



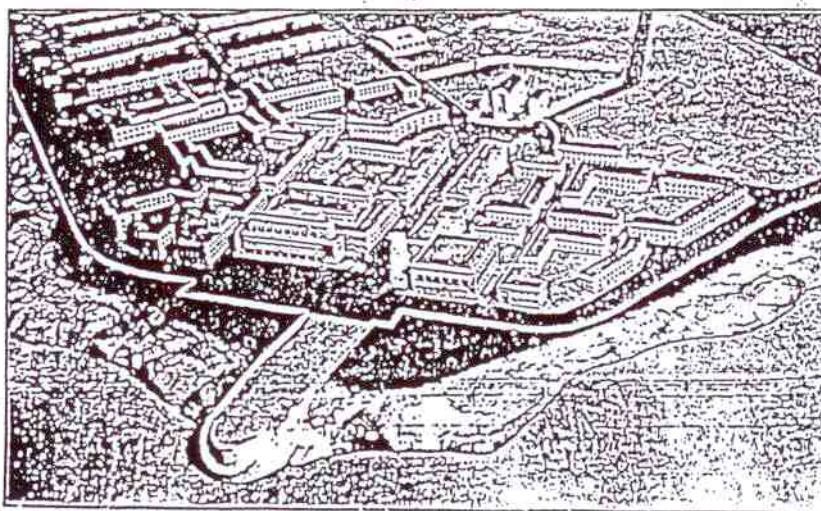
Allegato alla deliberazione del C.C.
Allegato alla deliberazione del C.C.
45 del 21.06.2004

COMUNE DI ALGHERO

PIANO PARTICOLAREGGIATO

DI FERTILIA


NORME DI ATTUAZIONE



"Fertilia.."

IL SINDACO

IL PROGETTISTA

 ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI SASSARI
N. 133 Dr. Ing. ANTONIO FRULIO

31 OTT 2003

C

ART. 1 - QUADRO NORMATIVO - OPERATIVITA' DEL P.P.

Le presenti NORME DI ATTUAZIONE disciplinano ai sensi della *legislazione* vigente con l'efficacia del PIANO ATTUATIVO DEL P.R.G. le zone contenute nella BORGATA di FERTILIA e territorio limitrofo come perimetrato nella cartografia allegata, con particolare riferimento alla TAV. 7 Scala 1:4.000.

Gli elaborati grafici del P.P. aggiornati catastalmente al Maggio 1997, recepiscono i fabbricati realizzati con Regolare Licenza Edilizia, o Regolare Concessione Edilizia, o Concessione Edilizia in Sanatoria, così come risulta dagli atti in possesso dell'Amministrazione Comunale.

Il Piano Particolareggiato si attua nel rispetto delle norme generali vigenti in materia urbanistica ed in particolare in rispetto di:

- legge Urbanistica n° 1150 del 17/08/42 e successive integrazioni e modifiche
- legge n° 765 del 06/08/1967
- legge n° 1187 del 19/11/1968- Decreto Interministeriale n° 140 del 01/04/1968
- Decreto Assessoriale Enti locali, Finanze, Urbanistica n° 2266 del 20/12/1983
- legge n° 10 del 28/01/77 (legge Bucalossi)
- legge n° 47 del 28/02/1985 (controllo dell'Attività Urbanistica, recupero e sanatoria delle opere abusive)
- legge Regionale n° 23 del 11/10/1985
- legge Regionale n° 45 del 22/11/1989
- legge Regionale n° 20 del 01/07/1991

Fanno parte integrante del Piano Particolareggiato di Fertilia i seguenti elaborati:

- A - Relazione Conoscitiva
- B - Relazione Tecnica - Finanziaria
- C - Norme di Attuazione
- Tav. 1 - P.R. di Fertilia del 1938 scala 1:2.500
- Tav. 2 - Estratto P.R.G. 1984 scala 1:4.000
- Tav.2a - Estratto P.R.G. - VARIANTE
Delibera C.C. n° 25 del 20/06/2003 scala 1:4.000
- Tav. 3 - Rilievo Aerofotogrammetrico scala 1:4.000

- Tav. 4 - Stato Attuale e P.R.G. con dati Censimento 1991 scala 1:1.000
- Tav. 5 - Proposte di P.P. Zonizzazione scala 1:1.000
- Tav. 6 - P.P. Zonizzazione scala 1:4.000
- Tav. 7 - P.P. Planivolumetrico - Quadro d'insieme scala 1:1.000
- Tavv. 8 - Planivolumetrico - Nuova Edificazione (a,b) scala 1:500
- Tav. 9 - Zonizzazione su Catastale scala 1:1.000
- Tavv.10 - Rilievi Nucleo Originale (a,b,c,d,e,f,g) scala 1:200
- Tav. 11 - .Tipologie Edilizie P.D.Z. 167 scala 1:200
- Tavv.12 - Profili Nuova Edificazione (a,b,c,d,e,f,g,h,i) scala 1:200
- Tav. 13 - Sezioni Nuova Edificazione scala 1:200

Hanno valore vincolante, oltre alle presenti norme, le tavole 5,6,7 nonché le precisazioni contenute nelle tavole 8,12,13. Le restanti tavole, la Relazione Conoscitiva, la Relazione Tecnica hanno valore documentale.

Per quanto non specificatamente precisato nella presente normativa, valgono le NORME DI ATTUAZIONE del P.R.G. ed il Regolamento Edilizio operante.

ART. 2 - FINALITÀ' DEL P.P.

Il Piano Particolareggiato della Borgata di Fertilia, con la presente normativa, definisce gli interventi edilizi possibili attraverso l'individuazione del nucleo più originario conforme al P.R. del 27 Marzo 1938, Delibera Commissariale n°67, la nuova edificazione, la destinazione d'uso delle varie sottozone, la viabilità ove non risulti ancora definita.

A tale punto si evidenzia:

- Nucleo Originario ••••	CENTRO STORICO	Art. 3
- Sottozona B1•	RESIDENZIALE ORIGINALE	Art. 4
- Sottozona B1A•	RESIDENZIALE RECENTE	Art. 5
- Sottozona B1B•	RESIDENZIALE DI FUTURA EDIFICAZIONE	Art. 6
- Sottozona B2•	RESIDENZIALE ORIGINALE	Art. 7
- Sottozona B2A	RESIDENZIALE COMPLESSA	Art. 20
- Sottozona B2B	RESIDENZIALE BINATA	Art. 21
- Sottozona B2C	RESIDENZIALE A VILLA	Art. 22
- Sottozona B2D	RESIDENZIALE A SCHIERA	Art. 23
- Sottozona B2E•	RESIDENZIALE DI FUTURA EDIFICAZIONE	Art. 8
- Sottozona B3A	RESIDENZIALE A SCHIERA MULTIPLA	Art. 24
- Sottozona B3B	RESIDENZIALE ISOLATA	Art. 25
- Sottozona B3B.C	RESIDENZIALE A VILLA	Art. 26
- Sottozona B3D•	RESIDENZIALE A SCHIERA	Art. 9
- Sottozona F4A	ATTREZZATURE RICETTIVE - OSTELLO DELLA GIOVENTÙ'	Art. 27
- Sottozona F4B	ATTREZZATURE RICETTIVE - ALBERGO	Art. 28
- Sottozona F5	CAMPEGGI	Art. 29
- Sottozona G1A	BOSCO ESISTENTE	Art. 30
- Sottozona G1B	PARCO URBANO	Art. 31
- Sottozona G2	DI RIMBOSCHIMENTO	Art. 32
- ***	PIANO DI ZONA 167	Art.33-Art. 34
- Sottozona H3A•	MUSEO ETNOGRAFICO ALL'APERTO	Art. 10

