

~~ALBERTO~~ SERRA

# COMUNE DI VILLA S. ANTONIO (OR)


## PIANO URBANISTICO COMUNALE

TAVOLA

# 5

AGG.

03.94

F - 10.1995

DATA

10.93




## NORME DI ATTUAZIONE



PROGETTAZIONE

Dr. Ing. SERGIO SERRA  
Via Rossini, 44 - Tel. 400252 -  
CAGLIARI


 ORDINE INGEGNERI  
 PROVINCIA CAGLIARI  
 N. 1936 Dott. Ing. SERGIO SERRA

*S. Serra*

## Capo I°

### PIANO URBANISTICO COMUNALE - CLASSIFICAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE - ATTUAZIONE - TIPI EDILIZI

Il piano urbanistico comunale pianifica l'uso del territorio comunale e ne regola gli interventi e le modificazioni d'uso secondo le indicazioni e prescrizioni delle presenti norme che fanno parte del regolamento edilizio e secondo le leggi generali in materia urbanistica, quali la L.1150 del 17.08.1942 modificata ed integrata con le L.765 del 6.08.67 L.865 del 22.10.71, L.10 del 28.01.88, L.R. 30 del 28.4.78, L.R. 17 del 19.5.1981 , L. 47/85, L.R. 23 del 11.10.85 e successive modificazioni ed integrazioni, L.R. 45 del 22.12.89, L.R.11 del 22.06.91.

#### 1.1 - CLASSIFICAZIONE DEL COMUNE

Ai sensi dell'art.2 del D.A. EE.LL. 20.12.83, n. 2266/U il comune di Villa Sant'Antonio è individuato nella classe IV con popolazione inferiore ai 2000 abitanti.

#### 1.2 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.

Il territorio comunale di Villa Sant'Antonio risulta suddiviso nelle seguenti zone, ai sensi dell'art. 3 D.A.EE.LL. 20.12.83, n. 2266/U:

##### A - Vecchio centro

E' la parte del vecchio nucleo abitato che riveste carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale.

##### B - Completamento residenziale.

E' la parte del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A.

##### C - Espansione residenziale.

E'la parte del territorio destinata a nuovi complessi residenziali .

##### D - Industriali e Artigianali.

E' la parte del territorio comunale destinata a nuovi

insediamenti, produttivi, industriali, artigianali, commerciali o assimilabili.

**E - Agricole.**

E' la parte del territorio destinata ad uso agricolo, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale, a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti.

**G - Attrezzature ed impianti di interesse generale.**

E' la parte del territorio destinata ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale quali istruzione secondaria superiore, musei, parchi comunali, ospedali, depuratori, inceneritori, impianti per la valorizzazione dei prodotti ittici ed alimentari in genere.

**H - Zone di salvaguardia.**

E' la parte del territorio non classificabile secondo i criteri in precedenza definiti e che riveste particolare pregio naturalistico, geomorfologico, archeologico, speleologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fasce attorno ai Comuni, fasce lungo le strade statali e provinciali.

**1.3 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

Il P.U.C. si attua mediante i seguenti strumenti attuativi:

- a) il piano particolareggiato;
- b) il piano di lottizzazione convenzionata;
- c) il piano per gli insediamenti produttivi;
- d) il piano per l'edilizia economica e popolare;
- e) le concessioni ed autorizzazioni edilizie.

Gli strumenti di cui ai punti a,b,c,d sono approvati, secondo le procedure di cui all'art. 20 della L.R. 22.12.1989, N. 45, con deliberazione del C.C. secondo quanto previsto dal P.U.C. e secondo le leggi L. 17.8.42, N. 1150, 18.4.62, N. 167, e 22.10.1971, N. 865 e successive modifiche ed integrazioni.

Per l'edificazione nelle zone omogenee C, D, è obbligatorio la predisposizione del piano attuativo.

Nella zona A, priva di strumento attuativo, gli interventi di demolizione nonché di ricostruzione sono subordinati alla redazione di un piano attuativo esteso almeno all'intero isolato.

