

DECRETO N° 563/4  
DEL 17-6-1986

conferma: d.d. 1687  
del 17/12/86

# COMUNE DI MOGORO -OR-

VARIANTE GENERALE AL  
PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE  
ED AL REGOLAMENTO EDILIZIO

TAV.

RIF.

9

DIS. SC.

DATA

1-02-85

AGGIORNAMENTO

NORME DI ATTUAZIONE

DEL CC N°

DEL

DECR. P.G.R. N°

DEL

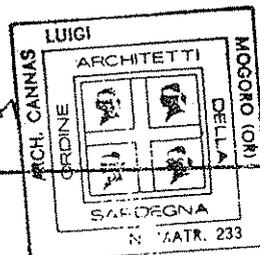
STUDIO TECNICO

LUIGI CANNAS ARCHITETTO

VIA S. ANTONIO 22

06195 MOGORO -OR-

IL TECNICO



IL SINDACO

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE - CLASSIFICAZIONE E SUDDIVISIONE  
IN ZONE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE - ATTUAZIONE - TIPI  
EDILIZI

Il presente Regolamento è adeguato alle previsioni della legge 10 del 28/1/77 ed al decreto del 20/12/83 N° 2266/U (Decreto Floris ) sostituisce integralmente quelli precedenti N° 172 del 13/4/77 e successive modificazioni.

CAP. I°

NORME URBANISTICO - EDILIZIE  
PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Art. 1 - Classificazione del Comune

Ai sensi dell'art. 2 del decreto dell'Assessore Enti locali ed Urbanistica N° 2266/u del 20/12/1983, il Comune di Mogoro è individuato nella classe III con popolazione residente e prevista dallo strumento urbanistico compresa tra i 2.000 e 10.000 abitanti.

Art. 2 - Zone territoriali omogenee

Il territorio Comunale è diviso ai sensi dell'art. 17 della legge 6/8/1967 N° 765 in zone territoriali omogenee come appresso indicate:

- Zona B1 - è la parte più antica dell'abitato.

Quasi totalmente edificata è comprensiva di quelle porzioni di aree che possono considerarsi per le sue caratteristiche, parti integranti agli agglomerati stessi.

- Zona B - Completamento Residenziale.

Sono le parti di territorio parzialmente edificate diverse dalla Zona B1.

- Zona C - Espansione Residenziale

Sono le parti del territorio destinati a nuovi complessi residenziali che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie utilizzata richiesti per le Zone B.

- Zone D - Industriali , artigianali e commerciali

Sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

- Zone E - Agricole

Sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro- pastorale e alla valorizzazione dei loro prodotti.

- Zone F - Turistiche

Sono le parti del territorio di interesse turistico con in sediamenti tipo fisso o stagionali.

- Zone G - Servizi di interesse generale

Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di in teresse generale, quali strutture ~~per~~ PREVISTE DAL D.A. N° 2266/4 DEL 20.12.83.

- Zone H - Salvaguardia

Art. 3 - Zona B1

La destinazione della Zona è residenziale; oltre le abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, nonché caffè, trattorie, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, ecc., purchè di modesta importanza; sono ammesse pure le attività commerciali, nei limiti fissati dal piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita ( con esclusione della tabella VIII ) , e le attività artigianali, semprechè non siano pericolose, nocive o moleste e non creino intralci alla circolazione. Valgono le seguenti norme:

- 3.1 - Le costruzioni possono sorgere a filo strada, ove questa e le caratteristiche delle costruzioni lo consentano, oppure su allineamenti arretrati fissati di volta in volta dall'Amministrazione Comunale.
- 3.2 - L'altezza massima non deve superare una volta e mezzo la larghezza delle strade che vi fronteggiano, né le altezze degli edifici preesistenti circostanti , senza tener conto delle sovrastrutture o sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture, né il valore, di mt. 7,50 mentre l'altezza minima non potrà essere inferiore a mt. 3,50. I cortili dovranno avere una dimensione minima pari a  $\frac{1}{2}$  dell'altezza del fabbricato e mai inferiore a mt. 4,00.
- 3.3 - Sono consentite le operazioni di trasformazione tendenti ad avere l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, giusto l'art. 1 del D.M. 5/7/1975.
- 3.4 - E' ammesso l'<sup>b</sup>abinamento di due o più fabbricati e la costruzione di muri comuni.

