CARLOFORTE

PROVINCIA DI CAGLIARI

STUDIO DI DISCIPLINA DEL TERRITORIO ESTESO  
ALLE INTERE ZONE "F" DELL' ISOLA DI S.PIETRO

L.R. 9.3.1976, N. 10

\*\*\*\*\*

NORME DI ATTUAZIONE

I PROGETTISTI

Ing. G.Grosso

Ing. S.Russo

Ing. C.Saliu



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
ASSESSORATO REGIONALE LL. FINANZE E URBANISTICA

Allegato al Decreto

N. 1098/u del 30 LUG. 1980

Cagliari, li 11 LUG. 1980

IL FUNZIONARIO INCARICATO



ART. 1

Le zone individuate dal P.F. ed oggetto dello studio del piano di disciplina del territorio di cui all'art.7 della L.R. 9.3.76 N.10 hanno una denominazione unica ed indicata con la lettera F.

Detto zone sono suddivise in subzone i cui limiti e superfici sono indicate nelle tavole del presente studio e rilevabili nella allegata tabella.

Nel territorio delle subzone possono attuarsi, nei modi previsti dalle vigenti leggi urbanistiche, insediamenti residenziali, alberghieri, ~~e turistici~~.

Gli interventi dovranno attuarsi mediante lottizzazione- estesa all'intera subzona o a parti di essa di superficie non inferiore a Ha.3,00.

Lo studio di attuazione dovrà individuare o prevedere la realizzazione, qualora inesistenti, le strutture viarie pubbliche fondamentali, di accesso alla lottizzazione e le strutture viarie da rendere pubbliche, di raggiungimento della costa qualora inesistenti.

Le strutture di accesso alla costa dovranno essere delle pedonali per una distanza dalla costa non <sup>inferiore</sup> superiore a mt.200,00; le modalità di attuazione e pubblicazione dovranno essere contenute nella apposita Convenzione.

*Le aree vincolate per standard urbanistici ed insediamenti fluviali, debbono essere nei piani esentati; rispettati e conservati salvo che non si dimostri che la soluzione alternativa presentata consente un chiaro e migliore sviluppo urbanistico.*

Le quote di territorio da destinarsi a verde pubblico, nella misura del 30% della superficie interessata dall'intervento, dovranno essere reperite nell'ambito delle aree individuate e localizzate dallo studio di disciplina del territorio.

Nello studio di attuazione si dovranno osservare le seguenti norme;

- a) - l'indice territoriale è fissato in 0,20 mc/mq.
- b) - le costruzioni potranno essere isolate o accoppate; in questo caso la superficie coperta non potrà essere superiore a mq.300.
- c) - le altezze dei fabbricati, computate all'intradosso del solaio di copertura con riferimento al piano di gronda, non potrà superare in nessun caso i mt.4,80 per le residenze ed i mt.6.30 per alberghi.
- d) - la superficie a destinazione residenziale potrà essere utilizzata in modo consortile oppure suddivisa in lotti. L'eventuale suddivisione in lotti dovrà realizzarsi con cippi ai vertici, passaggi pedonali lungo i confini o siepi che non superino i mt.0,80 d'altezza. Sono comunque vietate le recinzioni con muri o manufatti in genere.
- e) - Nell'ambito di ciascuna subzona dovrà essere individuata, senza soluzione di continuità, a seguito di lottizzazione, una porzione di territorio da destinarsi a verde privato nella misura del 20% della superficie interessata dalla lottizzazione.

- f) - tutte le strutture primarie o secondarie all'interno della subzona, fatte salve quelle eventuali che l'Amministrazione Comunale potrà realizzare nelle parti destinate a verde pubblico, resteranno a carico dei lottizzanti o degli aventi causa e ciò definito nella apposita Convenzione allegata agli atti della lottizzazione.
  
- g) - tra le costruzioni di nuova realizzazione dovrà tenersi una distanza non inferiore a mt.15,00, mentre per le costruzioni esistenti, per eventuali ampliamenti, si potrà osservare una distanza inferiore purchè nel rispetto delle norme fissate dal Codice Civile. Per le costruzioni esistenti all'interno della subzona potranno essere consentiti, senza che ne sia richiesto lo studio di attuazione, interventi di ristrutturazione atti a migliorarne la abitabilità e le condizioni igieniche e pertanto potranno autorizzarsi ampliamenti le cui volumetrie dovranno riferirsi ad una superficie massima di mq. 6,00 ed altezza di mt.4,80.
  
- h) - le costruzioni esistenti e ricadenti eventualmente nelle porzioni di territorio destinato a verde pubblico dovranno avere in competenza un lotto proporzionale al proprio volume o maggiore e comunque non superiore a 2300 mq.

ART. 2

Lottizzazione " LA CALETTA ".

