

INTEGRATO E MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 022 DEL 27.07.2005

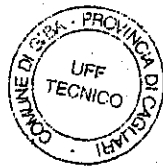


studio di ingegneria e architettura

via milano n° 32 - cagliari -

tel. 070/30.59.37 -

dott. ing. luigino medda



comune di : *GIBA*

progetto

VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

data *luglio 1990*

archivio **0833**

aggiornamenti

NORME DI ATTUAZIONE

ART.1 - VALIDITA' DELLE NORME.-

Le presenti norme, integrative di quelle del Regolamento edilizio, riguardano l'intero territorio comunale, secondo la suddivisione in zone omogenee nelle quali lo stesso territorio e' stato suddiviso ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della Legge 06.08.67 n° 765 e del D.A.R. Urbanistica n° 2266/U del 20.12.83.

La suddivisione in zone omogenee e' indicata nell'allegata planimetria in scala 1:2000 per il centro edificato ed 1:10000 per il territorio.

ART.2 - ATTUAZIONE.-

Il Programma di Fabbricazione consente oltre interventi edificatori diretti da parte di privati o da parte del Comune anche:

- a) l'attuazione da parte del Comune di interventi urbanistici secondo le procedure previste dalle leggi e decreti vigenti;
- b) l'esecuzione di lottizzazioni di aree da parte di privati secondo le prescrizioni di zona e di vincolo indicate nelle planimetrie allegata;

ART.3 - DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI NELLE ZONE RESIDENZIALI.-

La destinazione degli immobili nelle zone residenziali (zone omogenee B e C) e' consentita, oltre che per abitazioni, per:

- 1 - Locali commerciali e pubblici esercizi.
- 2 - Autorimesse private e pubbliche.
- 3 - Studi professionali e botteghe artigianali per lo svolgimento di attivita' non moleste o pericolose e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dei fabbricati.
- 4 - Uffici, strutture ricettive, luoghi di riunione o di spettacolo, strutture sanitarie.
- 5 - Servizi pubblici.

La destinazione degli immobili e' invece esclusa per:

- 1 - Industrie di qualsiasi genere.
- 2 - Macelli.
- 3 - Ospedali.
- 4 - Stalle, scuderie, ricoveri per animali in genere.
- 5 - Depositi all'aperto.
- 6 - Attivita' moleste o pericolose per l'igiene pubblica.

ART.4 - INTERVENTI EDILIZI E LOTTIZZAZIONI.-

Le concessioni per qualsiasi costruzione, ampliamento, ricostruzione, recinzione e qualsiasi altro intervento riguardante il territorio urbano, sono subordinate all'esistenza di un progetto redatto e firmato da un professionista abilitato a termini di legge.

Gli interventi riguardanti le zone di espansione, sono subordinati all'esistenza di un Piano particolareggiato redatto dal Comune o, in sua assenza, devono essere integrati in una lottizzazione privata.

Tali lottizzazioni, redatte e firmate da un tecnico abilitato a termini di legge, devono:

a) prevedere secondo un disegno organico la sistemazione urbanistica di una superficie del territorio, la cui entita' minima, senza soluzione di continuita', e' prevista per la zona nei relativi articoli.

Potra' tuttavia essere consentito il ricorso alla lottizzazione anche in casi in cui la superficie non raggiunga i minimi previsti per la zona, quando esista una comprovata soluzione di continuita' al contorno e purché siano rispettate le norme generali e quelle speciali di zona, con particolare riguardo agli indici di edificabilita' territoriale;

b) prevedere le opere di urbanizzazione primaria e, per interventi di notevole entita', le opere di urbanizzazione secondaria. Potranno essere consentiti impegni minori in particolari casi in cui le superfici da lottizzare siano gia' parzialmente urbanizzate e pressoché sature di costruzioni recenti;

c) inquadrarsi nelle previsioni del P.F. senza pregiudicarne le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori.

I progetti di lottizzazione, firmati da tutti i proprietari interessati, devono comprendere i seguenti elaborati:

1 - Planimetria in scala 1:2000 o a 1:10000 da cui risulti che l'inserimento della lottizzazione nella zona dell'aggregato urbano o del territorio comunale sia conforme alle previsioni del Piano.

