



## **Comune di Cuglieri**

Provincia di OR

### **Programma di Fabbricazione**

*Stralcio disciplina urbanistica artt.30-1*

### **Regolamento edilizio e norme di attuazione**

*approvato con Decreto Ass.le n.1434/U del 9.9.1983*

*aggiornato con le successive modifiche apportate*

*Deliberazione del C.C. n.25 del 28.02.1992*

*Deliberazione del C.C. n.5 del 25.03.2003*

## Sommario

TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA .....	3
CAPO I - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri .....	3
Art.30 – Indici e parametri.....	3
Art.31 – Definizioni degli indici e dei parametri .....	3
CAPO II- ZONIZZAZIONE .....	12
Art. 32 – ZONIZZAZIONE.....	12
ZONA A - CENTRO STORICO .....	12
ZONA B1 - COMPLETAMENTO.....	13
ZONA B2 – VERDE PRIVATO .....	14
ZONA C – ESPANSIONE RESIDENZIALE .....	14
ZONA D - INDUSTRIALE E ARTIGIANALE .....	16
ZONA E - AGRICOLA .....	17
ZONA F.....	18
SOTTOZONE G.....	23
ZONA H .....	23
SOTTOZONE S1, S2, S3, S4 .....	23

## TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA

### CAPO I - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri

#### Art.30 – Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art.31 riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

#### Art.31 – Definizioni degli indici e dei parametri

##### 1. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente n.11, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

##### 2.3.4.5. ATTREZZATURE.

Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari su di esso previsti.

##### ~~6. DESTINAZIONI D'USO~~

~~Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.~~

##### ~~7. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA~~

~~E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.~~

##### ~~8. SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO.~~

~~Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.~~

## 9. INDICE DI COPERTURA

~~È il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.~~

## 10. COMPUTO DELLE ALTEZZE E DEI VOLUMI

~~L'altezza massima dei fabbricati, conseguibile secondo le disposizioni valide per le singole zone, riguarda tutti i prospetti compresi quelli non affaccianti su spazi pubblici. Per l'altezza dell'edificio, relative a prospetti con linea di terra orizzontale, si intende la differenza di quota fra il piano di sistemazione definitiva, sia pubblica (strade, piazze, ecc.) che privata (giardini, strade ecc.) e la linea di intersezione del piano di facciata con quello di estradosso della copertura, sia piana che inclinata. In questo ultimo caso, la pendenza delle falde deve essere contenuta entro il 35%.~~

~~Se il tetto ha falde con pendenza superiore al 35%, per altezza dell'edificio va considerata la differenza di quota fra il piano di sistemazione definitiva e la linea di intersezione sopradescritta, maggiorata della differenza massima, misurata su retta verticale, fra il profilo del tetto in esame e quella del tetto con pendenza del 35%.~~

~~Se l'edificio è disposto su piano di campagna o stradale non orizzontale fermo restano l'estremo superiore dei termini relativi alla differenza di quota, secondo quanto su riportato nel presente articolo, l'estremo inferiore sarà costituito dalla quota media del piano di sistemazione definitiva, sia pubblica che privata, relativa alla parte su cui insiste l'edificio stesso.~~

~~È vietato maggiorare le altezze sopra definite in sede esecutiva con sbancamenti non previsti dal progetto. Qualsiasi costruzione situata su terreno acclive non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante qualora la differenza di quota fra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfasamento 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~~

~~Sono esclusi dal computo dei volumi i porticati, se destinati ad uso collettivo. È compreso, se coperto, il volume relativo al parcheggio.~~

## 11. NUMERO DEI PIANI

~~Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art.47.~~

#### ~~12.13. DISTACCO FRA GLI EDIFICI~~

~~E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.~~

~~E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.~~

~~Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.~~

#### ~~14.15. DISTACCO DAI CONFINI~~

~~E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di medesima sporgenza, e la linea di confine.~~

~~E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.~~

#### ~~16. ACCESSORI.~~

~~Dove consentito saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.~~

~~La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare, in rapporto al predetto volume, la percentuale stabilita nella tabella dei tipi edilizi.~~

