

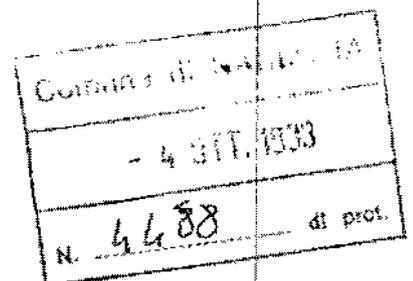
COMUNE DI

**NARBOLIA**

(2° CLASSE)

**PROGRAMMA  
DI  
FABBRICAZIONE**

**VARIANTE**



MODIFICATO IL 27.11.1992

ELABORATO

**2**

**NORME DI ATTUAZIONE**

PROGETTISTA 29 SET. 1993

DOTT. ING. PIERO LUTZU



## INDICE ANALITICO

### PARTE PRIMA - GENERALE

Art. 1 - Validità delle norme	pag. 1
Art. 2 - Cartografia e competenze	pag. 1
Art. 3 - Attuazione	pag. 1
Art. 4 - Norme per le lottizzazioni	pag. 2

### PARTE SECONDA - ZONIZZAZIONE E NORME

Art. 5 - Zonizzazione	pag. 3
Art. 6 - Zona A : Centro Storico - ambientale	pag. 4
Art. 7 - Zona B : Completamento residenziale	pag. 7
Art. 8 - Zona C : Di espansione residenziale	pag. 11
Art. 9 - Interventi di edilizia economica e popolare	pag. 13
Art. 10 - Zona D : Industriale ed artigianale	pag. 13
Art. 11 - Zona E : Agricola	pag. 15
Art. 12 - Zona F : Turistiche	pag. 17
Art. 13 - Sottozona F1 : Turistico attrezzata	pag. 19
Art. 14 - Sottozona F2 : Turistico balneare	pag. 20
Art. 15 - Sottozona F4 : Turistico collinare	pag. 21
Art. 16 - Zona G : Servizi generali	pag. 22
Art. 17 - Zona H	pag. 23
Art. 18 - Aree S : per servizi	pag. 24

### PARTE TERZA - IMPIANTI URBANISTICI CINEMATICI

Art. 19 - Viabilità del territorio	pag. 25
Art. 20 - Viabilità negli insediamenti	pag. 26
Art. 21 - Distanze di protezione delle strade	pag. 26

## **PARTE PRIMA**

### **GENERALE**

#### **ART. 1**

#### **VALIDITA' DELLE NORME**

Le presenti norme integrano quelle del Regolamento Edilizio per quanto si riferisce alle zone dell'Aggregato Urbano e alle zone di espansione, ed inoltre elencano le proposte per la viabilità e le indicazioni di destinazione d'uso per il territorio comunale.

#### **ART. 2**

#### **CARTOGRAFIA E COMPETENZE**

E' interessato al Programma di Fabbricazione l'Aggregato Urbano di Narbolia, le sue zone di espansione ed il territorio comunale nei modi indicati nelle planimetrie rappresentate nei rapporti di 1:2000 e 1:1000 per l'Aggregato Urbano e 1:10.000, 1:5000, 1:4000 per l'intero territorio comunale.

#### **ART. 3**

#### **ATTUAZIONE**

Il programma di fabbricazione consente:

- a) l'esecuzione di impianti urbanistici da parte del Comune secondo le procedure previste dalle leggi;
- b) l'esecuzione di lottizzazioni di aree da parte di privati secondo le prescrizioni di zona, di linea o di vincolo indicate nelle planimetrie allegato al P.d.F., secondo le norme previste dalla Legge Urbanistica N. 1150/42 e dalle leggi integrative N. 765/67, N. 1187/68, N. 291/71, N. 865/71, dal Decreto dell'Assessore agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna in data 20/12/83 N. 2266/U, dalla legge Urbanistica Regionale 22/12/89 N.45 e dalle istruzioni impartite dalla Regione Autonoma della Sardegna.

ART. 4

NORME PER LE LOTTIZZAZIONI

Le lottizzazioni redatte e firmate da un professionista abilitato a termini di Legge, devono:

A) - prevedere secondo un disegno organico la sistemazione urbanistica di una superficie del territorio, la cui entità minima, senza soluzione di continuità è prevista per ogni zona nei relativi articoli. Può essere consentito il ricorso alle lottizzazioni anche in casi in cui le superfici non raggiungano i minimi previsti per la zona, quando esiste una comprovata soluzione di continuità al contorno e purché siano rispettate le norme generali e quelle speciali di zona con particolare riguardo agli indici di edificabilità territoriale;

B) - prevedere le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

C) - inquadarsi nelle previsioni del Programma di Fabbricazione, senza pregiudicare le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori.