- Sottozona S1B•	GIARDINI PUBBLICI	Art. 11
- Sottozona S1C•, S1C	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	Art.12-Art. 35
- Sottozona S2A	IMPIANTI SPORTIVI	Art. 36
- Sottozona S4A•	CULTO	Art. 13
- Sottozona S4B•	SANITÀ'	Art. 14
- Sottozona S4C•, S4C ₁ •	ISTRUZIONE	Art.15- Art.16
- Sottozona S4D•, S4D	AMMINISTRAZIONE PUBBLICA	Art.17-Art.37
- Sottozona S4E•	DI INTERESSE PUBBLICO	Art. 18
- Sottozona S4P•, S4P	POSTEGGI PUBBLICI	Art.19- Art.38

Le sottozone contrassegnate dal simbolo "•" sono da individuarsi all'interno del nucleo originale.

ART. 3 - NUCLEO ORIGINARIO •••• - INTERVENTI POSSIBILI

Il NUCLEO ORIGINARIO, individuato secondo la perimetrazione riportata alla Tav. 5 interessa la prima edificazione della Borgata secondo il P.R. del 27 Marzo 1938. Fanno parte di tale Nucleo anche i fabbricati posti a monte della Strada Statale 127 bis come individuati alla Tav. 1 dello stesso P.R. del 27 Marzo 1938.

All'interno di detta perimetrazione ricade anche una più recente edificazione ed è prevista una futura edificazione.

Per i FABBRICATI ESISTENTI, così individuati sono consentiti gli interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA, di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, di RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO, così come definiti all'Art. 31, a, b, c, della legge n° 457 del 05/08/1978, come di seguito verrà precisato.

In generale si intendono:

a) Per MANUTENZIONE ORDINARIA:

“Gli interventi di Manutenzione Ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti”.

- Riparazione e sostituzione parziale del manto di copertura con elementi identici a quelli preesistenti senza modifiche della geometria delle falde e della relativa pendenza,
- Riparazione e rifacimento dei canali di gronda e dei pluviali con materiali e modalità che non alterino l'aspetto esterno consolidato,
- Rifacimento di intonaci esterni con materiali della tradizione, ripristino della sagoma e delle modanature esistenti, tinteggiature esterne con tonalità di colore simili alle originali.
- Restauro e bugnatura dei paramenti a vista e delle cornici.
- Intonaci interni e tinteggiature interne.
- Manutenzione e rinnovamento parziale degli impianti igienico-sanitari, elettrico e tecnologici.
- Restauro e riverniciatura, sostituzione degli infissi esterni ed interni con materiali e disegni del tutto simili ai preesistenti.

- Sostituzione dei pavimenti gradini e soglie purché non si tratti di elementi realizzati con materiali caratterizzanti una tradizione costruttiva artigiana di pregio.

b) Per MANUTENZIONE STRAORDINARIA:

“ Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d’uso.”

- Rifacimento parziale o totale delle coperture con materiali simili ai precedenti, o con materiali e tecnologie diverse, ove si dimostri l’impossibilità di reperire sul mercato gli originali, sempre però nel rispetto delle forme e delle geometrie preesistenti.
- Intervento di tipo strutturale al fine del consolidamento di parti del fabbricato che risulterebbero diversamente pericolanti, sempre senza modifica ed alterazione delle quote di imposta ed in generale di tutte le quote.
- Rifacimento degli impianti igienico-sanitari.
- Rifacimento o nuova installazione dell’impianto di riscaldamento centralizzato o singolo per unità immobiliare.
- Sostituzione o nuova installazione dell’impianto di condizionamento centralizzato o singolo per unità immobiliare.
- Sostituzione o nuova installazione dell’impianto ascensore e montacarichi.

Tutte le opere indicate al capo a) e b) non dovranno produrre modifiche alle caratteristiche architettoniche dei fabbricati.

c) Per RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:

“Gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e

degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

- Gli interventi al capo a) (Manutenzione Ordinaria) sono assoggettati alla sola denuncia di inizio attività;
- quelli al capo b) (Manutenzione Straordinaria) sono assoggettati ad Autorizzazione Edilizia;
- quelli al capo c) (Restauro e Risanamento Conservativo) sono soggetti al rilascio della Concessione Edilizia.

Qualora per la realizzazione delle opere di cui al capo a) e b) fossero necessarie modifiche anche modeste di prospetti, realizzazioni di vani tecnici, modifiche di destinazione d'uso di ambienti, al fine delle realizzazioni delle stesse, gli interventi saranno anch'essi soggetti al rilascio della Concessione Edilizia.

ART. 4 - Sottozona B1• - RESIDENZIALE ORIGINALE

Interessa i quattro isolati prospicienti la via Pola. I fabbricati realizzati costituiscono il primo nucleo con tipologia a tre livelli con porticato pubblico sulla via, copertura a tetto a padiglione, piano terra adibito ad attività commerciale, artigianale, servizi.

Rappresentano una soluzione architettonica caratterizzante l'intera borgata, definita sia planimetricamente che altimetricamente per cui non suscettibile di modifiche architettoniche o di ampliamenti volumetrici.

Gli unici interventi possibili sono quelli indicati all'art. 3 ai punti a), b), c), sui fabbricati originari, lecitamente realizzati o regolarizzati, con le modalità previste nei medesimi punti a), b), c).

E' fatto obbligo negli spazi privati non edificati la sistemazione a giardino con piantumazione di siepi e di alberatura; la delimitazione della proprietà sia tra privati che verso il pubblico verrà realizzata con recinzioni a giorno ad elementi compatibili col contesto dei fabbricati esistenti.

Non è consentita la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, lecitamente realizzati o regolarizzati, né modifiche morfologiche.

Sono consentite le modifiche di destinazione d'uso come previsto dall'art. 14 delle Norme di Attuazione del P.R.G., con esclusione dei fabbricati già utilizzati come Teatro-Cinematografo, Hotel Bellavista, Palazzo della Delegazione Comunale, i quali mantengono la originale destinazione o nel caso del palazzo della Delegazione Comunale, pubblica o di interesse pubblico.

In deroga al presente articolo, qualora ne venga dimostrata l'effettiva esigenza ai fini dell'attività svolta (attività alberghiera, ristoro, pubblico spettacolo, artigianale, commerciale) è consentita la realizzazione al piano interrato per l'intero lotto di pertinenza ed al piano terra per il 15% dello stesso lotto, di fabbricati tecnici finalizzati all'incremento dell'attività ed all'aggiornamento alle norme specifiche per l'attività svolta.

Per quanto riguarda:

Pannelli solari, scambiatori di calore, insegne, iscrizioni, targhe, tende, queste saranno soggette al rilascio di Autorizzazione, previo parere della Commissione Edilizia;

Vetrine, chioschi ed Edicole saranno autorizzate invece con Concessione Edilizia.

