



COMUNE DI SARULE – PROVINCIA DI NUORO

NORME DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

ZONA "C"

La Zona C si suddivide in sub-Zone C1, C2.

E' resa obbligatoria la formazione di strumenti urbanistici di attuazione ovvero piani di lottizzazione Convenzionata di iniziativa privata e pubblica.

L'edificazione nella Zona è subordinata alla formale approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi. Per l'attuazione delle previsioni del P.F. e dei piani esecutivi l'Amministrazione potrà avvalersi degli strumenti legislativi di cui all'art. 4.

Requisiti degli strumenti urbanistici di attuazione.

Requisiti degli strumenti urbanistici di attuazione

L'elaborazione delle lottizzazioni Convenzionate, sarà conforme alle prescrizioni e alle indicazioni programmatiche del P.F.

Gli strumenti urbanistici di attuazione dovranno altresì definire, a completamento di quanto previsto dall'art. 13 della L.U. i seguenti elementi normativi:

Le aree e le modalità con le quali sarà assicurata la dotazione di parcheggi nei limiti previsti dal P.U.

La dotazione minima di aree da destinare ad attrezzature pubbliche a verde pubblico in rapporto agli standards previsti dal P.U.

I comparti edificatori, le unità edificabili e le procedure attuative preliminari al rilascio della Concessione sui singoli progetti edilizi.

Suddivisione in sub-zona.

Il P.F. suddivide la Zona C nelle sub-zone C1, C2, per le quali valgono i seguenti parametri edificatori

Categorie operative.

Sono consentiti nella Zona C e relative sub-zone tutti i tipi di intervento previsti dall'art.9. nonché laboratori artigianali di qualunque genere Per gli interventi di tipo R ed Re (Art. 9 b, c) il volume complessivo consentito dalle suddette categorie operative non potrà in ogni caso eccedere l'indice fondiario massimo assegnato per ogni sub- zona.

Sub-zone C1 e C2: espansione, destinazione d'uso, residenze e servizi.

Comparto minimo: 5.000 mq. per la C1; 5.000 mq. per la C2.

Dotazione minima di spazi pubblici: in ogni singola lottizzazione dovrà essere prevista una zona per attrezzatura la cui superficie minima sarà la somma delle singole aree così

determinate, con esclusione delle sedi viarie:

a) aree per l'istruzione (mq. 4.00 x ab.): 0.04 mq/mq;

b) aree per attrezzature d'interesse comune (mq. 2.00 x ab.): 0.02 mq/mq;

c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per gioco e lo sport (mq. 5.00 x ab.): 0.05 mq/mq;

d) aree per parcheggi (mq. 1.00 x ab.): 0.01 mq/mq.

Altezza massima: deriva dal numero di piani assegnato. Le altezze massime consentite sono variabili in rapporto alla articolazione funzionale dei piani di cui all'art. 8 e alla allegata tabella B.

Distanza tra gli edifici: la distanza tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti dovrà essere superiore od uguale all'altezza del fabbricato più alto, e comunque non inferiore a mt 8 (otto).

Le pareti finestrate aperte sugli spazi interni di uno stesso edificio non potranno avere distanze inferiori a 8 mt. nonché a quelle derivanti dalla applicazione del comma precedente, purchè nel rispetto di quanto previsto dal Piano Urbanistico

Nelle porzioni di Zona C già compromesse è consentita l'applicazione delle disposizioni relative alla Zona B sulle distanze.

In presenza di viabilità destinate a traffico veicolare, le distanze dei fabbricati dall'asse stradale non deve essere inferiore a m. 6 (sei).

Per la viabilità principale di collegamento locale tra le zone del medesimo abitato, le distanze da osservarsi nella edificazione, a partire dal ciglio stradale (limite carreggiata veicolare) e da misurarsi in proiezione orizzontale, non devono essere inferiori a 4 mt. Faranno corpo con l'arretramento degli edifici i parcheggi pubblici direttamente annessi al nastro stradale e i marciapiedi pedonali.

Per la viabilità di penetrazione o di accesso ai lotti, valgono le distanze di cui al comma precedente.

Indice di fabbricabilità territoriale: 1.00 mc/mq.

Superficie minima del lotto: da definire in sede di piano di lottizzazione.

Indice di copertura: 0.5 mq/mq per la zona C1; 0.5 per la zona C2.

Lunghezza massima dei prospetti: 60 mt. per la zona C1.

Numero dei piani: 3 fuori terra per la zona C1; 2 per la zona C2.

Distacchi dai confini: 0.50 volte l'altezza con minimo assoluto di 4 mt.

Spazi interni: sono vietati gli spazi interni.

Recinzioni: le recinzioni potranno essere a parete piena per un'altezza massima di mt. 0.80 dal piano di sistemazione definitiva dello spazio pubblico esterno, mentre la parte superiore fino ad un'altezza massima di 2.50 metri dovrà essere ad aria passante.

Le costruzioni dovranno sorgere a distanza non inferiore a 4 mt. dal ciglio stradale.

Gli spazi inedificati dei lotti dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino.

I volumi devono essere ripartiti come segue: 70% per residenze e laboratori, 20% per servizi connessi con le residenze, 10% per servizi pubblici.