I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:

1) Relazione illustrativa - Calcoli standard urbanistici e opere di urbanizzazione;

2) Stralcio del Piano Regolatore o Programma di Fabbricazione riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);

3) Planimetrie:

- a) - Studio urbanistico (1:500);
- b) - Piano quotato ante e post sistemazione (1:500);
- c) - Studio planivolumetrico (1:500);
- d) - Piano catastale;

4) Norme di attuazione integrative a quelle del P.d.F.;

5) Tipologie edilizie;

6) Progetti di larga massima delle reti idriche, fognaria, stradale, elettrica e di illuminazione pubblica;

7) Fac-simile di convenzioni con allegata la dichiarazione contenete l'impegno da parte dei lottizzanti di stipulare l'atto successivamente all'approvazione da parte del Comitato di Controllo degli Enti Locali;

8) Certificati catastali - Estratti autentici di mappa.

D) Le lottizzazioni convenzionate sono obbligatorie per le zone C, D, F, G;

E) Le lottizzazioni sono approvate, secondo le procedure dell'art. 20 della legge Urbanistica Regionale N. 45/89, con deliberazione del consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal P.d.f. comunale e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 della legge 45/89 citata, e secondo i contenuti delle leggi nazionali N. 1150/42 N. 167/62, N. 865/71, e successive modificate ed integrazioni.

## **PARTE SECONDA**

### **ZONIZZAZIONE E NORME**

#### **ART. 5**

#### **ZONIZZAZIONE**

Il Comune di Narbolia è articolato per l'Aggregato Urbano e per il territorio nelle seguenti zone territoriali omogenee:

**ZONA A: CENTRO STORICO**

**ZONA B: DI COMPLETAMENTO ESTERNO-AMBIENTALE**

**ZONA C: DI ESPANSIONE TERRITORIALE**

**ZONA D: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE**

#### ZONA E: AGRICOLA

#### ZONA F: TURISTICO RESIDENZIALE

- Sottozona F1 - Turistico - Attrezzata
- Sottozona F2 - Turistico - Balneare
- Sottozona F4 - Turistico - Collinare

#### ZONA G: SERVIZI GENERALI

- Sottozona G1 - Verde pubblico attrezzato
- Sottozona G2 - Verde con attrezzature
- Sottozona G3 - Area cimiteriale

#### ZONA H: DI SALVAGUARDIA

- Sottozona H1 - Archeologica
- Sottozona Hr - Fasce di rispetto in genere

#### AREE PER SERVIZI O SPAZI PUBBLICI

- S1 - Aree per l'Istruzione
- S2 - Aree per attrezzature di interesse comune
- S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- S4 - Parcheggi pubblici.

### ART. 6

#### ZONA A : CENTRO STORICO-AMBIENTALE

Indica la parte dell'Agglomerato Urbano che riveste carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale e individuabile nel vecchio nucleo urbano.

In esso è presente un'edilizia prevalentemente unifamiliare e a schiera, con uno o due piani fuori terra con radi episodi isolati, e con una tessitura mossa e irregolare.

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero.

Per il rapporto di copertura si rimanda alle disposizioni del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizioni, quando siano ammesse in sede di Piano Attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

Per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di Piano Attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico e ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiore a quelle sopra indicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate, al riguardo, dal Codice Civile.

Per tutte le proposte progettuali concernenti interventi di qualsiasi genere in Zona A, oltre agli elaborati normalmente prescritti, è necessario produrre una documentazione fotografica e grafica atta a rappresentare le situazioni di stato attuale dei fabbricati, dei luoghi e del contesto urbanistico all'interno del quale si intende operare, allo scopo di fornire alla Commissione Edilizia tutti gli atti conoscitivi utili ad individuare correttamente i parametri e gli standard dimensionali.

Al fine di proteggere e mantenere i valori architettonici e ambientali presenti nella Zona "A", per tutti gli interventi valgono le seguenti prescrizioni :

i - Le coperture saranno a tetto con due falde o a padiglione e verranno realizzate con tegole del tipo tradizionale, tipo coppi laterizi.

I cornicioni dovranno essere contenuti nelle dimensioni preesistenti e comunque per questi e per quelli di nuova costruzione si rimanda alle indicazioni del Piano Particolareggiato.

