

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

PRIMA VARIANTE

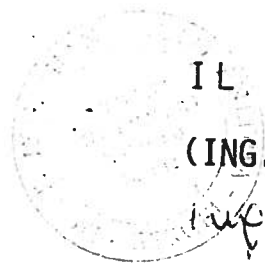
NORME DI ATTUAZIONE

IL SINDACO:
(PROF.FRANCESCO SCHIRRU)



IL PROGETTISTA:
(ING.GIAN PAOLO ANEDDA)

Gian Paolo Anedda



ORROLI, li 20 maggio 1986.

Dott. Ing. GIAN PAOLO ANEDDA

Via G. Marconi, 5 - Tel. (0782) 808832
08030 GERGEI (NU)

Cod. Fisc. NDD GPL 38T14 D982W

COMUNE DI ORROLI

PROVINCIA DI NUORO

NORME DI ATTUAZIONE DEL P.d. F.

ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N° _____ DEL _____
ENTRATO IN VIGORE IL _____ PER DECRETO DELL'ASSESSORE
REGIONALE ALL'URBANISTICA N° _____ in data _____

VISTO, IL SINDACO:
(PROF. FRANCESCO SCHIRRU)

REDATTO DA:

(ING. GIAN PAOLO ANEDDA)

ing. Gian Paolo Anedda



ORROLI

li 28 MAGGIO 1986.

PARTE I - GENERALITA'.

Art.1 - VALIDIATA'DELLE NORME DI ATTUAZIONE.

Le presenti NORME DI ATTUAZIONE del Programma di Fabbricazione ~~completano~~ ed integrano quelle del Regolamento Edilizio; esse sono valide in tutto il territorio Comunale.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di qualsiasi entità o natura devono essere osservate le norme e le prescrizioni relative a ciascuna zona secondo la suddivisione del territorio comunale operata dal vigente Programma di Fabbricazione.

Art.2 - EDIFICAZIONE NELLE ZONE RESIDENZIALI.

Nelle zone residenziali è esclusa l'edificazione di industrie di qualsiasi genere, stalle, scuderie, ricoveri per animali in genere, macelli e depositi all'aperto.

E' consentita invece l'edificazione di edifici pubblici o di pubblico interesse (uffici, alberghi, ristoranti, cinema, luoghi di divertimento e svago, impianti sportivi, supermercati ecc.). L'edificazione è però subordinata alla dotazione di aree sufficienti, anche di proprietà privata ma accessibili al pubblico, per parcheggi nella misura del 30% dell'area coperta.

Sono altresì consentiti studi professionali, negozi e pubblici esercizi, autorimesse, magazzini non molesti, botteghe artigianali purchè non moleste e non recanti pregiudizi all'igiene e al decoro delle abitazioni.

Per quanto riguarda i negozi e gli esercizi pubblici in genere l'Amministrazione si riserva di limitarne il numero caso per caso, in base al Piano per la rete di vendita comunale di cui alla legge n° 426 del 11 giugno 1971.

3 - CONTENUTO DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE.

Il Programma di fabbricazione contiene:

- a) gli indirizzi per una programmata attuazione degli interventi pubblici e privati sulla base dei fabbisogni accertati e delle prevedibili risorse;
- b) l'individuazione delle aree necessarie ad assicurare agli insediamenti esistenti o programmati la dotazione minima ed inderogabile di impianti, attrezzature e servizi pubblici;
- c) le direttive per le tipologie edilizie e le caratteristiche d'intervento nelle singole zone omogenee;
- d) l'individuazione delle aree da sottoporre a particolari vincoli per la tutela delle risorse territoriali;
- e) la previsione del fabbisogno decennale di abitazioni, servizi ed attrezzature;

f) la individuazione delle aree destinate a residenze, ad attività produttive e agricole, a servizi.

Art.4 - CARTOGRAFIA DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE.

Il Programma di Fabbricazione per quanto concerne la cartografia comprende:

- a) una planimetria generale in scala 1:25.000 estesa a tutto il territorio comunale e comprensiva anche delle fasce marginali dei Comuni contermini, nella quale sono illustrate le fondamentali previsioni del Piano e individuate le situazioni di fatto e le previsioni interessanti anche i Comuni contermini;
- b) una planimetria in scala 1:2000 relativa all'aggregato urbano con la indicazione dei servizi cittadini esistenti e delle aree vincolate da destinare a nuovi servizi per il soddisfacimento degli standards urbanistici minimi;
- c) una planimetria in scala 1:2000 relativa all'aggregato urbano con l'indicazione delle varie zone residenziali esistenti, quelle di futura espansione, quelle destinate ai servizi, all'industria e all'artigianato;
- d) una planimetria in scala 1:500 con lo studio della zonizzazione della Zona B₃ di completamento;
- e) una planimetria in scala 1:2000 della zona di interesse turistico;
- f) la tabella dei tipi edilizi in cui sono precisati i tipi edilizi propri di ciascuna zona, le altezze minime e massime delle costruzioni, i distacchi dei fabbricati, dai confini, dai cigli stradali e dagli altri fabbricati, i rapporti di copertura, gli indici di edificabilità, le destinazioni edilizie ammesse, gli standards urbanistici e i comparti minimi per gli interventi nelle singole zone.

