

93

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/92

PROMOSSA DA
Banco di Sardegna
CONTRO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL GIUDICE DELLA ESECUZIONE

Dott.

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Antonio Masala





05 GIU



TRIBUNALE DI CAGLIARI
RUOLO DELLE ESECUZIONI 68/92

Causa Civile iscritta al n° 68/92 del R.E. promossa dal Banco di Sardegna - Sezione Speciale di Credito Agrario - Istituto di Credito di diritto Pubblico, con sede legale in Cagliari e sede amministrativa in Sassari, in persona del suo Presidente e rappresentante legale pro tempore, , elett.te dom.to in Cagliari, via Scano 55, presso lo studio dell'avv. Giovanni Manca, che lo rappresenta e difende in forza di procura generale alle liti 4 maggio 1997, rog. Dott. Gaetano Porqueddu, Rep. N° 12226* C.F: 00096420906*

contro

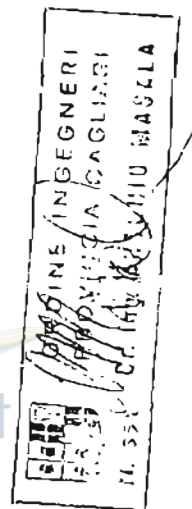
il Sig. residente a , il
Sig. residente in e la
Sig.ra , residente a



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

In data 4 dicembre 1997, nell'udienza presso il Tribunale di Cagliari, il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dottor Giovanni La Rocca nominava il sottoscritto Dott. Ing. Antonio Masala, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 354 e con studio professionale in Cagliari, nella via dei Colombi n° 31, Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento



Esecutivo su indicato, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

"1) Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli, tenuto conto del fatto che:

a) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge numero 765 del 6 agosto 1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge numero 47 del 28 febbraio 1985, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge n° 47 del 1985, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/1994 n° 724 (vedi art. 40 ultimo comma della legge n° 47/85 e 39 1° comma della legge 23/12/1994 n° 724);

b) se i fabbricati siano edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge numero 47 del 1985, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai

OFFICINE INGEGNERI
PIRELLA GÖTTSCHE LOWE
CAGLIARI
Ing. ANTONIO MASALA

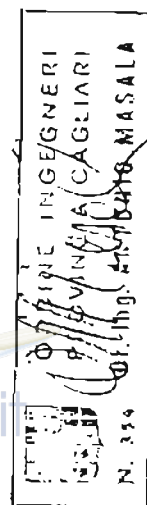
sensi dell'articolo 13 della legge numero 47 del 1985, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;

c) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmettere la proprietà per atto tra vivi;

d) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere demoliti per ordine dell'amministrazione comunale od acquisiti al patrimonio della stessa, anche in danno all'acquirente o all'assegnatario;

e) se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/1993, risponde alle condizioni di cui all'art. 39 ultimo comma della legge n° 724 del 23/12/1994 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n° 47 del 28/2/1985 e successive modificazioni ed integrazioni;

2) predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati, in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso, sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti i mutamenti della situazione catastale, in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con



quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni;

3) predisposizione di una planimetria in scala idonea alla eventuale trascrizione al Catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene, con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze.

4) determinazione dei valori iniziali dei beni ai fini del calcolo dell'INVIM."

Lo stesso giorno il sottoscritto prestava giuramento, premurandosi di fissare l'inizio delle operazioni peritali per mezzo di raccomandata A.R..

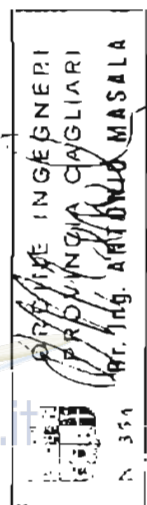
PREMESSA

Proprietà oggetto di pignoramento

Si tratta di un terreno di ha 2.16.31, sito in agro di Quartu Sant'Elena, località "Is Arrionis", - distinto al N.C.T. al F. 58, rispettivamente Mapp. 180, 265, 266 e 913, in qualità di seminativo di classe 3. Al suo interno si trova una gru e numerose piante, oltre a quattro serre, che si trovano in un totale stato di abbandono. Infine va registrata l'esistenza di quattro costruzioni, le cui prime tre sono state costruite in periodo antecedente al 1967 e l'ultima è stata realizzata di recente, anche se non è stata ultimata (vedi foto allegate).