2 - Le pareti verticali potranno essere in pietrame ad opera incerta, o intonacate e tinteggiate con colori appartenenti alla gamma delle terre; non sono consentiti rivestimenti plastici, graffiati a buccia d'arancio o similari, non consoni ai valori ambientali, rivestimenti in mattoni a faccia vista, in ceramica, in marmo lucido o pietre dure lavorate, in metallo etc.

Non sono altresì consentite all'esterno le cornici, le soglie i gradini e qualsiasi altro elemento della facciata in marmo lucido, pietra di Trani o travertino.

3 - Le aperture sull'esterno nei casi di restauro e ristrutturazione, dovranno mantenere per quanto possibile le dimensioni e la forma di quelle preesistenti ed in ogni caso, quando ne sia comprovata la necessità, sarà ammesso un aumento massimo di superficie non superiore al 20% dell'esistente.

Quando nelle aperture debbano essere inserite vetrine per negozi e simili, esse dovranno essere a disegno semplice e contenute entro gli stipiti dell'apertura.

4 - Eventuali insegne dovranno essere di dimensioni contenute e comunque non superiore al vano vetrina, non sono ammesse insegne a bandiera.

5 - Nelle nuove costruzioni dovrà essere rispettata la distanza minima di m. 10,00 fra pareti finestrate; tuttavia, nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato che si estenda sul fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24 nel caso d'impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle norme del Codice Civile.

6 - Per quanto riguarda l'eventuale edificazione di costruzioni accessorie all'interno dei cortili, gli allineamenti e gli arretramenti dei prospetti si rimanda alle indicazioni del Piano Particolareggiato.

7 - Le normative di cui al presente articolo verranno ampliate e completate da quelle del Piano Particolareggiato.

## ART. 7

### ZONA B : COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

La zona "B" interessa le parti dell'agglomerato urbano totalmente o parzialmente edificate diverse della Zona "A".

Detta zona è costituita da isolati recenti in parte già definiti negli allineamenti stradali e nei quali sia in atto un'edilizia che tende ad abbandonare i caratteri tradizionali orientandosi verso tipologie ed impianti nuovi.

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 20% di quella complessivamente realizzabile, nei Comuni di I e di II classe.

La verifica della sussistenza del suddetto rapporto deve essere attuata, di norma, per superfici 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 aspetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standard urbanistici.

In questa zona l'edificazione può avvenire tramite:

1) - **LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA** per comparti di superficie non inferiore a mq. 5.000, con previsione:

a) di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie;

b) degli spazi pubblici riservati alle attività collettive, verde pubblico o parcheggi nella misura di mq. 18,00 per abitante insediabile e ripartiti secondo le indicazioni dell'Art. N. 2266 del 20/12/83. Per determinare il numero di abitanti insediabili si assume il parametro di mc. 100 per abitante, dei quali mc. 70 per la residenza, mc. 20 per servizi strettamente connessi con la residenza e mc. 10 per servizi pubblici.

c) della viabilità con sezione di ml. 10,00;

d) delle aree destinate alla utilizzazione residenziale ed utilizzabili secondo i seguenti parametri :

- Ift. (Indice di fabbricabilità territoriale) = mc/mq 1,50
- Ift. (Indice di fabbricabilità fondiaria ) = mc/mq 5,00
- Rc (Rapporto di copertura ) = 1/2
- H max (altezza massima) = ml. 10,50
- Superficie min. del Lotto: per tipologie isolate mq 500,00
- per tipologie in linea mq 300,00
- Distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ml. 10,00
- Distanza fra edifici : non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.
- Distanza tra i confini di proprietà ml. 5,00
- Distacco minimo dal filo stradale ml. 3,00

Detto distacco minimo è sempre valido per gli edifici isolati ed è valido anche per le costruzioni in linea se, su parere della Commissione Edilizia, non sussistono condizioni preesistenti e contrastanti.

L'area antistante potrà essere destinata a parcheggio o verde privato.

## 2) - INTERVENTO EDILIZIO SEMPLICE O COORDINATO

In quei casi in cui risultino esistenti o sia prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e quando non sia possibile reperire gli spazi pubblici di cui all'art. 6 del Decreto dell'Ass. EE.LL., Finanze ed Urbanistica 20/12/83 N. 2266/D attraverso

interventi lottizzatori, è consentita la edificazione con concessione diretta.

Nei settori non dotati di Urbanizzazione primaria e nei quali non vi sia una viabilità definita, si prescrivono interventi coordinati estesi ad almeno un intero isolato e l'intervento avverrà con l'obbligo da parte degli interessati di eseguire direttamente le opere mancanti con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune ai sensi dell'art. 11 della Legge N. 10/1977.