Art.5 - ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE.

Il Programma di fabbricazione si attua mediante:

- a) interventi diretti, previo rilascio della concessione edilizia, nelle zone già completamente urbanizzate (Zone A e B₁), ed in quelle dove esista l'impegno del Comune alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o del richiedente ad eseguire le stesse a proprie spese (Zone B₃ e B₄). In quest'ultimo caso dovrà essere stipulata una convenzione o atto unilaterale con relative garanzie finanziarie;
- b) l'esecuzione di lottizzazioni di aree da parte di privati singoli o associati, secondo le prescrizioni di zona o di vincolo indicate nel Programma di Fabbricazione, le norme previste dalla legge urbanistica 17.8.1942, n° 1150 e dalla legge integrativa 6.8.1967, n° 765 nonché dalle disposizioni impartite dalla Regione Autonoma della Sardegna e dagli articoli 63,64,65 e 66 del Regolamento Edilizio Comunale (Zone C, D, F);

c) l'esecuzione di piani di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), secondo le norme della legge 18.4.1962, n° 167 (Zone di espansione residenziale) e di piani di incremento produttivo (P.I.P.) nelle zone industriali (Zone D).

PARTE II - ZONIZZAZIONE.

Art.6 - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE.

Il territorio del COMUNE DI ORROLI risulta diviso nelle seguenti zone omogenee:

- ZONA A: Centro storico
- ZONA B: Completamento - Sottozona B₁: completamento interno
 - Sottozona B₂: completamento esterno
 - Sottozona B₃: completamento esterno
- ZONA C: Espansione Residenziale:
 - Sottozona PEEP: edilizia economica e popolare
 - Sottozona C₁: edilizia privata semintensa
 - Sottozona C₂: edilizia privata estensiva di 1° intervento
 - Sottozona C₃: edilizia privata estensiva di 2° intervento.
- ZONA D: Artigianale e piccola industria
- ZONA PIP: Piccola industria
- ZONA E: Agricola e silvo pastorale
- ZONA F: Di interesse turistico
- ZONA G: Servizi di interesse generale
- ZONA H: Di vincolo e tutela ambientale
 - Sottozona H₁: Vincolo cimiteriale
 - Sottozona H₂: Vincolo autostradale
 - Sottozona H₃: Vincolo ferroviario
 - Sottozona H₄: Vincolo Igienico-sanitario
 - Sottozona H₅: Vincolo tutela archeologica
 - Sottozona H₆: Vincolo di verde privato
 - Sottozona H₇: Vincolo di rispetto per futura espansione abitato

- Sottozona H₈: Vincolo di tutela paesag-
gistico e ambientale.
- ZONA S: Servizi cittadini:
 - Sottozona S₁: Servizi per l'istruzione
 - Sottozona S₂: Attrezzature di interes-
se comune.
 - Sottozona S₃₁: Verde pubblico attrezza-
to per lo sport.
 - Sottozona S₃₂: Verde pubblico attrezza-
to per giochi e sosta
 - Sottozona S₃₃: Verde pubblico attrezza-
to a parco.
 - Sottozona S₄: Parcheggi pubblici

Art.7 - ZONA A - CENTRO STORICO.

Sono compresi in questa zona le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere ambientale e tradizionale e le porzioni di esse, comprese le relative aree di pertinenza, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Il trattamento di questa zona è indirizzato soprattutto alla conservazione della fisionomia ambientale nel suo valore urbanistico. Gli edifici infatti, se presi singolarmente, non hanno particolare importanza architettonica, ma nell'insieme creano un tessuto urbano caratteristico che merita di essere conservato.

Essa è caratterizzata da una tessitura viaria mossa ed irregolare con edifici prevalentemente a schiera o in linea su uno, due, o tre piani.

In questa zona sono consentite le operazioni di risanamento conservativo. Per tali interventi la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico ambientale.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, che non alterino la tipologia edilizia circostante, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della Zona.

L'altezza degli edifici, sia nel caso di risanamento, sia nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazio, non può superare le altezze degli edifici preesistenti, computate

senza tener conto di sovrastrutture e di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e le sopraelevazioni non si deve comunque mai superare l'altezza di ml.9,50.

