

Assolta l'imposta di bollo per istanze digitali ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000



MUNICIPI DE L'ALGUER

COMUNE DI ALGHERO

Sector 4 - Settore 4

Planificació i Valorització Territorial e Ambiental
(Ambient, Urbanística, Tutela del Paisatge, Edilícia Privada, Demani i Patrimoni)
Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale
(Ambiente, Urbanistica, Tutela del Paesaggio, Edilizia Privata, Demanio e Patrimonio)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380

IL DIRIGENTE

A richiesta dell'ufficio demanio del comune di Alghero in merito alla destinazione urbanistica dei terreni siti in Alghero loc Porto Conte e per gli usi consentiti dalla Legge;
Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che il terreno sito nel Comune di Alghero in Loc. Porto Conte distinto in catasto al Foglio 32 mappale 108 secondo le Norme Urbanistiche vigenti in questo Comune, ricade parte in ZONA F: AREE PER INSEDIAMENTI TURISTICI E ATTREZZATURE RICETTIVE, SUB ZONA F1 e parte in ZONA C -SOTTOZONA C2, soggetto alle seguenti prescrizioni di zona e alle ulteriori norme di settore:

CAPITOLO VI DELLE N.T.A. DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ZONA F: AREE PER INSEDIAMENTI TURISTICI E ATTREZZATURE RICETTIVE

Art. 26 Generalità

Il Piano Regolatore Generale ha, per le zone F, validità di studio di disciplina del territorio di cui allo art. 7 della L. R. 09/03/1976, n. 10.

La zona F, nella quale il piano prevede la realizzazione di insediamenti turistici residenziali e di attrezzature recettive, interessa alcune parti significative del territorio nelle quali i caratteri ambientali e la salvaguardia della vegetazione, richiedono una normativa specifica.

Ai sensi e per gli effetti della L. R. accennata, le sub zone F1, F2, F3, F4 e F5 sono suddivise in sub zone omogenee indicate nella cartografia di P.R.G. ed in particolare:

- a) La sub zona F1 comprende le seguenti sub zone omogenee: F1a, F1b, F1c, F1d, F1e, F1f;
- b) La sub zona F2 comprende le seguenti sub zone omogenee: F2a, F2b, F2c;
- c) La sub zona F3 comprende le seguenti sub zone omogenee: F3a, F3b, F3c;
- d) La sub zona F4 comprende le seguenti sub zona omogenea: F4a;
- e) La sub zona F5 comprende le seguenti sub zone omogenee: F5a, F5b, F5c, F5d, F5e;

In queste sub zone è vietato qualunque intervento senza il piano particolareggiato o la lottizzazione convenzionata, da inquadrare nell'ambito di un piano di consorzio volontario da promuovere ai sensi dell'art. 5 e nel rispetto del successivo art. 27.

Il piano particolareggiato o il piano di consorzio volontario rappresentano infatti gli strumenti urbanistici che qualificano il territorio di intervento indicandone: la viabilità principale; il tracciato delle principali infrastrutture tecnologiche con gli impianti di presa e di depurazione; la zonizzazione (aree fondiarie, aree per verde attrezzato, aree per servizi, aree per parcheggi, aree di riserva e di vincolo assoluto) secondo gli standards previsti per la sottozona; i criteri edificatori secondo gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria della sottozona; le norme generali da rispettare al fine di garantire il più razionale coordinamento delle diverse iniziative. Devono, inoltre, indicare le modalità di attuazione del piano nel tempo di validità giuridica e il piano finanziario di massima per la realizzazione delle opere di pubblico interesse. Nel caso di un piano di consorzio volontario devono inoltre essere indicate le aree da cedere al Comune di Alghero per pubblica utilità nonché le modalità di cessione delle stesse da regolamentare attraverso una planimetria catastale e una convenzione che impegni tutti i proprietari interessati.

Nell'ambito del piano particolareggiato o del piano di consorzio volontario devono essere indicate le aree nelle quali si intende applicare la normativa speciale per le attrezzature ricettive alberghiere ai sensi del paragrafo b) dell'art.30, le quali in ogni caso non devono superare il 10% dell'intera superficie territoriale.

