



CITTÀ DI ALGHERO

PROVINCIA DI SASSARI SETTORE VI - URBANISTICA

Prot.0038080/2010

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ai sensi dell'art.30 D. Lgs. 27 Dicembre 2002, n.301



IL DIRIGENTE

A richiesta dell'interessato **Arch. Deriu Michele Giuseppe**, in qualità di tecnico incaricato da **Suor Rosaria Angiolina D'Alimonte** legale rappresentante dell'**Istituto delle Suore Francescane Missionarie di Gesù Bambino** con sede ad Alghero in Via Galileo Galilei, in qualità di proprietario del terreno e per gli usi consentiti dalla Legge;
VISTI gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che il terreno sito nel Comune di Alghero in Via Galileo Galilei distinto in Catasto al Foglio **62 Mapp.815** secondo le norme urbanistiche vigenti in questo Comune, è classificato **B3*** con asterisco;

soggetto alle seguenti prescrizioni:

(L'eventuale edificazione sarà consentita qualora le superfici in oggetto non siano state già impegnate ai fini edificatori)

ART. 16 NORME DI ATTUAZIONE P.R.G.

SOTTOZONE B1 – B2 – B3 – BH – B3*.

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

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

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



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

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

- un rapporto di copertura nel lotto non superiore ad 1/2;
- un'altezza, nel rispetto dei vincoli panoramici vigenti, non superiore a m 21;
- un distacco minimo di m 10 tra pareti finestrate di vani abitabili non altrimenti finestrati;

nelle nuove costruzioni ad uso abitazione o promiscuo (a condizione che gli uffici non superino il 25% della superficie destinata ad abitazione), ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Dovrà comunque essere riservato un posto auto per ogni appartamento.

Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare licenza o concessione edilizia e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità, sopraelevare 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.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

L'intera area è sottoposta alle condizioni o limitazioni introdotte dal Piano Paesaggistico Regionale (Approvato definitivamente con Decreto del Presidente della Regione Delibera G.R. n.36/7 del 5 Settembre 2006) pubblicato sul B.U.R.A.S. n.30 del 08 settembre 2006. Le disposizioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei Comuni e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici e a vincolo di tutela per effetto del D.Lgs.n.42/2004(ex L. N.1497 del 29/6/1939).

Qualsiasi intervento su eventuali superfici coperte da vegetazione (naturale e/o da rimboschimento), finanche macchia ascrivibile a bosco, deve essere preceduto da tutte le autorizzazioni necessarie da parte degli Uffici competenti in materia ai sensi del D.L.vo 42/2004.

IL PRESENTE CERTIFICATO CONSERVA VALIDITA' PER UN ANNO DALLA DATA DEL SUO RILASCIO SALVO CHE NON INTERVENGANO MODIFICHE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E CONTIENE ESCLUSIVAMENTE LE NORME RELATIVE AL P.R.G. RESTA PERTANTO FERMO L'OBLIGO DELL'OSSERVANZA E DEL RISPETTO DI OGNI ULTERIORE PRESCRIZIONE DERIVANTE DA ALTRE DISTINTE NORMATIVE.

Alghero, **24 AGO. 2010**
Resp. E.B./G.F.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Arch. Vittoria LODDQ



ART. 16

SOTTOZONE B1 – B2 – B3 – BH – B3*.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NORMATIVA PER I LOTTI INTERCLUSI NELLE ZONE B.

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

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

Il rilascio della concessione edilizia di cui sopra è condizionato:

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITOLO III

RICETTIVITA' - SERVIZI

ART. 17

ZONA B/h DELLE ATTREZZATURE RICETTIVE INTERNE E CONVIVENZE

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

Per ognuna di esse è indispensabile redigere uno studio urbanistico di attuazione: piano particolareggiato, nel caso in cui la superficie sia rilevante ed in grado di accogliere