

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ACCESSORATO EE. LL. FINANZE E ECONOMIA

ALLEGATO al decreto Assessoriale
N. 1498/4 del 29-12-78

Cagliari, li _____



Administrativo
Pietro



IL SINDACO
(Antonio Anedda)

Antonio Anedda

COMUNE DI ISILI

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

ADEGUAMENTO AL D.P.G.R. DEL 1-8-77

NORME DI ATTUAZIONE

20 LUG. 1978

IL PROGETTISTA

Ing. Serafino Casu

SC. 1:2000

Art. 1

Il territorio comunale di Isili è ripartito nelle seguenti zone:

- A - Zone urbane esistenti che rivestono carattere storico e ambientale;
- B - Zone urbane di completamento, distinte in sottozone B₁ e B₂;
- C - Nuove zone residenziali di espansione, distinte in sottozone C₁ e C₂;
- D - Zone industriali e artigianali, distinte in due sottozone:
 - D₁ - Insediamenti industriali e artigianali tangenziali al centro urbano,
 - D₂ - Zone industriali esterne al centro abitato, di interesse regionale;
- E - Zone agricole, distinte in sottozone E₁ e E₂;
- G - Zone per attrezzature e impianti d'interesse generale distinte in sottozone:
 - G₁ - Servizi generali a gestione privata;
 - G₂ - Servizi sanitari;
 - G₃ - Parco ferroviario;
- S - Zone per servizi cittadini; distinte in sottozone:
 - S₁ - Servizi scolastici;
 - S₂ - Servizi pubblici e attrezzature generali;
 - S₃ - Verde pubblico e di quartiere;
 - S₄ - Parco pubblico e attrezzature sportive;
- H - Zone a vincoli particolari distinte in sottozone:
 - H₁ - Vincolo archeologico;
 - H₂ - Vincolo cimiteriale;
 - H₃ - Distacchi dalle strade.

Art. 2

ZONA A

La zona A comprende la parte più antica del centro urbano di Isili che ha mantenuto le caratteristiche del centro originario: isolati a cellule con strade strette (esclusa la strada di attraversamento), case a schiera a due o ad un solo piano con cortile antistante, casa in linea a due o a tre

niani.

Pur essendo state alterate in molti casi il tipo edilizio originario con demolizioni, ampliamenti, sovrastrutture, si può ancora individuare nell'insieme una omogeneità nell'organizzazione viaria e negli spazi urbani che danno la caratteristica originale al centro abitato di Isili.

La zona è stata distinta in sei sottozone, individuate tenendo conto del tipo edilizio prevalente in ciascuna di esse, della particolare morfologia della viabilità e degli isolati e della densità edilizia.

È previsto per l'intera zona il Piano particolareggiato d'iniziativa pubblica.

In attesa di detto Piano nelle singole sottozone sono consentite opere di consolidamento, restauro, risanamento igienico, ristrutturazione, senza alterare il tipo edilizio esistente, e in alcuni casi nuove costruzioni e ricostruzioni ed ampliamenti.

Nel caso di consolidamento, restauro conservativo, risanamento igienico, ristrutturazione, la cubatura e la densità fondiaria non debbono superare quella esistente.

Nei casi di risanamento igienico è ammessa l'apertura di finestre in vista di luce diretta purchè le distanze siano permesse dal Codice Civile. È permessa la ~~demolizione~~ ^{ristrutturazione} di vecchie strutture di servizio necessarie all'esistente economia agricola del centro (quali stalle, magazzini, porci, ecc.) e di edifici fatiscenti (tali da non poter essere tecnicamente ristrutturati) con ricostruzioni di volumi utilizzabili per edilizia residenziale pari alla media della zona. Le costruzioni così ottenute devono essere tali che non venga alterato il profilo e le caratteristiche urbanistiche ambientali esistenti.

