

CONVENZIONE DI VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE
VARIANTE -1988-

4327

IL SINDACO DEL COMUNE DI ANELA

Vista la Legge Regionale 22.12.1989, n. 45, art. 20

Rende noto

che la Variante al Programma di Fabbricazione è stata approvata in via definitiva con deliberazione C.C. n. 34 del 6.7.1990 della quale il CO.RE.CO. di Cagliari ha preso atto in seduta del 7.9.1990, prot. n. 04629/02/90,

Avvisa

che detta Variante al Programma di Fabbricazione entrerà in vigore dal giorno della presente pubblicazione nel BURAS;

Anela, li 26 novembre 1990.

SEGRETERIA COMUNALE

(4313 a pagamento)

Il Sindaco:

Dettori Dr. Giovanni



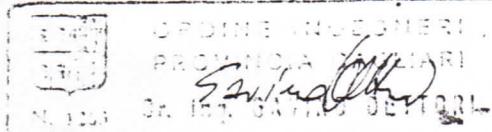
Pubblicato sul Bollettino N. 21-D-1990

Modifiche ed integrazioni al REGOLAMENTO EDILIZIO
ed alle norme DI ATTUAZIONE

PROGETTISTI:

ing. GAVINO DETTORI

arch. IGNAZIO GARAU



LUG. 1038

COMUNE DI ANELA (Prov. SASSARI)

VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE***1987****

Modifiche ed integrazioni al REGOLAMENTO EDILIZIO
ed alle norme DI ATTUAZIONE

REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 1

VOLUME DI UN EDIFICIO:

All'art.3 del vigente regolamento edilizio e' da aggiungere:

- a) Non si tiene conto inoltre del volume degli spazi parzialmente aperti e/o coperti (verande, terrazze, balconi, pensiline, porticati e simili, purché la somma della loro superficie non ecceda il 20% della superficie coperta dell'edificio.
- b) i porticati purché siano adibiti ad uso pubblico.
- c) I volumi tecnici per i quali e' da intendersi il prolungamento all'esterno della copertura del vano scala, del vano macchina degli ascensori, volumi di cabine idriche, vani atti a sostenere impianti per la captazione di energie alternative, per l'aerazione forzata di ambienti chiusi, ecc.

ART. 2

ELEMENTI AGGETTANTI:

I commi 4,5,6, dell'Art.58 sono così modificati:

- a) Balconi in aggetto non sono consentiti su strade pubbliche o

private di larghezza totale (coompreensive degli eventuali marciapiedi) inferiore a m 6,00.

b) la realizzazione di tali aggetti e' consentita solo a quota superiori a m 3,00 dal marciapiede rialzato e solo quando il marciapiede esiste.

L'aggetto per strade inferiori a m 8,00 e non inferiori a m 6,00 non deve essere superiore a cm 80 ed in ogni caso deve essere arretrato di cm 30 dal filo esterno del marciapiede rialzato.

Nelle vie dove non esiste il marciapide gli sporti devono essere realizzati all'altezza di m 4,50 .

nelle strade inferiori a 6,00 m la sporgenza non deve superare i cm 20.

c) Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto piu' basso dell profilo dell' aggetto .

Gli aggetti in questione non devono sporgere sul suolo pubblico oltre m 1,10 per strade di larghezza pari e maggiori di m 8,00 e devono comunque essere arretrati di cm 30 dal filo esterno del marciapiede.



NORME DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Il Programma di fabbricazione considera tutto il territorio comunale e lo suddivide in zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17 della legge 6-8-1967 n.765.

ART. 1

Zona A

La zona A comprende le parti piu' antiche del centro urbano che hanno mantenuto i caratteri originari.

Infatti pur essendo stato alterato il tipo edilizio originario, con demolizioni, ampliamenti, sovrastrutture, si puo' ancora individuare nell'insieme un omogeneita' nell'organizzazione viaria e negli spazi urbani.

In questa zona sono consentite opere di consolidamento, restauro, risanamento igienico, ristrutturazione edilizia a parita' di volume, demolizione con ricostruzione a parita' di volume e in casi particolari sopraelevazione degli edifici ad un solo piano, purché non si superi i 3,00 mc/mq.