- 3.5 - Nelle aree di pertinenza delle costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura di 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione.
- 3.6 - Sono sempre consentiti gli interventi di risanamento conservativo. La densità fondiaria e la cubatura non debbono superare per tali opere quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, salvo che in occasioni di operazioni di ristrutturazione o manutenzione straordinaria è ammesso l'ampliamento della volumetria esistente per migliorare le condizioni igieniche, nella misura di 0,10 mc./mc. nei lotti che abbiano un rapporto di copertura non superiore a 0,60 mq./mq. Tali volumetrie si misurano vuoto per pieno tutto compreso dal piano del terreno ai piani delle falde sul tetto.
- 3.7 - Per gli ampliamenti, ricostruzioni a seguito di demolizione e per le nuove costruzioni, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona (3mc./mq.).
- 3.8 - Le distanze tra gli edifici e ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale.
- 3.9 - Per i casi di cui al punto 3.7 valgono le norme sulle distanze stabilite dagli artt. 873 e seguenti del vigente codice civile.
- 3.10- Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta nel rispetto delle distanze minime fissate dal codice civile.

OGGETTO: NORME DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE P. DI F.  
MODIFICA ART. 3.13 -ZONA B1-

C.C. 30/12/96 n° 89
C.C. 29/04/97 n° 29
BURAS 24/06/97 n° 22

TESTO dell'art. 3.13 delle Norme di Attuazione  
approvato con D.A. 17/06/1986 n° 563/U:

- Nelle ricostruzioni, manutenzioni e ristrutturazioni degli edifici non é ammessa la posa in opera di infissi metallici di nessun tipo sia al piano terra che ai piani alti.

TESTO dell'art. 3.13 modificato:

- Nelle ricostruzioni, manutenzioni e ristrutturazioni degli edifici é ammessa la posa in opera di infissi in alluminio elettrocolorato nero, con le varie tonalità del marrone, o bordeaux scuro o verde bosco, sia al piano terra che ai piani alti.

3.11- L'Amministrazione Comunale può impartire caso per caso particolari prescrizioni costruttive come previsto dall'art.33 L. 17/8/42 N° 1150 salva la facoltà, di predisporre un quadro di riferimento per settori o per l'intera zona.

3.12- I muri di recinzione in pietra a vista e portali di accesso alle proprietà costituiscono elementi nel l'arredo urbano di pregio ambientale. Non è ammessa la loro demolizione se non prevista dall' Amministrazione Comunale per indispensabili rettifiche od al largamenti stradali. In questo caso può essere imposta la loro fedele ricostruzione nei materiali, forme e disegni originali.

AGGIUNTE

3.13- Nelle ricostruzioni, manutenzioni e ristrutturazioni degli edifici non é ammessa la posa in opera di infissi metallici di nessun tipo sia al piano terra che ai piani alti.

3.14- Sono vietate le coperture di qualsiasi costruzione con materiali in cemento amianto e simili, tipo eternit o onduline.

3.15- Sono vietati gli intonaci plastici, tipo graffiato e simili.

Le tinteggiature devono avere colori che non deturpano l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano ed il loro paesaggio e che rispettino quelli tradizionali.

3.16- L'assetto viario dovrà essere conservato in tutti i suoi aspetti quello attuale e dovranno essere evitati tutti gli sventramenti, le rettifiche di strade o la demolizione di recinzioni in muratura tradizionale.

- 2) Pertanto l'art. 4 p. 3 deve essere interpretato come segue :

La distanza minima assoluta di m. 8 è da applicarsi nell'ipotesi che almeno una parete sia finestrata e che la distanza minima di metri 4 è valida tra pareti antistanti cieche dove ~~NON potranno essere realiz-~~zate vedute.

 C.C. 30/12/97 n° 75

Art. 4 - Zone B - Completamento

La destinazione è residenziale; oltre le abitazioni so no ammesse le attrezzature urbane connesse con le residenze nonchè caffè, ristoranti, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, ecc., sono ammesse pure le attività commerciali nei limiti fissati dal piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita e le attività artigianali, semprechè non siano minimamente pericolose, nocive o moleste, nè creino intralci alla circolazione.

Valgono le seguenti norme:

4.1 - Le costruzioni possono sorgere a filo strada ( nei tratti con tessuto urbano già definito e consolidato) ovvero su allineamenti già esistenti o su un nuovo allineamento arretrato fissato dal comune.