Nell'ambito del piano particolareggiato e del piano di consorzio volontario devono inoltre essere garantiti, ampi spazi da destinare ad uso pubblico lungo la fascia costiera ed il verde pubblico e le altre aree pubbliche devono essere accorpate e ubicate prevalentemente lungo il lato prospiciente il mare.

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

Le attuali aziende alberghiere operanti al di fuori del perimetro urbano possono realizzare attrezzature per adeguamento dei servizi in ragione del 5% in aumento rispetto alla volumetria autorizzata, con esclusione di utilizzo per nuovi posti letto, attraverso la procedura della deroga.

Art. 27 Piani di consorzi volontari e piani di lottizzazione

Nella zona F, in assenza dei piani particolareggiati sono consentiti piani di lottizzazione convenzionati estesi all'intera sub zona omogenea.

Qualora uno o più proprietari dimostri, per mancanza di assenso degli altri proprietari interessati, l'impossibilità di predisporre un piano di lottizzazione, può, previa autorizzazione del Comune, predisporre lo studio urbanistico esteso all'intera sub zona omogenea. In tale ipotesi è consentito

limitare il convenzionamento alla sola quota parte del territorio di pertinenza, a condizione che l'intervento venga esteso all'intero episodio territoriale.

Art. 28 SUB ZONE F1 - F2 - F3- F4 - F5

La zona F è suddivisa in 5 sub zone: F1 - F2 - F3 - F4 - F5 nelle quali sono valide, le seguenti norme:

- sub zona F1: territoriale = 2000 mc/ha
 superfici edificabili = 32%
 superfici per verde privato = 18%
 superfici per verde e servizi pubblici = 35%
 superfici viabilità e sosta pubblica = 15%
- if fondiario = 6250 mc/ha
 rapporto di copertura non superiore al 25% del lotto fondiario;
 altezza massima fuori terra delle costruzioni: m. 4;
 fascia di rispetto dal mare = 150 mt.
- sub zona F2: territoriale = 1000 mc/ha
 superfici edificabili = 40%
 superfici per verde = 20%
 superfici per verde e servizi pubblici = 28%
 superfici viabilità e sosta pubblica = 12%
 if fondiario = 2500 mc/ha
 rapporto di copertura non superiore al 25% del lotto fondiario;
 altezza massima fuori terra delle costruzioni: m. 4;
 fascia di rispetto dal mare = 150 mt.
- sub zona F3: if territoriale = 3500 mc/ha
 superfici edificabili = 50%
 superfici per verde e servizi pubblici = 35%
 superfici viabilità e sosta pubblica = 15%
 if fondiario = 7000 mc/ha
 rapporto di copertura non superiore al 20% del lotto fondiario;
 rispetto assoluto del verde alto fusto esistente;
 altezza massima fuori terra delle costruzioni: m. 4;
 fascia di rispetto dal mare = 150 mt
- sub zona F4 (ricettiva): if territoriale = 5000 mc/ha
 superfici edificabili = 50%
 superfici per verde e servizi pubblici = 35%
 superfici viabilità e sosta pubblica = 15%
 if fondiario = 10000 mc/ha

fascia di rispetto dal mare = 150 mt

sub zona F5 (zona campeggi): ift = 0.03 mc/mq

nella zona F5 è consentita la realizzazione di interventi tipo camping o caravaning purché inseriti nell'ambito di Piani Particolareggiati che prevedono i servizi igienici e i locali indispensabili nel rispetto della vegetazione esistente.

La fascia di rispetto dal mare deve essere di 150 mt

Nelle sub zone F1, F2, si prescrive la destinazione di almeno il 70% del volume edificabile, riferito ad ogni intervento, ad attrezzature ed impianti ricettivi per un turismo non stanziale che esclude pertanto case di tipo unifamiliare e plurifamiliare, comunque aggregate al territorio. S'intende che tali tipologie sono consentite per la rimanente parte dell'intervento.

Per tutte le zone F il volume da attribuire ad ogni abitante è pari a 60 mc. dei quali 50 per la residenza e 10 per i servizi pubblici.

