[source;block=begin]

**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.

Le sub zone F2 sono suddivise in sub zone omogenee indicate nella cartografia di P.R.G. ed in particolare:

b) La sub zona F2 comprende le seguenti sub zone omogenee:

F2a, F2b,F2c;

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 consorzio volontario devono inoltre essere indicate le aree da cedere al Comune di Alghero per pubblica utilità nonchè 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 F2**

La zona F2 nelle quali sono valide, le seguenti norme:

• sub zona F2: if territoriale = 1000 mc/1ha

superfici edificabili = 40%

superfici per verde = 20%

superfici per verde e servizi pubblici = 28%

superfici viabilità e sosta pubblica = 12%

if fondiario = 2500 mc/1ha

rapporto di copertura non superiore al 25% del lotto fondiario

altezza massima fuori terra delle costruzioni mt 4;

fascia di rispetto dal mare = 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.

**ART. 30**

**ATTREZZATURE RICETTIVE ALBERGHIERE**

Nella zona F è prevista la realizzazione di attrezzature ricettive alberghiere per le quali (rispetto alle altre attrezzature ricettive pur sempre consentite nello ambito della stessa zona, con le norme di attuazione della sub zona nella quale è previsto l’intervento), valgono le seguenti norme speciali:

a) intervento unitario in assenza di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata è consentito, al fine di incentivare a tempi corti la disponibilità di posti letto per il turismo, alle seguenti condizioni:

• la superficie interessata dall’intervento deve essere non inferiore a 20.000 mq;

• l’indice di fabbricabilità territoriale, calcolato sulla intera superficie, non deve superare 0,35 mc per ogni mq;

• il 50% dell’intera superficie deve essere sistemato per parcheggi, verde ed attrezzature sportive e di svago, ed una volta sistemata , ceduta al Comune di Alghero nella misura del 25% dell’intera superficie territoriale;

• il rimanente 50% dell’intera superficie deve essere inteso come lotto edificabile (superficie fondiaria) sul quale l’indice di edificabilità fondiaria non deve superare compresi tutti i volumi 0,70 mc/mq;

• il rapporto di copertura non deve superare il 17,5% della superficie fondiaria;

• la viabilità di accesso al lotto deve essere pubblica e garantire una carreggiata minima di metri 6;

• devono essere garantiti impianti autonomi per acque potabili e per la chiarificazione delle acque di rifiuto ove manchino i collettori pubblici di allaccio;

• devono essere previsti ampi parcheggi, nella misura minima di 1 posto macchina per ogni 5 posti letto;

• deve essere prevista una piscina di pertinenza la cui superficie d’acqua deve corrispondere a 1 mq per ogni posto letto;

• il distacco minimo di qualunque costruzione dai confini di m. 10;

• le tipologie edilizie pur libere nella concezione architettonica, devono risultare inseribili nella scala del paesaggio e nell’ambiente naturale;

• le recinzioni per qualunque uso devono essere del tipo a giorno;

• la distanza della linea del mare deve rispettare norme speciali dell’art. 42;

• l’intervento deve essere convenzionato con il comune di Alghero per gli obblighi di Legge.

L’applicazione della normativa prevista al paragrafo a)deve in ogni caso avere il N. O. della Sovrintendenza ai monumenti e dell’Assessorato Regionale competente in materia urbanistica.

b) Intervento coordinato nell’ambito di Piano Particolareggiato o di lottizzazione convenzionata:

• la superficie interessata dall’intervento deve risultare dal piano di attuazione ma in ogni caso non potrà superare il 10% dell’intera superficie territoriale dello stesso piano;

• Per le parti che eccedessero tale massimo sono valide le norme generali della sottozona nella quale l’intervento è previsto;

• l’indice di edificabilità territoriale, riferito alla superficie massima, rappresentata dal 10% dell’area territoriale del piano, non deve superare 0,50 mc per ogni mq;

• della superficie riservata all’intervento ( pari al 10% di quella totale), il 50% deve essere destinato ad attrezzature per il tempo libero all’aperto, mentre il rimanente 50% rappresenta il lotto edificabile (superficie fondiaria) sul quale l’indice di edificabilità fondiario non deve superare (compresi tutti i volumi) 1mc/mq;

• il rapporto di copertura non deve superare il 25% della superficie fondiaria;

• devono essere previsti ampi parcheggi nella misura minima di 1 posto macchina per ogni 5 posti letto;

• deve essere prevista una piscina di pertinenza la cui superficie d’acqua deve corrispondere a 1 mq per ogni posto letto;

• la distanza della linea del mare deve rispettare norme speciali dell’art. 42.

Per quanto non previsto si rimanda alle norme speciali della sotto zona descritte dall’art. 28.

Le cessioni di area da farsi al comune di Alghero in base agli standards urbanistici della sotto zona, regolamentate attraverso il piano di lottizzazione, devono essere convenzionate a termini di Legge.

[source;block=end]