#### ~~17. LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI.~~

~~E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.~~

#### ~~18. SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI.~~

~~Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore al 3/4 del perimetro.~~

~~Sono classificati nei seguenti tipi:~~

- ~~a) Ampio cortile: si intende per ampio cortile uno spazio esterno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m.25,00.~~

- ~~b) — Patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m.6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00.~~
- ~~e) — Cortile: si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m.8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.~~
- ~~d) — Chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m.20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.~~

#### ~~19. INDICE DI PIANTUMAZIONE~~

~~— Indic il numero di piante di alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.~~

#### *NUMERO DEI PIANI*

*Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art.47.*

#### *5. AREA EDIFICABILE*

*E' la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico-edilizio vigente, è suscettibile di utilizzazione edilizia.*

*Essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto:*

- a) le porzioni che, per vincoli di legge o dello strumento urbanistico-edilizio, sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad usi (strade, attrezzature, servizi, ecc...) o funzioni (verde privato) di pubblico interesse;*
- b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto che si intendono mantenere;*
- c) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (registrata) ad un lotto confinante di altro proprietario;*
- d) gli spazi pubblici finitimi esistenti.*

*Si possono invece considerare aggregate all'area edificabile:*

*le aree confinanti, anche di altro proprietario purchè la cessione del diritto di sfruttamento (in volume od in superficie di piano) risulti da convenzione registrata modificabile solo con autorizzazione comunale. E' ovvio che la cessione è ammissibile solo per lotti che hanno una edificabilità residua, cioè che sono "sottoedificati".*

*Nel caso di un lotto confinante con "cortile comune" si possono considerare area edificabile anche la "quota" di cortile comune compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o una convenzione tra i proprietari interessati. In mancanza di tali atti, si può presumere, ad .es. che, ai fini edificatori, il cortile sia ripartito in porzioni all'estensione dei lotti che vi hanno accesso.*

#### **6. TERRENO SISTEMATO**

*Si intende per "terreno sistemato", il terreno risultante da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati e sistemati prima del rilascio del permesso di abitabilità o agibilità.*

*E' fatto obbligo l'esecuzione dei muri di contenimento a seguito di scavi e riporti.*

#### **7. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA**

*E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.*

#### **8. SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO.**

*Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.*

#### **9. INDICE DI COPERTURA**

*Definisce la porzione di lotto copribile da fabbricati. E' il rapporto numerico tra l'area coperta dei fabbricati e l'area edificabile del lotto.*

#### **10. AREA COPERTA**

*E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali e accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, si considera cioè l'ingombro massimo dei vari piani dell'edificio, compresi quelli interrati.*

## 11. VOLUME COSTRUIBILE

*E' il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile, calcolato in base all'indice di fabbricabilità emesso. Il volume costruibile è computato assumendo come altezza la distanza media tra intradosso dell'ultimo solaio e il piano di campagna naturale sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana ed il tetto abbia pendenza minore del 35% in tutte le falde.*

*Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio (piano attico, sottotetto rialzato lungo la linea di gronda o volumi simili).*

*Nel caso che il piano di campagna naturale sia inclinato, i vani seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantina, depositi, locali caldaia, garage e simili, e comunque non adibiti ad abitazione **quando l'altezza utile interna sia inferiore o uguale a metri 2,40** (come integrato dalla Delibera del C.C. n.5 del 25.03.2003).*

*L'altezza è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m.12 di lato.*

*Si escludono dal volume le parti coperte ma aperte dell'edificio, come balconi, verande, loggiati, pensiline e tettoie, piani terreni a pilotis, con esclusione delle parti chiuse, (le verande e gli spazi aperti possono essere delimitate da pareti al massimo per 2/3 del loro perimetro, diversamente vengono calcolate nella superficie coperta e nel volume); ~~i piani pilotis, se privati, devono avere un'altezza libera non superiore a m.2,50, diversamente viene conteggiata l'eccedenza.~~ **E' consentito coprire le verande solo al livello dei volumi costruiti.** (come modificato e integrato dalla Delibera del C.C. n.5 del 25.03.2003).*