ART. 5 - Sottozona B1A• - RESIDENZIALE DI RECENTE REALIZZAZIONE

Riguarda il lotto prospiciente la via Trieste, tra via Fiume e via Orsera.

Per il fabbricato esistente, di recente realizzazione sono consentiti esclusivamente i lavori indicati all'art. 3 delle presenti Norme di Attuazione ai punti a) e b).

Le modifiche di destinazione d'uso verranno autorizzate secondo l'art. 14 delle N. di A. del P.R.G..

Gli spazi liberi dovranno essere sistemati a giardino;
le recinzioni verranno realizzate a giorno sia tra privati che col pubblico.

ART. 6 - Sottozona B1B• - RESIDENZIALE DI FUTURA EDIFICAZIONE

Interessa l'isolato "2A" compreso tra la via Fiume, via Trieste, via ORSERA, via POLA.

Al fine di definire uno spazio interno da adibire a verde privato, nell'ottica del P.R. 1938, è concessa la possibilità di realizzare, sul fronte di via Fiume, come localizzato alla Tav. 8a, una batteria di magazzini al piano terra, con Porticato Pubblico, per una lunghezza di 30,00m, profondità 14,00m, altezza massima 4,00m.

Sono fatti salvi i passi consolidati.

Le soluzioni architettoniche quali il tetto a padiglione ed il tipo di cornicione, ed i materiali usati, quali i paramenti esterni, cornici di porte e finestre, infissi esterni, devono essere simili e compatibili con i fabbricati circostanti; la progettazione dovrà comunque interessare l'intero comparto in maniera unitaria. Qualora la realizzazione di detto progetto dovesse interessare più proprietari è fatto obbligo della costituzione di un consorzio.

Art. 7 - Sottozona B2• - RESIDENZIALE ORIGINALE

La sottozona B2• comprende i fabbricati più originali posti tra la SS 127 bis e Lungomare Rovigno (Casa Villaggio Calik, Deposito acqua, fabbricati demaniali), i due fabbricati esistenti nell'isolato Lungomare Rovigno, via Fiume, via Cherso, via Orsera, il Complesso Edilizio CASA DORIA, ed il fabbricato dello stesso isolato sulla via Cherso, la palazzina a tre livelli posta alla confluenza della via Orsera con la via dell'Istria, con la piazza Venezia Giulia, il fabbricato con torre posto sulla via Trieste.

Per la loro peculiarità rappresentano una soluzione architettonica definita per cui non assoggettabili a modifiche architettoniche ed ampliamenti volumetrici.

Gli unici interventi possibili sono quelli indicati all'art. 3 ai punti a), b), c); con le modalità in esso previste per i fabbricati originari, regolarmente realizzati o regolarizzati.

E' esclusa per questi la demolizione e ricostruzione.

Le modifiche di destinazione d'uso sono possibili con le modalità dell'art. 14 delle N. D. A. del P.R.G..

Gli spazi privati non edificati saranno sistemati a giardino; la recinzione sia verso i privati che verso la pubblica via sarà realizzata a giorno.

Per la messa in opera di Pannelli solari, Scambiatori di calore, Insegne, Iscrizioni, Targhe, Tende, sarà necessaria l'Autorizzazione a seguito di parere della Commissione Edilizia.

Per quanto riguarda invece la realizzazione di Vettrine, Chioschi ed Edicole, sarà necessario l'ottenimento della Concessione Edilizia.

ART. 8 - Sottozona B2E• - RESIDENZIALE DI FUTURA EDIFICAZIONE

Interessa l'isolato compreso tra il Lungomare Rovigno, via Nuova, via Fiume, via Trieste attualmente solo parzialmente edificato con un fabbricato con torre (di prima edificazione) e l'isolato compreso tra la via Cherso, via Fiume, Lungomare Rovigno con il complesso edilizio "CASA DORIA" anch'esso di prima edificazione, ed altro fabbricato sulla via Cherso di più recente costruzione.

Nel primo isolato è consentita la realizzazione di un fabbricato ad L sull'angolo via Trieste - via Fiume articolato su tre livelli, con tetto a padiglione per un fronte di 30,00 m sulla via Trieste e di 37,00 m sulla via Fiume. La volumetria complessiva sarà di 5750 mc (Tav. 8a Nuova Edificazione).

Al piano terra, la destinazione d'uso consentita è oltre che residenziale, anche artigianale e commerciale.

Per il 1° e 2° piano è consentito l'uso residenziale o lo svolgimento di attività di servizio quali studi professionali, purché in accordo con le esigenze condominiali.

E' prevista la localizzazione del parcheggio privato nel piano interrato e dei servizi condominiali.

L'indice di fabbricabilità sarà $iff = 5 \text{ mc/mq}$ con rapporto di copertura 1/2.

L'area di cessione è individuata nella residua 24,00 m x 38,00 m, prospiciente la via Nuova per la realizzazione di un parcheggio pubblico per n°40 posti macchina.

Nel secondo isolato relativo al complesso "CASA DORIA", è prevista la realizzazione di n°3 fabbricati, per complessivi 9504 mc, a tre livelli con tetto a padiglione con porticato pubblico come da Tav.8a, Nuova Edificazione, con caratteristiche costruttive come sopra descritte.

Il primo sul Lungomare Rovigno ha un fronte di 28,00 m per una volumetria di 2772 mc, il secondo ad angolo (Lungomare Rovigno - via Fiume) con fronte di 28,00 m per 3960 mc, il terzo posto sul proseguimento del fabbricato esistente per 2772 mc con fronte sulla via Fiume di 26,00 m.

L'indice di fabbricabilità per tale isolato sarà, tenendo conto anche dei fabbricati realizzati, $iff = 4,25 \text{ mc/mq}$; rapporto di copertura 1/2.

I fabbricati saranno collegati con porticati pubblici al fine di delimitare lo spazio interno all'intero isolato stesso.

Questo spazio verrà sistemato a Verde Privato (Art. 45 delle Norme di Attuazione del P.R.G.) nello spirito del P.A. del 1938, e gestito attraverso Regolamento Condominiale.

E' possibile la realizzazione del piano interrato nei limiti del massimo ingombro dei fabbricati, da adibire a parcheggio privato.

Non è prevista la cessione di aree di norma ma la monetizzazione secondo le modalità previste dall'Amministrazione.

Le soluzioni architettoniche, materiali, paramenti, cornici di porte e finestre, infissi esterni dovranno rispettare l'edificazione esistente più originale.

La progettazione dovrà essere estesa all'intero isolato in maniera unitaria; qualora la realizzazione di detto progetto dovesse interessare più proprietari, tra questi dovrà costituirsi un consorzio obbligatorio, finalizzato alla realizzazione dell'intero complesso.

Nella progettazione devono essere previsti gli accessori esterni al fabbricato quali pannelli solari, scambiatori di calore e quanto già indicato all'Art. 7.

Qualora questi elementi fossero richiesti dagli utenti dei fabbricati successivamente, per l'istallazione dei medesimi accessori verranno seguite le procedure citate all'Art.7 delle presenti Norme di Attuazione .

ART. 9 - Sottozona B3D• - RESIDENZIALE A SCHIERA

La sottozona indicata è localizzata alla confluenza della via Zara con la via dell'Istria fronte Strada P. CONTE - ALGHERO (SS. 127 bis).