Le distanze tra gli edifici, nel caso di interventi di risanamento e ristrutturazione non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoche recenti e prive di valore storico o ambientale. Per le nuove costruzioni e le ricostruzioni, salvo la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra gli edifici non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del nuovo fabbricato e comunque mai inferiore a mt.4,00. La distanza tra le pareti finestrate non potrà inoltre essere inferiore a mt.8,00.

Nell'ambito degli attuali isolati sono tollerati i cortili chiusi quando non sia possibile una utilizzazione a scemi aperti. Il cortile chiuso deve comunque garantire una superficie libera di 1/6 della somma delle superfici delle pareti che lo circondano, calcolate per un'altezza media di mt.8,00.

Ogni nuovo edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata pari a mq.1,0 per ogni 20 mc. di costruzione, che potrà essere ricavata anche nel cortile retrostante purchè di facile accesso.

All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie a condizione che rientrino nell'indice di fabbricabilità fondiario previsto, rispettino le distanze consentite fra i fabbricati e non superino l'altezza di mt.3,00.

Art.8 - ZONA B₁ - COMPLETAMENTO INTERNO.

Sono comprese in questa Zona le parti di abitato totalmente o parzialmente edificate che pur essendo del vecchio nucleo urbano non hanno le caratteristiche della Zona A.

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella consentita, verificando tale rapporto entro comparti non superiori a 5.000 mq.; tale superficie può essere elevata fino a 10.000 mq. in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards urbanistici.

Essa è caratterizzata da un tessuto viario molto irregolare, con tratti di strada spesso abbastanza stretti e tortuosi, nei quali esiste una tipologia edilizia in prevalenza unifamiliare a schiera o isolata nel lotto per lo più ad uno, due o tre piani.

In detta Zona si prescrive, attraverso interventi coordinati, la regolarizzazione delle sezioni viarie al fine di ottenere strade di almeno 6,00 metri di larghezza.

Per questa Zona è ammessa una densità fondiaria di 3,0 mc. a mq. Nel caso di trasformazione per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione sono ammessi volumi superiori al predetto limite di densità fondiaria quando non eccedano il 70 % del volume preesistente.

Gli edifici possono sorgere a filo strada ed essere del tipo isolato, a schiera o in linea a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi tra le pareti finestrate. E' peraltro consentito l'arretramento dal filo strada a condizione che siano risolti architettonicamente i risvolti di prospetto con gli edifici adiacenti; in tal caso l'area antistante dovrà essere destinata ad uso pubblico per parcheggi e verde.

L'altezza dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni non può superare quella degli edifici preesistenti e circostanti e comunque quella media della Zona, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata con previsioni planivolumetriche, semprechè rispettino i limiti di densità fondiaria di cui sopra.

Le altezze degli edifici non possono superare inoltre quelle consentite dalle norme sui distacchi fra gli edifici e comunque il valore massimo di metri 9,50.

La distanza minima assoluta prescritta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a metri 8,00.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt.20,0, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o ad una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Qualora non si costruisca in aderenza con i lotti confinanti la distanza minima dai confini deve essere di mt.8,00 Tale distanza potrà ridursi nel caso venga stipulata, tra i proprietari confinanti, apposita convenzione in cui entrambi

garantiscano che la distanza minima tra i fabbricati non risulterà comunque inferiore a metri 8,00.

Nell'ambito degli attuali isolati sono tollerati i cortili chiusi purchè siano rispettate le norme di cui all'Art.79 del Regolamento edilizio comunale.

Ogni edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata pari a mq.1,00 ogni 20 mc. di costruzione, che potrà essere sistemata anche nel cortile retrostante purchè di facile accesso.

All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie a condizioni che rientrino nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiario previsto, e non superino l'altezza di metro 3,00.

Aer.9 - ZONA B₂ - COMPLETAMENTO ESTERNO.

Sono comprese in questa zona le parti dell'abitato totalmente o parzialmente edificate comprendenti edifici ed interi isolati di costruzione abbastanza recente.

Essa è caratterizzata da un tessuto viario già completamente definito negli allineamenti, con tratti di strada generalmente uniformi e con larghezze medie superiori ai mt.6,00. In essa si incontra un'edilizia che tende ad abbandonare i caratteri tradizionali verso tipologie di impianto cittadino, con preferenza per la tipologia isolata generalmente mono o bifamiliare.

Per essa si prescrivono interventi coordinati che garantiscano una viabilità efficiente con sezioni minime di metri 8,00 ed il reperimento di superfici per la sosta ed il verde pubblico d'isolato.

Nei settori già dotati di urbanizzazione primaria è concessa la edificazione a condizione che non si superi l'indice di fabbricabilità fondiario di 2,00 mc/mq.; dove le urbanizzazioni primarie non esistono l'edificazione è subordinata all'esistenza di un piano, preparato dal Comune, col quale si individuano le aree in cui tali opere di urbanizzazione dovranno passare. In tale piano dovranno essere indicate anche le aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria.