*Si esclude inoltre il volume relativo alla sopraelevazione obbligatoria del piano terreno, pari a 50 cm. occupati dal vespaio. Si esclude dalla volumetria fino a 18 mq. (per tutte le zone con esclusione delle zone "F") i locali da adibire ad autorimessa.*

## 12. ALTEZZA DEGLI EDIFICI

*L'altezza degli edifici non può superare il limite fissato per le singole zone dallo strumento urbanistico, ad eccezione dei "volumi tecnici" (vano-scala, vano ascensore, canne fumarie, o altre opere, come terrazze, seguendo la pendenza del tetto nuovo o esistente fino alla linea esterna del*



*fabbricato) purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta.*

*Per edifici in angolo fra strade di diversa larghezza l'altezza massima competente alla strada di maggiore larghezza può concedersi anche per la parete sulla strada di minore larghezza per un'estensione pari alla larghezza della strada minore aumentata di m.3,00.*

*S'intende per parete esterna, sulla quale deve essere misurata l'altezza degli edifici, ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%.*

### **13. EDIFICIO O FABBRICATO**

*Per l'edificio o fabbricato si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o spazi vuoti, oppure separate da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, ed abbia almeno una scala autonoma se trattasi di edificio a più piani.*

### **14. DISTACCO FRA GLI EDIFICI**

*E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.*

*E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.*

*Nel misurare la distanza, non si considerano i balconi aperti, cornicioni, le gronde e simili; tali sporgenze non devono comunque essere superiori al 30% del distacco prescritto dal confine, tra edifici ( in questo ultimo caso si considera la somma delle sporgenze).*

*Le sporgenze al pian terreno possono realizzarsi alle distanze del codice civile; i pavimenti dei balconi o simili devono però stare ad una quota non superiore a m.1,50.*

### **15. DISTACCO DAI CONFINI**

*E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di medesima sporgenza, e la linea di confine.*

*E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.*

### **16. ARRETRAMENTO**

*Concerne la minima distanza che l'edificio deve osservare da infrastrutture viarie o da una pubblica attrezzatura. Si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine dell'area pubblica, esclusi i balconi aperti, i cornicioni, le gronde, le verande e le logge.*

*L'arretramento vincola la posizione dell'edificio rispetto alla infrastruttura o pubblica attrezzatura, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicchè la densità edilizia o l'indice di sfruttamento si applica all'intero lotto.*

#### **17. ACCESSORI**

*Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.*

*La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare, in rapporto al predetto volume, la percentuale stabilita nella tabella dei tipi edilizi.*

#### **18. LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI**

*E'la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.*

#### **19. SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI.**

*Si intendono per spazi interni le area scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore al 3/4 del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:*

- a) *Ampio cortile: si intende per ampio cortile uno spazio esterno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m.25,00.*
- b) *Patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m.6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00.*
- c) *Cortile: si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m.8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.*
- d) *Chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m.20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.*

*20. INDICE DI PIANTUMAZIONE*

*Indic ail numero di piante di alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.\**

*\* così come modificato dalla Deliberazione C.C. n.25 del 28.02.1992*

## CAPO II- ZONIZZAZIONE

### Art. 32 – ZONIZZAZIONE

Il territorio comunale si considera suddiviso nelle seguenti zone omogenee.

#### ZONA A - CENTRO STORICO

Si tratta di zone interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere di particolare pregio ambientale, tradizionale e storico e delle aree circostanti che, in virtù della loro composizione di assieme, creano un notevole patrimonio urbanistico.

#### DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'

Destinazione d'uso residenze e servizi.

Sono sempre consentiti gli interventi di risanamento conservativo. La densità fondiaria e la cubatura non debbono superare per tali opere quelle preesistenti, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse inquadrate in apposito piano particolareggiato.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione l'indice fondiario non può superare quello medio della zona, con un massimo di **3 mc/mq**.

Le nuove costruzioni possono sorgere a filo strada, pubblica o privata, o in arretramento, dove questo è già in atto, se le distanze degli edifici prospicienti lo permettono in relazione alla sezione stradale.