E' interessata da un fabbricato a schiera a due livelli.

I soli interventi ammissibili per la sottozona sono quelli indicati all'art. 3 delle presenti Norme di Attuazione ai punti a) e b), e la sistemazione degli spazi liberi a verde privato con parco giochi.

Le recinzioni sia verso il pubblico che il privato saranno a giorno con eventuali siepi di schermo.

Non sono consentite modifiche di destinazione d'uso.

E' possibile la realizzazione di strutture leggere con Autorizzazione Comunale, previo parere della Commissione Edilizia, quali tende o gazebo.

Per la messa in opera di Pannelli solari e Scambiatori di calore è necessaria la Concessione Edilizia.

Altrettanto dicasi per Vetrine, Chioschi ed Edicole.

ART. 10 - Sottozona H3A • - MUSEO ETNOGRAFICO ALL'APERTO

Comprende l'area che si affaccia sullo Stagno del Calik, tra la S.S. 127 bis e il Campo Nurral, come individuato alla Tav. 5. Comprende i primi fabbricati realizzati per i quali è consentito il restauro finalizzato alla creazione di strutture necessarie per il funzionamento del museo, quali sale espositive, magazzini, uffici, servizi, ristoro.

Tali interventi saranno possibili attraverso l'applicazione della normativa dell'art. 3, punti a), b), c).

La viabilità interna verrà realizzata con materiali aggreganti, compatibili con la particolare destinazione, con esclusione dell'asfalto, comprese le zone di sosta. Tutti gli interventi saranno realizzati nel rispetto della vegetazione esistente.

La recinzione dell'intera sottozona **H3A •** sarà del tipo a giorno con elementi e materiali leggeri, possibilmente lignei.

La realizzazione di detto MUSEO dovrà concretizzarsi con la redazione di un progetto che recepisca gli indirizzi generali proposti e le finalità istitutive nel senso di una rappresentazione della civiltà contadina, marinara e delle terre umide della zona e della Sardegna, con la ricostruzione di ricoveri tipici, attrezzi, manufatti.

Gli impianti tecnologici quali, illuminazione, antincendio, innaffiamento, saranno realizzati con particolare cura che tenga conto dello specifico habitat.

ART. 11 - Sottozona S1B• - GIARDINI PUBBLICI

Interessa tre episodi all'interno della borgata, già piantumati con pini di notevoli dimensioni:

- l'isolato compreso tra via Fiume, Lungomare Rovigno, via Orsera, via Cherso.
- l'appezzamento prospiciente la via dell'Istria
- reliquato a forma triangolare tra la via Orsera e la recinzione della Scuola Media così come delimitato alla Tav. 5.

Gli interventi ammissibili riguardano principalmente:

- a) Interventi sulla vegetazione tendenti ad uno sfoltimento arboreo ove la densità di crescita risultasse dannosa allo sviluppo delle piante stesse,
- b) bordure e creazione di percorsi, formazione di piazzuole per la sistemazione di arredi, con materiali autobloccanti con esclusione dell'asfalto,
- c) messa in opera degli impianti tecnologici (illuminazione, innaffio, antincendio)
- d) recinzione a giorno con elementi possibilmente lignei.

E' consentita inoltre, all'interno di ciascun episodio, la realizzazione di un chiosco.

Gli interventi così consentiti troveranno attuazione attraverso progetti che interessino ciascuna delle tre aree complessivamente.

ART. 12 - Sottozona S1C• - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Comprende le due aree adiacenti alla Piazza San Marco. Di questa, quella compresa tra la Piazza e la strada di accesso al porto ha un andamento piuttosto scosceso e quindi non pedonabile.

In essa verrà pertanto prevista soltanto la piantumazione di siepi e di piante ornamentali. Eventuali muretti di contenimento dovranno essere di tipo a faccia a vista in pietrame duro.

Per il tratto a livello con il Belvedere di Piazza San Marco è consentita la continuità funzionale quale spazio per la sosta pedonale.

E' prevista la formazione di aiuole e siepi basse al fine di non ridurre la prospettiva sul mare.

Inoltre i camminamenti saranno realizzati in lastre di pietra dura comprese le bordure e le panchine.

L'illuminazione sarà realizzata con elementi bassi; è consentita l'installazione di un chioschetto.

L'intervento sarà oggetto di un progetto esecutivo che recepisca gli indirizzi esposti.

ART. 13. - Sottozona S4A• - EDIFICIO PER IL CULTO

Interessa il lotto compreso tra la via dell'Istria, Piazza Venezia Giulia, via Parenzo, ove è collocata la Chiesa Parrocchiale e la Casa Canonica, realizzate in pietrame trachitico con ampie superfici a vista.

Per questi fabbricati sono possibili solo gli interventi previsti dall'art. 3 delle presenti Norme di Attuazione ai punti a) e b).

Qualora per comprovate esigenze pastorali fosse necessario l'ampliamento della Casa Canonica, è possibile la realizzazione, ad un solo livello, di ambienti, per una copertura massima del 10% della superficie libera della sottozona, con un fabbricato non addossato al corpo principale della Chiesa.

Soluzione architettonica, materiali da impiegarsi saranno oggetto di attenta valutazione da parte della Commissione Edilizia al fine di salvaguardare l'unità stilistica della sottozona.

ART. 14 - Sottozona S4B• - SANITÀ'

E' individuato un presidio sanitario "GUARDIA MEDICA TURISTICA", al piano terra del fabbricato posto alla confluenza tra via Orsera e via dell'Istria.

Sono consentiti, al fine di adeguare la struttura alle esigenze della specifica destinazione, i lavori previsti all'art. 3, punti a), b), c).

ART. 15 - Sottozona S4C• - ISTRUZIONE - FABBRICATI ESISTENTI

Il comparto per l'attività scolastica gravita sulla Piazza Venezia Giulia, tra la via Parenzo e la via Orsera.

Interessa un complesso didattico che ospita la Scuola Media, di recente costruzione, ed un fabbricato di pregevole importanza stilistica realizzato con la prima edificazione, antecedente al P.R. 1938.

Gli interventi possibili sono quelli previsti dall'art. 3 ai punti a) e b), con particolare attenzione al fabbricato delle Scuole Elementari.

E' esclusa la modifica di destinazione d'uso.

E' consentita la realizzazione di modesti volumi tecnici, per l'adeguamento degli impianti, da realizzarsi lontano dai fabbricati principali, opportunamente schermati alla confluenza delle recinzioni interne.

Sulla via Orsera, all'angolo del Lungomare Rovigno, è posto un fabbricato a due livelli adibito a Convento di Suore e Scuola Materna.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 punti a), b), c).

ART. 16 - Sottozona S4C₁• - ISTRUZIONE - FUTURA EDIFICAZIONE

E' consentita la realizzazione di un fabbricato ad un livello da adibirsi a Scuola Materna di tre Sezioni, sulla via Orsera, tra il fabbricati d'angolo ed il Convento.

Secondo le Norme per l'Edilizia Scolastica è prevista una superficie minima di lotto di 2250 mq per tre sezioni, una superficie netta del fabbricato di 600 mq.

Il volume massimo realizzabile è di 3000 mc.