Nel caso di interventi coordinati dovranno essere assicurate le dotazioni minime previste dal suddetto Decreto, detratti i fabbisogni già soddisfatti riferiti all'intera Zona omogenea.

In ogni caso sarà prevista l'area per parcheggio nella misura minima di 2,5 mq/Abitante.

Sia negli interventi coordinati che in quelli semplici si potrà edificare alle condizioni e secondo i parametri seguenti:

Iff. = mc/mq 3,00

Rc. = 1/2

L'altezza massima degli edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e comunque l'altezza media della zona.

E' prescritta la seguente distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Comune della II classe) : 10,00 ml.

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

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per un lunghezza inferiore a ml. 24,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualor-

ra il rispetto delle distanze tra 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 Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nella zona, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissata al riguardo, del Codice Civile.

#### NORME COMUNI A ENTRAMBI I SISTEMI DI INTERVENTO

- Non è consentita l'utilizzazione di isolato con schemi chiusi;
- All'interno dei lotti sono consentiti edifici accessori anche quando essi non fanno parte dell'impianto edilizio principale e non sono con esso architettonicamente risolti. Tuttavia devono rientrare nell'Indice di Fabbricabilità Fondiario e nel Rapporto di Copertura, non possono superare l'altezza di ml. 2,50 ma possono essere adiacenti al confine del lotto.
- All'interno del lotto è obbligatoria la previsione di uno spazio idoneo alla sosta di un veicolo privato nella misura di 1 mc/20mc. di volume edificato.
- Sul fronte prospiciente le strade le recinzioni devono essere a giorno.
- Sono consentiti piccoli laboratori o impianti artigianali che non siano né nocivi, né molesti, quali falegnamerie, officine, forni per il pane.

N.B. per determinare il numero degli abitanti insediabili si assume il parametro di 100 mc. ad abitante, dei quali 70 mc. per la residenza, 20 mc. per servizi strettamente connessi con la residenza e 10 mc. per servizi pubblici.

## ART. 8

### ZONA C : DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

Comprende le parti del territorio destinati a nuovi complessi residenziali che risultino inedificabili e nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone "B".

L'edificazione è consentita alla condizione che venga preceduta e programmata da uno studio urbanistico (lottizzazione convenzionata o Piano Particolareggiato) che ne preveda la ripartizione in aree residenziali ed aree per servizi pubblici e per la viabilità nel rispetto delle Norme Urbanistiche vigenti ed in particolare dei seguenti parametri :

- Superficie minima del comparto = mq. 20.000
- Ift (Indice di fabbricabilità territoriale) = mc/mq 1,50
- Spazi pubblici o riservati ad attività collettiva, a verde pubblico o a parcheggi = 18 mq/Abitante

Per determinare il numero degli abitanti insediabili si assume di norma il parametro di 100 mc. ad abitante, dei quali 70 mc. per la residenza, 20 mc. per i servizi strettamente connessi con la residenza e 10 mc. per servizi pubblici.

#### Tipologie edilizie residenziali:

Nelle zone di espansione residenziale, nell'ambito degli interventi coordinati e delle lottizzazioni si possono adottare tipologie edilizie purché la soluzione urbanistico-compositiva ed il 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:

- Altezza massima degli edifici ml. 10,50 ad eccezione dei casi di pilotis per i quali è consentita una maggiorazione di ml 2,50.



Nelle porzioni di Zona "C" già compromesse è facoltativa l'applicazione delle disposizioni relative alla Zona "B" sulle distanze e sulle altezze.

#### ART. 9

#### INTERVENTI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.

Nelle Zone "B" e "C" sono consentiti interventi di edilizia economica e popolare. Tramite lo strumento particolareggiato di Zona e nel rispetto delle norme generali relative alla zona omogenea interessata, dovranno essere previste soluzioni unitarie.

#### ART. 10

#### ZONA D : INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE

Comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali o ad essi assimilati.

L'edificazione è consentita previo studio di lottizzazione da convenzionarsi nei modi di legge.

Dovranno osservarsi le seguenti norme:

1) - Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili compresi nelle Zone "D", la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata 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.

2) - Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve essere corrispondente la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge N. 765).

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate

agli spazi da destinare a parcheggio.

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

Non sono consentiti edifici di abitazione ad eccezione dei locali indispensabili per il personale di custodia. La superficie utile della residenza non può superare i mq. 120 (esclusi verande, balconi e simili).

Il minimo comparto per gli interventi lottizzatori dovrà essere di mq. 10.000 ed il lotto minimo edificabile di mq. 1.000.