- a) - Le costruzioni dovranno essere completamente isolate e non dovranno contenere più di un appartamento.
- b) - la superficie destinata alla costruzione, indipendentemente da quella destinata a costruzione accessoria ad un solo piano, non dovrà essere superiore al 10% dell'area totale a disposizione.
- c) - l'altezza massima consentita sarà di mt.7,00 misurata dalla linea di gronda.
- d) - il distacco dal filo stradale sarà non inferiore a mt.5,00.
- e) - il distacco dai confini interni non dovrà essere inferiore ai mt.5,00.
- f) - sopraelevazioni parziali saranno concesse fino ad un terzo della superficie della costruzione principale.
- g) - saranno concesse costruzioni accessorie ad un solo piano per solo uso di portineria o autorimessa; la loro superficie totale non dovrà superare il 2,5% dell'area totale.
- h) - le costruzioni saranno subordinate alle esigenze panoramiche ed ambientali, dovranno essere rispettate le alberature esistenti e gli spazi liberi dovranno essere sistemati a giardini o a parco.

ART. 3

Lottizzazione " RUCCOXIU"

- a) - sono ammesse solo costruzioni a carattere residenziale.
- b) - il fabbricato dovrà sorgere isolato con distacco dai confini non inferiore ai mt.5,00 (valore medio se la superficie di parete non risulta parallela alla linea di confine, in ogni caso il minimo distacco non potrà essere inferiore a mt.3,50).
- c) - ogni prospetto non potrà avere uno sviluppo maggiore di mt. 15,00.
- d) - l'altezza massima consentita sarà di mt.5,00 (valore medio in caso di dislivello naturale del terreno).
- e) - il numero dei piani massimo sarà di uno fuori terra, con possibilità di ottenere un piano seminterrato sfruttando il dislivello naturale del terreno.
- f) - la superficie coperta non potrà essere superiore alla quarta parte della superficie totale del lotto.
- g) - a creare un senso di continuità lungo le strade, gli elementi di confine che vi insistono dovranno avere tutta una base piena di circa mt.1,20 e cancellata (o simili) per un'altezza circa di mt.1,60.
- h) - la recinzione dei singoli lotti dovrà essere realizzata con elementi che non tolgano la visuale ai lotti confinanti.

ART. 4

Sottozona "ISOLA PIANA"

Nell'Isola Piana ogni intervento sarà permesso limitatamente alla zona edificata.

Nell'ambito di detta zona sarà consentito modificare e ristrutturare gli edifici conservando inalterati i volumi e le altezze.

ART. 5

Zone "F" compromesse

Le zone individuate in questa categoria sono :Macchione,Canal-fondo,Taccarossa(in parte),Giunco,Spalmatore di dentro e di fuori.

La concessione ad edificare è subordinata alla dimostrazione mediante elaborati grafici, a cura del richiedente, di una struttura di servizio del fondo.

Dette strutture debbono assicurare:

- a) parcheggio privato pari ad 1 mq. ogni mc.20 di costruzione.
- b) accesso carraio al fondo. *e parcheggio*
- c) smaltimento dei liquami. ~~—~~ X

L'edificazione sul lotto non frazionato di recente è consentita in misura dello 0,15 mc/mq fondiario.

L'integrità del lotto deve essere dimostrata con estratto catastale ed atto pubblico notarile, in cui gli eventuali frazionamenti non siano stati eseguiti successivamente alla data del 12.2.1975, data di approvazione del P.F. vigente.

In ogni caso la superficie utile coperta non potrà essere superiore a mq.80,00 e le altezze non potranno essere maggiori di mt. 4,80, mentre la superficie coperta per logge, porticati e tettoie non dovrà essere superiore al 30% della superficie utile coperta.

Per le costruzioni esistenti, saranno consentiti ampliamenti per migliorare le strutture igieniche, in ragione di mq.6,00, come da Decreto Assessore agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica.

Per le distanze tra costruzioni esistenti, qualora siano oggetto di ampliamento, si richiama l'applicazione dell'art.1-paragrafo g).

Le nuove costruzioni dovranno mantenere dai confini una distanza minima pari ai  $\frac{2}{3}$  dell'altezza consentita e comunque non inferiore a mt.2,50.

Per costruzioni esistenti e limitrofe a strade o accessi interpoderali, purchè rispettate le condizioni dell'art.5-paragrafo b), sono ammessi ampliamenti anche sul confine.

Nelle zone compromesse adiacenti al mare, le nuove costruzioni dovranno sorgere ad una distanza superiore a mt.50 dalla costa, misurata in relazione alla situazione effettiva.

Per interventi che dovessero interessare superfici di 1,00 Ha, o ad esse superiori, sò dovrà procedere a lottizzazione secondo le norme dell'art.1 per le zone F.

Poichè in queste parti del territorio è oggettivamente impossibile reperire spazi da destinare a verde pubblico, la concessione ad edificare è subordinata in ogni caso al versamento di una somma fissata dal Consiglio Comunale a favore dell'Amministrazione, che tenga conto delle superfici a verde pubblico pertinente al volume da realizzare, calcolata secondo gli indici prescritti per le zone F.