Sopralluogo

In ottemperanza all'incarico affidatogli, il sottoscritto, letti gli atti contenuti nella pratica, si recava per il sopralluogo, in data 24 aprile 1998, previa notifica ai diretti interessati tramite





raccomandata A.R., presso il bene oggetto del pignoramento ed in particolare presso i terreni di proprietà del Sig.

del Sig. e della Sig.ra

per accertarne la consistenza e le caratteristiche.

Alle operazioni peritali sono intervenuti: ...

- Dott. Ing. Giorgio Pranteddu, collaboratore del CTU;
- Geom. Daniele Tuveri, collaboratore del CTU...

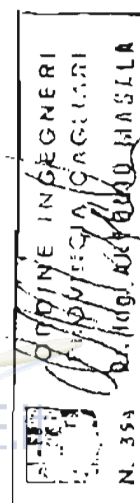
Si noti che non si è presentato nessuno degli esecutati.

DESCRIZIONE DEL BENE

Durante il sopralluogo, all'interno del mapp. 180, si è constatata l'esistenza di strutture in c.a. relative ad un'immobile, le cui inconfondibili caratteristiche, fanno pensare si tratti di un'abitazione civile. Sempre all'interno del suddetto lotto, sono stati rilevati tre edifici, che oramai versano nel più totale abbandono, e che un tempo dovevano servire da supporto alle attività inerenti le quattro serre site presso i lotti suddetti. Per ciò che riguarda le serre (vedi foto allegate), va rilevato il loro irreversibile stato di abbandono, talmente prolungato nel tempo, da averle rese inservibili e prive di un qualunque valore commerciale.

Ubicazione

I terreni in questione sono ubicati in agro di Quartu Sant'Elena, località "Is Arrionis", confinanti con la strada comunale "Is Pardinis", angolo via Gallura. Vi si giunge percorrendo la strada litoranea Cagliari - Villasimius, girando



all'altezza del bivio che porta alla lottizzazione, denominata Costa di Sopra.

Consistenza catastale

Si allega una tabella con le relative caratteristiche catastali degli immobili in questione:

log.	Mappale	partita	Superficie mq	qualità	classe	reddito dominicale	reddito agrario
58	180	3504	10.175	Seminativo	3	40.700	30.525
58	265		2.314	Seminativo	3	9.256	6.942
58	266		2.612	Seminativo	3	10.448	7.836
58	913	3322	6.530	Seminativo	3	26.120	19.590
Totale			21.631				

Concessione edilizia

Il sottoscritto ha richiesto presso il comune di Quartu Sant'Elena la documentazione relativa ad una eventuale concessione edilizia, inerente gli immobili presenti sull'area pignorata. Si è pervenuti al ritrovamento dei seguenti documenti:

- Studio tecnico per la ristrutturazione ed il risanamento dell'unità abitativa che si sarebbe dovuta sviluppare su due piani e che è indicata in planimetria con il n°1. Si noti che tale progetto è stato respinto in data 24/10/90.
- Certificato di destinazione urbanistica attestante che i terreni in questione, siti in via "Is Pardinas", angolo via Gallura, sono compresi, secondo le previsioni del vigente

INGEGNERI
 ARCHITETTI
 CAGLIARI
 ANTONIO NASALA

P.U.C., in Zona F di interesse turistico.

Di conseguenza si può chiaramente asserire che l'immobile di cui si è scritto, è verosimilmente una costruzione abusiva.

Per tutti gli altri immobili, non è stata trovata nessuna Concessione Edilizia, in quanto costruiti in periodo antecedente al 1967. Si noti che le serre sono soggette esclusivamente a richiesta di autorizzazione, tuttavia il loro attuale stato ne consente esclusivamente la demolizione, pertanto non si è ritenuto importante verificarne la regolarità.