In condizioni particolari: quali nuove direzioni assunte dalla vocazione economica di un intero isolato, l'abbandono di spazi secondari non più utilizzati per l'economia attuale (ortili usati un tempo per gli animali non collegati funzionalmente a strutture residenziali e non più organicamente utilizzabili), edifici chiaramente non funzionali per la loro dimensione ma facilmente ampliabili per la presenza di spazi utilizzabili tangenzialmente; ~~è permessa la costruzione di nuovi edifici che devono avere caratteristiche tali da non alterare l'equilibrio volumetrico della zona. Per questi sono permesse altezze pari alle altezze degli edifici circostanti, volumi pari alla media della zona.~~



Per quanto riguarda i distacchi, nelle trasformazioni e nuove costruzioni, le distanze fra gli edifici non devono essere inferiori a quelle intercorrenti fra gli edifici preesistenti computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive recenti, o elementi non omogenei con l'ambiente.

Sono altresì permesse nuove costruzioni (sopraelevazioni) in casi in cui il profilo viario è omogeneo e la costruzione più bassa chiaramente non si armonizza, e in quei casi in cui il risanamento igienico di vecchie costruzioni non permetterebbe una razionale utilizzazione con le volumetrie risultanti da tale risanamento.

Le sopraelevazioni devono essere tali che la volumetria risultante non superi quella media della zona e i progetti devono essere documentati da grafici che esplichino l'andamento volumetrico dell'ambiente circostante.

Per la determinazione degli indici di cubatura e densità preesistente, nella presentazione di progetti di risanamento conservativo, ⁽¹⁾ ricostruzione e ~~nuove costruzioni~~, dev'essere presentata documentazione grafica e ~~fotografica~~ dell'edilizia circostante per un intorno sufficientemente omogeneo.

Il Piano Particolare regio di iniziativa pubblica dovrà indicare:

- a) gli edifici a conservazione integrale dei volumi;
- b) le zone a conservazione dei caratteri ambientali, attraverso il rispetto delle dimensioni e dei rapporti fra i piani e i vuoti, dei materiali esistenti e degli elementi funzionali e decorativi di valore artistico;
- c) gli edifici a conservazione integrale delle coperture e con vincolo di inalterabilità dei profili, con divieto di sopraalzo;
- d) le zone di ristrutturazione globale con demolizione degli edifici che si inseriscono in modo disarmonico nell'ambiente e possibilità di loro sostituzione con edifici di eguale destinazione dimensionale funzionale, ma omogenei col contesto urbanistico;
- e) le zone a divieto assoluto di costruzione;
- f) gli edifici e le aree per i servizi pubblici;
- g) devono altresì essere indicati gli edifici destinati alla residenza, ai negozi, alle attrezzature ricettive e culturali, alle attrezzature artigianali di manutenzione e per la produzione di oggetti d'arte, agli uffici pubblici e privati.

Lo studio del Piano Particolare regio dev'essere seguito per le subzone indicate specificando la normativa e l'intervento programmatico per ciascuna di esse.

(1) Si appropria la cancellazione delle parole "e fotografica"

IL SINDACO

(Antonio Aneddà)

Antonio Aneddà



°) l'interno sufficientemente omogeneo può essere definito tenendo
in considerazione l'area circostante compresa entro le distanze di
m 30 dal confine del lotto interessato dal progetto.

Zone B

Possono essere consentite nelle zone B₁ e B₂ nuovi volumi per una quantità massima di mc 10000, =. Ulteriori volumi potranno essere previsti però studio di piano particolareggiato o un piano di recupero.



Comprende le
In esse con
igienico, demoliz
Nei lotti ar
ampliamento è co
- indice di fabbr
- altezza massima
massima non può
- numero massimo
- distacchi dai c
- indice di utilit
lotto): 1/2;
s'iva inferiore
ad 2/3. *sempre*
alla sola di
nelle zone ord
fil le nuove c
indice preceder
possono scontar
- in caso di nuov
permettere una
- in caso di sopr
lumetria esiste
arretramenti di
- Per i distacchi
feriori a m. 20 d
no consentite l
- il rapporto fra
stradale non de
- Nel caso di nuo
costruzioni con
essere edificate
e, nel rispetto d
larghezza inferio

ART. 3

ZONA "B₁"

Comprende le zone del centro urbano di Isili tangenziali al centro storico.