Gli edifici possono sorgere a filo strada ed essere del tipo isolato, a schiera o in linea a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi tra le pareti finestrate. Possono essere anche arretrati rispetto al filo strada a condizione che siano risolti architettonicamente tutti i prospetti; in tal caso l'area antistante dovrà essere destinata ad uso pubblico per parcheggi o verde.

Le altezze dei nuovi edifici o delle sopraelevazioni non possono superare quelle consentite dalle norme sui distacchi degli edifici e comunque non possono superare mai i mt.9,50.

La distanza minima assoluta prescritta tra pareti finestrate non deve essere inferiore a mt.8,00. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt.20,0, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Qualora non si costruisca in aderenza con i lotti confinanti, la distanza minima dai confini deve essere di mt.8,0, tale distanza potrà ridursi nel caso venga stipulata, tra i proprietari confinanti, apposita convenzione in cui entrambi garantiscano che la distanza minima tra i fabbricati non risulterà comunque inferiore ai mt.8,00.

Nella zona non è consentita l'utilizzazione di isolato con schema chiuso.

All'interno dei lotti non sono consentite costruzioni accessorie se non facenti parte dell'impianto edilizio principale e con esso risolte architettonicamente; in tal caso devono tuttavia rientrare nell'indice di fabbricabilità fondiario previsto nella zona, non possono superare l'altezza di mt.2,80 e possono essere adiacenti al confine del lotto.

Ogni edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata, all'interno o all'esterno del lotto, purchè in luogo facilmente accessibile, pari a mq.1,0 per ogni 20 mc. di costruzione.

Nel caso di edificio isolato nel lotto le recinzioni dello stesso devono essere a giorno sul fronte prospiciente la strada.

Art.10 - ZONA B₃ - COMPLETAMENTO CON PREVISIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.

Trattasi di una zona di circa 10.000 mq.-completamente circondata da aree già costruite - dove l'edificazione è ancora molto sporadica e scarsa.

Essa è caratterizzata da un tessuto viario quasi

inesistente e da urbanizzazione primaria ancora da completare

La Zona è destinata ad insediamenti residenziali per i quali è necessario un intervento urbanistico coordinato di iniziativa pubblica; in tal senso l'edificazione è consentita solo se il fabbricato sorgerà su un lotto così come definito da un progetto di Piano configurato all'Allegato n°5.

Le aree destinate alla viabilità e ai servizi saranno gratuitamente poste a disposizione dai proprietari in proporzione alla superficie da ciascuno posseduta, mentre le opere di urbanizzazione primaria saranno completate dal Comune che si rivarrà sui singoli proprietari facendo loro pagare gli oneri di urbanizzazione.

La densità fondiaria massima ammissibile nella Zona sarà di 2,00 mc/mq.

Gli edifici possono sorgere a filo strada o essere del tipo isolato, a schiera o in linea a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi fra le pareti finestrate.

Le altezze massime degli edifici non possono superare quelle consentite dalle norme sui distacchi e comunque non possono superare mai i metri 9,50.

La distanza minima assoluta prescritta tra pareti finestrate non deve essere inferiore a metri 8,00.

Qualora non si costruisca in aderenza con i lotti confinanti la distanza minima dai confini deve essere di mt.8,0; tale distanza potrà ridursi nel caso venga stipulata, tra i proprietari confinanti, apposita convenzione in cui entrambi garantiscano che la distanza minima tra i fabbricati non risulterà comunque inferiore a metri 8,00.

Nella Zona non è consentita l'utilizzazione di isolato con schemi chiusi.

All'interno dei lotti non sono consentite costruzioni accessorie se non facenti parte dell'impianto edilizio e con esso risolte architettonicamente; in tal caso devono tuttavia rientrare nell'indice di fabbricabilità fondiario della Zona, non possono superare l'altezza di mt.2,80 e possono essere adiacenti al confine del lotto.

Ogni edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata, all'interno o all'esterno del lotto, purchè in luogo accessibile, pari a mq.1,00 per ogni 20 mc. di costruzione.

Nel caso di edifici isolati il lotto deve essere recintato a giorno sul fronte prospiciente la strada.

Art.11 - ZONA P.E.E.P. - EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.

La zona è destinata ad insediamenti residenziali di edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18.4.1962, n° 167.

Gli interventi consentiti, di carattere unitario, saranno urbanisticamente coordinati mediante l'attuazione di un piano già esistente ed in parte realizzato.

La densità territoriale massima ammissibile e prevista dal piano attuativo è di 1,00 mc/mq, mentre la densità territoriale di popolazione non deve superare i 100 abitanti ad ettaro.

Tutta la normativa interessante la zona è riportata in dettaglio nel piano attuativo in vigore e ad essa si dovrà fare riferimento.