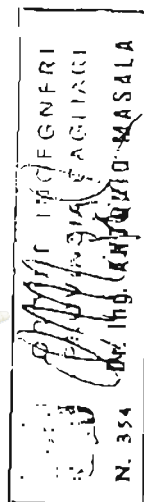
RISPOSTE AI QUESITI

Valutazione del bene

Criterio di stima

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento dei valori di mercato.

Il criterio di cui sopra, si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, e più propriamente: ubicazione nel contesto cittadino, grado di utilità, beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato. Bisogna sottolineare che la ricerca di prezzi storici di mercato è, attualmente, di difficile reperimento, poiché



mancono i riferimenti, più o meno attendibili ma comunque certi, dei valori venali necessariamente dichiarati negli atti pubblici e dei relativi (eventuali) valori accertati da parte degli uffici fiscali. E ciò a seguito dell'entrata in vigore del testo unico dell'imposta di registro del 1986 che consente di poter dichiarare in atti valori dei beni notevolmente diversi da quello venale, valori ottenuti sulla base di un meccanismo di calcolo legato ai dati censuari catastali ed a coefficienti automatici fissati per legge.

In relazione a ciò il sottoscritto ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni simili, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta. Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, operatori immobiliari.

Generalmente, comunque, può tenersi presente che, relativamente al parametro di valutazione unitario, esiste una scala di valori, nella quale rivestono fondamentale importanza l'ubicazione e lo stato d'uso e di conservazione del bene, con valori minimo e massimo differenti per diverso livello tipologico, sempre per grandi zone insediative.

Valutazione del bene

Dalle indagini svolte risulta che per terreni simili, la cui

PROF. INGEGNERI
FRANCESCO CAGLIARI
Dott. Ing. ARTO RHO MASALA



destinazione d'uso prevede interventi a carattere edificatorio, pur se con indici molto bassi, trattandosi di zona F, il prezzo di mercato oscilla fra le 50.000 L./mq e le 65.000 L./mq. Nel nostro caso, tenuto presente che la zona è completamente urbanizzata ed anche di particolare pregio, si ritiene congruo un valore di 65.000 L./mq. Allo stesso tempo sembra opportuno sottrarre a tale cifra i costi relativi alla demolizione della costruzione abusiva e delle serre, ormai inservibili, che andrebbero demolite e che quindi inciderebbero in negativo sul valore commerciale dell'immobile da stimare. Pertanto, tenuto conto che l'area del bene in questione è di 21.631 mq, si evince che il suo valore complessivo, in cifra tonda, è di L. 1.406.000.000. Ora si determinerà il costo di demolizione della costruzione abusiva e delle serre, tramite le tabelle di seguito allegate:

Abitazione abusiva

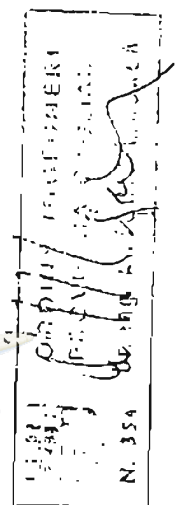
Cubatura immobile	Costo demolizione	TOTALE
2.059 mc	35.000 L./mc	72.000.000 L.

Serre

Area immobile	Costo demolizione	TOTALE
22.684 mq	5.000 L./mq	113.000.000 L.

Si avrà che il costo complessivo di demolizione dei beni in questione è pari a L. 185.000.000.

Infine, tenuto conto che il costo complessivo del bene stimato è di L. 1.406.000.000, sottraendo il costo di demolizione, si



otterrà che:

~~1.406.000.000 - 185.000.000 = 1.221.000.000 L.~~

Pertanto il valore a corpo del bene, nello stato in cui si trova, è pari a L. 1.221.000.000 (unmiliardoduecentoventunomilioni).

Schemi relativi alle iscrizioni e trascrizioni

Si allegano alla presente gli schemi relativi ai passaggi di proprietà ed alle iscrizioni.

