

## **TITOLO I** **DISPOSIZIONI GENERALI**

### ART.1

Il programma di fabbricazione regola l'assetto urbanistico di tutto il territorio comunale, secondo le indicazioni e prescrizioni delle presenti norme specifiche, secondo le norme del Regolamento Edilizio, le norme generali della legge del 17/08/1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, comprese le norme di cui al Decreto Assessoriale n. 2266/u del 20/12/1984.

### ART.2

Gli edifici esistenti entro il perimetro della espansione, che contrastino con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal piano di fabbricazione, allo scopo di predisporre l'ordinata attuazione del piano medesimo, potranno essere espropriati dal Comune ove i privati proprietari non provvedano ad adeguarli alle prescrizioni di zona.

## **TITOLO II** **ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE**

### ART.3

#### Strumenti di attuazione

Il P. di F. si attua mediante i seguenti strumenti di attuazione:

**Per la zona “A”:**

- 1) Mediante piani di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della Legge 05/08/1978 n.457.
- 2) Mediante piani attuativi.
- 3) Mediante concessione diretta o autorizzazione per i lavori di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione interna senza incremento di volume e di superficie utile mediante autorizzazione del Sindaco nei casi previsti dall'articolo 48 della Legge 05/08/1968 n.457 e successive modificazioni.

**Per la zona “B”:**

- 1) Mediante concessione diretta fino a 3/mc/mq. Con piani attuativi per indici superiori.

**Per la zona “C”, “D”, “F”, “G”, e “S”:**

- 1) Mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o privata ai sensi dell'art. 3 della L.R. 01.01.1991, n. 20;

**Per la zona “E”, “H”:**

- 1) Mediante concessione diretta.

## **TITOLO III** **NORME DI FABBRICAZIONE NELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

### ART. 4

#### Zona “A” – Centro storico

Gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro, e di risanamento conservativo devono avvenire senza incremento delle volumetrie preesistenti e delle superfici utili computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione devono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- Indice Fondiario:

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, quando siano ammessi in sede di piano attuativo, la densità fondiaria e la cubatura non debbono superare quelle preesistenti computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente.

Per le nuove edificazioni, quando siano ammesse in piano attuativo, la densità fondiaria non deve superare quella media della zona; L'Amministrazione può derogare per edifici pubblici o di utilità pubblica.

– Altezza degli Edifici:

Non è consentito di superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente.

– Distanza tra gli Edifici:

Sono consentite costruzioni in aderenza conformi agli attuali allineamenti e le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti computate senza tener conto di sovrastrutture di epoca recente.

#### ART. 5

##### Zona "B" – Completamento residenziale

Gli interventi devono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice fondiario: 3mc/mq MAX;
- altezza massima: m 11;
- lotto minimo: mq 300;
- superficie coperta: Max 2/5 della superficie del lotto;
- distanza dai confini di lotto: m 5 MIN;
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti: m 10;

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti e di ridurre le distanze tra pareti finestrate nei casi previsti dal art. 5 del Decreto Assessoriale n.2266/U del 20/12/1983.

Sono consentite, inoltre, costruzioni in aderenza e il mantenimento degli allineamenti preesistenti sempre che le distanze tra i fronti prospicienti le strade siano superiori a m 10.

Nel caso di lotti interclusi tra il vecchio centro e la zona di completamento, la cui superficie non superi i mq.200, la superficie coperta può raggiungere 172 della superficie del lotto.

Nelle zone B indicate mediante suffisso valgono le seguenti norme:

##### Zona B1\*:

In questa zona la tipologia edilizia risulta essere prevalentemente del tipo in linea. Il tessuto urbano è quasi interamente edificato ad eccezione di alcuni lotti.

Gli interventi devono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice fondiario massimo: 3,00 mc/mq;
- altezza massima: 11,00 m;
- lotto minimo: 300,00 mq;
- superficie coperta massima: 2/5 della superficie del lotto;
- distanza minima dai confini di lotto: 5,00 m;
- distanza minima tra pareti finestrate: 10,00 m;

##### Zona B2\*:

In questa zona la tipologia edilizia risulta essere prevalentemente del tipo isolata o binata. Il tessuto urbano è quasi interamente edificato ad eccezione di alcuni lotti.