- Indice di copertura: **0,6 mq/mq**.
- Altezza massima **non superiore all'altezza media degli edifici preesistenti e comunque non superiore ai 12 metri**.
- Altezza minima : **3,80 metri**.
- Numero dei piani : **3 fuori terra**.
- Distacchi **non inferiori a quelli intercorrenti tra gli edifici preesistenti con minimo di 10 metri per le nuove costruzioni. E' consentito costruire in aderenza**.
- Distacchi dall'asse stradale: **le nuove costruzioni, che fronteggiano strade la cui sezione sia inferiore a m.8, dovranno distare almeno m.4 dall'asse stradale**.
- Sono ammesse chiostrine così come regolamentate dall'art. 31 e 41 delle presenti norme. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee "A", è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a

quelle sopraindicate purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

## **ZONA B1 - COMPLETAMENTO**

Si tratta delle zone totalmente o parzialmente edificate differenti da quelle definite zone omogenee A.

### **DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'**

Destinazione d'uso residenze e servizi.

Le nuove costruzioni possono sorgere a filo strada, pubblica o privata, o in arretramento, dove questo è già in atto, se le distanze degli edifici prospicienti lo permettono in relazione alla sezione stradale.

- Indice di fabbricabilità fondiaria: **3,00 mc/mq.**
- Indice di fabbricabilità territoriale: **2,00 mc/mq.**
- Indice di copertura: **0,67 mq/mq.**
- Altezza massima: **10,50 metri e mai superiore a quella preesistente o a quella media degli edifici circostanti;**
- Numero dei piani : **3 piani fuori terra.**
- Superficie minima del lotto: **200 mq.**
- Distacchi dagli edifici: **1° volta l'altezza con minimo assoluto di ml.10,00 tra pareti finestrate, è consentito costruire in aderenza;**
- Distacchi dai confini: **0,5 volte l'altezza con minimo assoluto di mt 5,00.**

Nelle zone imedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora la realizzazione di pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od 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 é consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

## **ZONA B2 – VERDE PRIVATO**

### **DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'**

L'area coperta complessiva, **sia da costruzioni esistenti che future, non deve essere superiore ad un ventesimo dell'area del lotto, ne possono essere superati 1 m.7,50 di altezza.**

Ogni intervento negli stabili esistenti che già attualmente superino i limiti di altezza e di superficie prescritti deve limitarsi alla sola necessaria manutenzione. Qualora le condizioni statiche lo impongano, sono consentite le demolizioni, ma le ricostruzioni dovranno adeguarsi alle nuove norme.

E' imposto un distacco minimo dai confini di **m.5,00**.

Le costruzioni non devono dar luogo a formazione di cortili chiusi, chiostrine, canne di ventilazione. Sono tuttavia consentiti spazi interni aventi il carattere di patio soltanto per i corpi di fabbrica ad un piano, di altezza **non superiore m. 4,00**. Questi spazi interni devono avere lato minimo e distanze tra le pareti prospicienti **non inferiori a m.6,00**, avere almeno un'apertura diretta verso l'esterno ed essere sistemati a giardino.

Devono essere mantenute l'attuale sistemazione a verde degli spazi in edificati e le piante ad alto fusto esistenti.

## **ZONA C – ESPANSIONE RESIDENZIALE**

Si tratta di aree quasi completamente in edificate, per le quali la concessione per interventi di costruzione, ricostruzione, ampliamento, di qualsiasi entità o natura, è subordinata all'esistenza di un piano di lottizzazione o di un piano particolareggiato approvato a norma di legge e nel rispetto delle presenti norme.

Per tali zone, le lottizzazioni devono avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera sottozona (C1 o C2).

Qualora venga preventivamente predisposto uno studio delle infrastrutture, esteso all'intera sottozona, possono essere autorizzati piani di lottizzazione aventi per oggetto superfici continue estese non meno di mq. 15.000.

Può essere ammessa una superficie minore se essa risulti interamente delimitata da zone di diversa destinazione e/o da strade pubbliche esistenti.