Determinazione dei valori iniziale ai fini INVIM

Per i valori iniziali si fa riferimento al valore commerciale dei quattro lotti nella data della loro vendita; si procederà alla loro determinazione per singole voci:

Terreno - distinto al N.C.T. al F. 58, Mapp. 180	L. 196.240
Terreno - distinto al N.C.T. al F. 58, Mapp. 226	L. 103.760
Terreno - distinto al N.C.T. al F. 58, Mapp. 913	L. 80.000
Terreno - distinto al N.C.T. al F. 58, Mapp. 265	L. 25.000

Allegati

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

- planimetria della zona urbana;
- planimetria della zona urbana con prospettiva relativa al punto di scatto delle varie foto;
- copia della planimetria catastale;
- copia del certificato di destinazione urbanistica;
- schemi relativi ai passaggi di proprietà ed alle iscrizioni;
- fotografie del terreno in questione.

PIRELLA GÖTTSCHE LOWE
INGEGNERI
CAGLIARI
P. ING. ARMANDO MASALA

CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 11 pagine di carta legale e relativi allegati.

Cagliari, li 3 giugno 1998.

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Antonio Masala.

TRIBUNALE CIVILE
CAGLIARI
Dott. Ing. ANTONIO MASALA
N. 354



ZONA F. TURISTICA

ARTICOLO 10 DISPOSIZIONI GENERALI

Le disposizioni di questo articolo si applicano in tutte le sottozone della zona turistica F, quando non sia diversamente specificato. Quanto non espressamente disposto è rimandato allo studio di disciplina.

10.1 DESTINAZIONI TURISTICHE D'USO.

Insedamenti di tipo prevalentemente stagionale. Residenza temporanea. Attrezzature alberghiere, paralberghiere. Villaggi turistici a rotazione d'uso. Servizi pubblici. Servizi di ristoro e ricettivi. Sale di riunione e di spettacolo. Servizi sanitari.

10.2 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

E' ammesso l'insediamento delle seguenti attività non turistiche, rispettando le condizioni specificate nelle presenti norme e nello studio di disciplina.

10.2.1. Residenza, come definite al punto 4.1., ma solo per modifica di destinazione d'uso senza opere, in immobili idonei, oppure in seguito ad interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.

10.2.2. Uffici e locali di servizio, di superficie non superiore a 100 metri quadrati.

10.2.3. Laboratori non inquinanti, ma connessi con attività dirette di vendita, per la produzione di beni rari e di artigianato locale caratteristico (pelletteria, ceramica, oreficeria, tappeti, ecc.), che richiedano superfici nette di pavimento minori di 200 metri quadrati.

Attività commerciali: di deposito, che richiedano superfici nette di pavimento inferiore a 100 metri quadrati; di vendita al dettaglio, che richiedano superfici di pavimento nette inferiori a 200 metri quadrati.

10.2.4. Laboratori non inquinanti, depositi e negozi per la produzione e la vendita di beni rari e di artigianato locale caratteristico (pelletteria, ceramica, oreficeria, tappeti, ecc.), che richiedano superfici nette di pavimento maggiori di quelle indicate al punto 10.2.3., ma minori complessivamente di 400 metri quadrati, sono localizzabili nella zona F solo se regolati dal piano urbanistico attuativo e se conformi alle previsioni del Piano Commerciale.

10.2.5. Le attività commerciali ammesse, di deposito e di vendita, che richiedono superfici nette di pavimento superiori a quelle indicate al punto 10.2.3., ma minori complessivamente di 400 metri quadrati, sono insediabili, nelle zone F, se regolamentate dal Piano di Disciplina, da piani urbanistici attuativi e se conformi alle previsioni del Piano Commerciale.

10.3 DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE.

Non è ammesso l'insediamento delle attività: produttive, come definite al punto 8.1.; agricole, come definite al punto 9.1., di ricovero ed allevamento di animali; di deposito e mostra all'aperto; di servizio, come definite al punto 11.1..

10.4. INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI.

10.4.1. Manutenzione ordinaria. Manutenzione straordinaria. Restauro e risanamento conservativo. Ristrutturazione edilizia. Modifiche di destinazione fra gli usi turistici di cui al punto 10.1. e quelli non turistici ammessi. Opere interne. Demolizioni totali senza ricostruzione.