Le nuove strade avranno larghezza minima di mt. 8,00.

4.2 - L'altezza massima dei nuovi edifici non deve superare una volta e mezzo la larghezza delle strade che fronteggiano nè quello degli edifici circostanti ne il valore assoluto di mt. 7,50 e l'altezza minima non potrà essere inferiore a mt. 3,50.

Se la costruzione è in arretrato rispetto al filo strada l'altezza massima verrà computata con la profondità dell'arretramento.

4.3 - E' prescritta la distanza minima assoluta di mt.8,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la distanza minima dai confini pari almeno a mt.4,00 salvo diverso accordo tra i confinanti depositato in Comune con firme autenticate, ferma restando la distanza minima tra i fabbricati di cui sopra.

4.4 - E' ammesso l'abbinamento di due o più fabbricati e la costruzione di muri comuni.

4.5 - Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo del codice civile.

4.6 - I fabbricati ad un piano terra destinati ad abitazioni ed esistenti alla data del 1/9/67, possono essere completati, nel limite degli indici fondiari, nel rispetto delle distanze stabilite dal codice civile.

4.7 - Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale in profondità, per una lunghezza inferiore a mt. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la <sup>inadeguata</sup> illuminazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto, delle disposizioni del codice civile.

4.8 - E' prescritto l'indice fondiario massimo di 2,5 mc./mq.

4.9 - Per le trasformazioni, di singoli edifici, mediante demolizione e ricostruzione, sono ammessi volumi superiori al predetto limite di densità fondiaria quando non eccedono il 70% del volume preesistente.

4.10- L'indice di copertura fondiario non potrà superare il valore massimo di 0,5 mq. per ogni mq. di lotto edificabile.

4.11- Le recinzioni sugli spazi pubblici dovranno essere a giorno con altezza massima di mt. 2,50. Le recinzioni su altre proprietà potranno essere in muratura con altezza massima pari a mt. 2,50.

4.12- Nelle zone B superiori a mq. 2.000 l'edificazione è subordinata alla presentazione da parte dei proprietari di un piano di utilizzo ove, oltre alle necessarie strade, dovranno essere lasciati ~~oltre alle necessarie~~ ~~strade~~, spazi per parcheggi pubblici della superficie minima del 3 % di quella interessata dal suindicato , piano di utilizzo; le superfici delle strade e quelle dei parcheggi dovranno essere suddivise proporzionalmente tra tutti i proprietari delle aree servite.

4.13- I lotti interessati dalle strade di piano dovranno cedere le aree necessarie per strade e parcheggi in quantità proporzionali alle superfici dei lotti serviti.

Art. 5 - Zone C - Espansione Residenziale

Sono le zone ove sono previste le nuove espansioni del l'abitato.

La destinazione è residenziale; oltre le abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse e compatibili con la residenza, organizzate a formare nuclei centrali.

In tale zona è fatto obbligo ai proprietari o consorzi di proprietari di presentare piani di lottizzazione conformi, alle indicazioni del Comune e di convenzionarli prima di procedere a costruzioni o a qualsiasi modifica dello stato esistente del terreno.

Il sudetto piano di lottizzazione dovrà interessare l'intera zona, fatto salvo l'applicazione dell'art. 13 della L.R. N° 30/1978 che prevede la possibilità di attuazioni per comparti con relative e specifiche convenzioni.

I piani di lottizzazione dovranno assicurare per ogni abitante da insediare una dotazione minima per spazi pubblici, riservati alle attività collettive, verde pubblico e parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, pari a 18 mq./abitante. Di tali spazi pubblici dovranno destinarsi almeno, 1 mq./abitante per parcheggi e 8 mq./abitante per spazi pubblici attrezzati per il gioco e per lo sport. La rimanente quota di 9 mq./abitante dovrà essere destinata ad aree per l'istruzione e per attrezzature pubbliche di interesse comune secondo un piano generale di servizi esteso a tutte le zone di espansione.

Le aree di cui sopra devono essere accorpate e di facile accesso da parte degli abitanti della lottizzazione che dal resto della popolazione.

La viabilità veicolare pubblica non potrà superare il 15 %

della superficie totale interessata al Piano di Lottizzazione.