Art. 29 Tipologie Edilizie

Nella zona F le tipologie edilizie sono regolamentate attraverso i Piani Particolareggiati e le lottizzazioni convenzionate.

Nell'ambito di detti piani devono pertanto essere definite per gli edifici: le caratteristiche planimetriche e volumetriche; le caratteristiche architettoniche intese a garantire il più organico inserimento nel paesaggio; distacchi dai confini di proprietà e di lotto; i distacchi dalla viabilità del territorio e dalla linea del mare nel rispetto dell' art. 42 delle presenti norme; i materiali e i colori da adottare. Devono inoltre essere regolamentate: le superfici per la sosta privata, nel rispetto delle disposizioni vigenti, il trattamento del verde privato, l'arredo urbano delle aree di proprietà privata, i caratteri delle recinzioni dei lotti.

CAPITOLO III DELLE N.T.A. DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 20 Sottozona C2 (Borgate)

La sottozona, alla luce del D.P.G.R. 01/08/1977, n° 9743-271, è classificata di espansione.

La sottozona interessa le parti del territorio nelle quali l'insediamento diventa accentrato in forma di Borgata. In esse coesistono residenze, alberghi, servizi sociali e attrezzature per deposito e lavorazione dei prodotti dell'agricoltura, in un contesto unitario polifunzionale.

L'edificazione nella sottozona deve pertanto essere regolata da piani particolareggiati o da lottizzazioni convenzionate, i quali devono specificare anche la normativa di attuazione, nel rispetto dei caratteri polifunzionali della Borgata.

I piani esecutivi devono in particolare dimensionare gli standards urbanistici in funzione del numero degli abitanti insediati o da insediare, in base alle disposizioni di legge (D.P.G.R. n° 9743-271 dell'01/08/1977) e non superare per qualsiasi destinazione l'indice di edificabilità territoriale di 1,5 mc/mq.

Nelle sottozone le tipologie edilizie sono libere, nel rispetto degli standards urbanistici. Esse devono tuttavia rispondere a requisiti di funzionalità secondo le necessità della popolazione algherese, e concorrere a definire un disegno urbano di coerente unitarietà compositiva.

Il piano particolareggiato, ovvero il piano di consorzio volontario, riferito all'unità minima d'intervento rappresentato in cartografia, definirà le norme speciali per l'attuazione, tenute presenti le disposizioni legislative vigenti.

Qualora ai termini dell'art. 13 - 2° comma- della L. R. n° 30 del 28/04/1978 uno o più proprietari di aree residenziali dimostrino la impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari interessati, di predisporre un piano di lottizzazione, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera zona. In tali ipotesi il piano si attuerà per comparti e i relativi oneri di urbanizzazione verranno ripartiti fra i diversi proprietari lottizzanti.

ZONA C: Programmi operativi - Oneri a carico dei privati

L'attuazione del P.R.G. nella zona è articolata attraverso un programma operativo che l'Amministrazione comunale deve formulare, e verificare nel tempo, al fine di stabilire una scala di priorità degli interventi sulla base della domanda insediativa, e sulla fattibilità delle infrastrutture cinematiche e tecnologiche principali. In tal senso il Comune indicherà la gradualità dei piani particolareggiati che intende promuovere e gli strumenti necessari per l'attuazione.

In alternativa, i privati che intendessero anticipare i tempi programmati dall'Amministrazione Comunale, al fine di utilizzare le aree residenziali definite dal P.R.G., possono costituire un consorzio volontario e predisporre un piano urbanistico nel rispetto del P.R.G. ai sensi dell'art. 5 delle presenti norme.

Nella convenzione in particolare, i privati devono impegnarsi a provvedere a loro spese alla realizzazione delle infrastrutture principali indicate dall'Amministrazione Comunale e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e alla cessione delle stesse al Comune di Alghero.

ART 6 (N. T. A. DEL PRG) Norme per le lottizzazioni

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

a) prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica dell'area di intervento, purché definita nell'ambito di un piano di consorzio volontario già convenzionato.