In esse sono consentite opere di consolidamento, restauro, risanamento igienico, demolizione e ricostruzione di edifici, nuove costruzioni.

Nei lotti ancora liberi o in caso di ricostruzione dopo demolizione e di ampliamento è consentita l'edificazione con i seguenti indici

- indice di fabbricabilità fondiaria : 3 mc/mq.
 - altezza massima degli edifici m. 10,00; negli isolati definiti, l'altezza massima non può superare gli edifici circostanti;
 - numero massimo dei piani: 3;
 - distacchi dai confini almeno m. 4,00;
 - indice di utilizzazione massima (rapporto fra l'area edificata e l'area del lotto): 1/2; nel caso di edifici ricadenti in lotti di superficie complessiva inferiore a mq 200, l'indice di utilizzazione può essere ridotto fino ad 2/3. *sempreché il lotto non sia proveniente da frazionamenti successivi alla data di adozione del presente regolamento.*
- nelle zone ormai completamente definite sia come allineamenti che come profili le nuove costruzioni o gli ampliamenti che siano possibili secondo gli indici precedenti, non devono superare il numero dei piani della zona e non possono scontarsi dai precedenti allineamenti;
- in caso di nuovi allineamenti, gli edifici devono allinearsi in modo tale da permettere una strada di larghezza non inferiore a m. 8,00;
 - in caso di sopraelevazione in lotti piccoli, ove ciò sia consentito dalla volumetria esistente e dalle condizioni della zona, valgono i distacchi e gli arretramenti di cui al comma successivo;
 - Per i distacchi, in caso di impossibilità di costruire in aderenza (lotti inferiori a m. 20 di larghezza) contenuti nel tessuto urbano ormai definito, sono consentite le riduzioni dei distacchi nel rispetto del Codice Civile;
 - il rapporto fra l'altezza massima degli edifici e la larghezza della sede stradale non dev'essere inferiore a 1,5.
 - Nel caso di nuovi edifici edificabili in lotte prospicente vecchie costruzioni con pareti non finestrate, le nuove pareti finestrate possono essere edificate a 4 m dal confine nei lotti superiori a m 20 di larghezza e, nel rispetto dei distacchi consentiti dal codice civile, nei lotti di larghezza inferiore a m 20;



- Nel caso di risanamento igienico e ristrutturazione di costruzioni esistenti, è permessa, l'edificazione di volumi in eccedenza dalle cubature prescritte, per la realizzazione dei volumi tecnici necessari alla corretta utilizzazione dell'edificio, e cioè ~~lo spazio per il posto macchina, i servizi igienici, i collegamenti verticali (scale) ecc.~~
- Nel caso di sopraelevazioni non disarmoniche con l'ambiente permesse dagli indici previsti (altezze e volumi) è consentita la riduzione dei distacchi sia tra pareti finestrate, sia dai confini laterali, sia dalle costruzioni, ai limiti consentiti dal codice civile.

ZONA "B2" - COMPLETAMENTO

La zona B2 comprende le aree di più recente espansione.

Essa comprende le aree immediatamente tangenti al vecchio centro e su di essa l'edificazione è consentita con costruzioni in aderenza, o isolate con i seguenti dati:

- indice di fabbricabilità fondiaria 3,00 mc/mq;
- altezza massima 10m.
- numero massimo di piani: 3
- indice di utilizzazione 1/2

Entro per la zona tangente al centro storico e precisamente quella che si trova sulla valle del Rio Zaurro, l'altezza massima consentita è di m. 8,00 ed il numero dei piani 2, con indice di utilizzazione 1/3

Nel caso di costruzioni in aderenza devono essere rispettati gli allineamenti e distacchi seguenti: solo a parte che la distanza fra i fronti prospicienti le strade deve essere superiore a m. 10,00; i distacchi dai confini posteriori non devono essere inferiori a m. 4,00 nel caso di edifici in aderenza e da altri confini laterali in caso di edifici isolati.