Il piano di lottizzazione non deve presentare soluzioni di continuità o esclusione di alcuna area entro il perimetro della superficie lottizzata. Esso deve inquadrare organicamente nella previsione delle unità residenziali, senza pregiudizio per lo sviluppo delle stesse ed in particolare della viabilità.

- Viabilità: deve essere studiata all'atto dell'attuazione del piano.
- Attrezzature: in ogni lottizzazione dovrà essere assicurata, per ogni abitante insediato o da insediare, la dotazione di spazi prevista dall'art.6 del D.P.G.R. 1/8/77, assumendo il parametro di 100 mc ad abitante. Dei 100 mc., 10 dovranno essere destinati a servizi pubblici e quali servizi strettamente connessi con la residenza, quali studi professionali, laboratori artigianali, locali cantine, vani scale condominiali, garages, caldaie e simili, negozi, centri commerciali, ristoranti, servizi sociali e culturali.

La destinazione dei servizi strettamente connessi con la residenza, non necessariamente specificata in dettaglio in sede di studio urbanistico, deve comunque essere verificata dall'Amministrazione Comunale in sede di esame dei progetti esecutivi.

Le aree da riservarsi a servizi pubblici dovranno essere previste in modo tale da poter essere collegate con altre aree di medesima

Destinazione di lottizzazioni limitrofe, e comunque con una quantità non inferiore ai 18 mq/ab (art.6 D.P.G.R. n. 9743/271).

- Al fine di salvaguardare il più possibile la piantumazione esistente, l'edificazione, anche per tipologie isolate, deve essere il più possibile accorpata, utilizzando, eventualmente, indici fondiari elevati.

## **SOTTOZONA C1**

### **DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'**

- Indice di fabbricabilità territoriale: **1,5 mc/mq.**
- Indice di fabbricabilità fondiario minimo: **3,0 mc/mq.**
- Indice di copertura: **0,5 mq/mq.**
- Altezza massima: **10,50 metri**
- Distacchi dagli edifici: **pari all'altezza dell'edificio più alto con minimo assoluto di ml.10,00 .**
- Distacchi dai confini: **0,5 volte l'altezza con minimo assoluto di mt 5,00.**

- Recinzioni: **le recinzioni protranno essere a parete piena per un'altezza massima di m.0,80 dal piano di sistemazione definitiva dello spazio pubblico esterno, mentre la parete superiore, fino all'altezza massima di metri 2,50 dovrà essere ad aria passante.**
- Spazi esterni: **gli spazi inediticati dei lotti non destinati a parcheggio dovranno essere sistemati a giardino.**
- La zona S3/SU contigua alla zona C1, segnata in cartografia, dovrà essere inserita nello studio attuativo della medesima, con obbligo di cessioni delle aree individuate come servizi in sovrappiù agli standars prescritti.

## **SOTTOZONA C2**

### **DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'**

Come la sottozona C1 salvo:

- Indice di fabbricabilità territoriale: **1,0 mc/mq.**
- Indice di fabbricabilità fondiario minimo: **2,0 mc/mq.**
- Altezza massima: **7,50 metri**

## **ZONA D - INDUSTRIALE E ARTIGIANALE.**

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

### **DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'**

- L'edificazione é consentita solo previo studio di lottizzazione da convenzionarsi nei modi di legge. Lo studio attuativo deve comprendere l'intera zona D nonché le zone S3 circostanti, le superfici indicate come servizi S3 devono essere cedute in sovrappiù agli standards prescritti.
- Nei lotti, oltre agli edifici e agll impianti di interesse artigianale, commerciale e induatriale, sono consentiti uffici, magazzini, mense e attrezzature di servizio; é invece vietato costruire in essi edifici di abitazione ad eccezione dei locali indispensabili per personale di custodia.
- Ogni complesso deve sorgere isolato nel lotto e i distacchi dai confini non devono essere inferiori a m.6, mentre il distacco dal filo stradale non dove essere inferiore a m. 10.
- Nelle aree di minimo distacco mon possono sorgere costruzioni accessorie.



