

Approvato con deliberazione della  
Consiglio Comunale n. 20 del 22 APR. 2013

**COMUNE DI VILLA SANT'ANTONIO PROVINCIA DI ORISTANO**

**PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO**

**REALIZZAZIONE AREA PARCHEGGIO VIA SERRALONGA**

**VARIANTE AL P.U.C.:**

**STRALCIO P.U.C. VIGENTE**

TAVOLA

**N.1**

Data

**GEN 2013**

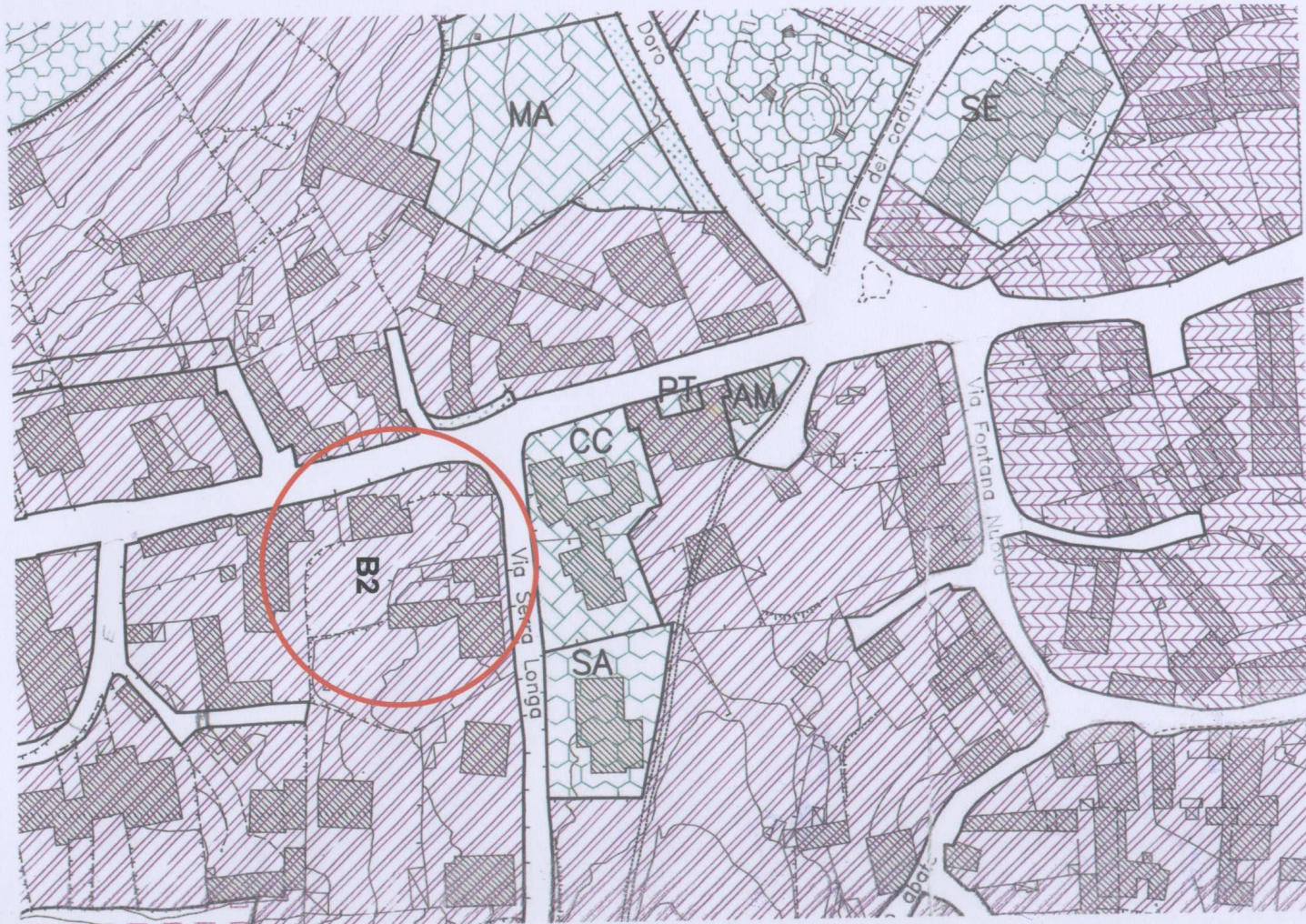
**Il Sindaco:**  
**Sig. Antonello Passiu**

**Il Progettista:**  
**Studio Tecnico Associato**  
**Ingg.ri Orgiana A. e Orrù G.**

**Il Coordinatore:**  
**Dr. Ing. Antonio Orgiana**









### 1.7.2 - SOTTOZONA B2 DI COMPLETAMENTO ESTERNO

Si intende comprensiva delle parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle Zona A.

E' la parte che cinge il vecchio nucleo urbano, ha una struttura viaria definita o prevista in sede di PUC.