I distacchi fra pareti finestrate, ove non siano interposte strade, non devono essere inferiori a m. 8,00.

I distacchi tra pareti finestrate e non, con strade interposte, non devono essere inferiori a m. 10,00.

I distacchi fra le parti finestrate e non, non devono essere inferiori a m. 8 (otto).

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

(2) Si approvano le cancellazioni e le aggiunte in rosso.

IL SINDACO
(Antonio Anedda)

Antonio Anedda



Art. 5

Zona C₁

La zona C₁ comprende la parte del territorio, in posizione tangenziale al centro abitato di Isili, destinate ad espansione residenziale con una densità territoriale di 100 ab/ha.

L'edificazione è condizionata all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata estesa alle aree delimitate. Il piano di lottizzazione una volta approvato potrà essere attuato anche per parti, le fasi di attuazione dovranno essere definite all'atto della convenzione.

Per quanto riguarda l'urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere rispettate le percentuali seguenti: (riferite all'intera superficie):

- strade 15%
- verde e servizi, parcheggi ecc. 20% min.
- residenza 65% max
- indice di fabbricabilità territoriale ~~0,80~~ ^{(3) 1,00} mc/mq
- indice di fabbricabilità fondiario ~~1,5~~ ^{(4) 2,00} mc/mq

I tipi edilizi consentiti sono i seguenti:

Case a schiera

- INDICE di fabbricabilità fondiaria ~~1,5~~ ^{(5) 2,00} mc/mq
- Numero dei piani fuori terra 2
- Altezza massima 6,50 m.
- Fronte minimo dell'unità edilizia comprendente la schiera 6 m.
- Rapporto di copertura massimo ~~1/3~~ ^{(6) 2/5}

Case isolate

- Indice di fabbricabilità fondiaria ~~1,5~~ ^{(7) 2,00} mc/mq
- Altezza massima 10,00 m.

(3,4,5,6,7) si approvano le cancellazioni e le correzioni in rosso



IL SINDACO
(Antonio Anedda)

Antonio Anedda

-Numero dei piani fuori terra 3

-Distacco dai confini ^{(8) 4,00} ~~5,00~~ m.

-Rapporto di copertura massimo ^{(9) 2/5} ~~1/3~~

-Lotto minimo 400 mq.

(10)

Per ambedue i tipi edilizi dovranno essere usati materiali locali (pietrame) lasciati in vista o intonaci con colori chiari. E' permesso il calcestruzzo in vista,

(11) Il comparto minimo di lottizzazione viene fissato in mq. 5000 (cinquemila).

-(8,9,10,11) Si approvano le condizioni, cancellazioni e le aggiunte -

IL SINDACO
(Antonio Anedda)

A. Anedda



Art. 6

Zona C₂

La zona C₂ comprende la parte del territorio, destinate ad espansione residenziale con una densità territoriale di 15 ab/ha. L'edificazione è condizionata all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata estesa alle aree delimitate della zona interessata.

I piani di lottizzazione una volta approvati potranno essere attuati anche per parte, le fasi di attuazione dovranno essere definite all'atto della convenzione.

Per quanto riguarda l'urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere rispettate le percentuali seguenti (riferite all'intera superficie):

- strade 13%
- verde e servizi 17% min.
- residenze 70% max.
- indice di fabbricabilità territoriale ~~0,70~~ ^{(12) 1,00} mc/mq
- indice di fabbricabilità fondiaria ~~4,00~~ ^{(13) 1,40} mc/mq

Il tipo edilizio consentito è il seguente: Case isolate - case a schiera

- indice di fabbricabilità 1,00 mc/mq
- altezza massima 6,50 m.
- numero dei piani fuori terra 2
- distacchi minimi dei confini ~~5 m.~~ ^{(14) 4,00}
- lotto minimo 500 mq. ⁽¹⁾



(15)

Per i tipi edilizi dovranno essere usati materiali locali (pietrame) lasciati in vista o intonaci con colori chiari. E' permesso il calcestruzzo in vista, mentre sono vietati i materiali traslucidi smaltati.