L'edificazione è regolata dalle seguenti norme:

a) Obbligo di prevedere, all'interno del lotto, spazi di manovra e di sosta per i mezzi di lavoro e per i veicoli degli addetti, non inferiore al 20% della superficie di esso.

b) Ogni complesso dovrà sorgere isolato nel lotto e i distacchi dei confini non dovranno essere inferiori a ml. 6,00 e comunque non inferiore ad 1/2 dell'altezza della parete antistante il confine. Nelle fasce di minimo distacco possono sorgere costruzioni, anche addossate ai confini di proprietà, purché la superficie coperta non superi i mq. 150 e l'altezza relativa non superi i ml. 4,00.

c) La distanza minima delle pareti degli edifici antistanti dovrà essere di ml. 12,00 e comunque non inferiore dell'altezza del fabbricato più alto.

d) Per modesti impianti artigianali quali falegnamerie, officine meccaniche, etc., il distacco dai confini potrà ridursi a ml. 5,00.

In questa fascia di distacco potranno essere edificate delle costruzioni accessorie di superficie non superiore a mq. 150 e con altezza massima di ml. 4,00.

e) La distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale sarà di ml. 6,00.

f) L'indice di fabbricabilità territoriale è stabilito in 1,00 mc/mq mentre l'indice di fabbricabilità fondiario non potrà in nessun caso superare i 3 mc/mq.

#### ART. 11

#### ZONA E : AGRICOLA

Comprende le parti del territorio destinate a zona agricola, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti.

L'indice fondiario massimo è 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 aziendali quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

Con deliberazione 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 localizzati 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 deliberazione 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 di ml. 500.

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

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le

tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di 20 ed attività sportive e ricreative.

L'altezza dei fabbricati ad uso di residenza non potrà superare i ml. 7,00, ne dovrà essere inferiore a ml. 3,20.

Per le residenze si prescrive una distanza tra i fabbricati di ml. 10,00.

L'arretramento minimo dei fabbricati dai confini è fissato in ml. 5,00 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato; mentre per le distanze dal ciglio delle strade valgono le norme del D.M. 01.04.1968. (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi fuori dal perimetro dei CENTRI ABITATI di cui alla legge 06.07.1967 n° 765); fanno eccezione le strade vicinali, di bonifica, e le strade di sola penetrazione e servizio dei fondi (Circ.Min. LL.PP., Direzione dell'Urbanistica, n° 5980 del 30.12.1970, per le quali la distanza minima viene fissata in ml. 10,00.

Tra confinanti è consentito costruire in aderenza, previo accordo fra le parti.

Per gli insediamenti od impianti con indici superiori a quelli indicati o comunque superiori a 3000 mc., o con numero di addetti superiore a 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 conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli EE.LL. sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Si ricorda che le residenze ammesse in zona agricola con l'indice fondiario di 0,03 mc/mq sono quelle relative alla destinazione agricola e zootecnica, come precisato per la zona E nell'art. 3 del decreto Floris n° 2266/U del 20.12.1983, e quindi deve trattarsi di residenze connesse ad aziende agricole e zootecniche, anche se realizzate da proprietari che non sono imprenditori agricoli a titolo principale.

## ART. 12

### ZONA F : TURISTICA

Indica le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti del tipo prevalentemente stagionale.

Ogni edificazione deve essere inquadrata in interventi urbanistici coordinati o lottizzazioni convenzionate che nel rispetto dell'ambiente naturale, garantiscano densità di popolazione e standards sociali idonei alla vita ed al carattere delle sottozone, visibilità principale sufficiente ai massimi flussi di traffico e corrispondenti spazi per la sosta dei veicoli, tipologie edilizie rispondenti alle funzioni da espletare con caratteristiche architettoniche intonate al contorno ambientale.

Nei casi che lo richiedano è fatto obbligo di rispettare le norme e le indicazioni del Ministero dell'Agricoltura e Foreste e dell'Azienda Autonoma per le foreste demaniali della Sardegna.

La Zona "F" è suddivisa in sottozone in funzione delle diverse caratteristiche ambientali.

Di seguito viene ora elencata la normativa comune valida per tutte le sottozone e quindi per ciascuna di esse verranno esposte le norme particolari.

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo dovrà essere non superiore a 0,75 mc/mq con esclusione degli insediamenti residenziali che non potranno superare, per tipologie isolate, l'iff. di 0,50 mc/mq.

Il volume ottenuto dall'applicazione di tali indici verrà utilizzato nella misura di 60 mc/Abitante che andranno così ripartiti

**50 mc/Ab. per residenze; 10 mc/Ab. per pubblici servizi.**

Nei programmi urbanistici (piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate) dovranno essere previsti e chiaramente indicati gli spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi in misura non inferiore al 50%

dell'intera superficie territoriale.