2 - Zonizzazione e viabilità in scala 1:1000 o 1:500, dalla quale risulti la destinazione delle aree per il verde pubblico, i servizi sociali, la viabilità e la sosta, oltre a quelle per i lotti edificabili.

3 - Planivolumetria in scala 1:1000 o 1:500 con le quote del terreno, nella quale siano indicate le dimensioni planimetriche e le altezze dei singoli edifici, nonché i lotti di pertinenza con i distacchi dei fabbricati dai confini, la larghezza delle strade, le dimensioni degli spazi per la sosta, delle aree per il verde attrezzato e per i servizi sociali.

4 - Estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore ai 6 mesi con tutte le indicazioni atte ad individuarne la località.

5 - Sezioni stradali tipo e tipi edilizi in scala 1:200.

6 - Progetti di larga massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica.

7 - Relazione illustrativa, calcoli standards urbanistici e opere di urbanizzazione.

8 - Norme di attuazione, integrative a quelle del P.F.

9 - Schema di convenzione da stipulare tra i lottizzanti ed il Comune, riguardante le modalità esecutive e gli oneri per l'attuazione del Piano secondo quanto stabilito nel successivo articolo.

ART.5 - CONVENZIONI.-

Le convenzioni che i proprietari devono stipulare con il Comune riguardano le modalita' e gli oneri relativi alla realizzazione del Piano di lottizzazione ed in particolare:

- la cessione gratuita delle aree necessarie per le operazioni di urbanizzazione primaria e l'assunzione a carico dei lottizzanti degli oneri relativi alla realizzazione di dette opere.

- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria e la determinazione degli oneri a carico dei lottizzanti per la realizzazione delle opere.

- l'eventuale cessione di immobili che, connessi con le aree lottizzate ed idonei alla realizzazione di opere di urbanizzazione, vengono offerti dal lottizzante o richiesti dall'Amministrazione a scomputo degli oneri di cui al comma 2.

- la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione a carico del lottizzante, da eseguire secondo le indicazioni dell'Ufficio tecnico comunale.

- l'impegno da parte dei lottizzanti alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino alla consegna al Comune, con la precisazione dei tempi e dei modi relativi.

- l'eventuale impegno per la realizzazione da parte dei lottizzanti di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo, parziale o totale, degli oneri di urbanizzazione secondaria, nonche' i termini ed i modi di esecuzione delle stesse.

- la precisazione dei termini di tempo previsti per la realizzazione degli insediamenti del Piano di lottizzazione.

- l'importo delle garanzie finanziarie offerte per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle previsioni contenute nella lottizzazione stessa.

ART.6 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI.-

Gli interventi di recupero sugli edifici esistenti si distinguono in :

- interventi di manutenzione ordinaria : riguardano opere di riparazione, rinnovo e sostituzione degli elementi di finitura degli edifici ed opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Per detti interventi non e' richiesta alcuna autorizzazione.

- interventi di manutenzione straordinaria : riguardano le opere necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonche' per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreche' che non alterino i volumi e le superfici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Anche per tali interventi e' sufficiente l'autorizzazione del Sindaco.

- Interventi di restauro e risanamento conservativo: riguardano opere atte a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurare la funzionalita', come il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi strutturali e costruttivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalla destinazione d'uso. Tali interventi sono subordinati alla concessione edilizia nel rispetto dello strumento urbanistico.

- Interventi di ristrutturazione edilizia : riguardano trasformazioni degli organismi edilizi mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Sono interventi subordinati al rilascio della concessione edilizia .

- Interventi di ristrutturazione urbanistica : sono interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ; anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Questi interventi sono anch'essi subordinati al rilascio della concessione edilizia.

La concessione ad intervenire sugli immobili comporta la corresponsione dei contributi commisurati agli oneri di urbanizzazione ed ai costi di costruzione secondo le modalita' previste dalla legge.

ART. 7 - COMPUTO DELLE ALTEZZE E DEI VOLUMI.-

L' altezza massima conseguibile, variante secondo le disposizioni delle diverse zone, riguarda tutti i prospetti, compresi quelli non affaccianti su spazi pubblici.