- Indice di fabbricabilità fondiario: **3,0 mc/mq.**
- Altezza massima: **9 metri.**
- Rapporto di copertura: **inferiore al 40% della superficie lorda del lotto.**
- La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, **deve essere almeno il 10% dell'intera superficie interessata dall'intervento.**
- Lotto minimo: **1000 mq.**

### **ZONA E - AGRICOLA.**

Sono le zone destinate ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale e a quello della pesca, ed alla valorizzazione dei loro prodotti.

#### **DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'**

- L'indice fondiario massimo é stabilito rispettivamente in:
  - a) **0,03 mc/mq per le residenze;**
  - b) **0,10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare** che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
  - c) **1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico** quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti-radio, ripetitori e simili;
  - d) **0,01 mc/mq per le costruzioni ubicate a distanza inferiore a mille metri dal mare, salvo le deroghe ammesse dall'art.14 della L.R. n. 10 del 9 marzo 1976.**

Le opere di cui ai punti b) e c) dovranno essere autorizzate di volta in volta previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale, e quelle del punto b) non potranno essere ubicate ad una distanza inferiore ai 1.000 metri dal perimetro del centro urbano.

Per le opere di cui al punto b) l'indice può essere incrementato sino al limite massimo di 0,50 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale, previo nullaosta dell'Assessore Regionale competente in materia urbanistica.

Per la determinazione della densità edilizia non vengono computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola o zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti, quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni per prima lavorazione o imballaggio e simili.

Quando per tali opere si supera l'indice di 0,10 mc/mq è necessario il conforme parere oltre che dell'organo urbanistico regionale anche dell'organo tecnico regionale competente in materia di agricoltura, che devono verificare l'effettiva destinazione d'uso dell'opera.

Per gli insediamenti di impianti con volumi superiori ai 3000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore a 100 unità ( o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessorati regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione, urbanistica ed ecologia.

## **ZONA F**

**(norme aventi valore di massima soggette a conferma da parte dello studio della zona F – nota R.A.S. – Decreto Ass.le 9/9/83 n.1434/U)**

Sono le parti del territorio di interesse turistico, con insediamenti del tipo prevalentemente stagionale. In tutte le zone classificate F, almeno il 50% della superficie territoriale deve essere destinata ai servizi, almeno il 60% di tali aree deve essere pubblico.

Sono destinate le sottozone F1, F2, F3, F4; F5.

- Le sottozone F1 e F2 comprendono aree quasi completamente inedificate, per le quali è obbligatoria la redazione di piano di lottizzazione per sub-zone omogenee, regolamentata dall'apposito studio di disciplina valgono comunque le seguenti norme:
- Per quanto attiene i lotti in edificati compresi nella fascia di rispetto costiero (150 m.) comunque ricadenti in sub-zone di piano si applicano i disposti di cui agli artt.13-14-15 della L.R. 19/5/81 n°17.

## **SOTTOZONA F1**

### **DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'**

- Destinazione d'uso: residenze e servizi pubblici e privati come individuati nello studio di disciplina.
- Indice di fabbricabilità territoriale: **0,50 mc/mq.**
- Indice di fabbricabilità fondiario:
  - per tipologia a schiera: **1,0 mc/mq**
  - per tipologia a gradoni: **1,0 mc/mq**

per tipologia isolata, se residenziale: **0,5 mc/mq.**

- Indice di copertura: **0,3 mq/mq.**
- Altezza massima: **7,00 metri**
- Altezza minima: **3,50 metri**
- Numero dei piani consentiti: **2 fuori terra;**
- Distacchi dagli edifici: **pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque con minimo assoluto tra pareti finestrate di ml.10,00 .**
- Distacchi dai confini: **metà dell'altezza o minimo assoluto di metri 5,00.**
- Distanza dal ciglio stradale: **per la viabilità principale di collegamento tra zone dell'abitato almeno 6 metri.**
- Accessori: **non sono consentite costruzioni accessorie. E' consentito ubicare il locale caldaia ed eventuali volumi tecnici sotto il livello di sistemazione definitiva purchè venga ripristinato lo strato di terreno originale.**
- Giardini: **la superficie del lotto non occupa delle costruzioni e non adibita a parcheggio dovrà essere sistemata e mantenuta a giardino.**
- Spazi interni: **sono ammessi i patii purchè rispondenti alle caratteristiche specifiche negli artt.31 e 41 delle presenti norme.**
- Spazi esterni: **gli spazi ineditati dei lotti non destinati a parcheggio dovranno essere sistemati a giardino.**
- Recinzioni: **le recinzioni protranno essere a parete piena per un'altezza massima di m.0,80 dal piano di sistemazione definitiva dello spazio pubblico esterno, mentre la parete superiore, fino all'altezza massima di metri 2,50 dovrà essere ad aria passante.**