Almeno il 60% di tali aree (del 50%) dovrà essere pubblico.

I fabbricati dovranno rispettare la distanza di ml. 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ed i distacchi dal ciglio stradale previsti dal D.M. 01/04/68, con eccezione per la viabilità principale di collegamento fra le zone del medesimo abitato, per le quali, a partire dal ciglio stradale, e da misurarsi in proiezione orizzontale, la distanza dovrà essere almeno pari a ml. 6,00.

All'interno dei lotti non sono consentite costruzioni accessorie oltre la cubatura prevista per il lotto.

Entro l'area libera del lotto devono essere previste superfici per la sosta privata in misura non inferiore a mq. 1,00 per ogni 20 mc. di volume costruito ed in ogni caso, non meno di mq. 20,00.

Le restanti parti libere devono essere sistemate a verde nel rispetto dell'ambiente naturale e rimboschite con vegetazione di alto fusto nella misura minima di 1 albero/100 mq. di lotto.

Tutte le recinzioni devono essere a giorno o comunque realizzate in modo tale da non costituire sbarramento visivo continuo. I materiali da costruzione, il colore delle facciate, le coperture, l'intera opera edilizia dovranno essere tali da mantenere con l'ambiente un rapporto che non ne alteri le caratteristiche peculiari.

Nei casi in cui il settore oggetto di programmazione ed intervento sia a contatto o nelle vicinanze del mare, l'edificazione sarà ulteriormente regolamentata dalle norme sulle distanze di cui all'art. 12 della Legge Regionale N. 10 del 09/03/76.

Per gli interventi urbanistici coordinati e le lottizzazioni convenzionate che interessino contemporaneamente diverse sottozone può essere autorizzata una soluzione unitaria che, oltre i confini delle sottozone, consenta l'utilizzazione delle superfici interessate secondo nuovi parametri (indici di fabbricabilità etc.) che, nel complesso, non siano superiori alla media ponderale dei valori stabiliti per ciascuna delle diverse sottozone concorrenti nell'intervento.

Per quanto riguarda l'uso degli arenili nella stagione estiva da parte di privati per lo svolgimento di attività e la prestazione di servizi a supporto e sostegno della fruizione e godimento del mare, si fa riferimento alla deliberazione di giunta regionale n° 13/7 del 28.04.1992. In tale delibera al punto 6 è indicata la possibilità di applicare il disposto di cui al punto 4 dell'art. 12 della legge Urb. Reg. n° 45/1989 in presenza di strutture ed impianti precari, amovibili e di facile sgombero, che siano destinati a servizi di preminente interesse pubblico. In pratica tutti i servizi di spiaggia. Pertanto tali opere sono consentite con semplice autorizzazione del Sindaco previo parere della Comm. Edilizia Comunale e nulla osta dell'ufficio tutela del paesaggio. Tale autorizzazione è subordinata alla dimostrazione del possesso dell'area, nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche Comunali e delle norme in materia di commercio ed igiene pubblica a titolo precario e provvisorio per la durata della stagione estiva, con l'obbligo di provvedere alla rimozione delle opere a stagione chiusa, e comunque non oltre la durata della concessione demaniale a semplice richiesta delle autorità competenti.

#### ART. 13

#### SOTTOZONA FI : TURISTICO ATTREZZATA

In tale sottozona gli interventi urbanistico-edilizi devono interessare una superficie di almeno 20.000 mq. di terreno senza soluzione di continuità, ed inserirsi in modo organico nella viabilità pubblica del territorio.

In essi deve essere indicato il carattere e la specializzazione dell'attrezzatura turistica e i regolamenti speciali ai quali per l'edificazione ci si atterrà; ciò al fine di valutare gli indici di edificabilità territoriali che comunque non potranno superare il valore di 0,325 mc/mq.

Tale indice che può essere utilizzato soltanto per attrezzature turistiche accessibili al pubblico (alberghi, ristoranti, motels, attrezzature sportive, culturali e ricreative, attrezzature commerciali e amministrative), consente la realizzazione di concentrazioni edilizie su una superficie fondiaria pari al 50% dell'intera superficie impegnata per l'intervento, il cui indice fondiario di fabbricabilità non deve su-

perare 0,75 mc/mq.

Le tipologie edilizie libere devono tuttavia, nel rispetto delle regolamentazioni speciali, tener conto dell'ambiente al contorno e di rapporti di copertura ottimali.