Gli spazi liberi saranno attrezzati a verde per le attività scolastiche all'aperto.

E' consentita inoltre , nell'isolato via Zara, via dell'Istria, via Parenzo, la costruzione di un complesso per la realizzazione di un Istituto di Scuola Superiore (Istituto Alberghiero) articolato in Fabbricato Scolastico, Convitto, Palestra.

La progettazione dell'intero complesso dovrà seguire le Norme per l'Edilizia Scolastica , e comunque non potranno essere superati i seguenti indici:

$if = 3mc/mq$ (indice fondiario)

$S_c = 0,33$ SI (Superficie coperta 0,33 della Superficie del lotto).

Nell'ambito del lotto dovranno essere garantite idonee superfici per la sosta, come previsto dalle Norme per l'Edilizia Scolastica.

Gli ulteriori spazi liberi saranno attrezzati a verde per le attività scolastiche all'aperto.

ART. 17 - Sottozona S4D• - POSTE E TELEGRAFI

Interessa un lotto di 750 mq con un edificio al piano terra del tipo prefabbricato, non certamente intonato al contesto.

Sono concessi lavori di manutenzione Ordinaria e Straordinaria.

Qualora l'Amministrazione delle PP.TT. intendesse sostituire il prefabbricato con un edificio più consono, è concessa la realizzazione di un nuovo fabbricato con $if = 2$ mc/mq e superficie coperta 0,50 del lotto di pertinenza, altezza massima 7,00 m.

ART. 18 - Sottozona S4E• - DI INTERESSE PUBBLICO

Interessa il fabbricato d'angolo via Parenzo, via Zara, originariamente individuato nel P.R. del 1938 quale Mercato Civico, per un'area complessiva di 34,00 m x 36,00 m.

Sono previsti gli interventi descritti dall'art. 3 punti a), b), c) con particolare riferimento alle necessarie demolizioni di sovrastrutture postume.

Per detto fabbricato è previsto l'utilizzo quale Spazio Espositivo o Associativo, e quindi sono concesse tutte quelle categorie di lavoro che risultino funzionali alla realizzazione di un complesso di tale tipo.

E' prevista la copertura con una struttura trasparente dello spazio interno all'aperto.

I materiali esterni, quali paramenti, cornici, intonaci, tinteggiature, saranno del tutto compatibili con i fabbricati al contorno (Chiesa, Scuola Elementare).

ART. 19 - Sottozona S4P• - POSTEGGI PUBBLICI

Sono localizzati nell'isolato:

1. Lungomare Rovigno, via Pola, via Fiume, via Trieste $52,00 \text{ m} \times 21,00 \text{ m} = 1092 \text{ mq}$ per n° 48 posti macchina.
2. Lungomare Rovigno, via Trieste, via Fiume, via Nuova $24,00 \text{ m} \times 38,00 \text{ m} = 912 \text{ mq}$ per n° 40 posti macchina.
3. Via Trieste, via Orsera, via Nuova, via Fiume $6,50 \text{ m} \times 25,00 \text{ m} = 162,5 \text{ mq}$ oltre a $4,00 \times 25,00 = 100 \text{ mq}$ più $34,00 \times 40,00 = 1360$ per un totale di 1623 mq per complessivi n° 70 posti macchina.
4. Fronte via dell'Istria $110 \text{ m} \times 15,00 \text{ m} = 1650 \text{ mq}$ per n° 58 posti macchina.

La disponibilità di tale area deriva dalle cessioni per la nuova edificazione o per azione di esproprio per pubblica utilità.

In alternativa all'azione espropriatoria sarà possibile la realizzazione degli stessi attraverso convenzione tra proprietari delle aree e Comune che ne fissi le modalità di realizzazione e la gestione.

ART. 20 - Sottozona B2A - RESIDENZIALE COMPLESSA

Riguarda un comparto di circa 1 ettaro posto nella SS 127 bis, sul quale risulta edificato un fabbricato a quattro livelli che, seppure in maniera articolata, a blocchi, presenta un fronte di 145 m.

Risulta un intervento compiuto e pertanto non suscettibile di ulteriori ampliamenti né volumetrici, né planimetrici.

Sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria secondo le modalità previste dall'art.3 punti a) e b) delle presenti Norme di Attuazione.

E' fatto obbligo il mantenimento a verde degli spazi liberi.

Le recinzioni su tutti i lati saranno mantenute del tipo a giorno con eventuale siepe di schermo.

ART. 21 - Sottozona B2B - RESIDENZIALE BINATA

Riguarda i comparti compresi tra la via Fiume, via Zara, via Parenzo, via Nuova, a ridosso del Nucleo Originario.

E' stata interessata da una edificazione nella quale sono individuabili due tipologie prevalenti:

- Casa isolata simmetrica a due livelli con tetto a padiglione,
- Casa isolata simmetrica a due livelli con tetto a due falde, costituita da un corpo centrale più elevato, corpo laterale con falde più basse, corpo ad un livello con copertura a terrazza.

Rappresentano due soluzioni architettoniche caratteristiche di un momento storico dell'espansione della Borgata, (primo dopoguerra), ancora facilmente leggibili, per cui se ne auspica la conservazione.

Gli interventi possibili sono quelli previsti dall'art. 3 ai punti a), b) c) sui fabbricati lecitamente realizzati o regolarizzati, con le modalità in essi punti previste.

E' fatto obbligo del mantenimento a verde degli spazi non edificati; le recinzioni tra privati e verso spazi pubblici saranno a giorno.

Non è consentita la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, regolarmente realizzati o regolarizzati, né modifiche morfologiche.

Le modifiche di destinazione d'uso sono possibili con le modalità dell'art. 14 delle N. di A. del P.R.G..

Qualora venga dimostrata l'effettiva necessità, al fine dell'incremento dell'attività svolta o dell'adeguamento dei locali alle norme relative all'attività stessa, in deroga al presente articolo, è consentita la realizzazione al piano terra di volumi tecnici per una copertura del 15% dell'area libera.

Sarà consentita la realizzazione di strutture leggere quali tende o gazebo, previo parere della Commissione Edilizia, a mezzo di Autorizzazione Comunale.

ART. 22 - Sottozona B2C - RESIDENZIALE A VILLA

Comprende due isolati tra il Lungomare Rovigno, via Nuova, via Fiume, via Zara.

Interessa fabbricati a villa, isolati, tipologicamente definiti, meritevoli di conservazione negli elementi formali caratteristici.

E' previsto il mantenimento della volumetria realizzata, e degli aspetti formali dei fabbricati regolarmente edificati o regolarizzati, con l'esclusione della demolizione e ricostruzione.

Le aree scoperte saranno mantenute a giardino; le recinzioni sia verso gli spazi pubblici che privati saranno mantenute o realizzate a giorno, con eventuali siepi di schermo.

Non sono consentite modifiche di destinazione d'uso. Gli unici possibili interventi sono quelli previsti dall'art. 3 delle presenti Norme di Attuazione ai punti a) e b) con le modalità in essi previste.

Sarà consentita la realizzazione di strutture leggere quali tende o gazebo, previo parere della Commissione Edilizia, a mezzo di Autorizzazione Comunale.