Per altezza di edificio, relativa a prospetti con linea di terra orizzontale, si intende la differenza di quota fra il piano di sistemazione definitiva, sia pubblica che privata e la linea di intersezione del piano di facciata con quello di estradosso della copertura, sia piana che inclinata, purché, in questo ultimo caso la pendenza della falda non superi il 35%. Se la pendenza è superiore al 35% l'altezza sarà quella sopra definita maggiorata della differenza massima, misurata in verticale, tra la falda in progetto e quella con pendenza del 35%.

Se l'edificio è disposto su piano di campagna o stradale non orizzontale, fermo restando l'estremo superiore del segmento misurante l'altezza come sopra definito, l'estremo inferiore sarà costituito dalla quota media del piano di sistemazione definito sia pubblico, che privato.

Agli affetti delle altezze non si tiene conto della eventuale parte a timpano nel prospetto. Qualora la differenza di quota fra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfaldamento di almeno un piano, la costruzione potrà svilupparsi a gradoni, seguendo l'andamento del terreno nel modo più opportuno per non superare mai la massima altezza prevista.

I volumi saranno computati assumendo come altezza quella del prospetto a monte definito come sopra.

È consentito detrarre dal computo dei volumi il piano terreno per un'altezza pari a metri 2,50 qualora la costruzione sorga su pilotis, lasciando il terreno aperto e adibito a parcheggi o spazio pedonale per non meno del 70% dell'area coperta.

È ugualmente consentito non computare il volume del sottotetto al di sopra del piano orizzontale ideale passante per la linea di intersezione del piano di facciata con quello di estradosso della copertura se questa ha pendenza contenuta entro il 35%. Se le falde di copertura hanno pendenza superiore al 35%, viene computato il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

I piani interrati o semiinterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantina, depositi, locali caldaia, garages e comunque non adibiti ad abitazione. L'altezza, ai soli, fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m. 12 di lato.

ART.8 - COMPUTO DELLE SPORGENZE. -

La proiezione orizzontale e la sporgenza fino a m.2 dei balconi e di altre costruzioni aperte, dal filo della facciata prospicienti sui cortili o aree di rispetto di fabbricati, non sono considerate nel computo dell'area coperta e nel computo delle distanze.

La proiezione orizzontale e la sporgenza di, qualunque entità di sporti chiusi (bow windor) è considerata invece nel computo sia delle distanze sia della superficie coperta.

ART. 9 - OBBLIGO DELLA SOLUZIONE ARCHITETTONICA DI TUTTI I PROSPETTI. - *integrato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 022 del 27.07.2005

Il Comune non rilascerà concessioni per edifici per i quali non è prevista la soluzione architettonica di tutti i prospetti sia su spazi pubblici che privati. Il Comune avrà la facoltà di imporre in ogni zona il rifacimento dei prospetti che venissero ad essere esposti alla pubblica vista e che, a suo giudizio, non rispondessero al decoro dell'ambiente urbano. In caso di rifiuto il Comune ha la facoltà di predisporre d'ufficio il progetto prevedendo all'esecuzione dei lavori, in danno del proprietario intimato.

"E' obbligatorio, in tutte le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e le sopraelevazioni. Intonacare le facciate e le recinzioni, salvo che non si eseguano con materiali di tipo lapideo o mattoni faccia a vista.

La norma di cui al precedente comma si applica anche alle costruzioni e recinzioni esistenti ed i lavori dovranno essere completati entro 3 (tre) anni dall'approvazione della presente modifica; i termini possono essere prorogati con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare dell'autorizzazione.

E' inoltre obbligatorio nella tinteggiatura delle pareti, siano esse costruzioni o recinzioni, l'uso di colori tenui intonati all'ambiente

L'Amministrazione di doterà di un campionario da cui il cittadino dovrà attingere nella scelta del colore da utilizzare.

La scelta della tonalità e l'autorizzazione alla tinteggiatura è comunque demandata all'Amministrazione comunale che la rilascerà solamente dopo aver visionato il provino sulla parete." *

** integrato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 022 del 27.07.2005*

ART. 10 - EDIFICI IN ADERENZA. -

Nei casi riguardanti l'edificazione in aderenza il Comune potrà imporre l'organico collegamento progettuale dell'edificio preesistente.

ART.11 - ALTEZZA DEI LOCALI.-

L' altezza minima interna utile dei locali abitabili, salvo prescrizioni derivanti da normative particolari di legge relative alle singole destinazioni, non potrà essere inferiore ai m.2,70. L'altezza minima interna dei locali potrà essere ridotta fino a m.2,40 per i corridoi e disimpegni in genere, per i w.c., bagni e ripostigli.