Nella localizzazione delle aree si tenderà a formare un insieme di spazi e percorsi articolati e complementari all'interno delle singole zone, avendo come fine la organizzazione dell'intero insediamento abitativo attorno ai percorsi pedonali autonomi che colleghino residenza e servizi pubblici.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo prescritto è di 1 mc. per ogni mq. di superficie territoriale oggetto di studio di Piano Particolareggiato di lottizzazione.

Per la determinazione di tale indice si tiene conto dell'effettiva superficie catastale, oggetto di Piano di Lottizzazione comprese le eventuali zone di rispetto a protezione, del nastro stradale ed escluse invece le aree oggetto di rettifiche di viabilità esterna al Piano di Fabbricazione.

La densità edilizia viene determinata attribuendo 100 mc. realizzabili per ogni abitante insediabile di cui 70 mc. destinati alla residenza abitativa, 20 mc. destinati ai servizi connessi alla residenza e 10 mc. per servizi pubblici. Per servizi connessi con funzione residenziale, che possono essere separati o compresi negli edifici residenziali, si intendono:

- Locali per cantine, vani scala condominiali, garage, centrale termica e simili;
- negozi e centri commerciali, bar e locali pubblici, attività collettive e culturali purchè localizzati in apposite zone distinte nelle residenze.

Nel caso che l'Amministrazione Comunale non intenda utilizzare immediatamente i volumi riservati ai servizi pubblici, questi non potranno essere assegnati ai privati, ma dovranno

no essere accantonati per eventuali future esigenze di servizi pubblici.

Fossono invece essere utilizzati per servizi pubblici eventuali volumi rientranti nella quota riservata ai servizi connessi con la residenza cui i privati espressamente rinunciano.

Nella zona C7 è stata individuata l'area nella quale il Piano di Fabbricazione si attua mediante formazione di un Piano Particolareggiato ( PEEP ) ai sensi della legge N°167 del 18/4/62 che preciserà con specifiche norme le tipologie edilizie ed utilizzo urbanistico.

Per tutte le zone C valgono le seguenti norme :

- 5.1 - Le strade veicolari dovranno avere una larghezza minima di mt. 8,00 di cui mt. 2,00 per marciapiedi.
- 5.2 - L'altezza massima non può superare mt. 7,50 ( piano terra più alto e sottotetto ) e la altezza minima non può essere inferiore a mt. 3,40.
- 5.3 - La distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a mt. 8,00. La distanza dai confini pari a mt.4,00 minimo.
- 5.4 - I tipi edilizi saranno case isolate ( massimo il 70% dei volumi residenziali realizzabili ), e 30% per case binate o case a schiera.
- 5.5 - La soluzione tipologica ed architettonica degli edifici deve essere unica per un intero isolato o per una compiuta ed identificata zona di intervento.
- 5.6 - La distanza minima dei fabbricati dal confine con spazi pubblici non deve essere inferiore a mt. 4,00.
- 5.7 - Nelle zone di pertinenza delle costruzioni debbono , essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a mq. 1,00 ogni 20 mc. di

1 mc. / 10 mc.

costruzione. Tale area non è da computare fra le aree per spazi pubblici previsti.

5.8 - Le recinzioni verso spazi pubblici potranno essere a parete piena per un'altezza massima di mt. 1,00 dal piano di sistemazione definitiva dello spazio pubblico esterno.

La parte superiore fino all'altezza massima di mt. 2,00 dovrà essere ad aria passante. Le recinzioni di confine fra edifici binati o a schiera, avranno un'altezza massima di mt. 2,80 e saranno in muratura o a giorno.

5.9 - Gli spazi inedificati dei lotti e non destinati a parcheggio privato, devono essere sistemati e mantenuti a giardino.

Art. 6 - Zone D - Insediamenti produttivi a carattere artigiane, industriale e commerciale.

La destinazione di questa zona è riservata specificamente agli insediamenti produttivi a carattere artigianale e piccolo industriale, nonché le attività commerciali e simili.

Nelle zone D è fatto obbligo ai proprietari o consorzi di proprietari di presentare piani di lottizzazioni secondo le disposizioni del vigente Piano di fabbricazione e di convenzionarli prima di procedere a costruzioni o a qualsiasi modifica dello stato esistente del terreno.

Il suddetto piano di lottizzazione dovrà interessare l'intera zona o una superficie di almeno 1 ha purchè preventivamente venga predisposto ed approvato uno studio urbanistico dell'intera zona ( art. 13 L.R. 30/1978 ).