L'intera zona A dovrà essere sottoposta a Piano Particolareggiato nella quale dovranno essere individuati:

- a) Gli edifici a conservazione integrale dei volumi.
- b) Le zone a conservazione dei caratteri ambientali attraverso il rispetto delle dimensioni e rapporti fra i pieni e i vuoti, dei materiali esistenti e degli elementi funzionali decorativi.



- c) Gli edifici a conservazione integrale delle coperture e con vincolo di inalterabilita' dei profili , con divieto di sopralzi.
- d) Le zone di ristrutturazione globale con demolizione degli edifici che si inseriscono in modo disarmonico nell'ambiente e possibilita' di loro sostituzione con edifici di uguale destinazione e dimensione funzionale , ma omogenei col contesto urbanistico .
- e) Le zone a divieto assoluto di costruzione demolendo senza ricostruire gli edifici esistenti e sistemando a verde con piccole attrezzature le aree risultanti.
- f) Gli edifici e le aree per i servizi pubblici .
- g) Devono essere altresi' indicati gli edifici destinati alla residenza, ai negozi, alle attrezzature ricettive, alle attrezzature culturali, alle attrezzature artigianali, di manutenzione per la produzione, agli uffici pubblici e privati.

ART.2

Zona B1

Comprende le zone del centro urbano tangenti al centro storico e quelle nelle quali sono individuabili elementi di saturazione edilizia.

Sono consentite opere di consolidamento, restauro, risanamento igienico, ristrutturazione edilizia a parita' di volume e con i seguenti indici:

-Numero max. dei piani utili due, piu' un piano seminterrato misurabili dal punto piu' basso di sistemazione del terreno.

-il distacco dai confini deve essere di almeno m.4 per edifici non costruiti in aderenza.

-Indice di utilizzazione max (rapporto fra l'area edificata e l'area del lotto) 2/3.

-Nei lotti molto piccoli (inferiori a 200mq.) l'indice di utilizzazione puo' essere anche superiore, purche'sia mantenuto l'indice di fabbricabilita' fonciaria esistente.

E' prevista la saturazione dei lotti nei quali il volume edificato non supera quello ottenibile con l'applicazione dell' indice fondiario di 3,00 mc/mq. Sono consentite costruzioni in aderenza case a schiera e simili.

E' previsto il mantenimento degli allineamenti stradali ove sia individuabile una caratterizzazione continua.

La copertura a tetto avra' la pendenza massima del 35%.

La finitura degli esterni deve essere in intonaco, tinteggiato in bianco o tinte neutre.

Possono essere lasciate a faccia vista murature di pietrame locale e in calcestruzzo.

ART.3

Zona B2

Comprende le zone parzialmente edificate nelle frange dell'espansione piu' recente del centro urbano.

Ogni possibilita' edificatoria e' legata al rispetto delle norme seguenti:

Indice di fabbricabilita' fondiaria 3,00 mc/mq

-Indice di utilizzazione massima 2/3

-Numero max di piani utili due, piu' un piano seminterrato misurabili dal punto piu' basso di sistemazione del terreno.

-Distacco dai confini m.4,00.

Sono consentite costruzioni in aderenza, case a schiera e simili.

Nel caso di nuovi allineamenti stradali gli edifici devono rispettare la distanza di 3,00 m dal ciglio stradale

ART.4

Per tutte le zone di completamento nelle aree inedificate, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale e in una profondità per una lunghezza inferiore a m. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora non sia possibile il rispetto delle distanze e nei casi in cui sui lotti adiacenti esistano costruzioni e distanze non regolamentari fra pareti finestrate e questo porti a soluzioni tecniche inaccettabili può essere consentita la riduzione delle distanze dai confini privati, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

ART.5

Zona C1

La zona C1 comprende le zone del territorio destinate ad espansione edilizia con densità territoriale di 100ab/ha, e con indice di fabbricabilità territoriale di 1,00 mc/mq.

I piani attuativi saranno redatti in rispetto della normativa Regionale prevista per le zone di espansione residenziali.

100
1960
Regno d'Italia

Gli edifici non potranno superare l'altezza di due piani utili fuori terra piu' un piano seminterrato misurabili dal punto piu'basso di sistemazione del terreno.