(16) Il comparto minimo di lottizzazione viene fissato in mq. 5000 (cinquemila) -

(12, 13, 14, 15, 16) Si approvano le concessioni, cancellazioni e aggiunte.

1) Leggesi
29-7-81



IL SINDACO

CAPOCONDIZIONARIO (Antonio Anedda)

Muro Celani



ART. 7

ZONA "D"

La zona D viene divisa in due sottozone: D₁ e D₂

La sottozona D₁ rientra nell'ambito del Piano Industriale della Sardegna Centrale e per essa si recepiscono integralmente le indicazioni di tale Piano.

Art. 8

Zona D₂

La zona D₂ comprende le parti del territorio destinate alla costruzione di stabilimenti e di impianti per piccole industrie, magazzini, attrezzature di servizi generali, impianti zootecnici, enopoli ed oleopoli ecc., con esclusione di quelle attività che comportino inquinamenti atmosferici e idrici, o lo scarico di residui maleodoranti. Sono vietate le case di abitazione eccetto un eventuale alloggio per il personale di custodia purché non superi una cubatura pari al 10% di quella totale e sia disposto in modo da garantire le migliori condizioni di abitabilità rispetto a scarichi, depuratori, rumori ecc.

Le costruzioni dovranno sorgere sul lotto minimo di mq. 1000 con distacchi dai confini non inferiori alla massima altezza del fabbricato e comunque non inferiore a m. 6. Tali distacchi dovranno essere per almeno 1/3 alberati con cortine di alberature di alto fusto. L'altezza massima dei fabbricati non può superare 1 m. 10 esclusi i cammini, le prese d'aria, le antenne e simili che dovranno essere dettagliatamente indicate nel progetto.

Il rilascio delle concessioni per l'edificazione è subordinato a :

- cessione gratuita di aree non inferiori al 10% del totale per parcheggi e servizi
- assunzione a carico dei privati di quelle opere necessarie all'urbanizzazione della zona (strade, impianto idrico e fognario, illuminazione).

Art. 8

ed A

Nella zona B nel rispetto delle norme di zona, possono essere ubicati locali per attività commerciali, artigianali, per magazzini e depositi, con esclusione di attività che comportino inquinamenti atmosferici e idrici o lo scarico di residui maleodoranti. Questi locali possono essere ubicati al piano terreno di edifici destinati ad abitazione; in ogni caso tuttavia non potranno svilupparsi su più di due piani.

Nella zona C i lotti su cui potranno essere ubicati questi locali dovranno essere invece individuati nel grafico contenente la proposta planovolumetrica. In ogni caso la cubatura destinata a tale attività non potrà superare il 20% dell'intera cubatura ammissibile.

Art. 9

Parcheggi.

Per le zone residenziali e per ogni intervento edificatorio devono essere ricavati dei parcheggi in aree private con superficie di 1 mq per ogni mc edificato.

Per le zone da adibirsi a servizi di quartiere deve essere ricavato un parcheggio tale da consentire una superficie di 2 mq per ogni 10 mc edificati.

Art. 10

I piani di iniziativa pubblica e privata (lottizzazione) che costituiscono l'attuazione per le zone di espansione del P. di F. devono contenere i seguenti elementi:

- a) stralcio del P. di 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;
- d) l'indicazione planovolumetrica degli insediamenti, la progettazione schematica delle relative opere di urbanizzazione primaria e la specificazione delle attrezzature;
- e) l'indicazione della utilizzazione delle opere da convenzionare o soggette ad espro-

priazione;

f) le norme tecniche di attuazione ed eventuali prescrizioni speciali;

g) programmi e fasi di attuazione;

h) dati sommari di costo.

Art. 11

Zona E₁

Nelle zone destinate a uso agricolo intensivo é consentita la costruzione case rurali con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq.

- altezza massima m. 4,50
- numero dei piani fuori terra 1
- lotto minimo 10.000 mq.