Per l'edificazione nelle zone di espansione a cura dei privati si dovrà predisporre un piano di lottizzazione ai sensi dell'art. 8 della L. 18.8.42, N. 1150; il piano dovrà essere esteso a tutto il comparto indicato dal P.U.C. Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, proporre di estendere all'intera area un proprio piano. In tale ipotesi il piano si attuerà per comparti funzionali convenzionabili separatamente, ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti fra i diversi proprietari lottizzanti.

In mancanza di determinazione da parte dell'Amministrazione all'istanza di lottizzazione o di stipula della Convenzione si applica quanto disposto dall'art.5 della L.R. 1.7.91, N. 20.

In tutte le zone ogni attività comportante trasformazione edilizia urbanistica è subordinata al rilascio della concessione da parte del Sindaco ai sensi della L. 10/77 e successive modificazioni ed integrazioni o ad autorizzazione ai sensi della L.R. 11.10.85 N.23.

#### **1.4 - STUDIO DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE**

Per gli interventi e le grandi opere suscettibili di influire sull'assetto esistente del territorio comunale, quali a puro titolo indicativo ed esemplificativo strade ed autostrade, ferrovie, dighe, elettrodotti e gasdotti, grossi stabilimenti industriali, attività estrattive e di cava, grandi trasformazioni e bonifiche agrarie, discariche ed

impianti di smaltimento di rifiuti urbani ed industriali ecc., verrà rilasciata una autorizzazione di compatibilità paesistico-ambientale. Tale autorizzazione non sostituisce ogni altra procedura di accertamento, nulla osta, benestare od atto autorizzatorio e concessorio eventualmente necessario per la realizzazione o attuazione del progetto.

I proponenti, soggetti pubblici o privati dovranno presentare la richiesta o in via preventiva o a corredo dell'atto da autorizzare, approvare, controllare, i seguenti elaborati illustrativi e di indagine .

- localizzazione dell'ambito in cui è prevista la realizzazione dell'opera, con descrizione fisica della zona.

- descrizione analitica della zona dell'intervento e degli ambiti circostanti, con specificazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente in relazione all'intervento proposto, con particolare attenzione, rispetto all'ambito in questione, ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli e della loro potenzialità, al rischio idrogeologico.

- peculiarità dell'intervento, ed descrizione di altre possibili alternative di localizzazione.

- illustrazione degli effetti dell'intervento sul paesaggio e sugli altri caratteri ambientali.

- le misure tese all'eliminazione degli effetti negativi, e se ineliminabili, per ridurre al minimo l'impatto sull'ambiente.

Il Sindaco rilascerà l'Autorizzazione di compatibilità ambientale, sentito il parere della Commissione Edilizia, del Consiglio Comunale, e previo Nulla Osta dell'Assessorato di competenza ambientale.

La non compatibilità ambientale del progetto comporta la inattuabilità dell'intervento.

#### **1.5 - ZONA A - Vecchio Centro di interesse storico-ambientale.**

Le parti del vecchio agglomerato urbano che rivestono un

particolare carattere storico, ambientale e tradizionale.

Lo strumento di attuazione per questa zona è il piano di recupero ad iniziativa pubblica esteso a tutta la zona omogenea.

In questa zona, priva di strumento attuativo, gli interventi di demolizione nonché di ricostruzione sono subordinati alla redazione di un piano attuativo esteso almeno all'intero isolato.

Nella redazione del piano attuativo la densità fondiaria media e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-ambientali. In attesa della approvazione del piano di recupero sono consentiti solo interventi ai sensi dell'art. 31 della legge 457/78 appresso riportati:

#### **RESTAURO**

Per restauro si intende una serie di interventi tesi alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali. Pertanto si dovranno conservare le facciate con le aperture e con caratteri decorativi ed ornamentali; sarà consentita la sostituzione delle parti degradate e il consolidamento statico dell'intero edificio; non sono consentiti aumenti di volume, di forma; non sono consentite variazioni ai prospetti, alle coperture, ai colmi, ad eccezione di quelle operazioni tese ad eliminare le superfetazioni ed altri elementi estranei al contesto dell'edificio e a quello ambientale. Sono ammessi gli interventi tesi all'installazione o al rifacimento o integrazione degli impianti tecnologici nel rispetto dei caratteri dell'intero edificio.