Sono state considerate parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non è inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile; la verifica della sussistenza di tale requisito è stata attuata per superfici non inferiori a mq. 5.000 e nei casi in cui è stata accertata la presenza delle opere di urbanizzazione primarie già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards.

La destinazione è residenziale con ammissione, oltre alle abitazioni, di servizi urbani connessi con la residenza quali bar-caffè, ristoranti, uffici, centri culturali e sociali. Sono ammesse piccole attività artigianali semprechè non siano pericolose, nocive o moleste e non creino intralcio alla circolazione. Sono altresì ammesse attività commerciali nei limiti fissati dal piano commerciale di vendita. Valgono le seguenti norme generali:

-Le costruzioni potranno sorgere a filo strada nei tratti di tessuto urbano già definito o ad allineamenti già esistenti, o su un nuovo allineamento fissato dal Comune con arretramento dal filo strada. In tal caso la porzione di terreno risultante libero dovrà essere ceduta al Comune come suolo pubblico. L'arretramento potrà interessare tanto i fabbricati quanto i muri di recinzione. La distanza minima dall'asse stradale sarà di mt 6.00 per le nuove costruzioni, salvo i casi sopraindicati.

-E' prescritto l'indice fondiario massimo di 3 mc/mq

-La superficie coperta non potrà superare 1/2 della superficie del lotto.

-All'interno del lotto è necessario riservare una superficie per parcheggio in misura non inferiore a mq 1.00 per ogni 10 me di costruzione.

-L'altezza massima dei nuovi edifici non deve superare quella degli edifici preesistenti nella zona e in ogni caso non potranno essere superati i due piani fuori terra e l'altezza di m 7.50.

-La distanza minima tra gli edifici antistanti, in caso di nuove costruzioni, per trasformazioni e ricostruzioni, e tra le pareti finestrate e non finestrate sarà di m 8, mentre la distanza dai confini sarà di m 4; è consentita la costruzioni in aderenza o sul confine.

-In caso di ristrutturazioni dei fabbricati esistenti, al fine di migliorare le condizioni igieniche e nella impossibilità di altre soluzioni tecnicamente adeguate, è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette, a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle norme del Codice Civile.

-Nelle abitazioni prive di servizi igienici o con gli stessi di dimensioni inadeguate, ne è consentita la costruzione anche superando il rapporto di copertura e l'indice di fabbricabilità fondiario a condizione che la superficie coperta non superi i mq 8 e l'altezza sia quella dei vani adiacenti e comunque non inferiore all'altezza minima prevista dalle leggi vigenti. Questi locali dovranno essere inseriti all'interno di un razionale sistema distributivo e comunque collegati alla struttura esistente in modo da garantire l'unitarietà compositiva del fabbricato.

-Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizioni (lotti interclusi) contenuti in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte strada o in profondità, per una lunghezza inferiore a 20 m, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra le pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del C.C. Il dettato di cui sopra si applica anche in caso di sopraelevazioni purché siano rispettati gli altri limiti urbanistici.

-Le recinzioni prospicienti la rete viaria pubblica saranno realizzate con da una parte bassa piena, di altezza media di 1.20 m dal piano stradale, e da una parte alta a giorno di altezza massima pari a 0.70 m. Sono vietate le recinzioni in elementi di calcestruzzo vibrato.

-Le recinzioni tra lotto e lotto non possono superare l'altezza di 2.50 m, misurata dal piano di campagna del terreno a monte.

-all'interno dei lotti sono consentite costruzioni accessorie anche se non facenti parte del fabbricato principale, ma in armonia con esso sotto l'aspetto architettonico. Tali locali rientrano o meno nel computo dei volumi e della superficie coperta ai fini del rispetto degli indici, secondo quanto stabilito nel Regolamento Edilizio all'ari. 29 punto 15.



Area oggetto di intervento

### Legenda



A - Centro storico



B1 - Completamento interno



B2 - Completamento esterno



C - Espansione residenziale  
(comparti C<sub>2</sub> - C<sub>3</sub> - C<sub>4</sub> - C<sub>5</sub>)



C - P.E.E.P. (comparto C<sub>1</sub>)



D<sub>2</sub> - Artigianale



E - Agricola



G - Servizi generali



S - Spazi pubblici

S<sub>1</sub> - Istruzione

SA - Scuola materna  
SE - Scuola elementare  
SM - Scuola media



S<sub>2</sub> - Interesse comune

CC - Casa comunale  
AM - Ambulatorio medico  
PT - Ufficio postale  
BC - Biblioteca comunale  
MA - Mercato ambulanti  
CP - Chiesa parrocchiale



S<sub>3</sub> - Attrezzature a parco,  
per il gioco e lo sport



S<sub>4</sub> - Parcheggi



H<sub>1</sub> - Vincolo archeologico



H<sub>2</sub> - Rispetto stradale