*Nelle suddette zone, la mobilità dei cui i Solenni relativi alle aree residenziali nelle fasce costiere di 50 mt.*

L'allegata tabella dimostra che i territori presi in considerazione sono quelli in cui è possibile operare secondo le disposizioni della L.R. n.10.

SUBZONE OMOGENEE

| TAVOLA I              |          | <u>Ha complessivi</u> |        | <u>MC.edificabili</u> | <u>HA V.pubb</u> |
|-----------------------|----------|-----------------------|--------|-----------------------|------------------|
| Canalfondo-Taccarossa | Sub Zona | 1                     | 9,03   | 18000                 | 2,572            |
|                       | "        | 2                     | 6,89   | 13784                 | 1,964            |
|                       | "        | 3                     | 6,73   | 13472                 | 1,920            |
|                       | "        | 4                     | 5,58   | 11160                 | 1,590            |
|                       | "        | 5                     | 7,45   | 14900                 | 2,120            |
|                       | "        | 6                     | 11,696 | 23392                 | 3,330            |
|                       | "        | 7                     | 6,63   | 13260                 | 1,890            |
|                       | "        | 8                     | 8,16   | 16320                 | 2,260            |
| Totale 200 mq.        |          | tot                   | 62,48  | 124 288               |                  |

TAVOLA II

|        |          |   |        |       |       |
|--------|----------|---|--------|-------|-------|
| Giunco | Sub Zona | 1 | 11,800 | 23600 | 3,330 |
|        | "        | 2 | 8,140  | 16280 | 0,660 |
|        | "        | 3 | 4,784  | 9568  | 1,444 |
|        | "        | 4 | 6,996  | 13992 | 1,990 |

| TAVOLA III     |      |   | Ha complessivi        | MC edificabili | HA V.pubbl. |
|----------------|------|---|-----------------------|----------------|-------------|
| Vivagna, Pta   | Sub  |   |                       |                |             |
| Colonne, Bobba | Zona | 1 | 6,40                  | 12800          | 1,824       |
|                | "    | 2 | 10,00                 | 20000          | 2,850       |
|                | "    | 3 | 8,42                  | 16840          | 2,400       |
|                | "    | 4 | verde di salvaguardia |                | 10,840      |

TAVOLA IV

|                       |      |   |       |       |       |
|-----------------------|------|---|-------|-------|-------|
| Ostello, Colonne, Sub |      |   |       |       |       |
| Mezzaluna             | Zona | 1 | 9,824 | 19648 | 3,110 |
|                       | "    | 2 | 7,732 | 15468 | 2,30  |
|                       | "    | 3 | 3,510 | 7023  | 1,00  |

TAVOLA V  
Dall'Ostello  
alla Caletta

|      |   |        |       |       |
|------|---|--------|-------|-------|
| Sub  |   |        |       |       |
| Zona | 1 | 13,440 | 26880 | 3,90  |
| "    | 2 | 12,20  | 24440 | 3,50* |
| "    | 3 | 5,60   | 11200 | 3,00  |
| "    | 4 | 5,75   | 11496 | 1,660 |

\* I terreni della subzona 2 sono comunali

TAVOLA VI

|                  |      |   |        |       |       |
|------------------|------|---|--------|-------|-------|
| Bricco Napoleone | Sub  |   |        |       |       |
| Caletta          | Zona | 1 | 28,504 | 57000 | 8,123 |
|                  | "    | 2 | 21,160 | 42320 | 6,00  |
|                  | "    | 3 | 19,00  | 38000 | 5,00  |

TAVOLA VII

|            |      |   |       |       |      |
|------------|------|---|-------|-------|------|
| Faro, p.ta | Sub  |   |       |       |      |
| Capodoglio | Zona | 1 | 21,20 | 42460 | 6,00 |
|            | "    | 2 | 11,50 | 23000 | 3,30 |
|            | "    | 3 | 22,00 | 44000 | 6,30 |

| TAVOLA VIII                               | <u>Ha complessivi</u> |         | <u>MC edificabili</u> | <u>HA V.pubbl.</u> |
|-------------------------------------------|-----------------------|---------|-----------------------|--------------------|
| Calavinagra                               | Sub                   |         |                       |                    |
|                                           | Zona 1                | 30,00   | 60000                 | 8,50               |
|                                           | " 2                   | 32,00   | 64000                 | 9,00*              |
|                                           | " 3                   | 13,40   | 26800                 | 3,80               |
| * terreni comunali, proposta di campeggio |                       |         |                       |                    |
| SOMMANO                                   | HA                    | 382,498 | MC 760435             | HA 120,113         |

Da questi conteggi risulta quindi che per le zone F si ha un complessivo:

$$\text{i.t. } \frac{760435 \text{ mc}}{3824980 \text{ mq}} = 0,199 \text{ e una superficie da destinare a verde pubblico}$$

$$\text{v.p. } \frac{1201130 \text{ sup. verde pubblico}}{3824980 \text{ sup. complessiva}} = 31,4\% \times \text{Abitanti insediabili} \cdot \frac{760435}{60} = 12673$$