#### **RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Per risanamento conservativo si intendono gli interventi tesi al recupero igienico e funzionale dell'edificio, con operazioni di consolidamento statico, anche con materiali e tecniche diverse da quelle originarie purché in armonia con

l'edificio ed il contesto ambientale. Sono consentiti:

- la sostituzione dei solai interni senza alterarne la vecchia posizione;
- la sostituzione delle coperture e delle relative strutture portanti mantenendo le vecchie posizioni ed inclinazioni;
- Il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- le modifiche dell'assetto distributivo dell'edificio e l'aggregazione di più unità immobiliari.

#### **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi che possono portare alla modifica dell'impianto distributivo interno e dei collegamenti orizzontali e verticali, il tutto nella salvaguardia degli elementi formali e morfologici (muri perimetrali aperture esterne, ecc.) dell'edificio. Sono consentiti gli interventi di consolidamento statico, eventuali rifacimenti dei muri perimetrali, la costruzione di parti strutturali tese al nuovo utilizzo dell'edificio.

#### **MANUTENZIONE ORDINARIA**

Sono gli interventi diretti alle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali opere riguardano le finiture esterne delle facciate, il rinnovamento e sostituzione di grondaie, pluviali, la sostituzione parziale del manto di copertura, la riparazione di tetti e solai con il mantenimento delle originarie imposte. Non dovrà essere effettuato nessun intervento su aperture o murature esterne. In via generale sono consentite tutte le opere interne che non siano in contrasto con il Regolamento edilizio e con i piani adottati o approvati, che non aumentino la superficie utile, non alterino il numero delle unità immobiliari, non cambino la destinazione d'uso.

Il ripristino delle facciate sarà realizzato con l'uso di materiali e colori nel rispetto di quelli originari .

Le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, le ricostruzioni e le trasformazioni saranno consentite solo se saranno previste in sede di piano di piano attuativo .

#### **1.6 - VINCOLI PER PORTALI E MURATURE ADIACENTI PROSPETTANTI LE VIE PUBBLICHE.**

E' vietato demolire un portale e le murature di cinta adiacenti e prospettanti le vie pubbliche sito all'interno delle ZONE omogenee A e B; per contro si dovranno eseguire tutte quelle opere tese alla salvaguardia ed alla conservazione e valorizzazione; si dovranno eseguire opere di manutenzione e di ripristino degli elementi deteriorati con gli stessi materiali originari rispettando la forma e le dimensioni. Nel caso di crollo il portale dovrà essere ricostruito nello stesso punto, con le medesime dimensioni e con gli elementi crollati . Qualora vi siano degli elementi mancanti o fatiscenti, questi dovranno esserne sostituiti con altri degli stessi materiali rispettando le forme e le dimensioni originarie.

Ogni intervento da attuarsi nei riguardi dei portali e delle murature adiacenti e' soggetto ad autorizzazione da parte del SINDACO.

#### **1.7 - ZONA B - DI COMPLETAMENTO**

##### **1.7.1. - SOTTOZONA B1 DI COMPLETAMENTO INTERNO**

Si intende comprensiva delle parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle Zona A, a diretto contatto con la zona A con la quale hanno in comune la struttura viaria e spesso caratteristiche edilizie e tipologiche. E' la zona in cui, comunque, fabbricati di recente costruzione hanno sostituito i vecchi corpi di fabbrica alterando i vecchi caratteri storico-ambientali.

Sono da considerarsi parzialmente edificate le zone in cui



la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile. La verifica della sussistenza di tale requisito è stata attuata per superfici non superiori 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 standard urbanistici.

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 anche ammesse piccole attività artigianali sempre ch  non siano pericolose, nocive e moleste e non creino intralcio alla circolazione e le attivit  commerciali nei limiti fissati dal piano commerciale di vendita.