## **SOTTOZONE F2**

### **DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'**

Come precedente sottozona F1, salvo:

- Indice di fabbricabilità territoriale: **0,25 mc/mq.**
- Altezza massima: **3,50 metri**
- Numero dei piani consentiti: **1 fuori terra;**

### SOTTOZONE F3

Si sono individuate con F3 le aree dove a causa della notevole compromissione non era possibile pensare ad un intervento regolamentato dal piano di lottizzazione. Infatti si tratta di zone già altamente edificate, e le poche aree ancora libere, data la loro frammentarietà, raramente si prestano ad una qualunque utilizzazione a scopo di servizi.

Per l'adeguamento agli standard richiamati dalla legislazione urbanistica vigente sono state utilizzate all'interno delle zone compromesse tutte quelle aree che, per dimensioni e posizioni sono state ritenute idonee. La differenza, fino a soddisfare gli standard imposti, si è reperita nelle aree limitrofe, in armonia con le disposizioni regionali. Nei lotti interclusi, frutto di vecchi frazionamenti ed acquisiti dagli attuali proprietari come aree fabbricabili, tenuto conto del fatto che per le loro minime dimensioni non si prestano ad accogliere servizi di alcun genere, e che lasciati in edificati sono destinati a diventare depositi di rifiuti, si è ritenuto opportuno permettere una moderata attività edificatoria, che dovrà adeguarsi alle seguenti prescrizioni:

#### DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'

*Obbligo della formazione di schiera a due o più elementi nei casi in cui i lotti in edificati affiancati e consecutivi sul fronte strada siano due o più e che almeno uno di essi sia di dimensioni tali che la soluzione di casa isolata non possa essere eseguita in modo architettonicamente valido. In questo caso il proprietario del lotto che per primo interviene dovrà presentare un prospetto sul fronte strada esteso a tutti i lotti adiacenti. Gli oneri relativi alle concessioni edilizie in zona F, sulla base del "Piano di sistemazione delle zone compromesse" comprendono:*

- 1) *La monetizzazione delle aree pubbliche non cedute;*
- 2) *La valutazione degli oneri per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria;*
- 3) *La quota per le opere di urbanizzazione secondaria contenute nelle tabelle parametriche esistenti;*
- 4) *Gli oneri commisurati al costo di costruzione.\**
  - Destinazione d'uso: residenze e servizi pubblici e privati come individuati nella planimetria allegata allo studio di disciplina delle zone F.
  - Indice di fabbricabilità territoriale: **0,50 mc/mq.**
  - Indice di fabbricabilità fondiario:
    - per tipologia a schiera: ~~1,0 mc/mq~~ **(0,50 mc/mq)\***
    - per tipologia a gradoni: ~~1,0 mc/mq~~ **(0,50 mc/mq)\***

per tipologia isolata, se residenziale: **0,50 mc/mq\***.

- Indice di copertura: ~~0,3 mq/mq~~ **0,40 mc/mq\***.
- Superficie minima del lotto: **200 mq**
- Altezza massima: **7,00 metri**
- Altezza minima: **3,50 metri**
- Numero dei piani consentiti: **2 fuori terra**;
- ***Copertura a falde inclinate con rivestimento in tegole sarde e pendenza massima del 30%.\****
- Distacchi dagli edifici: **pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque con minimo assoluto tra pareti finestrate di ml.10,00 .**
- Distacchi dai confini: **minimo assoluto di metri 5,00 o pari a metà dell'altezza.**
- Distanza dal ciglio stradale: **per la viabilità principale di collegamento tra zone dell'abitato almeno 6 metri.**