È vietata la costruzione di edifici per abitazioni ad eccezione di quelli strettamente necessari ad accogliere il personale di custodia o i titolari dell'attività, nella misura massima di un alloggio ( 120 mq. max ) per lotto.

Il piano di lottizzazione dovrà prevedere che almeno il 10 % della superficie complessiva dell'insediamento è da destinarsi a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi e non più del 15% da destinarsi, a viabilità.

Nelle zone D l'indicazione del P. di F. può attuarsi mediante formazione di un piano particolareggiato ( PIP ) ai sensi dell'art. 27 legge 22/10/1971 N° 865.

Valgono le seguenti norme :

6.1 - È prescritto l'indice territoriale massimo di 1,80 mc per mq.

6.2 - La superficie dei lotti, i rapporti di copertura, i limiti di altezza e di allineamento sono definiti dal piano di lottizzazione.

6.3 - I distacchi minimi assoluti sono i seguenti :

- mt. 40 dal ciglio della strada SS 131;
- mt. 20 dal ciglio della strada provinciale;
- mt. 8 dal ciglio delle strade interne;
- mt. 8 dai confini;
- mt. 16 tra i fabbricati.

6.4 - Sono ammesse le costruzioni in aderenza .

6.5 - Nelle aree di pertinenza delle costruzioni debbono es  
sere riservati spazi per parcheggi privati in misura  
non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione.

6.5 - Le recinzioni potranno avere un'altezza massima di  
mt. 2,50, e dovranno essere a giorno sui fronti stra  
da.

Art. 7 - Zone E - Agricole

Sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale.

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

7.1 - 0,03 mc/mq per le residenze;

7.2 - 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 deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto 7.1 potrà essere elevato fino a :

7.3 - 0,10 mc/mq per i punti di ristoro attrezzature ed impianti di carattere particolare per la loro natura , non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

7.4 - 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali, cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di punti radio, ripetitori e simili;

7.5 - Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto 7.2 potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali , purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt. 500.

7.6 - Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere ammesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.

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

7.8 - Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc.,  o con un 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 Enti Locali, sentita la Commissione urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

7.9 - L'Amministrazione Comunale dovrà effettuare verifiche periodiche del rispetto della destinazione d'uso dichiarata.

7.10- Sono ammesse le costruzioni in aderenza.

7.11- I distacchi minimi assoluti sono i seguenti:  
mt. 40 dal ciglio della SS 131;  
mt. 20 dal ciglio della strada provinciale;  
mt. 6 dai confini;  
mt. 12 dai fabbricati;

7.12- ~~Le coperture dovranno essere realizzate con tegole laterizie.~~ \*

7.13- Nelle parti della zona E destinate al rimboschimento non sono ammesse nuove costruzioni se non attrezzature pubbliche a servizio della forestazione, nei limiti dello stretto indispensabile e con una altezza massima di un piano fuori terra.  
I nuovi rimboschimenti tenderanno a ricostituire la foresta mediterranea.

7.14- Nella <sup>BORGATA</sup> frazione di Morimenta le costruzioni residenziali dovranno essere ubicate nelle zone indicate nella allegata tavola e sempre nel rispetto degli indici di cui ai commi precedenti.

Art. 8 - Zona F - Turistica

Le destinazioni sono insediamenti di tipo turistico residenziale o stagionale secondo le varie classificazioni dello specifico settore.

8.1 - E' prescritto l'indice fondiario massimo di 0,75 mc/mq.

8.2 - Il 50% della superficie territoriale deve essere destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco, sport e per parcheggi. Almeno il 60 % di tali aree devono essere essere pubbliche.

8.3 - Nelle zone F è fatto obbligo ai proprietari o consorzi di proprietari di presentare piani di lottizzazione secondo le disposizioni del vigente P. di F. e di convenzionarli prima di procedere a costruzioni o a qualsiasi modifica dello stato esistente del terreno.

8.4 - Il sudetto piano di lottizzazione dovrà interessare, l'intera zona o una superficie di almeno 1 ha purchè preventivamente venga predisposto ed approvato uno studio urbanistico dell'intera zona (art.13 L.R. 30/78).

8.5 - L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i mt. 8,50.