Ove non fosse richiesto il piano di consorzio la lottizzazione deve interessare una superficie senza soluzione di continuità non inferiore a quanto prescritto dalle norme di zona; la lottizzazione può tuttavia essere consentita anche in casi in cui la superficie di intervento non raggiunga il minimo previsto dalle norme di zona quando esista una comprovata soluzione di continuità al contorno e purché siano rispettate le norme generali e quelle speciali di zona con particolare riguardo agli indici di edificabilità territoriale;

b) prevedere le opere di urbanizzazione primaria e, per interventi di notevole entità, le opere di urbanizzazione secondaria; potranno tuttavia essere consentiti impegni minori in particolari casi in cui le superfici da lottizzare siano già parzialmente urbanizzate e pressoché sature di costruzioni recenti;

c) inquadarsi nelle previsioni del P.R.G., senza pregiudicare le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori;

d) le lottizzazioni convenzionate sono obbligatorie per le sottozone C1-C2-F1-F2-F3-F4-F5-D1-D2;

e) le lottizzazioni vengono autorizzate dal Comune previo N. O. della Amministrazione Regionale, ai sensi della legislazione vigente;

f) nelle zone territoriali omogenee classificate C ed F, la cui utilizzazione è subordinata alla preventiva approvazione di formali piani di lottizzazione convenzionata, nonché per gli interventi ammessi nelle zone agricole, ad eccezione delle opere di cui all'art. 9 lettera A) della Legge

28/01/1977 n° 10, è sempre obbligatoria l'esecuzione diretta a cura del concessionario delle opere di urbanizzazione primaria, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria sono corrisposti nella misura stabilita con deliberazione consiliare sulla base delle tabelle parametriche regionali: secondo quanto stabilito dall'art.4 della Legge Regionale 28 aprile 1978, n.30, in cui si rinvia per le ulteriori prescrizioni relativamente alle altre zone territoriali omogenee.

I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:

relazione illustrativa-calcoli degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione;

stralcio del **P.R.G.** riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);

Planimetrie: a) studio urbanistico;

b) piano quotato ante e post sistemazione;

c) piano catastale;

norme di attuazione integrative a quelle del **P.R.G.**;

tipologie edilizie;

progetti di larga massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica e preventivo di spesa;

fac-simile di convenzione da stipulare con il Comune di Alghero con allegata la dichiarazione contenente l'impegno da parte dei lottizzanti di stipulare l'atto successivamente all'approvazione da parte del Comitato di Controllo degli Enti Locali.

Nel caso di assenso dell'Amministrazione Comunale, lo studio di lottizzazione nelle zone residenziali C e B, può interessare anche le confinanti zone S/1 e S/4 destinate rispettivamente a verde pubblico attrezzato ed a servizi pubblici o di interesse pubblico. Il volume derivante dalle aree cedute gratuitamente, aree in aggiunta a quelle previste dalle norme sullo studio di lottizzazione (per le quali si applica l'indice di fabbricabilità territoriale della zona C/1) può essere trasferito in aumento alla volumetria residenziale privata prevista dal piano stesso. La volumetria complessiva determinatasi dovrà comunque soddisfare gli standards di 18 mq/abitante pari a 18mq/100 mc. previsti dall'art. 4 D. A. 17/12/1983 n. 2266/U. Nelle zone omogenee B/3*, in assenza di studio di P.di L. o di P.P. potranno essere rilasciate concessioni edilizie dirette, prima della totale acquisizione delle aree di servizi necessarie al soddisfacimento degli standards minimi previsti dal D. A. 2266/U del 1983.

Gli spazi pubblici devono avere una superficie non inferiore a quelle indicate nella planimetria di **P.R.G.** comunque non inferiore a 18 mq/ab.