L'estradosso del solaio di copertura del piano terreno o rialzato, dovrà risultare ad una altezza minima di m.3,50 dal piano di sistemazione esterna.

Nel caso di vani con copertura inclinata, le altezze minime suddette sono intese come altezze medie dei vani, nel rispetto dell'altezza minima assoluta di m.2,00.

ART.12 - ZONIZZAZIONE : QUADRO SINOTTICO.-

Il territorio comunale di Giba risulta suddiviso nelle seguenti zone omogenee :

- ZONA A : vecchio nucleo ;
- ZONA B : completamento residenziale ;
- ZONA C : espansione residenziale ;
- ZONA D : industriale, artigianale, commerciale ;
- ZONA E : agricola ;
- ZONA F : turistica, di valorizzazione archeologica ed ambientale;
- ZONA S1 : aree per l'istruzione ;
- ZONA S2 : aree per attrezzature di interesse comune;
- ZONA S3 : aree per spazi pubblici attrezzati a parco;
- ZONA S4 : aree per parcheggi pubblici ;
- ZONA G : servizi generali
- ZONA H : zona di rispetto e salvaguardia.

ART.13 - ZONA A: VECCHIO NUCLEO. -

* integrato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 022 del 27.07.2005

Comprende le parti del territorio che formano il nucleo primitivo attorno al quale l'abitato si e' poi sviluppato nel tempo.

Sono zone quasi totalmente edificate, nelle quali spesso le costruzioni sono malsane e fatiscenti, e sulle quali si sono nel tempo sovrapposte appendici che ne hanno svilito il carattere ambientale primitivo.

Gli interventi in questa zona devono essere inquadrati da appositi piani particolareggiati o piani di recupero. In assenza di detti piani sono consentiti sulla preesistenza gli interventi sotto riportati :

- interventi di manutenzione ordinaria ;
- interventi di manutenzione straordinaria ;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia.

Sono invece esclusi gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ad eccezione di quelli relativi a modifiche di lotti ed a variazione puntuali di tracciati stradali.

Per le nuove costruzioni, ricostruzioni, modificazioni si prescrivono le seguenti norme:

- Le costruzioni potranno sorgere sui confini o a distanza da essi non inferiore a m.4. ; nel caso di fabbricati esistenti ubicati a distanza inferiore, sarà consentita la loro sopraelevazione conservando tale distacco; in ogni caso la distanza minima tra gli edifici non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del nuovo fabbricato;
- per migliorare le condizioni igieniche di fabbricati esistenti e' consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopra indicate, sempre nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;
- sono ammessi i cortili chiusi (lolle) purché di lato non inferiore a m. 4,00 , al netto di sporgenze per porticati e simili;
- la densità fondiari a massima per le nuove costruzioni non potrà superare i 3 mc./mq. .

Per gli interventi di risanamento conservativo e per le altre trasformazioni conservative, volte al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie e di funzionalità degli stabili e delle singole unità immobiliari, la densità fondiaria massima potrà Superare i 3mc./mq. ma dovrà risultare contenuta in quella preesistente computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, maggiorata del 10%. Tale maggiorazione potrà essere consentita per una sola volta;

- l'altezza massima dei corpi di fabbrica è stabilita in m. 7,5 ; detta altezza deve essere contenuta, in ogni caso, nel rapporto 1,5 rispetto, alla larghezza stradale e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti;

- quando gli interventi sull'esistente rientrano nei casi di ristrutturazione, demolizione, ampliamento, sopraelevazione o nuova costruzione si rende obbligatoria la presentazione di documentazione fotografica "**relativa a tutti i prospetti, tetto compreso**" * e di elaborati planovolumetrici sull'esistente e sulla situazione al contorno inteso come l'ambiente in cui prospetta l'edificio interessato, considerando un raggio non inferiore a m. 30,00;

Il fabbricato demolito dovrà essere ricostruito nella sua forma architettonica iniziale salvo qualche piccola modifica relativa alle superfici finestrate, in ogni caso il prospetto non può discostarsi da quello preesistente.