ART. 23 - Sottozona B2D - RESIDENZIALE A SCHIERA

La sottozona B2D, di forma trapezoidale, è compresa tra la S.S. 127 bis e la via dell'Istria; sono stati realizzati n°3 fabbricati con tipologia a schiera, su due livelli con copertura a tetto ad una falda.

Trattasi di un intervento definito; pertanto si prevede il mantenimento della volumetria realizzata regolarmente o regolarizzata, e degli aspetti caratteristici della struttura architettonica, con l'esclusione della demolizione e ricostruzione.

Sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria così come descritto all'art. 3 ai punti a) e b) delle presenti Norme di Attuazione, e la sistemazione degli spazi liberi a verde privato con parco giochi.

Le recinzioni sia verso il pubblico che il privato saranno a giorno con eventuali siepi di schermo.

Non sono consentite modifiche di destinazione d'uso.

E' possibile la realizzazione di strutture leggere con Autorizzazione Comunale, previo parere della Commissione Edilizia, quali tende o gazebo.

ART. 24 - Sottozona B3A - RESIDENZIALE A SCHIERA MULTIPLA

La sottozona B3A è costituita dall'isolato delimitato dalla via Dalmazia, via Parenzo, via Zara, Lungomare Rovigno, a forma rettangolare allungata. Catastralmente è divisa secondo una diagonale che rappresenta altresì la separazione temporale relativa agli interventi costruttivi, di primo intervento sulla via Zara con fabbricati isolati su due livelli, con copertura a padiglione; e di più recente realizzazione sulla via Dalmazia con fabbricati articolati, su tre o due livelli per lo più con copertura piana.

Tutti i lotti risultano così edificati; per cui è previsto il mantenimento della volumetria realizzata regolarmente o regolarizzata, senza ulteriori modifiche sia planimetriche che volumetriche, sia formali.

Sui fabbricati prospicienti la via Dalmazia sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione secondo l'art. 3 delle presenti N. di A. ai punti a) e b) mentre per quelli prospicienti la via Zara sono consentiti anche quelli previsti al punto c) dello stesso articolo.

In tutti i lotti sono vietate le demolizioni e le ricostruzioni.

Gli spazi liberi saranno mantenuti a verde privato, le recinzioni su tutti i fronti del tipo a giorno.

Non sono consentite le modifiche di destinazione d'uso per i fabbricati dei lotti prospicienti la via Dalmazia; per i fabbricati invece prospicienti la via Zara è concessa secondo l'art. 14 delle N. di A. del P.R.G..

Previa Autorizzazione Comunale, a seguito di parere della Commissione Edilizia, è consentita la messa in opera di strutture leggere amovibili, quali tende, gazebo.

In deroga al presente articolo, qualora ne venga dimostrata l'effettiva necessità, per i fabbricati per i quali è in atto una destinazione diversa dalle residenze, tipo commerciale o di ristoro, al fine di concentrare l'attività di cui sopra per l'adeguamento alle norme inerenti l'attività stessa, è consentita la realizzazione al piano interrato ed al piano terra di volumi tecnici per una superficie coperta del 15% degli spazi liberi dei lotti di pertinenza.

Dell'intero isolato risulta ineditato un reliquato di circa 730 mq all'angolo tra la via Zara e il Lungomare Rovigno.

E' ammesso un intervento unitario, anche di tipo residenziale o di interesse collettivo (Ristorante, Bar, Negozio, Ufficio, o simili).

Gli indici saranno quelli medi dell'intero isolato:

- indice di fabbricabilità $if = 1,13 \text{ mc/mq}$
- superficie coperta massima $S_c = 0,20 S_1$
- altezza massima $h_{\text{max}} = 6,00 \text{ m}$

Gli spazi liberi dovranno essere sistemati a verde, la recinzione sarà del tipo a giorno.

E' possibile la realizzazione di un piano interrato per l'intera area di sedime del fabbricato da adibire a parcheggio nella misura prevista dalle Norme.

ART. 25 - Sottozona B3B - RESIDENZIALE ISOLATA

Consta di due lotti sui quali sono state realizzate n°2 palazzine isolate, su tre livelli con copertura piana.

Costituiscono un intervento definito, completo, per cui non è ammessa alcuna variazione né planimetrica, né volumetrica, né di carattere formale.

Sono consentiti i soli interventi di manutenzione di cui all'art. 3 punti a) e b).

E' fatto obbligo della realizzazione del verde privato nelle aree libere e della recinzione a giorno su tutti i lati.

Non sono consentite modifiche di destinazione d'uso.

ART. 26 - Sottozona B3B.C - RESIDENZIALE A VILLA

Comprende tutti i comparti edificati tra il Lungomare Rovigno ed il mare.
La tipologia Edilizia è a VILLA prevalentemente a due livelli, con copertura piana a tetto o mista.

Si ritiene che gli interventi nei vari lotti siano interamente compiuti, per cui non sono ammissibili modifiche né planimetriche né volumetriche, né formali.

Sono solamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come previsti dall'art. 3 punti a) e b) delle presenti Norme, oltre che la ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione e previo comunque parere favorevole dell'U.T.P.

E' fatto obbligo del mantenimento degli spazi liberi a verde e giardini e delle recinzioni a giorno su tutti i lati.

Sono consentite la messa in opera, previa Autorizzazione Comunale a seguito di parere della C.E.C. negli spazi attrezzati a giardino di strutture leggere amovibili quali tende o gazebo.

ART. 27 - Sottozona F4A - ATTREZZATURE RICETTIVE - OSTELLO DELLA GIOVENTU'

La presente sottozona è compresa tra la via Parenzo e la S.S. 127 bis. E' stata oggetto di intervento con finanziamento pubblico.

Il progetto comprendeva la realizzazione di n°7 fabbricati per ospiti oltre una palazzina per servizi, tutti ad un livello, con copertura a tetto. La sistemazione degli spazi esterni liberi comprendeva la realizzazione di vialetti, posteggi, aiuole, e verde. Quali attrezzature sportive all'aperto era prevista la realizzazione di un campo da tennis e di uno di calcetto.

Gli interventi possibili saranno rivolti al completamento del complesso, secondo il progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale, comprese le sistemazioni esterne.

Ultimato l'intervento, saranno possibili solo lavori di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria secondo le modalità dell'art. 3 ai punti a) e b).

Non è possibile la modifica di destinazione d'uso.

ART. 28 - Sottozona F4B - ATTREZZATURE RICETTIVE - ALBERGO

Interessa tutta l'area di pertinenza dell'Hotel PUNTA NEGRA come individuata nel P.R.G.. E' da ritenersi un intervento definito sia planimetricamente che volumetricamente.

Sono pertanto possibili solo lavori come individuati all'art. 3 punti a), b), c). Sono altresì ammessi lavori di ristrutturazione interna e di adeguamento alle norme per un miglior funzionamento della struttura compresa la realizzazione dei volumi tecnici necessari.

A tal fine sono possibili aumenti volumetrici nella misura che potrà essere prevista dalle leggi Regionali per le strutture alberghiere esistenti.

Non è concessa la modifica di destinazione d'uso.

ART. 29 - Sottozona F5 - CAMPEGGI

Le aree individuate dal P.R.G. per tale destinazione d'uso risultano quelle conosciute come Campeggio Calik, Villaggio Nurral, Area dell'Arenosu prospiciente la S.S. 127 bis.