L'altezza, libera per ogni tipo edilizio, deve garantire profili armonici dei volumi edilizi nel paesaggio; l'altezza massima consentita è di ml. 12,00.

Il lotto minimo deve essere di mq. 600.

#### ART. 14

#### SOTTOZONA F2 : TURISTICO BALNEARE

Tutti gli interventi devono interessare una superficie di almeno 5 ettari senza soluzione di continuità e devono indicare le aree o i lotti per l'utilizzazione residenziale e le aree per la viabilità pari al 50% dell'intera superficie impegnata.

L'utilizzazione edificatoria deve essere contenuta entro un indice di fabbricabilità territoriale massimo di 0,25 mc/mq, mentre per i lotti a destinazione residenziale non si può superare l'indice di fabbricabilità fondiario di 0,65 mc/mq; inoltre per tipologie isolate l'iff massimo sarà di 0,50 mc/mq.

I lotti a destinazione residenziale devono avere una superficie non inferiore a mq 600, a meno di utilizzazione consortili in cui possono non essere indicati i singoli lotti, ma devono essere sempre rispettati gli indici previsti per la sottozona.

L'altezza degli edifici non può superare il valore massimo di ml. 3,80.

Eccezionalmente può essere portata a ml. 6,50.

Tale altezza può e deve essere utilizzata col preciso intento di

salvaguardare le zone boscate, limitando la superficie coperta degli insediamenti e recuperando alla vegetazione spazi privi di alberi.

L'altezza massima non può in ogni caso superare l'altezza media delle piante circostanti.

Gli edifici devono distare da tutti i confini del lotto, se isolati, non meno di ml. 5,00 e non meno di ml. 6,00 dai due confini su cui prospettano, se a schiera; nel caso della schiera gli edifici non potranno superare uno sviluppo di fronte complessivo di ml. 50,00.

#### ART. 15

#### SOTTOZONA F4 : TURISTICO COLLINARE

Tutti gli interventi devono interessare una superficie di almeno 5 ettari senza soluzione di continuità.

L'utilizzazione edificatoria deve essere contenuta entro un indice di fabbricabilità territoriale di 0,20 mc/mq., mentre per i lotti a destinazione residenziale non si deve superare l'indice di fabbricabilità fondiario di 0,30 mc/mq.

I lotti a destinazione residenziale devono avere una superficie non inferiore a mq. 1.500.

Tuttavia possono essere ammessi anche lotti di superficie inferiore a mq. 1.500 in casi eccezionali, purché sia comprovata dall'Amministrazione Comunale tale necessità, fermo restando comunque per essi l'applicazione delle norme generali e speciali della sottozona.

Il rapporto tra superficie coperta e la superficie del lotto di pertinenza non può superare il valore di 1/6.

L'altezza dei fabbricati non deve superare il valore massimo di ml. 4,00.

Eccezionalmente può essere portata a ml. 6,50.

Tale altezza può e deve essere utilizzata col preciso intento di

salvaguardare le zone boscate, limitando la superficie coperta degli insediamenti e recuperando alla vegetazione parte degli spazi privi di alberi.

L'altezza massima non può in ogni caso superare l'altezza media delle piante circostanti.

## ART. 16

### ZONA G SERVIZI GENERALI

Comprende le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, e riservati a servizi di interesse generale, quale strutture per l'istruzione secondaria superiore ed università, i beni culturali (musei etc.), la sanità (ospedali, cliniche, etc.), lo sport e le attività ricreative, il credito e le comunicazioni (porti, aeroporti, scali ferroviari, etc.), o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili, impianti per la valorizzazione di prodotti ittici ed alimentari in genere. Per l'edificazione è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo ai sensi dell'art. 3 della L.R. 01.07.1991 n° 20.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo per la zona "G" è prescritto di 0,01 mc/mq., con la possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

#### A) SOTTOZONA G1: VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

E' prevista l'utilizzazione a verde pubblico con attrezzature connesse con la manutenzione e conservazione delle aree verdi. Sono consentite attrezzature di carattere ricreativo, sportivo, culturale e sociale per uso collettivo, di iniziativa pubblica o privata.

L'indice territoriale massimo prescritto è di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa disposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica, che può essere limitato a superfici di Ha 05.00.00.

#### B) SOTTOZONA G2: VERDE CON ATTREZZATURE

Sono previste preferibilmente attrezzature di carattere sporti-

vo, ricreativo, culturale e sociale per uso collettivo.

Sono consentite comunque le altre attrezzature ed impianti pubblici e privati riservati a servizi di interesse generale elencati nell'art. 16 (Zona G).

L'indice territoriale massimo prescritto è di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa disposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica che può essere limitato a Ha 05.00.00.