E' inoltre indispensabile allegare agli elaborati progettuali una Relazione Tecnica nella quale vengano descritti tutti i materiali da utilizzare che non dovranno essere diversi da quelli prescritti nell'ultimo periodo del presente articolo e, dove possibile, nei casi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, dovranno essere utilizzati i materiali recuperabili, tipo coppi, portali travi etc. *

- è prescritto il rispetto delle architetture esistenti. Può essere concessa la modifica delle tipologie edilizie se finalizzata ad una migliore vivibilità ed igienicità purché l'involucro si inserisca armonicamente nell'ambiente circostante **e si rispetti in modo assoluto la tipologia costruttiva esistente; ***

- è prescritto l'uso dei materiali tradizionali in tutti i casi in cui sia indispensabile per salvaguardare le caratteristiche estetico ambientali. In particolare i manti di copertura dovranno essere in tegole tipo coppi, è escluso l'uso di avvolgibili e di serrande metalliche; per i prospetti esterni si richiede l'uso di tonalità medie intonate all'ambiente con esclusione di rivestimenti maiolicati, gres ed intonaci plastici granigliati.

* integrato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 022 del 27.07.2005

ART.14 - ZONA 8 : COMPLETAMENTO RESIDENZIALE.-

Comprende le parti del territorio totalmente e/o parzialmente edificate. In esse, allo scopo di regolamentare il disegno urbano, soprattutto per quanto riguarda le strade, si prescrivono interventi atti a garantire il rispetto dei minimi standards ed una utilizzazione fondiaria non superiore ai 3 mc./mq.. Per la trasformazione dei singoli edifici, mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammesse utilizzazioni superiori all'indice stabilito, purché non eccedano il 70% della densità fondiaria preesistente. L'altezza massima non può superare l'altezza media della zona e mai i metri 10,50.

Tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è prescritta una distanza minima di metri 8,00.

Quando comunque esiste un tessuto stradale già definito è consentito conservare sulla strada l'allineamento dei fabbricati esistenti, anche con distanze inferiori a metri 8,00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza o sul confine ; in quest'ultimo caso si dovrà produrre convenzione con il confinante.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 20,00, nel caso di impossibilità a 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.

Nei fabbricati esistenti, per migliorare le condizioni igieniche è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanza inferiore agli 8,00 metri, sempre nel rispetto del Codice Civile.

I fabbricati possono sorgere a filo strada, quando questa abbia una larghezza di almeno 8,00 metri e quando esistono degli allineamenti già determinati. Se la costruzione prospetta su una strada di larghezza inferiore agli 8,00 metri e non esistono degli allineamenti già determinati, la costruzione dovrà essere arretrata di 4,00 metri a partire dall'asse stradale. Lo spazio creatosi a causa dell'arretramento deve essere destinato a strada pubblica.

Qualora la sede stradale abbia una larghezza superiore agli 8,00 metri ed il tessuto urbano sia già definito, può essere consentito un arretramento dei fabbricati per almeno 2,50 metri.

L'area libera risultante sarà delimitata con recinzione a giorno costituita da un muro pieno di altezza massima di metri 1,00 e da elementi di cancellata che, con il muro, arrivino ad una altezza massima di metri 2,00 e sistemati a giardino.

La superficie coperta dell'edificio non deve essere superiore al 50% dell'area del lotto.

Ogni costruzione dovrà prevedere aree, entro il lotto, per il parcheggio privato, nella misura di 1 mq. per ogni 40,00 mc. di costruzione, dimostrandone l'utilizzazione per tale scopo.

Negli edifici di nuova costruzione sono consentite le formazioni di patii e di cortili completamente chiusi o aperti su un lato. Nel primo caso la superficie dei patii non dovrà essere minore di 1/6 della somma delle superfici perimetrali misurata dal pavimento del patio sino al limite del canale di gronda o del limite delle pareti.

La dimensione del lato minimo di questi elementi non sarà inferiore a metri 3,00 nelle abitazioni ad un piano ed a metri 5,00 nelle abitazioni a più piani. All'interno dei lotti sono consentite costruzioni di servizio non abitabili, ad un solo piano, di altezza massima di metri 3,50 e di volume massimo pari ad 1/10 del volume edificabile.