Gli indici prescritti per il PIANO DI ZONA in vigore sono i seguenti:

CASE A SCHIERA

- indice di fabbricabilita'fondiaria 2,00 mc/mq max.
- numero max dei piani utili due, piu' un piano seminterrato misurabili dal punto piu' basso di sistemazione del terreno.
- indice di utilizzazione massimo 0,50.
- distacco minimo dal ciglio stradale m. 3,00.

CASE A CORTE

- i.f.f. 2,00 mc/mq.
- numero massimo dei Piani utili due, piu' un piano seminterrato.
- indice di utilizzazione massimo 0,66.
- edificazione prevista a filo di confine e filo strada.

ART.6

Zone C2

La zona C2 comprende le zone del territorio destinate ad espansione edilizia con densità territoriale di 100 ab/ha e 1,00 mc/mq.

I Piani Attuativi dovranno osservare tutte le prescrizioni regionali previste per le zone di espansione residenziale.

Gli edifici non potranno superare l'altezza di due piani fuori terra più un piano seminterrato.

-Indice di fabbricabilità fondiaria max 2,50 mc/mq

-Distanza dal ciglio stradale min 3,00m.

-Indice di utilizzazione: 2/5=40%

-Distacchi dai confini: 4,00m

ART.7

Per piano utile s'intende il piano fuori terra adibito per civile abitazione.

ART.8

L'altezza degli edifici si misura sulla facciata più alta a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato se più bassa) sino all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto.



Sulle vie e sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata.

Nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza , si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

ART. 9

I piani di iniziativa pubblica e privata (lottizzazioni) che costituiscono l'attuazione dei criteri tecnici stabiliti dal Piano di Fabbricazione devono contenere i seguenti elementi:

- a) stralcio del P.F. con la delimitazione del perimetro delle aree interessate;
- b) la precisazione tecnica degli interventi e delle trasformazioni;
- c) i progetti di massima delle infrastrutture comprese le sezioni stradali quotate sia longitudinali sia trasversali;
- d) l'indicazione planovolumetrica degli insediamenti, la progettazione schematica delle relative opere di urbanizzazione primaria e la specificazione delle attrezzature;
- e) l'indicazione delle utilizzazioni delle opere da convenzionare e soggette a espropriazione;
- f) le norme tecniche di attuazione ed eventuali prescrizioni speciali;
- g) programmi e fasi di attuazione;
- h) dati sommari di costo.

Gli elaborati tipici relativi alle prestazioni del presente articolo saranno di norma:

- 1)-relazione illustrativa dei criteri di impostazione del Piano

contenente i calcoli degli standard urbanistici;

2)-una o piu' planimetrie del Piano Particolareggiato disegnate sulla mappa catastale contenente tutti gli elementi delle previsioni sopra descritte;

3)-grafici in scala compresa tra 1:500 e 1:200 indicanti i profili altimetrici, i tipi architettonici degli edifici, le sezioni delle sedi stradali e le sistemazioni a verde e a zone speciali;

4)-le norme tecniche di attuazione ed eventuali prescrizioni speciali;

5)-piano dei compatti edilizi ed elenchi catastali delle proprietà da espropriare e da vincolare;

6)-programmi e fasi di attuazione;

7)-relazioni delle spese necessarie all'esecuzione delle opere pubbliche e degli espropri nei limiti indicati dal committente;

8)-quanto altro occorra a consentire la correta interpretazione del Piano.

ART.10

L'Amministrazione Comunale dopo l'adozione del P.di F. formulera' un Piano di attuazione dei Piani Particolareggiati da parte del Comune e di altri Enti Pubblici.

Questo Piano non avra' valore vincolante per l'Amministrazione ma costituira' un programma a carattere indicativo che dovrà essere periodicamente verificato ed aggiornato conseguentemente alla realizzazione di opere pubbliche e di nuove situazioni.

ART.11

Nelle zone A,B,C nel rispetto delle norme di zona, possono essere ubicati locali per attività artigianali, per magazzini e depositi con esclusione di attività che comportino inquinamenti atmosferici ed

idrici e lo scarico di residui maleodoranti.

Questi locali possono essere ubicati al piano terreno di edifici destinati ad abitazione.

Nella zona C1 i lotti su cui potranno essere ubicati questi locali dovranno essere individuati nel grafico contenente la proposta pianovolumetrica.