10.5. INTERVENTI AMMESSI VIGENTI I PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA.

10.5.1. I piani attuativi, sono consentiti solo se regolati da uno studio di disciplina del territorio esteso all'intera zona F, avente i sensi e gli effetti previsti nell'art. 11 della L.R. 17/81.

E' obbligatoria la redazione di piani attuativi, entro subzone omogenee dimensionate e definite con lo studio di disciplina all'interno dei seguenti ambiti di localizzazione.

"I" Ambito di completamento, integrazione e risanamento, comprendente sia quelle porzioni di territorio nelle quali prevale l'edificazione realizzata in assenza di piani attuativi, in grande misura prive di urbanizzazione adeguata e che ha prodotto delle modificazioni e sia altre porzioni nelle quali la presenza di infrastrutture e di servizi, o la contiguità con aree precedentemente lottizzate, definisce una vocazione alla concentrazione dei volumi edificabili.

"R" Ambito di insediamento rado, comprendente quelle porzioni di territorio nelle quali prevale l'edificazione sparsa con permanenza di usi agricoli. Lo studio di disciplina deve consistere in una relazione tecnica corredata da una planimetria in scala adeguata e in cui siano individuate, dimensionate e localizzate le principali infrastrutture per l'urbanizzazione primaria e secondaria nonché volumi edificabili in ciascuna subzona omogenea, nel rispetto della necessità del loro concentramento ed armonico inserimento nel territorio. Qualora, zone destinate a servizi generali comunque denominati confinino con le zone classificate F, lo studio di disciplina deve comprendere anche predette zone di servizio.

10.5.2. Le nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti di edifici esistenti sono consentiti solo se regolati da un piano attuativo.

10.6. COMPARTI DI INTERVENTO.

10.6.1. Fatte salve le diverse prescrizioni del Piano di Disciplina di cui al punto 10.5.1., i Piani Particolareggiati e le Lotti convenzionate devono avere per oggetto comparti di estensione non inferiore a trenta ettari ed interessare aree comprese tra una unica linea di confine chiusa e, anche, comparti di superficie inferiore a quella minima, interclusi fra aree edificate, o fra zone omogenee, o fra aree destinate alla viabilità, a servizi o a infrastrutture.

10.7. SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO E A PARCHEGGI.

Le dotazioni minime di legge sono assicurate per mezzo di strumenti urbanistici attuativi.

10.7.1. Il 50% della superficie territoriale destinata agli usi turistici di cui al punto 10.1. deve essere destinato a spazi per attrezzature d'interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

10.7.2. Negli insediamenti artigianali e commerciali e negli uffici di cui al punto 10.2., a 100 metri quadrati di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadrati di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluso le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi. Le superfici per i parcheggi d'uso pubblico sono localizzabili all'interno delle lotti, purché ne sia assicurata l'effettiva utilizzabilità.

10.8. PARCHEGGI PRIVATI.

10.8.1. Per la costruzione di nuovi edifici, per l'ampliamento, per la sopraelevazione, per il restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione di edifici esistenti con la modifica di destinazione da usi turistici a quelli non turistici ammessi, ed anche per le modifiche di destinazione d'uso senza opere, deve essere assicurata la dotazione di parcheggi stabilita dall'art. 18 della L. 7/65 e dalla presenti Norme.

ASTE GIUDIZIARIE.it



10.9. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE.

Il volume edificabile nel territorio sarà determinato dallo Studio di Disciplina di cui al punto 10.5.1. valutando la capacità insediativa massima, calcolata sulla base della utilizzazione ottimale del litorale e delle altre risorse ambientali e turistiche, ed attribuendo una dotazione di volume edilizio ad abitante insediabile, con le procedure dell'art. 4 del DRAEL 2266/82.

Almeno il 20% della capacità insediativa determinata deve essere riservato ad attrezzature alberghiere, paralberghiere e a villaggi turistici a rotazione di uso.

I valori massimi dell'indice di fabbricabilità territoriale saranno graduati dallo studio di disciplina, per ciascun Ambito di localizzazione, come appresso.

10.9.1. Ambito "I" 0.40 metri cubi a metro quadro.

10.9.2. Ambito "R" 0.06 metri cubi a metro quadro.

10.10. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO.