Per le costruzioni esistenti e' consentita deroga al limite di densita' fondiaria imposto per consentire la necessaria dotazione di servizi igienici ai fabbricati che ne siano privi e nei quali non sia possibile una ristrutturazione della distribuzione interna.

Nel caso di aree decurtate per allineamenti imposti dal piano o per quanto previsto nelle norme suindicate, il volume costruibile sarà computato sulla superficie del terreno originario.

ART.15 - ZONA C : ESPANSIONE. -

Comprende le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi e per i quali e' necessaria la preventiva lottizzazione convenzionata. Le lottizzazioni dovranno essere estese ad una superficie di territorio continua di almeno un ettaro, oppure ad un comparto, anche di superficie inferiore, delimitato da vicoli al contorno.

Tutti gli interventi urbanistici dovranno indicare le aree destinate ai lotti residenziali, al verde attrezzato, ai servizi dell'insediamento residenziale, alla viabilita' ed alla sosta, nella misura riportata, per i Comuni della Classe III e IV e per le zone di espansione, dal D.A. Urbanistica n. 2266 del 20.12.83.

L'altezza massima dei fabbricati sara' di mt 10,50. La distanza minima tra le pareti finestrate dovra' essere di mt 8,00.

ART.16 - ZONA C: DENSITA' DI POPOLAZIONE E RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI.-

La tabella seguente indica i caratteri della Zona con la ripartizione delle superfici per la residenza e per le urbanizzazioni.

DENSITA' DI POPOLAZIONE TERRITORIALE	100 ad/ha
RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI:	
- Aree per l'istruzione	4%
- Aree per attrezzature di interesse comune	2%
- Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	5%
- Aree per parcheggi	1%

La superficie restante sarà destinata alla viabilità necessaria ed alla residenza. Se si dimostra la sufficienza dei servizi esistenti relativi alla istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici possono ridursi ad aree per parcheggi e per verde attrezzato, che comunque in totale dovranno raggiungere il 12% della superficie totale.

UTILIZZAZIONE EDILIZIA:

- Indice di fabbricabilità territoriale:
 $I_t = 1,00 \text{ mc/mq}$
- Indice di fabbricabilità fondiaria:
 $I_f = 5,00 \text{ mc/mq}$

ART.17 - TIPOLOGIE EDILIZIE.-

Nelle zone di espansione residenziale, nell'ambito degli interventi coordinati e delle lottizzazioni si possono adottare tipologie edilizie libere purché la soluzione urbanistica compositiva e del disegno urbano risultino unitari al fine di consentire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio dell'aggregato urbano. E' tuttavia necessario rispettare le seguenti norme:

- il rispetto delle percentuali e degli indici stabiliti per la zona cui l'intervento si riferisce.
- l'altezza massima di mt 10,50.
- distacchi per le pareti finestrate non inferiori agli 8,00 mt.
- in caso di tipologia in linea, fronti di corpi di fabbrica non superiori a mt 40,00 e non superiori a mt 12,00 nella dimensione trasversale.
- il rapporto minimo tra l'aria coperta e l'area del lotto di pertinenza sarà di 1/2 per le tipologie in linea e di 1/3 per le tipologie isolate.
- distacchi dall'asse stradale non inferiori a 4,00 mt.
- idonee aree per la sosta privata nel lotto, in misura di 1,00 mq per ogni 20 mc di costruzione.
- sistemazione a giardino degli spazi di pertinenza degli edifici non utilizzati.

ART.18 - PIANI DI EDILIZIA POPOLARE.-

Nelle zone di espansione residenziale e nelle zone dell'aggregato urbano potranno essere utilizzate aree per i piani di edilizia economica popolare, ai sensi della Legge 18.04.1961, n. 167, i quali piani dovranno adottare soluzioni unitarie che siano organicamente inseribili nel contesto generale della zona.

I piani così redatti avranno valore di piano particolareggiato per la zona interessata.

ART. 19 - ZONA D: INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE.-

E' costituita da un'area posta all'ingresso dell'abitato, gia' notevolmente compromessa dall'esistenza di uno stabilimento industriale, la cui riapertura acquista per l'intero paese una notevole importanza economica.