Gli interventi devono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice fondiario massimo: 3,00 mc/mq;

- altezza massima: 8,00 m;
- lotto minimo: 300,00 mq;
- superficie coperta massima: 1/2 della superficie del lotto;
- distanza minima dai confini di lotto: 5,00 m;
- distanza minima tra pareti finestrate: 10,00 m;

**Zona B3\*:**

In questa zona la tipologia edilizia risulta essere prevalentemente del tipo in linea. Il tessuto urbano è in massima parte da edificare.

Gli interventi devono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice fondiario massimo: 3,00 mc/mq;
- altezza massima: 11,00 m;
- lotto minimo: 300,00 mq;
- superficie coperta massima: 2/5 della superficie del lotto;
- distanza minima dai confini di lotto: 5,00 m;
- distanza minima tra pareti finestrate: 10,00 m;

**Zona B4\*:**

In questa zona la tipologia edilizia risulta essere prevalentemente del tipo isolata o binata. Il tessuto urbano è completamente inedificato.

Gli interventi devono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice fondiario massimo: 3,00 mc/mq;
- altezza massima: 8,00 m;
- lotto minimo: 300,00 mq;
- superficie coperta massima: 1/2 della superficie del lotto;
- distanza minima dai confini di lotto: 5,00 m;
- distanza minima tra pareti finestrate: 10,00 m;

**Zona B5\*:**

In questa zona la tipologia edilizia risulta essere prevalentemente del tipo isolata o binata. Il tessuto urbano è completamente inedificato.

Gli interventi devono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice fondiario massimo: 3,00 mc/mq;
- altezza massima: 8,00 m;
- lotto minimo: 300,00 mq;
- superficie coperta massima: 1/2 della superficie del lotto;
- distanza minima dai confini di lotto: 5,00 m;
- distanza minima tra pareti finestrate: 10,00 m;

Le presenti prescrizioni potranno essere modificate solo all'approvazione del relativo Piano Particolareggiato.

**ART. 6**

**Zona "C" – Espansione residenziale**

L'edificazione è subordinata alla redazione di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate che dovranno interessare l'intero ambito con la possibilità di procedere a convenzionamenti separati.

All'interno dei suddetti strumenti attuativi dovranno essere verificate le dotazioni minime per spazi pubblici riservati alle attività collettive, al verde pubblico e a parcheggi di cui al Decreto Assessoriale n.2266/U del 20/12/1983.

Il piano di fabbricazione individua due aree di intervento unitario (C1-C2) per la quali è vincolante la redazione di un piano di attuazione esteso all'intera zona.

Gli interventi devono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice territoriale: 1 mc/mq MAX;
- altezza massima: m 7.50;
- lotto minimo: mq 400;
- distanza dai confini di lotto: 5 m MIN;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m 10;
- distanza minima tra edifici in presenza di viabilità veicolare: su strade di penetrazione interna, da definire nell'ambito dei piani attuativi, non inferiore a mt. 8; su strade di scorrimento e collegamento territoriale definite dal piano di fabbricazione, non inferiore al doppio della lunghezza della sede stradale.

#### ART. 7

##### Zona "D" – Industriale, Artigianale e Commerciale

In assenza di piani di insediamento produttivo di cui all' art. 27 della Legge 22/10/1971 n.865 o di piani di lottizzazione privata, è consentita solo la ristrutturazione degli edifici esistenti senza aumento di volume e di superfici d'uso.

Le nuove costruzioni saranno autorizzate solo dopo la redazione e successiva approvazione, nelle forme di legge, del piano di cui sopra, nel rispetto della normativa che verrà definita in tale sede.

Tale normativa non potrà comunque derogare dai seguenti parametri:

- indice territoriale: 1.50 mc/mq MAX;
- indice fondiario: 2.00 mc/mq MAX;
- Altezza Massima: h 8.00 m;

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili compresi nelle Zone "D", la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui alla Legge n° 122 del 24.03.1989). Per quanto attiene i parcheggi si rimanda all'articolo delle norme integrative per attività commerciali, che definiscono la dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela e le aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci.