ART.12

Zone D

Comprendono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e della pastorizia.

-L'edificazione e' subordinata alla predisposizione dei Piani Attuativi da redigere nel rispetto delle normative specifiche previste in sede regionale e nazionale.

-L'indice di fabbricabilita' territoriale previsto e' di 1,00 mc/mq.

-L'altezza massima dei corpi di fabbrica (misurata sulle linea di gronda) non dovrà essere superiore a 6,50m.

-I volumi costruiti al disotto del piano di sistemazione degli accessi al fabbricato per almeno i 2/3 dell'altezza, in ogni caso con solaio di copertura non più elevato di 1,00 m sul predetto piano di sistemazione, non sono computabili.

-Il rapporto di copertura non dovrà superare il rapporto 0,40.

-Si dovranno rispettare le distanze minime a protezione del nastro stradale secondo il disposto del Decreto Ministeriale 1 Aprile 1968 n.1404 e del Decreto dell'Assessore EE.LL., Finanze e Urbanistica della Sardegna, 20 Dicembre 1983 n.2266.

-I fabbricati dovranno distare dai confini del lotto non meno di 5,00 m.

-E' vietata la costruzione di edifici residenziali.

E' concesso costruire locali per uffici e per il servizio di sorveglianza a pertinenza dei locali per le attivita' produttive.

ART.13

Zona E

Nelle zone destinate ad uso agricolo e' consentita la costruzione di case rurali con indice di fabbricabilita'fondiaria di mc/mq 0,03.

-Numero di piani fuori terra due.

-E' consentita la costruzione di fienili , silos,serre,magazzini e stalle per allevamenti intensivi.

I volumi di tali opere, strettamente connesse alla conduzione agricola del fondo non devono superare l'indice di 0,10 mc/mq salvo parere favorevole da ricchiedersi all'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e all'Assessorato Regionale competente in materia Urbanistica.

ART.14

Zona G1

Comprende le parti di territorio destinate ad edifici, attrezzature d impianti pubblici e privati ,quali strutture per mattatoi, inceneritore ecc.

E' prescritto l'indice di fabbricabilita'territoriale di 0,01 mc/mq.

Le altezze degli edifici non dovrano superare l'indice territoriale previa predisposizione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica..

ART.15

Zona G2

Comprende le parti di territorio destinate alla costruzione di impianti tecnologici per la depurazione delle acque fognarie.

ART.16

Zona S1

Comprende le parti di territorio destinate ad attrezzature per l'istruzione (comprese attrezzature complementari di tipo culturale e sportivo). L'edificazione e' permessa secondo i seguenti indici:

- Altezza massima 10,50m.
- Piani fuori terra due piu'un piano seminterrato.
- Rapporto di copertura 1/2.
- Distacchi minimi dai confini 8m.
- I.f.t. 3,00 mc/mq.

ART.17

Zona S2

Comprende le parti di territorio destinate ad attrezzature pubbliche al servizio dei centri urbani.

Per questa zona e' richiesto un progetto unitario in cui oltre agli accessi, alle aree di parcheggio, ai passaggi pedonali dovranno essere dichiarati i collegamenti col centro abitato.

L'edificazione e' possibile rispettando i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilita' territoriale 3,00 mc/mq.
- Altezza massima 10,50 m.
- Piani fuori terra due piu'un piano semiinterrato.
- Distacchi minimi fra i corpi di fabbrica 8 m.
- E' obbligatorio l'uso dei materiali di cui all'art.2.

ART.18

Zona S3-S'3

Comprendono le parti di territorio dove sono localizzate aree destinate per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport.

L'uso di queste aree è subordinato alla predisposizione di progetti complessivi relativi ad ogni singola area da cui emerge un uso anche graduale ma unitario del lotto.

È consentita la costruzione di fabbricati e manufatti in genere con funzioni specifiche relative alle destinazioni di zona. Le altezze e le superfici coperte degli impianti devono rientrare nei canoni prescritti per i relativi tipi edilizi.

Le aree libere dovranno essere organizzate a verde e parcheggio.

ART.19

Zona S4

Comprende le aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi pubblici. Sono state individuate nelle aree A B1 e B2.

Nelle zone C1 e C2 dovranno essere localizzate all'atto della redazione dei Piani Particolareggiati.