E' consentita la costruzione di fienili, silos, serre, magazzini e stalle per allevamenti intensivi. Per quanto riguarda le stalle queste devono essere localizzate ad almeno ~~50 m.~~ ^{(17) 1000} dalle ultime abitazioni del centro abitato. L'indice di fabbr. fond. per tali servizi può essere portato a 0,1 mc/mq

Art. 12

Zona E₂

Comprende zone che per le caratteristiche ambientali vengono salvaguardate con gli indici seguenti:

- indice di fabbricabilità fondiaria 0,01 mc/mq
- altezza massima m. 4,50
- numero dei piani fuori terra 1.

E' consentita la costruzione di case rurali compresi i servizi ad esse annessi necessari per la conduzione del fondo agricolo? Sono vietati silos, stalle per allevamenti intensivi fienili ecc.

(17) si approva la costruzione -

IL SINDACO
(Antonio Anedda)

Antonio Anedda

Art. 13

Zona G-5 servizi -

Comprende le zone nell'ambito del centro urbano o tangenzialmente ad esso di proprietà dell'Amministrazione Comunale o di Enti, destinati a servizi pubblici di tipo urbano o territoriale esse sono divise in quattro sotto zone:

G₁ Servizi territoriali a gestione di tipo privato.

Interessano un'area di proprietà di un Ente privato destinata alla costruzione di scuole di addestramento professionale, servizi annessi e residenze per gli studenti. La densità territoriale é di 0,4 mc/mq.

- altezza massima per volumi tecnici (capannoni di lavoro e prove) m. 10
- altezza massima degli edifici m. 7,50.

G₂ Servizi sanitari

In queste aree é prevista l'edificazione di servizi di tipo sanitario necessari al buon funzionamento dell'ospedale di zona.

S₂ Servizi pubblici e attrezzature generali.

In queste zone l'edificazione per servizi di quartiere e cittadini é consentita con indice di fabbricabilità fondiaria massima 2 mc/mq, con distacchi dai confini minimo m. 4 e distanze fra pareti finestrate m. 8.

S₁ Servizi scolastici

In queste zone l'edificabilità é consentita esclusivamente per edifici di tipo scolastico con indici di fabbricabilità e distacchi derivanti dalle norme previste dal D.M. 18.12.1975 sull'edilizia scolastica.

Art. 14

Zone verdi S

Sono distinte in due sottozone:

S₃ - verde di quartiere

In queste zone é vietata qualsiasi tipo di costruzione. Le aree devono essere sistemate a giardino con alberi di alto fusto, giochi per bambini, panchine ecc.

S₄ Verde pubblico e attrezzature sportive

In queste zone possono essere realizzati edifici coperti per la pratica delle attività sportive, quali palestre, piscine e simili. La densità territoriale di zona non deve essere superiore a 0,5 mc/mq. Nell'area ubicata a Sud dell'abitato (Matta Baroi) sono consentite anche costruzioni per servizi generali cittadini ma tali che la densità territoriale di zona non superi 0,5 mc/mq, con altezze massime di m. 7,50.

Art. 15

Zona archeologica H₁

Divieto assoluto di ogni costruzione. La zona può essere utilizzata soltanto dal punto di vista agricolo.

Art. 16

Cimiteriale H₂

E' vietata ogni costruzione a carattere residenziale.

Art. 17

Nel Programma é indicata una viabilità tangenziale al centro urbano che ha carattere puramente indicativo. Nell'area interessata l'utilizzazione é di tipo agricolo.

ART. 18

ZONA "B3"

Rientra in questa zona le fasce di rispetto lungo le strade ai sensi del D.M. 1.8.71.

In questa zona è vietata procedere a qualsiasi costruzione non attinente alla sistemazione tecnica della strada.-

ART. 19

Rientra nel territorio comunale di Isili, la struttura a carattere nazionale della Colonia Penale. Poiché la sua ubicazione permette una utilizzazione di zone abbastanza indipendenti dalla vita economica e sociale del centro urbano, non si danno indicazioni di densità, ecc. e si rimanda alle norme generali nazionali per tali strutture.

ART. 20

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si richiama quanto disposto dal DPG RS 1.8.71.

IL SINDACO
(Antonio Anedda)

Antonio Anedda