ULTERIORI PRESCRIZIONI da OSSERVARE:

L'intera area è sottoposta alle condizioni e limitazioni introdotte dal **Piano Paesaggistico Regionale**, approvato con Decreto del Presidente della Regione Delibera G.R. n.36/7 del 5 settembre 2006 pubblicato sul B.U.R.A.S. della Regione Sardegna n. 30 del 08/09/2006. Le disposizioni e le prescrizioni del **Piano Paesaggistico Regionale** e delle **Norme Tecniche di Attuazione** sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei Comuni e sono prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici e a vincolo di tutela per effetto del D.Lgs n. 42/2004 (ex L. 1497/39), **pertanto è fatto obbligo del rispetto delle norme tecniche di attuazione del PPR vigente.**

L'intera area ricade all'interno della perimetrazione del Parco Naturale Regionale di Porto Conte istituito con Legge Regionale 26 Febbraio 1999 n.4, pertanto è fatto obbligo del rispetto della disciplina di cui alla Legge quadro sulle aree protette L. n. 394/1991.

L'area risulta all'interno della fascia della profondità di 300 mt. dalla linea di battigia del mare, soggetta alle disposizioni di cui alla L.R. 22.12.1989 n. 45 art. 10bis .

L'area risulta all'interno delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate sotto il profilo paesaggistico con provvedimento amministrativo DM 4/7/1966.

L'area risulta all'interno della fascia costiera di cui agli art. 19 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale pertanto nel rispetto delle norme di attuazione del PPR vigente, qualsiasi trasformazione è soggetta ad autorizzazione paesaggistica (art. 18 co.2 delle NTA del PPR).

Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi da fuoco sono sottoposti ai divieti e prescrizioni di cui all'art. 10 della L.353/2000. 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.Lgs.42/2004.

Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino unico regionale, approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna **n. 67 del 10 Luglio 2006** e relative Norme di Attuazione, redatto ai sensi della Legge n. 183/1989 e del D.L. n.180/1998 (convertito con Legge n.267/98), nonché dello studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica del territorio comunale, ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del **P.A.I.**, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 11/12/2017 convalidata e riapprovata con successivo provvedimento n. 13 del 12/03/2018, **pertanto è fatto obbligo del rispetto delle norme di attuazione del PAI vigente.**

Il Piano stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF), ai sensi dell'art.9 della L.R. 19/2006 come modificato con L.R. 28/2015, approvato in via definitiva per l'intero territorio regionale con Delibera del Comitato Istituzionale n. 2 del 17/12/2015, **pertanto è fatto obbligo del rispetto della norma di attuazione del PAI vigente.**

E' fatto obbligo per interventi e/o modifiche agli immobili o aree sottoposte ai vincoli archeologico/monumentale e paesaggistico-ambientale, imposti ai sensi della Parte II e III del **Codice dei Beni Culturali** al D.Lgs 42/2004, l'ottenimento delle preventive autorizzazioni e/o nullastanza preliminari da parte del Soprintendente e della amministrazione competente.

L'area del mappale 108 del Foglio 32 ricade in area denominata Torre di Porto Conte BP1542 - SCHEDA BENE PAESAGGISTICO (tabella 6) - Aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico culturale, come individuate e perimetrare nel verbale conclusivo di copianificazione ai sensi dell'art. 49, commi 2 e 4 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale, redatto tra Regione Sardegna, Comune di Alghero e Ministero dei Beni Culturali in data 19.03.2019.

Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche, ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 art. 142 sono sottoposti a vincolo di tutela paesaggistica per una profondità di 150 metri dalle sponde e relativi argini.

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/85 e dell'art. 30 comma 1 del DPR 380/2001 si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti.

La validità del certificato di destinazione urbanistica decorre dalla data della firma digitale riportata nel presente provvedimento e conserva validità per anni uno salvo che non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti; esso contiene le norme relative al

Assolta l'imposta di bollo per istanze digitali ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000

P.R.G. resta pertanto fermo l'obbligo dell'osservanza e del rispetto di ogni ulteriore prescrizione derivanti da altre norme di legge e/o da altre distinte Autorità.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori dei servizi pubblici.

Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla legge.

Alghero, martedì 5 maggio 2026

MD

IL DIRIGENTE DEL SETTORE 4

Arch. Giuliano Cosseddu

(Documento Informatico firmato digitalmente)