Valgono le seguenti norme generali :

-   prescritto l'indice fondiario massimo di 3.00 mc./mq.
- la superficie coperta non potr  superare il 65 % della superficie del lotto;
- all'interno del lotto   necessario riservare una superficie per parcheggio in misura non inferiore a mq 1.00 ogni 10 mc. 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 mt. 7.50;
- la distanza minima tra gli edifici, in caso di nuove costruzioni, o per trasformazioni, ricostruzioni, e tra le pareti finestrate e non finestrate sar  di mt.8.00, mentre la distanza dai confini sar  di mt.4.00;   consentito la costruzioni in aderenza e/o sul confine;
- in caso di ristrutturazioni, senza aumento di superfici e di volumi, dei fabbricati esistenti, al fine di migliorare le condizioni igieniche e nella impossibilit  di altre soluzioni tecnicamente adeguate,   consentita l'apertura di finestre, nei vani che sono privi di luce diretta, a

distanze inferiori a quelle sopraindicate nel rispetto delle norme del Codice Civile;

- nelle abitazioni, prive di servizi igienici, o con gli stessi di dimensioni inadeguate, è consentita la costruzione degli stessi anche superando il rapporto di copertura e l'indice di fabbricabilità fondiario a condizione che la superficie coperta non superi i mq 8.00 e l'altezza sia quella dei vani adiacenti e comunque non sia inferiore all'altezza minima prevista dalle leggi vigenti. Questi locali dovranno essere inseriti all'interno di un razionale sistema distributivo interno e comunque collegato alla struttura esistente in modo da garantire l'unitarietà compositiva del fabbricato.

- le recinzioni prospicienti la Zona A della rete viaria pubblica saranno realizzate con caratteristiche similari a quelle esistenti al contorno (materiali, tipologie e tecniche costruttive, intonaci, tinteggiature ed infissi), secondo la tradizione locale, con . In tutti gli altri casi potranno essere formate 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 di 0.70 m. Sono vietate le recinzioni in elementi di calcestruzzo prefabbricati, di alluminio e di altri materiali in contrasto con il contorno ambientale. 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'art. 29 punto 15.

- per tutti gli interventi di ristrutturazione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamenti etc., dovranno

no essere mantenuti gli elementi esterni caratterizzanti il contorno ambientale, presenti nell'isolato o nel tratto di strada interessato;

- è richiesto il mantenimento e/o il ripristino della coerenza formale e tipologica dell'unità oggetto di intervento con l'ambiente tradizionale al contorno (ricomposizione delle facciate, altezze, dimensioni, uso dei materiali, elementi architettonici caratterizzanti, cornici, cornicioni etc.).

- Sono richiesti gli infissi esterni in legno e di disegno simile, come rapporti dimensionali e schemi costruttivi, a quelli esistenti nell'edificio e nelle edificazioni al contorno. E' pure consentito l'uso di infissi metallici colorati nella seguente gamma di colori: finto legno, nero, marrone.

- E' richiesto l'intonaco esterno del tipo a fratazzo rustico, salvo il caso di murature esistenti in pietrame a vista.

- E' richiesta la copertura a tetto secondo gli schemi tradizionali ed il manto di copertura dovrà essere realizzato in laterizio, con tegole curve, (escluse le tegole tipo marsigliesi, canadesi etc.).

- E' richiesta la tinteggiatura esterna in armonia con quelle di contorno, che dovrà essere scelta nella gamma cromatica delle terre, con esclusione del bianco; sono vietati i rivestimenti maiolicati, in gres, gli intonaci granulati o graffiati o buccia d'arancia.