In tale zona, essendo essa gia' compromessa, gia' provvista di servizi al contorno, si prevede la possibilita' di concessione diretta purché:

- il lotto abbia dimensioni minime di 2000 mq;
- venga ceduta e sistemata a parcheggio dai proprietari richiedenti la concessione un'area pari al 20%;

ⓧ Nei lotti, oltre agli edifici ed agli impianti di interesse artigianale o industriale sono consentiti uffici, magazzini, mense ed attrezzature di servizio.

E' invece vietato costruire in essi edifici di abitazione ad eccezione dei locali da adibire per il personale di custodia.

Ogni complesso dovra' sorgere isolato nel lotto ed i distacchi dai confini non devono essere inferiori a mt 6,00.

Nelle aree di minimo distacco possono sorgere costruzioni accessorie anche addossate ai confini di proprieta', purché la superficie coperta delle stesse non superi i 150 mq e l'altezza non superi i 3,00 mt.

- Indice di fabbricabilita' fondiaria max:
5,00 mc/mq

All'interno dei lotti dovranno essere previste aree apposite per la sosta in misura non inferiore al 20% della superficie del lotto.

Per quanto concerne invece la nuova zona si rimanda allo studio del P.I.P.

ART.20 - ZONA E: AGRICOLA.-

Sono consentite costruzioni di carattere residenziale, agricolo ed eventuali fabbricati per abitazione del personale di custodia; sono anche ammessi punti di ristoro ed insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee del territorio.

Per l'edificazione di qualunque fabbricato si dovrà dimostrare la possibilità di accesso al lotto mediante una strada che dovrà avere una larghezza minima di mt 4,00 e dovrà essere collegata con la viabilità principale.

L'indice fondiario massimo è così stabilito:

- 0,03 mc/mq per le residenze;

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 C.C. l'indice di 0,03 mc/mq 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 localizzati in altre zone omogenee.

Lo stesso indice può essere elevato, sempre con delibera del C.C. fino a 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per le opere connesse all'esercizio di attività agricola e zootecnica l'indice di 0,20 mc/mq può essere elevato, previa deliberazione del C.C. e parere favorevole dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano di almeno 500 mt.

Per interventi con volumi superiori ai 3000 mc, o con numero di addetti superiore alle 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata oltre che a deliberazione del C.C., al parere favorevole dell'Assessorato regionale degli Enti locali, sentita la Commissione urbanistica regionale, che dovrà essere espressa entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

ART.21 - ZONE S1 E S2: AREE PER L'ISTRUZIONE E PER
ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE.-

In questa zona sono consentiti solo edifici della direzionalità quali uffici, istituti di credito, edifici per lo spettacolo, attrezzature sociali e servizi di interesse cittadino e di quartiere, scuole, ecc.

L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di 5,00 mc/mq.

ART.22 - ZONA S3: AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT.-

Sono consentite solo costruzioni a carattere ricreativo, culturale e turistico, purché viate attraverso interventi coordinati estesi alla intera zona.

L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 0,50 mc/mq.

ART.23 - ZONA S4: AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI.-

In queste zone sono vietati tutti i tipi di costruzione. Sono spazi destinati unicamente alla sosta e che per questa finalità dovranno essere predisposti ed attrezzati.

ART.24 - ZONA H: ZONE DI RISPETTO E SALVAGUARDIA.-

Sono costituite dalla zona di rispetto cimiteriale e da zone di salvaguardia lungo strade provinciali o statali.

Nell'area di rispetto cimiteriale sono consentite esclusivamente costruzioni a carattere funerario.

Nelle altre zone e' vietata qualsiasi tipo di costruzione e potranno essere previsti unicamente interventi atti a mantenere il decoro della zona, quali alberature, piante, ecc.

ART.25 - ZONA F: TURISTICA, DIVALORIZZAZIONE ARCHEOLOGICA ED AMBIENTALE.-

E' costituita da una vasta zona posta sulla collina di Nuragoga in Porto Botte, sino ai confini del territorio comunale.

Questa zona dovra' essere oggetto di un Piano particolareggiato di iniziativa comunale per la valorizzazione dell'intero territorio.

Per quanto riguarda l'indice territoriale vale quanto indicato nello studio di disciplina della zona F.

ART.26 - ZONA G: SERVIZI GENERALI.-

E' un'area destinata alla realizzazione di impianti ed infrastrutture per la depurazione delle acque nere del paese.

In tale zona e' prescritto l'indice fondiario massimo di 0,01 mc/mq.