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

##### Zona D1\*:

In questa zona, esterna alla zonizzazione urbana, è stato realizzato uno stabilimento per la lavorazione del latte caprino. Attualmente non è in attività e sarà riconvertito come officina meccanica. Pertanto le parti architettoniche risultano incomplete per assolvere questa nuova funzione. Non saranno consentiti aumenti di volume ma esclusivamente la realizzazione di tettoie coperte con superficie non superiore a mq 160,00 mq ed altezza non superiore a 4,50 m, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari per l'adeguamento alle nuove esigenze produttive.

**Zona D2\*:**

In questa zona, esterna alla zonizzazione urbana, è stato realizzato un impianto di macellazione per bovini, ovini e suini, è completo in quasi tutte le parti architettoniche e funzionali.

Gli interventi devono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice territoriale massimo: 0,20 mc/mq;
- indice fondiario massimo: 0,25 mc/mq;
- altezza massima: 9,00 m;
- indice di copertura: 0,10 mq/mq;
- distanza minima dai confini: 15,00 m;
- distanza minima edifici dal ciglio strada : 30,00 m;
- n° massimo piani 2;
- larghezza minima delle strade: 14,50 m;

**ART. 8****Zona “E” – Agricola**

L’edificazione in queste zone sarà disciplinata secondo il D.A. n. 2266/U del 20.12.1983. Ai fini edicatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in Ha 1, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50. Per le residenze, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00. È consentito l’accorpamento dei corpi aziendali solo al fine di raggiungere la superficie minima indicata e non anche per il computo della volumetria ammisible.

**a) Residenze:**

- Indice fondiario residenze: 0.03 mc/mq MAX;
- Indice fondiario fabbricati connessi alla conduzione agricola zootechnica, all’orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali: 0.2 mc/mq MAX;
- Altezza massima: m 7.00;

**b) Punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee:**

- Indice fondiario: 0.03 mc/mq MAX; incrementabile fino a 0,10 mc/mq con delibera del consiglio comunale
- Altezza massima: m 7.00;

**c) Impianti di interesse pubblico, cabina ENEL, centrali telefoniche, stazioni ponti-radio, ripetitori e simili:**

- Indice fondiario: 1 mc/mq MAX.

**ART. 9****Zona “F” – Turistica**

In assenza del piano attuativo ai sensi dell’art. 3 della L.R. 01.01.1991, n. 20, è consentita solo la ristrutturazione degli edifici esistenti senza aumento di volume e di superfici utili e senza variazioni di destinazioni d’uso.

Le nuove costruzioni saranno autorizzate solo dopo la redazione e successiva approvazione, nelle forme di legge, dello strumento di cui sopra, nel rispetto della normativa che verrà definita in tale sede.

Tale normativa non potrà comunque derogare dai seguenti parametri:

- indice territoriale: 0.12 mc/mq MAX;
- indice fondiario: 0.25 mc/mq MAX;
- altezza massima: m 5.50;
- numero piani: 2 MAX;

## ART. 10

### Zona "G "

Gli interventi devono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri, con possibilità del ricorso alla deroga nei casi e seguendo le procedure previste dalle vigenti disposizioni in materia urbanistica:

- indice territoriale: 0,01 mc/mq MAX;
- indice fondiario: 3 mc/mq MAX;

#### **Zona G1\*:**

In questa zona, sono stati eseguiti gli interventi relativi al progetto di “Qualificazione turistica dei sistemi a vocazione ambientale nel territorio di Fonni – P.O.R. Sardegna – Misura 4.5 linea C”, ed in particolare è stato realizzato un centro servizi turistici consistente in un parcheggio, un fabbricato di appoggio e delle pensiline. L’area di cui trattasi si presta anche ad altri usi di carattere pubblico (come ad esempio quale centro operativo per la lotta agli incendi boschivi, ecc.), che valorizzerebbero l’area in periodi diversi dalla stagione invernale. Per tale motivo potrebbe risultare utile la realizzazione di altri fabbricati di appoggio o pensiline, anche se di modeste dimensioni.

L’indice di fabbricabilità territoriale previsto è di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa predisposizione del Piano Attuativo di iniziativa pubblica esteso all’intera zona. ai sensi dell’art. 4 del D.A. n° 1166/U del 20.12.1983. L’edificazione può avvenire nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni che in sede di Piano Attuativo non potranno superare i seguenti parametri urbanistici:

- indice fondiario 0,05 mc/mq Max;
- rapporto di copertura <3% della superficie del lotto;
- distacchi minimi dai confini m. 5,00;
- distacchi minimi dalle strade: m. 30,00;
- l’altezza degli edifici non potrà superare i 3,50 m.