Non superiore a 0.75 metri cubi a metro quadrato.

Valori dell'indice particolarmente limitati dovranno essere prescritti nelle subzone di interesse paesistico o naturalistico o archeologico o, comunque, di qualche pregio la cui tutela, trasformazione e valorizzazione possa contribuire allo sviluppo turistico dell'intera zona.

10.11. ALTEZZA MASSIMA.

Sette metri lineari. E' consentita l'altezza di 14 metri per edifici ed attrezzature turistiche armoniosamente inserite nell'ambiente, purché siano rispettate le altre norme della zona.

10.12. ARRETRAMENTO.

Gli edifici devono distare dal ciglio delle strade, alle quali non si applichi la distanza minima prevista dal D.M. 1444/68, non meno di sei metri lineari.

10.13. DISTACCHI DAI CONFINI.

Da tutti gli altri confini, non meno di metà dell'altezza, con un minimo assoluto di 5 metri per gli edifici isolati e di 6 metri per quelli a schiera.

10.14. DISTACCO FRA EDIFICI.

Fra pareti finestrate e fra edifici non aderenti, non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, e comunque non inferiore a 10 metri.

10.15. TIPI EDILIZI.

10.15.1 Nei tipi edilizi in linea, il fabbricato non può sviluppare un fronte maggiore di 50 metri.

10.15.2. Nei tipi edilizi isolati, il fabbricato non può sviluppare fronti maggiori di 30 metri.

10.15.3. Le attività ammesse di cui ai punti 10.2.2., 10.2.3., 10.2.4. e 10.2.5. sono localizzabili solo in complessi edilizi appositi, dotati di viabilità d'accesso indipendente da quella al servizio della residenza, dei parcheggi previsti nell'art. 8 del DRAEL 2266/83, con distanze dalle sedi delle attività turistiche di cui al punto 10.1. e con schermi vegetali sufficienti, a giudizio della Commissione Edilizia, per evitare qualsiasi fastidio sonoro.

10.15.4. In tutti i tipi edilizi è ammesso l'uso del patio, con lati di misura non inferiore a quattro metri e racchiuso da pareti di altezza non superiore a quattro metri.

RIFERIMENTI ALLE ALTRE ZONE URBANISTICHE

4.1. DESTINAZIONI D'USO RESIDENZIALI.

Abitazioni. Studi professionali. Botteghe per le attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti (parrucchiere, barbiere, calzolaio, sarto, ecc...). Negozi di prima ed immediata necessità, per la vendita dei generi di largo e generale consumo di cui alle tabelle prima, seconda, sesta e settima della L.426/71, e servizi S connessi con tali destinazioni residenziali e caratterizzati da raggi di influenza appropriati all'accessibilità pedonale.

8.1 DESTINAZIONI D'USO PRODUTTIVE.

8.1.1. Nella sottozona D1, impianti industriali, artigianali e per la conservazione e la trasformazione di prodotti agricoli e della pesca, depositi, servizi connessi con tali destinazioni.

8.1.2. Nella sottozona D2, impianti commerciali di vendita e di deposito, servizi connessi con tali destinazioni.

8.1.3. Gli impianti produttivi esistenti in zone diverse dalla D si intendono destinati a trasferimento o a modifica di destinazione d'uso.

9.1. DESTINAZIONI D'USO

Usi agricoli. Edifici, attrezzature e impianti connessi col settore agropastorale e con quello della pesca, nonché con la valorizzazione dei loro prodotti.

11.1. DESTINAZIONI D'USO.

Edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi d'interesse generale. La zona G si articola nelle sottozone G1, G2, G3 e G4.

11.1.1. La sottozona G1 è destinata alle attività balneari del tempo libero che necessitano di edifici, attrezzature ed impianti appositi.

11.1.2. La sottozona G2 è destinata alle attività per: l'istruzione media di secondo grado; la sanità; la custodia e l'uso dei beni culturali; lo sport e le attività ricreative.

11.1.3. LA SOTTOZONA G3 è destinata ad attività direzionali, quali quelle per il credito, le assicurazioni, le comunicazioni, per la politica, la cultura, ecc.