8.6 - I distacchi minimi dovranno essere di:  
mt. 40 dal ciglio della strada SS 131;  
mt. 8 dal ciglio delle strade interne e dal confine, sono ammesse costruzioni in aderenza.

8.7 - Le recinzioni potranno avere altezza massima di mt. 2,50 e dovranno essere a giorno sui fronti strada.

Art. 9 - Zone G - Servizi Generali

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

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità d'incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

Sono valide le predisposizioni generali di cui al Regolamento Edilizio.

9.1 - Zona G1

E' un'ampia zona che oltre a porre un vincolo di rispetto attorno al nuraghe " Su Guventu " sono previste sistemazioni a parco, verde attrezzato, case per anziani e servizi connessi.

9.2 - Zona G2

E' la zona ove attualmente sono ubicati gli impianti sportivi Comunali che oltre al campo di Calcio sono di prossima realizzazione altri campi polivalenti, e generale sistemazione.

9.3 - Zona G3

Per tale zona è stato già realizzato il piano partecolareggiato ove sono previsti insediamenti Sportivi a carattere comprensoriale, Pretura, Carcere mandamentale, verde attrezzato e la Tenenza dei Carabinieri. I lavori di quest'ultima sono stati già appaltati quindi di prossimo inizio.

9.4 - Zona G4

Parco pubblico e gioco bambini=ragazzi .

9.5 - Zona G5

E' da destinare ad accogliere la fiera del bestiame.

L'Amministrazione Comunale ha già istruito la prati  
ca per l'acquisizione e sono di prossimo inizio i la  
vori per la recinzione dell'area.

9.6 - Zona G6

In questa zona è prevista la possibilità di realiz  
zare il mattatoio per il quale sono state fatte ri  
chieste di finanziamenti per la realizzazione dell'o  
pera.

9.7 - Zona G7

In quest'area l'Amministrazione Comunale intende rea  
lizzare le stalle sociali al fine di poter garantire  
sia l'allontanamento dall'abitato dei ricoveri esi  
stenti che garantire un servizio organizzato a tutti  
gli allevatori.

9.8 - Zona G8

E' cosi classificata la vasta area ubicata in prossi  
mità del "Nuraghe Cuccurada" di particolare pregio am  
bientale e da destinare a parco Comunale.

Si auspica che le relative aree siano acquisite al  
più presto al Patrimonio Comunale.

Art.10 - Zone H - Salvaguardia

Sono le parti del territorio di particolare interesse, per la collettività che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico e geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia lungo i fiumi, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali, provinciali, e comunali, fascia attorno al depuratore e discarica pubblica, ecc. E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della legge 6/8/1967 N° 765, limitatamente agli edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

10.1 - Zona H1

Rispetto cimiteriale è una fascia variabile tra i 50 ed i 100 mt. attorno al cimitero entro la quale l'edificazione è vietata.

10.2 - Zona H2

Rispetto stradale, è la fascia ai lati delle strade statali, provinciali, e comunali, della larghezza, rispettivamente di mt. 40 per le strade SS e mt. 20 come previsto dal D.M. 1404 del 1/4/1968 entro la quale è vietata l'edificazione, ad eccezione degli impianti di rifornimento dei carburanti e le normali recinzioni.

Il vincolo di inedificabilità non cancella l'indice di fabbricabilità della fascia che è lo stesso delle zone adiacenti, il volume edificabile in tali fasce può essere edificato nelle zone oltre la fascia stessa.

10.3 - Zona H3

E' la fascia di rispetto attorno al depuratore<sup>®</sup> e alla discarica di rifiuti solidi urbani.

E' prescritta una fascia di rispetto inedificabile, di mt. 100 attorno all'impianto.

10.4 - Costituiscono inoltre zone di rispetto nelle quali, l'edificazione è vietata, quelle attorno ai Nuraghi per una fascia di mt. 150, e tutte quelle interessate da insediamenti Nuragici e Romani, le zone collinari di rispetto morfologico nelle quali oltre al vincolo sono auspicabili interventi di forestazione, una fascia di mt. 150 ai lati del fiume Rio Mogoro. Infine costituiscono zone di rispetto anche se non esplicitamente individuate nelle planimetrie del P.di F., il culmine delle colline e le fasce attorno alle sorgenti d'acqua.