#### **Zona G2\*:**

In località “Goroeo”, è stata prevista un’area con destinazione di discarica controllata di inerti. L’indice di fabbricabilità territoriale è di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa predisposizione del Piano Attuativo di iniziativa privata esteso all’intera zona. ai sensi dell’art. 4 del D.A. n° 1166/U del 20.12.1983. L’edificazione può avvenire nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni che in sede di Piano Attuativo non potranno superare i seguenti parametri urbanistici:

- indice fondiario 0,03 mc/mq Max;
- rapporto di copertura < 1% della superficie del lotto;
- distacchi minimi dai confini m 5,00;
- distacchi minimi dalle strade: m 30,00;
- l’altezza degli edifici non potrà superare i 4,00 m.

#### **Zona G3\*:**

In località “Lohomahe”, è ubicata “l’Isola Ecologica” di proprietà del Comune di Fonni. Quest’area è destinata alla raccolta e stoccaggio di rifiuti speciali (frigoriferi, lavatrici, macchine ecc.). L’indice di fabbricabilità territoriale è di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa predisposizione del Piano Attuativo di iniziativa pubblica esteso all’intera zona. ai sensi dell’art. 4 del D.A. n° 1166/U del 20.12.1983. L’edificazione può avvenire nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni che in sede di Piano Attuativo non potranno superare i seguenti parametri urbanistici:

- indice fondiario 0,50 mc/mq Max;
- rapporto di copertura <35 % della superficie del lotto;
- distacchi minimi dai confini e dalle strade: in aderenza;

- l'altezza degli edifici non può superare i 6,00 m.

**Zona G4\*:**

in questa zona è ubicato il Cimitero comunale che confina con la via Umberto e la via Gennargentu.

In base al D.P.R. 21.10.1975 n° 803, il cimitero comunale è gestito con un piano regolatore un regolamento che comprende:

Planimetria del cimitero 1/200 e in scala 1/500 con la zona di rispetto cimiteriale con distinzione:

lotti per sepolture private (tombe di famiglia), columbari per sepolture singole (loculi e tombini), campo per l'inenumazione, con gli spazi attinenti all' uso (cappella, ufficio custode, sala autopsia, servizi igienici, ossario generale). I progetti dovranno essere presentati in scala 1/100 in piante, prospetti, sezioni e particolari costruttivi. Per i parametri urbanistici sulle diverse tipologie si rimanda al regolamento e norme cimiteriali.

**Zona G5\*:**

In questa zona è prevista la realizzazione di un "centro polifunzionale d'accoglienza per anziani". Risulta ubicato a confine della strada provinciale Fonni — Pratobello e della zona E. L'indice di fabbricabilità territoriale e di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa predisposizione del piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intera zona. ai sensi dell'art. 4 del D.A. n. 1166/U del 2012.1983. L'edificazione può avvenire nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni che in sede di piano attuativo non potranno superare i seguenti parametri urbanistici:

- indice fondiario 0,20 mc/mq Max;
- rapporto di copertura < 1 % della superficie del lotto;
- distacchi minimi dai confini m. 10,00;
- distacchi minimi dalle strade: m. 30,00;
- l'altezza degli edifici non potrà superare i 4,00 m.

ART. 11

Zona "H"

E' prescritto un indice territoriale massimo di 0.001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della Legge 06/08/1967 n.765 per edifici, attrezzature e impianti pubblici.

ART. 12

"Aree di rispetto cimiteriale"

E' vietata qualsiasi costruzione e andranno sistemate a verde.

ART. 13

Norme Speciali

- Nella zona "B" in cui ricade la sede della Cooperativa Falegnami è consentita le sola edificazione di manufatti di servizio alle attività produttive quali depositi e magazzini non molesti e inquinanti, con esclusione di ampliamenti che riguardano gli impianti produttivi stessi.
- Nella zona "H" in cui ricade Piazza Martiri e la Chiesa di San Francesco sono consentiti interventi diretti esclusivamente al restauro scientifico dei valori monumentali ed ambientali esistenti.