Art.12 - ZONE C₁ - ESPANSIVE RESIDENZIALE PRIVATA SEMINTENSIVA

Le Zone sono destinate esclusivamente ad insediamenti residenziali unitari per i quali sono necessari interventi coordinati; in tal senso l'edificazione è consentita solo se il fabbricato sorgerà su un lotto facente parte di un piano di lottizzazione convenzionato. Al fine di garantire il coordinamento il comparto minimo lottizzabile non deve essere inferiore a 10.000 mq. senza soluzione di continuità.

Il Piano deve definire le aree per i lotti edificabili (superficie fondiari), quelle per la viabilità, per i parcheggi pubblici, per i servizi ed il verde.

La densità territoriale massima ammissibile nelle Zone è di 1,00 mc/mq e la densità territoriale di popolazione non deve superare i 100 abitanti ad ettaro.

La ripartizione della superficie della Zona deve essere così effettuata:

- Superficie fondiaria	70%
- Aree per l'istruzione e servizi	8% pari a 8 mq/a
- Aree per verde pubblico	8% pari a 8 mq/a
- Aree per parcheggi pubblici	2% pari a 2 mq/a
- Aree per viabilità	14%

Le altezze massime degli edifici saranno fissate dai piani particolareggiati con un massimo comunque di mt.9,50.

La distanza minima assoluta tra pareti finestrate deve essere di almeno mt.8,00. E' altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non deve essere inferiore a mt.4,00. E' obbligatorio il rispetto del D.M. 1.4.1968.

Il rapporto di copertura tra l'area coperta dell'edificio e l'area del lotto deve esse al massimo di 1/3.

La dimensione minima del lotto edificabile è fissato in mq. 300 per le case a schiera ed in linea e in mq.400 per le case isolate.

Nella Zona non è consentito l'utilizzazione di isolato con schemi chiusi.

All'interno del lotto non sono consentite costruzioni accessorie se non facenti parte dell'impianto edilizio principale e con esso risolte architettonicamente.

Ogni edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata, all'interno o all'esterno del lotto, purchè in luogo accessibile, pari a mq.1,00 per ogni 20 mc. di costruzione; nel caso di edifici a pilotis tali spazi possono essere presi anche sotto la costruzione.

Nel caso di edifici isolati nel lotto o a schiera arretrata rispetto il filo strada le recinzioni sul fronte prospiciente la strada devono essere a giorno.

E' fatto obbligo della sistemazione a verde degli spazi, di pertinenza degli edifici, non utilizzati.

Nella Zona sono ammessi tipologie edilizie isolate monofamiliari, bifamiliari e plurifamiliari, a schiera e in linea. Nel caso di tipologie in linea o a schiera il fronte dei corpi di fabbrica non devono essere superiori a mt.80 e non inferiori a mt.30.

Art.13 - ZONE C₂ e C₃ - ESPANSIONE RESIDENZIALE ESPANSIVA.

Le Zono sono destinate esclusivamente ad insediamenti residenziali unitari, per i quali sono necessari interventi urbanistici coordinati; pertanto l'edificazione è consentita solo se il fabbricato sorgerà su un lotto facente parte di un piano di lottizzazione convenzionato. Al fine di garantire il coordinamento, il comparto minimo lottizzabile non deve essere inferiore a 10.000 mq., senza soluzione di continuità.

Il Piano deve definire le aree per i lotti edificabili (superficie fondiaria), quelle per la viabilità, per i parcheggi pubblici, per i servizi e per il verde.

La densità territoriale massima ammissibile nelle Zone è di 1,00 mc/mq., mentre la densità territoriale di

popolazione non deve superare i 100 abitanti a ettaro.

La ripartizione della superficie della Zona deve essere così effettuata:

- | | |
|--|--------------------|
| - Superficie fondiaria massima | 65% |
| - Aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune | 9% pari a 9 mq/ab |
| - Aree per verde pubblico attrezzato | 10% pari a 10 mq/a |
| ⊕ Aree per parcheggi pubblici | 2% pari a 2 mq/a |
| - Aree per la viabilità di zona | 14% |

Nelle Zone, nell'ambito degli interventi coordinati e delle lottizzazioni si possono adottare tipologie edilizie libere purchè la soluzione urbanistica-compositiva ed il disegno urbano risultino unitari al fine di consentire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio dell'aggregato urbano.

Nelle Zone è opportuno tuttavia rispettare le seguenti norme:

- le altezze massime degli edifici saranno fissate dai piani di lottizzazione con un massimo che comunque non potrà superare i mt.7,50;
- la distanza minima assoluta tra pareti finestrate deve essere di almeno mt.8,00; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata;
- la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non deve essere inferiore a mt.4,00. E' obbligatorio il rispetto del D.M. 1 aprile 1968.