#### **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE O NUOVE COSTRUZIONI**

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 m 20, 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 tecni-

ca 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. Anche in questi casi, oltre a quelli di demolizione e ricostruzione o nuove costruzioni in lotti che non hanno caratteristiche di cui sopra, salvo motivata e contraria dimostrazione, si osserveranno le seguenti regole: .tb8

a) L'ubicazione planimetrica del nuovo edificio dovrà ricalcare la vecchia posizione, o in mancanza di una tale determinazione, dovrà seguire gli allineamenti di quelli adiacenti o di contorno.

b) Lo spessore del corpo di fabbrica, prospiciente la via pubblica e misurato in direzione ortogonale alla stessa, non dovrà superare i 12 m, mentre in senso longitudinale si dovrà cercare la soluzione che, qualora le dimensioni del lotto lo permettano ovvero il lotto abbia uno spessore inferiore a 8 mt, interessi l'intera larghezza del lotto andando ad aderire alle testate dei fabbricati contigui o ai confini.

c) L'altezza non dovrà superare quella degli edifici contigui e comunque quella massima assoluta paria 7.50 m. Sarà comunque consentito di eseguire due piani fuori terra, con quota del piano di calpestio del piano terra non superiore a 50 cm sopra il livello delle sistemazioni esterne del lotto prospettanti la via pubblica. L'altezza interna massima di colmo dei tetti non potrà superare 1.50 m: quest'ultima misura sarà tenuta anche tra l'altezza media convenzionale pari a 2.70 m del primo piano ed il colmo in caso di mancata realizzazione del solaio di sottotetto.

d) Le coperture saranno del tipo a capanna, il colmo dovrà seguire l'allineamento di quelli contigui, le pendenze delle falde non potranno superare il 30%. La gronda dovrà essere eseguita secondo la tecnica tradizionale con divieto di sporgenze superiori a cm 25 ed esclusione di aggetti in

calcestruzzo a vista.

e) La partitura delle bucatore sul prospetto saranno in armonia con il contorno; le finestre saranno di forma rettangolare, sono escluse le finestrate a fascia od ad angolo.

L'intervento dovrà rispondere ai punti a, b, c, d, e, ed essere accompagnato da uno studio di massima che, tenuto conto degli altri edifici esistenti, metta in evidenza ed in relazione gli elementi di cui ai punti citati, ed altri elementi caratterizzanti utilizzati ai fini progettuali.

Lo studio di cui sopra dovrà essere corredato di documentazione fotografica e grafica di massima del tratto di tessuto urbano interessato, metri 20 da ciascun lato, con la rappresentazione schematica di piante e sezioni e prospetti dei corpi di fabbrica esistenti e di qualunque altro elaborato o documento atto ad una corretta lettura del contesto architettonico ed ambientale.

Dallo studio e dalle analisi di cui sopra, e dai punti a, b, c, d, e, dovranno scaturire gli elementi compositivi, architettonici, formali e tipologici cui l'intervento edilizio proposto dovrà rispondere.

Tale Studio di Massima sarà allegato alla domanda di Concessione Edilizia;

La C.E.C. è tenuta ad esaminare ed esprimere un parere motivato sulla rispondenza dell'intervento proposto ai requisiti suddetti, e se necessario proporre soluzioni e suggerimenti di adeguamento del progetto proposto.

#### **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.
- È 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 mc 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 purchè 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'art. 29 punto 15.

## **1.8 - ZONE C**

### **1.8.1 - ZONA C DI ESPANSIONE RESIDENZIALE**

Sono le zone, distinte in comparti edificatori, destinate ai nuovi complessi residenziali ed ai relativi servizi di interesse collettivo ed alle attività terziarie e commerciali.

In tali zone è fatto l'obbligo ai proprietari o consorzi di proprietari di presentare piani di lottizzazione convenzionata e stipulare convenzione con il Comune, per ogni o più comparti, prima di procedere a qualsiasi modifica dello stato di fatto.

- L'intervento minimo dovrà interessare un comparto di 10.000 mq (diecimila) senza soluzione di continuità, oppure dove il comparto faccia parte di uno studio complessivo esteso a tutta la zona, la superficie potrà essere inferiore ai 10.000 mq ma non meno di 5.000 mq.

Valgono le seguenti Norme:

- Le strade veicolari secondarie dovranno avere una larghezza minima di m 6.0, più i marciapiedi di larghezza minima pari a m 1.75, quelle della viabilità primaria m 8.0 più i marciapiedi con larghezza minima pari a m 1.75.

- Le distanze minime tra gli edifici e tra pareti antistanti sarà di 8.0 m.