11.1.4. La sottozona G4 è destinata agli impianti pubblici e privati, come quelli per la potabilizzazione e depurazione delle acque, gli inceneritori, i cimiteri e simili.

11.1.5. La sottozona G* è disciplinata dalle norme del relativo piano attuativo.

Nelle aree libere accorpate sono altresì previsti comparti di edificazione "rada", con l'obiettivo di contenere i carichi insediativi e inquinati, salvaguardare i caratteri "agrari" e coltivati dei paesaggi esistenti, ordinare e contenere la struttura insediativa.

L'edificazione è subordinata alla redazione e successiva formale approvazione di piani di lottizzazione convenzionati estesi all'intera subzona, con un indice territoriale non superiore a 0.05 mc/mq e lotti non inferiori a 10.000 mq. In tutti i casi nei quali risulti definita la maglia delle urbanizzazioni primarie, il presente studio di disciplina ha valore di strumento attuativo; in questi casi, i proprietari singoli o riuniti in consorzio dovranno preventivamente presentare un planovolumetrico esteso almeno alle superfici minime previste, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

La superficie del lotto non interessata dall'edificazione costituirà il "verde privato" da mantenere a colture agricole, orti e giardino.

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

È consentito il ricorso alla monetizzazione a prezzo di mercato (adeguato secondo un parametro correttivo pari al rapporto tra l'indice massimo di densità della subzona ed il corrispondente indice delle zone "dense" contigue) per gli standards eccedenti i 18 mq ogni 60 mc di volume previsto, che devono invece essere integralmente assicurati.

La somma delle superfici di sedime dell'abitazione, delle occupazioni di suolo per loggiati, verande, campi da gioco, piscine, ecc., non potrà superare il 15% della superficie complessiva del lotto.

È prescritta per le residenze la tipologia isolata, unifamiliare o bifamiliare, con esclusione delle schiere.

È prevista una altezza massima di 6.5 mt con non più di 2 piani fuori terra; è vietata la realizzazione di piani mansarda e dei relativi apparati di illuminazione.

Inoltre, in sedi di convenzione il concessionario si impegnerà a garantire in proprio, con autonomi ed adeguati apparati tecnici (la cui specifica sarà allegata al progetto ed alla relativa concessione) la depurazione delle acque reflue, l'approvvigionamento idrico e gli allacci alle linee principali di adduzione e scarico (idrica, elettrica, fognaria, ecc.).

Lotti edificati interni ad aree libere dall'edificazione (Pg. 40)

Qualora all'interno delle subzone Fn, Fd, Fr, ecc., ricadono uno o più lotti edificati, i relativi edifici possono essere esclusi dal rispetto della normativa di zona nel caso che abbiano conseguito regolare licenza o concessione edilizia o concessione in sanatoria. Sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione senza incremento di volumi.

Lotti non edificati interni alla fascia dei 150 mt dal mare (Pg. 41)

I residui lotti liberi dentro la fascia dei 150 mt, che non siano inseriti nelle sottozone Fv, sono accorpabili ad altri lotti contigui come verde privato, senza incrementi né apporti di cubatura, e/o recintabili con recinzioni a giorno, piantumate con continuità lungo tutto il perimetro.

Al fine di incentivare la cessione gratuita al patrimonio comunale delle aree libere ubicate entro la fascia dei 150 mt dal mare riconosciute strategiche dall'Amministrazione Comunale è favorita la formazione di consorzi tra proprietari delle subzone Fr, Fe, Fac, Fi, Fn, Fd, Fa e Fa' e proprietari delle aree predette.

Nelle lottizzazioni relative ai comparti così costituiti l'indice territoriale delle suddette subzone è incrementato, fino ad un massimo di 0.10 mc/mq, in misura proporzionale al rapporto tra tali aree e gli standards dovuti all'interno delle subzone medesime.

Tutto ciò fatta salva la necessità di garantire un'adeguata accessibilità al litorale e quindi di eventuali acquisizioni di tali aree all'uso pubblico nel quadro del relativo "Piano degli accessi a mare".



IL DIRIGENTE
dell'Ufficio del Piano
(Dott. Ing. Sebastiano Bitti)