*\*(come modificato dalla Delibera C.C. n.25 del 28.02.1992).*

- Accessori: **non sono consentite costruzioni accessorie. E' consentito ubicare il locale caldaia ed eventuali volumi tecnici sotto il livello di sistemazione definitiva purchè venga ripristinato lo strato di terreno originale sopra il solaio di copertura per uno strato non inferiore a cm.30. Il locale caldaia e deposito non può superare la superficie coperta max. di mq.10,00 (come integrato dalla Delibera del C.C.n 5 del 25/03/2003).**
- Giardini: **la superficie del lotto non occupa delle costruzioni e non adibita a parcheggio dovrà essere sistemata e mantenuta a giardino.**
- Spazi interni: **sono ammessi i patii purchè rispondenti alle caratteristiche specifiche negli artt.31 e 41 delle presenti norme.**
- Recinzioni: **le recinzioni protranno essere a parete piena per un'altezza massima di m.0,80 dal piano di sistemazione definitiva dello spazio pubblico esterno, mentre la parete superiore, fino all'altezza massima di metri 2,50 dovrà essere ad aria passante.**

#### **SOTTOZONE F4**

Sono le zone destinate ad accogliere campeggi attrezzati di carattere stagionale. Si tratta quindi di complessi ricettivi a carattere turistico sociale che dovranno essere seguiti con particolare attenzione in fase di progettazione, di realizzazione e di gestione. Nello studio della lottizzazione deve essere prevista la cessione del 30% delle aree all'Amm.ne Comunale.

#### **DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'**

- E' stabilito il parametro di 150 mq posto tenda (3 persone)
- Densità territoriale: **200 ab/ha**
- Indice di fabbricabilità territoriale: **0,05 mc/mq da destinarsi interamente a servizi collettivi.**

Oltre alle piazzole attrezzate con acqua, prese industriali ecc., destinate ad accogliere tende, roulotte, campers e simili, è consentito realizzare bungalows con legno, stuoie e materiali leggeri simili, destinati ad essere smontati nella stagione invernale, con basamento anch'esso amovibile in ragione di 3mq/ab insediabile.

#### **SOTTOZONE F5**

Sono zone compromesse da una edificazione disordinata per quali si impone per il grande valore paesistico e ambientale una riqualificazione e un recupero sia urbanistico che edilizio.

Si è individuato nel Piano Particolareggiato lo strumento più idoneo per intervenire nelle zone in oggetto e pertanto ogni attività edificatoria diversa della ordinaria manutenzione è subordinata all'apposito P.P. di iniziativa Comunale. Il P.P. dovrà essere adottato dall'Amm.ne Comunale entro 3 anni a far data dall'entrata in vigore delle presenti norme.

#### **DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'**

- **In assenza del P.P. è vietata l'edificazione a qualsiasi uso destinata.**
- E' prescritta la densità territoriale max di **0,5 mc/mq.**

## **SOTTOZONE G**

Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale quali quelle indicate all'art. 3 del D.P.R. dell'1.8.78.

### **DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'**

- **Indice di fabbricabilità territoriale: 3,00 mc/mq**
- **Altezza massima: 7,00 m.**

## **ZONA H**

Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare pregio naturalistico, archeologico, geomorfologico paesaggistico, o di particolare valore per la collettività, quali fasce costiere, fasce lungo le strade statali, provinciali e comunali di collegamento tra le frazioni.

### **DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'**

E' prescritto l'indice territoriale massimo di **0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'art.16 della L.6/8/1967 n°765, per edifici, attrezzature ed impianti pubblici.**

## **SOTTOZONE S1, S2, S3, S4**

Sono le aree destinate ai servizi, e precisamente:

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: aree per parcheggi

Le zone omogenee riportate precedentemente comprendono anche le aree destinate ai servizi, quindi le S1-S2-S3-S4 sopra riportate. Tali aree sono comunque individuate in planimetria con l'eccezione delle zone per servizi di pertinenza delle aree di espansione residenziale C.