Non sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà; l'arretramento minimo deve essere di mt.4,00 dai confini. La facoltà di costruire in aderenza è ammessa solo per case abinate e a schiera con caratteristiche architettoniche omogenee purchè non abbiano a crearsi fronti continui di lunghezza superiore a mt. 30 per le case abinate e a mt.100 per quelle a schiera.

Il rapporto di copertura tra l'area coperta dell'edificio e l'area del lotto deve essere al massimo di 1/3 per le case a schiera e 1/4 per quelle isolate uni o plurifamiliari.

La dimensione minima del lotto edificabile è fissata in mq.300 per le case a schiera e mq.500 per le case isolate.

Nella zona non è consentito l'utilizzazione di isolati a schemi chiusi.

All'interno del lotto non sono consentite costruzioni accessorie se non facenti parte dell'impianto edilizio

principale e con esso risolte architettonicamente.

Ogni edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata, all'interno o all'esterno del lotto, purchè in luogo facilmente accessibile, pari a mq.1,00 per ogni 20 mc. di costruzione; nel caso di edifici a pilotis tali spazi possono essere presi anche nella zona dei pilotis.

Nel caso di edifici isolati nel lotto o a schiera arretrata rispetto al filo strada, le recinzioni sul fronte prospiciente la strada devono essere a giorno.

E' fatto obbligo della sistemazione a verde degli spazi, di pertinenza degli edifici, non utilizzati.

Art.14 - ZONA D - P.I.P.- ARTIGIANALE E PICCOLE INDUSTRIE.

Comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi di carattere artigianale, industriale, commerciale o ad essi assimilati.

In queste Zone l'edificazione è consentita solo se inquadrata in un piano di lottizzazione esteso ad una superficie minima di 20.000 mq., senza soluzione di continuità, ed approvata a termini di legge.

Nei lotti oltre agli edifici ed impianti di interesse artigianale e produttivo, è consentita la costruzione di edifici per uffici, rivendite, magazzini, mense e attrezzature di servizio e i locali per il personale di sorveglianza e custodia.

Ogni complesso deve sorgere isolato nel lotto ed i distacchi dai confini non devono essere inferiori a mt.5,00, mentre il distacco dal filo delle strade non deve essere inferiore a mt.8,00. E' obbligatorio il rispetto del D.M.1 aprile 1968.

La dimensione minima del lotto edificabile è fissato in mq.800; l'indice massimo di copertura è stabilito in 1/4; l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare i 3,00 mc. per ogni mq.

L'altezza massima degli edifici non può superare i mt.8,00, pari a n° 2 piani fuori terra.

All'interno dei lotti dovranno essere lasciati adeguati spazi per consentire la manovra di tutti gli automezzi che saranno interessati all'attività del complesso artigianale o industriale, nonchè adeguate aree per la sosta dei mezzi di lavoro e degli autoveicoli degli addetti.

Tali aree dovranno essere pari a 80 mq. per ogni 100 mq. di superficie coperta.

In queste Zone la superficie da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi pubblici fuori dai lotti, non può essere inferiore al 12% dell'intera superficie di zona, escluse le sedi viarie.

ART.15 - ZONA E - AGRICOLA O SILVO - PASTORALE.

Comprende le parti del territorio destinate ad uso agricolo, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro - pastorale ed alla valorizzazione dei loro prodotti.

In questa Zona sono consentite costruzione di interesse agricolo e silvo - pastorale ed eventuali fabbricati di residenza per il personale che esplica attività nel settore.

Per l'edificazione di qualunque fabbricato sarà necessario dimostrare l'accesso al lotto interessato, mediante una strada di penetrazione di uso pubblico di larghezza non inferiore a mt.3,00, direttamente allacciata alla viabilità pubblica del territorio.

Per l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale per gli esplicanti attività agro-pastorale si prescrivono le seguenti norme:

- Superficie minima del lotto mq.4.000;
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo 0,03 mc/mq.;
- Altezza massima degli edifici mt.7,00
- Distanze minime dai confini del lotto mt.8,00;
- Distanze minime dai fabbricati mt.10,00;
- Distanze minime dalle strade comunale mt.20,00 e mt.30,00 dalle strade provinciali e statali.

Per l'edificazione di fabbricati o impianti speciali agricoli o zootecnici, mentre rimangono invariati i limiti concernenti la superficie minima del lotto e le distanze, l'altezza potrà variare liberamente compatibilmente con la destinazione e le tipologie speciali per l'agricoltura; per tali fabbricati l'indice di fabbricabilità fondiaria viene fissato in 0,20 mc/mq. Tale indice di fabbricabilità potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq. con deliberazione del Consiglio Comunale, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano superiore a 500 metri.