#### C) SOTTOZONA G3: AREA CIMITERIALE

Nella sottozona G3 è consentito solo l'edificazione di fabbricati a carattere funerario.

Il raggio della zona di rispetto è stabilita in ml. 50 come indicato in cartografia.

### ART. 17

#### ZONE H

Comprendono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività quali fascia costiera, fascia attorno ai comuni, fasce lungo le strade statali, provinciali, comunali e fascia di rispetto cimiteriale. In esse è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della Legge 06/08/1977, 765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti sportivi.

#### A) SOTTOZONA H1: ARCHEOLOGICA

Nella sottozona è vietato costruire edifici e strutture di qualunque uso e manomettere il suolo senza l'approvazione di un Piano Urbanistico coordinato, da redigere anche in accordo con la Sovrintendenza alle antichità.

Tale piano avrà valore di piano di attuazione per la zona e de-

finirà tutte le norme per gli interventi edilizi realizzabili. Rientrano in tale zona, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del programma tutte le costruzioni di carattere archeologico ed in particolare di epoca nuragica e tutte le superfici da esse interessate per un raggio di influenza non inferiore a ml. 200.

L'indice di edificabilità territoriale è di 0,001 mc/mq.

**B) SOTTOZONA Hr: FASCIE DI RISPETTO IN GENERE: CIMITERIALI, STRADALI, ETC.**

La sottozona comprende tutte le fasce di rispetto e in particolare quelle lungo le strade statali, provinciali e comunali di collegamento fra le frazioni; comprende inoltre le fasce di rispetto intorno alle coste e ai comuni; e compresa in questa sottozona anche la fascia di rispetto attorno ai cimiteri.

Laddove non contrasti con altre norme e ammesso l'indice di fabbricabilità territoriale di 0,001 mc/mq per edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

#### ART. 18

#### AREE S PER SERVIZI

In sede di studio dei piani attuativi delle varie zone omogenee dovrà essere assicurata per ogni abitante insediato o da insediare la seguente dotazione minima per spazi pubblici (S), riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, nella misura di mq. 18 per abitante; ripartita di norma, nel modo appresso indicato:

**S1: AREE PER L'ISTRUZIONE:** asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, nella misura di 4,50 mq. per abitante;

**S2: AREE PER ATTREZZATURA DI INTERESSE COMUNE:** religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, etc.) ed altre nella misura di 2,00 mq. ad abitante;

**S3: AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI** a parco, per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con l'esclusione di fasce verdi lungo le strade, nella misura non inferiore a mq. 9,00 per abitante.

Nell'area S3 inserite nella zona turistica in località "Is Arenas" l'indice di fabbricabilità territoriale non potrà superare 0,1 mc/mq e l'altezza dei fabbricati a monte non potrà essere superiore a ml. 3,50.

**S4: AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI**, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della Legge 765, nella misura non inferiore a mq. 2,50 per abitante, tali aree in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

Nella zona C deve essere assicurata integralmente, attraverso la predisposizione di apposito piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata la quantità di spazio prevista nel presente articolo.

Nelle Zone "F" il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

## **PARTE TERZA**

### **IMPIANTI URBANISTICI CINEMATICI**

#### **ART. 19**

#### **VIABILITA' DEL TERRITORIO**

Per la viabilità comunale di interesse intercomunale si propongono sezioni stradali minime di ml. 12,00.

Per la viabilità secondaria si propongono sezioni stradali minime di ml. 9,00.

Per la viabilità di servizio e di penetrazione ai fondi si propongono sezioni stradali minime di ml. 5,00.

## ART. 20

### VIABILITA' NEGLI INSEDIAMENTI

Per i nuovi allineamenti delle zone B del centro urbano sono previste sezioni stradali minime di ml. 10,00.

Per la viabilità primaria delle zone C e D sono previste sezioni stradali minime di ml. 12,00; per la viabilità secondaria, sezioni minime di ml. 10,00.

Nelle Zone "F" si propongono sezioni stradali minime di ml. 12,00 per la viabilità di scorrimento e di ml. 6,00 per i rami di penetrazione ai lotti.

## ART. 21

### DISTANZE DI PROTEZIONE DELLE STRADE

Vale quanto stabilito dal D.L. 01.04.1968 n° 1404 e successive modificazioni (escluse le strade vicinali, carrabili e di bonifica). Si applica fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dagli strumenti urbanistici (P.R.G. e P.F.), quindi in zona rurale ed in zona residenziale, rade in quanto l'edificazione in tali zone non costituisce insediamento.