- L'altezza massima dei fabbricati sarà di m 7.50, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m 3.60.
- la superficie coperta sarà di 1/2 per le tipologie a schiera e di 1/3 per le tipologie isolate.
- Il lotto avrà una superficie minima di mq 300 per le case a schiera e di mq 400 per le case isolate o binate;
- le tipologie edilizie non potranno avere più di due piani fuori terra e potranno essere del tipo "binate", a schiera o in linea, purché la lunghezza dei prospetti non superi i 25 metri per le binate e 30 per la schiera.
- E' prescritto l'indice territoriale massima di 1.0 mc/mq.
- In ogni edificio dovrà essere previsto 1.00 mq di parcheggio privato ogni 10 mc di costruzione.
- Le recinzioni prospicienti la rete viaria pubblica saranno realizzate con una parte bassa piena, di altezza media di mt 1.20 dal piano stradale e una parte alta a giorno di altezza massima pari a m 0.70.
- Le recinzioni tra lotto e lotto non potranno superare l'altezza di 2.50 m misurata dal piano di campagna del terreno a monte.

#### 1.8.2 -ZONA C - COMPARTO L.167/62 - C1

E' l'area interessata dal 1° Piano di Zona regolarmente approvato ed in fase di attuazione ai sensi della L. 167/62. Quest'area fa parte dello studio complessivo esteso a tutta la zona C contermina ( C1, C2, C3, ) .

Superficie totale intervento	mq 6662.00
volumetria totale prevista	mc 6662.00
abitanti insediabili	ab. 66
dotazione di servizi	mq 792.00

Per la normativa di questa zona si rimanda a quanto previsto nel piano esecutivo.

#### 1.8.3 - ZONA C - COMPARTO C2

E' una'area che fa parte dello studio complessivo esteso

a tutta la Zona C ( C1, C2, C3 ) adiacente al Piano di Zona 167/62 .

Superficie totale intervento	mq 7000.00
volumetria totale prevista	mc 7000.00
abitanti insediabili	ab. 70
dotazione di servizi	mq 840.00

#### 1.8.4 - ZONA C3 - COMPARTO C3

E' una'area che fa parte dello studio complessivo esteso a tutta la zona C ( C1, C2, C3 ) adiacente al Piano di Zona 167/62 .

Superficie totale intervento	mq 5300.00
volumetria totale prevista	mc 5300.00
abitanti insediabili	ab. 53
dotazione di servizi	mq 636.00

#### 1.8.5 - ZONA C - COMPARTO C4

Il comparto C4 è una'area che fa parte dell'altra Zona C del paese , destinata alla residenza privata.

Superficie totale intervento	mq 12176.00
volumetria totale prevista	mc 12176.00
abitanti insediabili	ab. 122
dotazione di servizi	mq 1464.00

#### 1.8.6 - ZONA C - COMPARTO C5

Il comparto C5 è una'area che fa parte dell'altra Zona C del paese , destinata alla residenza privata.

Superficie totale intervento	mq 12716.00
volumetria totale prevista	mc 12816.00
abitanti insediabili	ab. 128
dotazione di servizi	mq 1536.00

#### 1.9 - ZONA D - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI -

Sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di

prodotti agricoli.

E' vietata la costruzione di edifici ad uso abitativo ad eccezione di quelli strettamente necessari ad accogliere il personale di custodia o i titolari dell'attività nella misura massima di una abitazione per ogni lotto e con superficie utile pari a non più di mq 123.50.

In questa zona è obbligo da parte dei proprietari o consorzi di proprietari di presentare piani di lottizzazione e di stipulare convenzione con il Comune prima di procedere a qualsiasi modifica dello stato di fatto.

Il Piano Attuativo di cui sopra potrà interessare l'intera zona o uno o più comparti e comunque una superficie non inferiore a 10.000 mq.

- La superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

- Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale a ogni mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Valgono le seguenti Norme :

- L'altezza dei fabbricati non potrà superare 7.50 m, salvo volumi tecnici.

- La superficie minima del lotto sarà di 1200 mq.