Per gli insediamenti e gli impianti con volumi superiori ai 3.000 mc., o con un numero di addetti superiore a 20 unità o con un numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessorati Regionali competenti in materia di agricoltura, di program-

mazione, urbanistica ed ecologia.

Dietro previa autorizzazione del Consiglio Comunale potranno essere edificate in questa zona punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzate in altre zone, purchè l'indice di fabbricabilità fondiario non superi 0,10 mc/mq. e la loro ubicazione non sia a distanza inferiore a metri 1.000 dal perimetro del centro urbano. L'indice di fabbricabilità di cui sopra potrà essere incrementato fino al limite massimo di 0,50 mc/mq. con deliberazione del Consiglio Comunale, previo nulla osta dell'Assessorato Regionale competente in materia di urbanistica.

Per gli impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, costruibili dietro autorizzazione e previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare 1,00 mc/mq.

Art.16 - PIANI DI BONIFICA, RIMBOSCHIMENTO E TRASFORMAZIONE.

Nelle Zone E possono essere redatti piani di bonifica, di rimboschimento e di trasformazione fondiaria ai sensi delle leggi vigenti che regolano la materia; tali piani, nel rispetto delle norme generali relative alla zona, potranno adottare soluzioni e normative speciali purchè inquadrare in modo organico nel contesto della zona.

Art. 17 - ZONA F - INTERESSE TURISTICO.

Comprende una parte del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionali.

In questa Zona la edificazione è consentita solo se inquadrata in piani di lottizzazione per subzone omogenee dimensionate dall'Amministrazione Comunale tramite uno studio di disciplina del territorio esteso all'intera zona, elaborato secondo le disposizioni di cui all'art.11 della Legge Regionale 19.5.1981, n° 17 e al D.A. n° 2266/U del 28.12.1983.

I piani di lottizzazione devono definire le aree per i lotti edificabili (superficie fondiaria), quelle per la viabilità, per il parcheggio e la sosta, per le attrezzature di interesse comune, per il verde attrezzato a parco, gioco e sport.

La densità fondiaria massima ammissibile nella Zona è di 0,75 mc/mq, salvo che per gli insediamenti residenziali; questi non potranno superare l'indice fondiario di 0,50 mc/mq.

La ripartizione della superficie della Zona deve essere così effettuata:

- Superficie fondiaria	38 %
- Aree per attrezzature di interesse comune	14 %
- Aree per verde pubblico attrezzato	18 %
- Aree per parcheggi pubblici	3 %
- Aree per verde attrezzato privato	12 %
- Aree per parcheggi privati	1 %
- Aree per viabilità	12 %

Le altezze massime degli edifici saranno fissate dai piani particolareggiati con un massimo comunque di mt.6,00 per le residenze e di mt.8,00 per i servizi di interesse comune, anche di proprietà.

La distanza minima assoluta tra pareti finestrate deve essere di almeno mt.12,00.

La distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non può essere minore di mt.8,00, mentre la distanza dai confini per la tipologia isolata deve essere di almeno 6,00 metri.

Sono consentite solo tipologie isolate o a schiera; non è consentita utilizzazione di isolato con schema chiuso.

Il rapporto di copertura deve essere minore o uguale a un quarto (1/4).

La dimensione di un lotto edificabile è fissata in mq.400 per le case a schiera e in mq.600 per quelle isolate. All'interno del lotto non sono consentite costruzioni accessorie se non facenti parte dell'impianto edilizio principale e con esso risolte architettonicamente.

Ogni edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata, all'interno o all'esterno del lotto, pari a 1,00 mq. per ogni 20 mc. di costruzione.

Tutte le recinzioni devono essere a giorno; è fatto obbligo della sistemazione a verde di tutti gli spazi, di pertinenza degli edifici, non utilizzati.

Art. 18 - ZONA G - SERVIZI DI INTERESSE GENERALE.

Comprende le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, quali parchi comunali, scali ferroviari e depuratori fognari.

In tale zona è vietata qualunque tipo di edificazione ad eccezione dei servizi e delle attrezzature di interesse comune. L'indice di fabbricabilità territoriale massimo sarà di 0,01 mc/mq. con possibilità di incremento previa predisposizione di piano attuativo. Tutte le opere da costruirsi dovranno essere inserite armonicamente nell'ambiente circostante.

Art. 19 - ZONE H - TUTELA AMBIENTALE.

Comprende le parti del territorio che rivestono un particolare pregio naturalistico o paesistico o sono di particolare interesse per la collettività.

In particolare le Zone H sono suddivise in diverse sottozone a seconda della diversità dei vincoli:

- Zona H₁ di rispetto cimiteriale dove è vietata la edificazione a qualunque uso adibiti, tranni quelli a carattere funerario. Gli spazi liberi devono essere considerati vincolati a verde permanente.