Per le strutture funzionanti e per quelle di futura realizzazione devono prevedersi le seguenti strutture:

- Palazzina Servizi, comprendente accettazione, Uffici, Servizi per il pubblico
- Qualora la struttura che si intende realizzare sia di dimensione adeguate è prevedibile anche la realizzazione di un ristorante con bar e sala giochi oltre che un punto vendita per prodotti alimentari e di prima necessità.
- Fabbricati per Servizi igienici, (wc, docce, lavaggio stoviglie, lavaggio biancheria)
- Punto di raccolta per lo smaltimento dei liquami chimici
- Realizzazione di piazzuole e percorsi con materiale stabilizzante con l'esclusione dell'asfalto, nel rispetto della vegetazione esistente. Ogni piazzuola dovrà avere una colonnina per l'erogazione della corrente elettrica, un punto acqua ed un tombino per lo scarico dei liquami chimici.
- Dovranno essere realizzati tutti gli impianti tecnologici e reti in canaletta quali impianto antincendio, illuminazione pubblica, raccolta dei liquami chimici, innaffiamento.

Per la realizzazione di un intervento sarà necessaria la presentazione di un progetto esecutivo della struttura con particolare riferimento ai materiali impiegati, mappatura della vegetazione prima e dopo l'intervento al fine di una corretta valutazione di impatto ambientale.

Nella redazione del progetto dovranno essere prese in esame le circolari delle Associazioni di Categoria (quale la Federcampeggi), e le Norme Regionali per il dimensionamento dell'intera struttura in funzione della superficie impegnata e del numero di ospiti compatibile.

Tutti i fabbricati saranno comunque realizzati ad un livello con un indice di fabbricabilità territoriale $ift = 0,03 mc/mq$.

ART. 30 - Sottozona G1A - BOSCO ESISTENTE

Interessa vaste zone del territorio a Nord della S.S. 127 bis, come delimitato nella cartografia di Piano, Tav. n° 6.

In essi non sono possibili interventi di alcun tipo tendenti a modificare lo stato dei luoghi se non quelli in accordo con gli Organi Competenti delle Foreste, miranti alla conservazione, miglioramento, salvaguardia del patrimonio boschivo esistente.

ART. 31 - Sottozona G1B - PARCO URBANO

La sottozona è posta all'incrocio delle due strade Statali la S.S. 127 bis per Porto Conte e la S.S. 291 di S. Maria La Palma. Ha le caratteristiche di Parco Urbano e Comprensoriale in quanto baricentrica e facilmente raggiungibile dalle Borgate e dal Centro Città.

E' prevista:

- la riforestazione con essenze arboree mediterranee nelle aree mancanti,
- la formazione di percorsi e piazzuole per la sosta pedonale in materiale aggregante con l'esclusione dell'asfalto e la messa in opera di elementi di arredo urbano in materiale lapideo locale,
- la formazione di piste ciclabili,
- la formazione di percorsi per attività ludiche all'aperto,
- la formazione di percorsi didattici attraverso la macchia e la flora mediterranea presente o da piantumarsi,
- la realizzazione di uno o più punti di ristoro con altezza massima 3,50 m, la messa in opera degli impianti tecnologici quali l'innaffio e l'antincendio; la recinzione sarà del tipo a giorno con elementi in materiale ligneo.

L'indice territoriale di edificabilità sarà $ift = 0,005 \text{ mc/mq}$.

La realizzazione del PARCO URBANO avverrà attraverso l'approvazione di un Progetto Esecutivo, di concerto con le autorità forestali preposte, che tenga conto delle indicazioni precedenti.

La proposta e la gestione può anche essere di iniziativa privata da convenzionare col Comune di Alghero al fine di assicurare l'uso collettivo delle attrezzature e le modalità di gestione.

ART. 32 - Sottozona G2 - RIMBOSCHIMENTO

E' costituita da una fascia che fronteggia la S.S. 291 per S. Maria La Palma, lato Stagno Calik, originariamente forestata a Pino Marittimo.

In accordo con gli Organi Competenti delle Foreste, è auspicabile la ricostruzione del contesto arboreo con essenze mediterranee.

ART. 33 - PIANO DI ZONA 167 ***

La Normativa del Piano Particolareggiato di Fertilia recepisce per intero quanto previsto e realizzato col Piano di Zona 167 con i due interventi della Cooperativa Fertilia e Cooperativa Elena.

Ne fa propria pertanto la Normativa; considera completati gli interventi abitativi per cui, per i fabbricati residenziali saranno possibili solo interventi di Manutenzione Ordinaria o Straordinaria secondo l'art. 3 ai punti a) e b).

Per quanto riguarda gli spazi vincolati a S4C (Istruzione) ed S4E (Interesse Pubblico) non impegnati con fabbricati, questi risulteranno per decisione dell'Amministrazione Comunale, o avere una destinazione d'uso specifica diversa ed esattamente la sottozona S4E diverrà S4P e la S4C diverrà S1C.

Questo in conseguenza del fatto che le opere di urbanizzazione secondaria sono state inserite per il completamento della Scuola Media di via Parenzo angolo via Orsera.

Per quanto riguarda gli spazi destinati a S1C (Verde Pubblico Attrezzato) e S4P (Posteggi Pubblici) questi verranno completati secondo il progetto esecutivo relativo ai due interventi.

ART. 34 - NUOVO PIANO DI ZONA 167 *** di via Parenzo

Al fine di favorire un intervento residenziale unitario, omogeneo con quelli prevalenti nel contesto della borgata di Fertilia, la tipologia edilizia del P.D.Z. 167 sarà prevista a "casa isolata" come indicato alla tav. n° 11 del P.P. .

Pertanto sono definiti n° 20 fabbricati isolati di tipo bifamiliare a due livelli fuori terra, per complessivi n° 40 appartamenti.

L'intervento residenziale complessivo è di 12.800 mc, per una dotazione media di 320 mc per ogni appartamento.

E' prevista la realizzazione di un piano interrato da adibire a cantina ed autorimessa.

Gli spazi liberi al piano terra dovranno essere sistemati a verde; non sono consentite costruzioni oltre il fabbricato principale.

E' consentita la messa in opera di strutture leggere amovibili, quali tende, gazebo.

La recinzione dei lotti sarà del tipo a giorno.

Deve essere inoltre rispettata la seguente normativa:

- L'area destinata alle residenze sarà inferiore al 50% dell'area dell'intero intervento di P.D.Z. 167 .
- Sono individuati n° 20 lotti per n° 40 appartamenti.
- L'indice fondiario massimo è per ogni lotto $if_{max} = 1,50$ mc/mq
- La superficie coperta massima per ogni lotto è $Sc_{max} = 0,30$ Sl
- L'altezza massima per ogni fabbricato è $h_{max} = 6,00$ m.
- Il volume medio per ognuno dei 40 appartamenti è di 320 mc.
- Il volume residenziale complessivo è pertanto di 12.800 mc.
- Le aree pubbliche, comprese viabilità e sosta, verde pubblico attrezzato, saranno il 50% dell'area totale di intervento del P.D.Z. 167.
- L'indice territoriale massimo riferito all'intero intervento di P.D.Z. 167 è $it_{max} = 1,00$ mc/mq.

La distribuzione planimetrica dei fabbricati prevista alla tav. 8b è fortemente consigliata.