- La superficie coperta massima sarà pari al 50% di quella del lotto.

- E' prescritto un indice territoriale massimo di 2.5 mc/mq.

- Le distanze dei fabbricati dalle strade Provinciali saranno pari a 20 m, dalle statali 30 m, dalla strada di circonvallazione m 20, dalle comunali e di lottizzazione m 10.

- La distanza minima tra i fabbricati è prescritta in m 10, dal confine m 5.00.

- E' ammessa la costruzione in aderenza, previo accordo tra le due parti e se prevista dal piano attuativo.

- Per le parti di costruzioni destinate ad abitazione debbono essere riservati spazi per parcheggi privati in misura di 1.00 mq per ogni 10 mc di costruzione.

#### 1.8.1 - ZONA D - COMPARTO D1

E' uno dei due comparti individuati all'interno della Zona D, destinata alle attività artigianali, commerciali e della piccola e media industria.

Superficie totale intervento	mq 13500.00
volumetria totale prevista	mc 33750.00
dotazione di servizi	mq 1380.00

#### 1.8.2 - ZONA D - COMPARTO D2

E' secondo comparto individuato all'interno della Zona D, destinata Per il Piano degli Insediamenti ( P.I.P.) da redarsi a cura del Comune.

Superficie totale intervento	mq 13500.00
volumetria totale prevista	mc 33750.00
dotazione di servizi	mq 1380.00

#### 1.10 - ZONA E - AGRICOLE

Le parti di territorio destinate ad uso agricolo, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Valgono le seguenti norme :

- L'indice fondiario massimo e ' stabilito in:

a) 0.03 mc/mq per le residenze; -

b) 0.20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse. ↖

Con delibera del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto a) potrà essere elevato fino a:

- 0.10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere ubicati in altre zone omogenee;

- 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Con Delibera del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto b) potrà essere elevato fino a 0.50 mc/mq in presenza di particolari esigenze Aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano superiore a m 500.

La realizzazione di punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 500 metri.

Per gli interventi con indici superiori a quelli sopra indicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con un numero di addetti superiori a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme Delibera del Consiglio Comunale, al Parere dell'Assessorato Regionale agli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro trenta giorni dal ricevimento della pratica.

Per gli interventi finalizzati allo svolgimento di attività agricole, ai fini della volumetria ammissibile, sarà consentito anche l'utilizzo degli appezzamenti non contigui all'area prescelta per l'insediamento, ma per i quali sia dimostrata l'appartenenza ad un'unica unità Aziendale. Coloro che vorranno beneficiare del dispositivo di cui sopra dovranno presentare e depositare una dettagliata planimetria catastale, opportunamente aggiornata, delle aree in oggetto da vincolare ai fini edificatori (non potendo le stesse superfici essere riutilizzate una seconda volta) presso L'Ufficio Tecnico Comunale. Sarà poi obbli-

gatoria la trascrizione del vincolo nel Pubblico Registro Immobiliare a cura dell'interessato.

ALTEZZE - DISTANZE degli edifici:

- per le residenze non si potranno superare i due piani ed una altezza massima di metri 7.00, ed una minima di metri 3.60; per le attrezzature e gli impianti strettamente connessi con l'attività agricola l'altezza sarà libera compatibilmente con le tipologie e gli impianti speciali dell'agricoltura.

ALTEZZA

E' consentito costruire sul confine o in aderenza ed in arretramento con una distanza minima dal confine di metri 5.0; la distanza minima tra due fabbricati, con o senza pareti finestrate, sarà di metri 10.

Fabbricati, impianti e qualsiasi altro tipo di opera dovranno osservare le distanze dal ciglio stradale secondo quanto stabilito dai D.P.R. 495/92 e 147/93 (regolamento di attuazione codice della strada). La distanza minima dalle strade interpoderali e vicinali e comunali dovrà essere pari a m 5.00.

DISTANZE  
DA  
STRADE

#### 1.11 - ZONE G - SERVIZI GENERALI.

Le parti di territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

L'indice territoriale massimo prescritto e' di 0.01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, mediante piani di lottizzazione convenzionata, secondo quanto indicato al punto 9 della Circolare dell'Assessore agli EE.LL. 10.5.84, n. 1/84.