- Zona H₂ di rispetto autostradale dove è vietata l'edificazione di qualunque fabbricato con eccezione degli impianti per la distribuzione dei carburanti.

- Zona H₃ di rispetto ferroviario; in questa zona è vietata la edificazione di qualsiasi tipo di fabbricato ad eccezione delle attrezzature ed impianti necessari alla funzionalità della linea ferroviaria, nel rispetto di tutti i regolamenti e le norme speciali vigenti in materia.

- Zona H₄ di rispetto igienico intorno all'impianto di depurazione; in questa zona è vietata l'edificazione di qualunque tipo di edificazione ad eccezione di quelli inerenti i processi di depurazione dei liquami.

- Zona H₅ di vincolo archeologico. E' la zona di rispetto attorno ai nuraghi o alle strutture archeologiche esistenti in tutto il territorio in cui è assolutamente vietata qualunque tipo di costruzione anche a carattere temporanea.

- Zona H₆ di verde privato. E' una zona dentro e intorno al centro abitato ricca di verde in cui è vietato qualunque tipo di costruzione, anche a carattere temporanea.

- Zona H₇ di tutele per la futura espansione del centro abitato dove è vietata qualunque tipo di edificazione e di trasformazione urbanistica.

- Zona H₈ di tutela ambientale e paesaggistica dove è vietata qualunque tipo di edificazione.

Art. 20 - ZONE S - SERVIZI PUBBLICI - VERDE - PARCHEGGI.

Comprende parti di territorio ubicate in parte all'interno delle Zone A e B e in parte esternamente ad esse, da destinare a i servizi pubblici.

Tali zone sono state suddivise in sottozone omogenee che comprendono:

S₁ comprendente i servizi per l'istruzione primaria;

- S₂ comprendente le attrezzature di interesse comune, come le attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e altre;

- S₃ comprendente le zone destinate a verde pubblico attrezzato e a verde sportivo;

- S₄ comprendente le zone destinate a parcheggi pubblici.

In queste zone sono tassativamente vietate le costruzioni ad uso privato; sono consentite invece:

- nelle Zone S₁ edifici pubblici destinati all'istruzione primaria, come scuole materne, elementari e medie e tutti i fabbricati ad essi attinenti ivi comprese le abitazioni per i custodi o eventualmente per gli insegnanti;

nelle Zone S₂ tutti gli edifici di interesse pubblico, ivi compresi gli² edifici per lo spettacolo, il credito e per l'assistenza agli anziani, anche se di proprietà privata;

- nelle Zone S₃ gli edifici e gli impianti di carattere sportivo, ricreativo e culturale, le edicole ed i chioschi per la vendita di bevande.

Tutte le zone S sono regolate dalle norme seguenti:

- ogni intervento deve prevedere la sistemazione planivolumetrica complessiva della zona interessata;

- l'indice di fabbricabilità fondiario non dovrà essere superiore a 3,00 mc/mq. ed il rapporto di copertura tra area coperta ed area del lotto non dovrà essere superiore al 40%;

- gli edifici possono svilupparsi secondo altezze libere comprese tra un minimo di mt.3,50 ed un massimo di mt.9,50, purchè compatibili con le norme sui distacchi operanti nella Zona omogenea di appartenenza dell'area interessata;

- i volumi edilizi devono in ogni caso essere risolti architettonicamente con lo studio di tutti i prospetti. Sono consentite pensilinee o porticati al piano terreno per uso pedonale, purchè di altezza non superiore a mt.3,50;

- i distacchi tra i fabbricati prospicienti non devono essere inferiori all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiori a metri 8,00;

- i distacchi dei fabbricati dai cigli stradali non devono essere inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque mai inferiori a 4,00 metri.

Art. 21 - VIABILITA' NEL TERRITORIO.

Per la viabilità principale si propongono sezioni

stradali minime, comprese carreggiata e banchine o marciapiedi laterali, di metri 8,00.

Per la viabilità secondaria e di penetrazione si propongono sezioni stradali minime della larghezza di metri 6,00; tale larghezza può ridursi a metri 4,50 per le strade di penetrazione agraria nelle zone E.

Art.22 - VIABILITA' DEGLI INSEDIAMENTI.

Per i nuovi insediamenti nelle zone residenziali C₁, C₂, C₃ e nelle zone di interesse turistico si propongono sezioni stradali, comprese banchine o marciapiedi, di metri 10,0 per la viabilità principale e di metri 8,00 per quella secondaria.

Art. 23 - ALLEGATI ALLE NORME DI ATTUAZIONE.

Alle presenti norme di attuazione risulta allegata una tabella esplicativa e riepilogativa che fa parte integrante delle norme medesime e ne completa le direttive.

Redatte da
(Ing. Gian Paolo Anedda)