ART. 35 - Sottozona S1C - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Sono individuati n° 8 comparti per ciascuno dei quali sono previsti interventi di arredo urbano o di sistemazione per il tempo libero.

- 1-3. Comparti pinetati in zona Punta Negra a ridosso della spiaggia. E' consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili che devono essere individuati utilizzando i tracciati dei sentieri esistenti e realizzati con materiali aggreganti con esclusione dell'asfalto. E' consentita la collocazione stagionale di una struttura leggera per i servizi di spiaggia.
2. Area compresa tra il Nuovo Ostello della Gioventù, il proseguimento della via Parenzo, la S.S. 127 bis. Alla confluenza di due vie, al fine di non ridurre la visibilità all'incrocio, sono consentiti interventi di decespugliamento e piantagione di macchia mediterranea con la formazione di camminamenti pedonali in materiale arido, lapideo.
4. Belvedere di via Dalmazia, compreso tra Lungomare Rovigno, via Zara, via Dalmazia. Per la realizzazione del Belvedere sono previsti lavori di contenimento in muratura di pietrame locale, lavori di pavimentazione, illuminazione, formazione di aiuole, collocazione di manufatti per l'arredo urbano il tutto finalizzato alla realizzazione di uno spazio per la sosta pedonale, la visione panoramica del golfo, il passeggio.
- 5.6.7. Per questi due comparti sono previsti interventi di decespugliamento, piantagione di macchia mediterranea, formazione di aiuole, realizzazione di modesti percorsi pedonali per la discesa a mare in materiale arido lapideo. Modesti elementi di contenimento saranno realizzati in materiale lapideo locale.
8. Questo comparto posto a chiusura del P.D.Z. 167, sul tratto della Cooperativa Elena, sarà oggetto di formazione di aiuole. Eventuali muretti di contenimento saranno realizzati in pietrame locale a faccia a vista.

Le opere previste nei vari comparti verranno realizzate attraverso progetti esecutivi che tengano conto delle indicazioni delle presenti Norme in concerto con gli Enti preposti.

ART. 36 - SOTTOZONA S2A - IMPIANTI SPORTIVI

L'area interessata ($192 \text{ m} \times 225 \text{ m} = 42.300 \text{mq}$) è posta alla confluenza della strada per Porto Conte (SS.127 bis) con quella per S. Maria la Palma.

Quale impianto principale è prevista la realizzazione del campo di calcio di dimensioni massime $105 \text{ m} \times 65 \text{m}$, anello di 400 m per la pista di atletica a sei corsie con rettilineo ad otto corsie, salto in alto, in lungo, lancio del peso, martello e del giavellotto.

Spogliatoi e tribune costituiranno un volume unitario, e verranno dimensionati secondo le norme C.O.N.I., relative alle varie specialità.

Nell'area, sufficientemente vasta, si ipotizza la possibilità di inserire altre strutture sportive più leggere di tipo ricreativo quali tennis, basket, pallavolo.

La realizzazione complessiva avverrà attraverso progetto esecutivo, unitario, comprensivo di tutte le attività sportive.

Un ampio parcheggio ($65 \text{ m} \times 225 \text{ m} = 14.625 \text{mq}$) completerà l'intervento su un'area posta tra la strada per S. Maria La Palma e l'area riservata agli impianti sportivi.

Per quanto riguarda le recinzioni sia interne che esterne agli impianti saranno del tipo a giorno.

ART. 37 - SOTTOZONA S4D - AMMINISTRAZIONE PUBBLICA

Riguarda il comparto compreso tra la via Zara, la S.S. 127 bis di Porto Conte con il fabbricato dell'ex Ostello della Gioventù.

Per questo fabbricato è prevista una nuova destinazione d'uso (Uffici per l'Amministrazione Pubblica).

I lavori consentiti sono quelli indicati all'art. 3, ai punti a), b), c) e tutti quelli tendenti ad adeguare la struttura alla nuova funzione. A tale scopo all'interno dell'area di pertinenza, compatibilmente con la vegetazione presente, devono essere ricavati posti macchina per gli impiegati e per il pubblico, in numero adeguato ai fruitori della struttura.

Le restanti quote di aree libere, ove non pinetate, saranno sistemate a verde con la messa in opera di aiuole e siepi.

La recinzione su tutti i fronti sarà del tipo a giorno.

Qualora l'Amministrazione Comunale intenda mantenere, in via transitoria, l'originale destinazione d'uso del fabbricato, è consentita la realizzazione al piano interrato, per l'intero lotto di pertinenza, ed al piano terra, per il 15% dello stesso lotto, di fabbricati tecnici finalizzati all'incremento dell'attività ricettiva ed all'adeguamento alle norme specifiche previste dalla R.A.S. per le strutture alberghiere o similari esistenti.

ART. 38 - Sottozona S4P - POSTEGGI PUBBLICI

Oltre quelli localizzati e realizzati nelle aree di intervento del P.D.Z. 167 del Lungomare Rovigno, e quelli previsti nelle aree del P.D.Z. 167 di via Parenzo, viene definito un altro comparto nel quale si procederà alla realizzazione di posteggi pubblici, a seguito di azione espropriatoria:

- Area a ridosso della spiaggia di Punta Negra per una superficie di 4052 mq e per n° 160 posti macchina..

Sarà possibile la realizzazione degli stessi, in alternativa all'azione espropriatoria attraverso convenzioni tra proprietari delle aree e Comune nella quale siano fissate le modalità di realizzazione e di gestione.

ART. 39 - IMPOSIZIONE DI VINCOLO

Legge n° 1089 del 01/06/0939 (Tutela delle cose di interesse artistico e storico)

A sei mesi dall'entrata in vigore delle presenti Norme di Attuazione, l'Amministrazione Comunale chiederà alle competenti Autorità che siano assoggettati alla legge n° 1089/39 i seguenti fabbricati, meritevoli di conservazione:

- | | |
|------------------------------------|--|
| 1. Scuola Elementare | (Foglio 49 allegato H, Mappale 84) |
| 2. Chiesa e Casa Canonica | (Foglio 49 allegato H, Mappali 80-81) |
| 3. Fabbricati sulla 127 bis | (Foglio 49 allegato H, Mappali 24-483) |
| 4. Fabbricato VILLAGGIO CALIK | (Foglio 49 allegato H, Mappale 16) |
| 5. Fabbricato ex Acquedotto | (Foglio 49 allegato H, Mappale 17) |
| 6. Fabbricato Delegazione Comunale | (Foglio 49 allegato H, Mappali 100-74) |
| 7. Fabbricato Casa con torre | (Foglio 49 allegato H, Mappale 98). |
| 8. Cinema – Teatro | (Foglio 49 allegato H, Mappale 73). |

ART. 40 - NORME TRANSITORIE

Le Autorizzazioni e le Concessioni Edilizie rilasciate prima dell'entrata in vigore delle presenti Norme di Attuazione, avranno validità temporale sino alla data indicata nei singoli provvedimenti senza la possibilità di rinnovo.

Il Sindaco, prima che i lavori siano stati eseguiti, può chiedere modifiche al provvedimento, affinché vengano eliminati quegli aspetti in evidente contrasto con gli indirizzi del Piano Particolareggiato approvato.