Per quanto attiene alle distanze ed ai distacchi dai confini e dalle strade, vale quanto indicato per la zona C.

sono consentite le sole operazioni di manutenzione ordinaria.

Attorno alle sponde del FLUMINI IMBESSU è individuata una fascia di salvaguardia non inferiore a metri 150, dove non è consentita alcuna edificazione ad esclusione delle opere di recinzione dei fondi, è però consentita l'attività agricola e pastorale.

Si identificano in particolare nel territorio comunale le seguenti sottozone:

#### **1.12.2 - ZONA H1 - Rispetto cimiteriale**

E' la fascia di rispetto individuata attorno al cimitero, dove non e' consentita l'edificazione di alcun manufatto, ad eccezione delle opere di recinzione del fondo; a questa zona si applicano le disposizioni della L. 27.7.1934, n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **1.12.3 - ZONA H2 - Vincolo e Salvaguardia di natura Archeologica**

Sono le aree soggette a vincolo archeologico, ovvero una fascia di 50 metri attorno al monumento o emergenza, in cui e' vietato ogni intervento di bonifica, operazioni di scavo, aratura, spietramento, costruzioni di muri a secco o di recinzione e qualsiasi altro intervento che modifichi lo stato dei luoghi e del suolo, se non previa autorizzazione del SINDACO il quale indicherà il tipo di opere che potranno essere consentite nonché le modalità di esecuzione. In ogni caso le opere così autorizzabili dal Sindaco saranno eseguibili solo ad una distanza di metri 20 dal monumento, sito o emergenza Archeologica.

Sono da intendersi come emergenze, siti e monumenti di natura archeologica, quelli individuati nella cartografia del piano e sottoposti a misure di conservazione e salvaguardia quali i NURAGHI, DOMUS DE JANAS, MENHIR, ETC.. Saranno inoltre sottoposti alle stesse norme di salvaguar-

dia quelle emergenze che, in seguito ad arature, decespugliamenti, scavi ecc. saranno rinvenute. Tali emergenze, con apposita delibera del C.C., verranno identificate e inserite nella cartografia di Piano.

Non e' consentito utilizzare il monumento per alcuno scopo, e tutte le operazioni di valorizzazione saranno consentite ai soli Enti Pubblici.

### **1.13 - RAPPORTI MASSIMI FRA SPAZI DESTINATI AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E GLI SPAZI PUBBLICI.**

Salvo quanto stabilito dall'art. 7 del Decreto dell'Assessore degli Enti Locali Finanze e Urbanistica N. 2266/U del 20.12.83, dovra' essere assicurata per ogni abitante insediato o da insediare una dotazione minima per spazi pubblici (S<sup>a</sup>) riservati ad attivita' collettive, verde pubblico, o a parcheggi, con l'esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie pari a:

**a) Aree per l'istruzione (S1):**

asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo

- 4.00 mq/ab;

**b) Aree per attrezzature di interesse comune (S2):**

religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., ecc.) ed altre

- 2,00 mq/ ab ;

**c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (S3)**

- 5,00 mq/ ab ;

**d) aree per parcheggi, pubblici in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della L.765 (S4)**

- 1.00 mq/ab;

Per queste aree si applicano gli indici e le norme delle zone omogenee limitrofe in cui ricadono;

Ai fini della dotazione dei principali servizi Comunali,



l'aggregato urbano viene inteso come "Unità Residenziale Primaria". Nell'ambito delle varie zone omogenee sono state individuate aree dove già esistono o dove troveranno posto le varie attrezzature.

**1.14 - RAPPORTI MASSIMI TRA SPAZI PRODUTTIVI E PUBBLICI.**

I rapporti massimi di cui all'art. 17 della L. 6.8.67, N. 765 per gli insediamenti produttivi sono definiti secondo quanto stabilito dall'art. 8 del DECRETO DELL'ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA N. 2266/U del 20.12.83.