### Piani di lottizzazione

Chi intende utilizzare a scopo edilizio i terreni compresi nelle zone C,D e G e nelle altre zone dove espressamente richiesto dal Comune, deve presentare un piano di lottizzazione corredato di tutti gli elaborati richiesti e di seguito elencati.

L'autorizzazione comunale al rilascio di concessioni edilizie è subordinata alla stipula di una convenzione da trascriversi a cura del proprietario o i proprietari o dai loro rappresentanti autorizzati, che preveda:

- La concessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria nonché la concessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione secondaria indicate nel Piano di lottizzazione.
- L'assoluzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e della quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione e di quelle opere che siano necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.
- Assunzione a carico del proprietario, nella realizzazione della linea telefonica, previo accordi con la S.I.P.
- I termini non superiori a dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo.
- Congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e nelle forme di legge. Il rilascio delle concessioni nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a formare un piano di lottizzazione delle aree stesse, assegnando un termine di trenta giorni per dichiarare se intendono aderire, e un termine di centoventi giorni per presentare il progetto e lo schema della convenzione.

Se essi non aderiscono, il Comune <sup>può provvedere</sup> ~~prevvede~~ alla compilazione d'Ufficio.

Il progetto di lottizzazione approvato con le modifiche che le Amministrazioni pubbliche abbiano ritenuto di apportare è notificata ai proprietari delle aree con invito a dichiarare entro trenta giorni se l'accettino oppure in che modo propongono che sia modificato.

In questo caso il comune a facoltà di variare il progetto, di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati e di procedere senz'altro alla espropriazione delle aree, per l'ordinata attuazione del P.di F.

Il progetto redato da un tecnico competente in materia, è composto di :

- a) estrato autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte ad individuare delle località e delle proprietà.
- b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1000 con indicazione delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona.

- c) mappa della zona nel rapporto almeno di 1:5000 con la zonizzazione del piano urbanistico vigente, e con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati.
- d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto di almeno 1:1000 indicante :
- la rete viaria veicolare e pedonale con assi stradali , raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni , delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazione dei lotti e simili.
  - le delimitazioni degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o ai parcheggi, con l'indicazione degli impianti e delle attrezzature ad essi relativi.
  - la posizione degli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni.
- e) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno 1:500.
- f) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500.
- g) planimetria generale nel rapporto almeno 1:1000 degli impianti tecnologici ( reti elettriche, idrica e fognante nonché telefonica), previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento.
- h) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione.
- l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti , dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente.
  - i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi.

- le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture.
- le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e degli altri fabbricati, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento.
- schema di convenzione.



## I N D I C E

### CAPITOLO I° - NORME URBANISTICO - EDILIZIE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Art. 1 - Classificazione del Comune	pag.	2
Art. 2 - Zone territoriali omogenee	"	2
Art. 3 - Zona B1	"	4
Art. 4 - Zone B - Completamento	"	7
Art. 5 - Zone C - Espansione residenziale	"	10
Art. 6 - Zone D - Insediamenti produttivi a carattere artigianale, industriale e commerciale	"	14
Art. 7 - Zone E - Agricole	"	16
Art. 8 - Zona F - Turistica	"	18
Art. 9 - Zone G - Servizi Generali	"	19
Art.10 - Zone H - Salvaguardia	"	21
- Piani di Lottizzazione	"	23

- Prescrizione	pag. 101
- Riattamento	" 101
- Rapporto di copertura	" 102
- Restauro	" 102
- Ricostruzione	" 102
- Ristrutturazione edilizia	" 102
- Ristrutturazione urbanistica	" 103
- Sopraelevazione	" 103
Standard o dotazione	" 103
Stanza o vano utile	" 103
- Strade aperte al pubblico transito	" 104
- Superficie abitabile	" 104
- Superficie territoriale utile	" 104
- Superficie utile	" 104
- Superficie utile lorda	" 104
- Terrazza	" 105
- Terrazzo	" 105
- Terreno sistemato	" 105
- Terreno o ambito territoriale	" 105
- Tipo edilizio	" 106
- Titolo a edificare	" 106
- Trasformazione	" 106
- Urbanizzazione primaria	" 107
- Urbanizzazione secondaria	" 107
- Vani accessori	" 107
- Vano	" 107
- Vincolo	" 108
- Voltura	" 108
- Volume costruibile	" 109
- Volume lordo	" 109
- Zona	" 110
- Zone territoriali omogenee	" 110