



COMUNE DI DECIMOMANNU

Provincia di Cagliari

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 27 del 20/11/2014

COPIA

Oggetto: ADOZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE N. 4 - ATTUAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA TRA IL COMUNE DI DECIMOMANNU E F.S. SISTEMI URBANI - GRUPPO FERROVIE DELLO STATO.

L'anno duemilaquattordici il giorno venti del mese di novembre, solita sala delle adunanze, alle ore 18:25, in seduta ordinaria, pubblica, in prima convocazione, previa l'osservanza delle formalità prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale composto dai sotto elencati consiglieri:

MARONGIU ANNA PAOLA	P	BISCARO MICHELE	P
MAMELI MASSIMILIANO	P	PORCEDDU LUIGI	P
CADEDU MONICA	A	COCCO ARNALDO	P
TRUDU LEOPOLDO	P	GRUDINA ALBERTA	P
SODDU FRANCESCA	P	GAI VINCENZA MARIA CRISTINA	P
GIOI LIDIA	P	GRIECO MARIO	P
ARGIOLAS ROSANNA	P		
CASSARO PAOLO	P		
CARIA CARLO	P		
LITTERA LUCA	P		
URRU MATTEO	P		

Totale Presenti: 16

Totali Assenti: 1

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Sindaco ANNA PAOLA MARONGIU.

Assiste il Segretario Comunale MARIA BENEDETTA FADDA.

Vengono, dal Signor Presidente, nominati scrutatori i Signori:

IL CONSIGLIO COMUNALE

PRESO ATTO che :

- il Sindaco, deliberata la surroga, invita il neo consigliere, Sig. Michele Biscaro a prendere posto nel banco dei consiglieri (Presenti 15).

- il Presidente, nel proseguo di seduta, apre il 2° punto all'ordine del giorno, proposta n. 38 del 12/11/2014, avente ad oggetto "ADOZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE N. 4 - ATTUAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA TRA IL COMUNE DI DECIMOMANNU E F.S. SISTEMI URBANI - GRUPPO FERROVIE DELLO STATO" e passa la parola all'Assessore competente;

- l'assessore Trudu, illustra la proposta in esame riassumendo preliminarmente tutto l'iter seguito della pratica: approvazione e dovuta pubblicazione. Da atto che sono pervenute nei termini n. 2 osservazioni, sulle quali il Responsabile del Settore competente ha espresso il proprio parere tecnico di conformità o meno: la prima osservazione, a firma delle consigliere Gai e Grudina, si divide in due parti contenenti ciascuna due diverse richieste di modifica, la prima ritenuta dal tecnico comunale non conforme, l'altra invece conforme; mentre la seconda osservazione a firma del cittadino Canu Gianni la si ritiene non conforme perché non pertinente alla variazione in esame.

- arriva il consigliere Cocco alle 18.46, presenti 16.

Aperta la discussione l'ordine intervengono:

- la consigliera Gai, firmataria della prima osservazione, reitera le ragioni illustrate nella medesima perché la variante venga modificata, sostenendo per altro, che la stessa è supportata dal codice della strada;

- la consigliera Grudina, firmataria della prima osservazione, condivide quanto espresso dalla collega, sottolinea anche che dichiarare la preesistenza di una strada sia una "forzatura";

- l'assessore Trudu, per osservare che neanche la precedente amministrazione, che ha avviato l'iter della pratica in esame, si è posto il problema sollevato dalle colleghe, che allora in ruoli diversi erano in maggioranza, per cui si stupisce che dette osservazioni non siano state sollevate in quel momento;

- la consigliera Grudina replica che i consiglieri non sono dei tecnici e che doveva essere il professionista che ha redatto la variante a suggerirla;

- il consigliere Cocco, ricorda che la piazza di Via Stazione è stata costruita per abbellire la viabilità di quel sito cittadino, precisa che procedere alla modifica suggerita dalle colleghe significa "tagliare" la piazza per la quale si sono spesi recentemente dei soldi pubblici con lo scopo di creare un sito gradevole con verde urbano perché fosse fruibile dai cittadini. Non condivide dunque l'osservazione presentata dalla colleghe alle quali ricorda lo stato di degrado in cui versava il sito;

- la consigliera Gai, perché chiamata in causa dall'assessore Trudu, legge la parte della relazione tecnica del progettista che ha fatto sorgere la problematica di contrasto col codice della strada;

- il Sindaco, ultimata la discussione mette in votazione, per l'accoglimento o meno, le proposte chiedendo al consiglio di esprimersi secondo il parere tecnico avuto, e mette in votazione secondo il seguente ordine:

- proposta n. 1, parte prima:

Presenti	n. 16
Votanti	n. 16
Voti Favorevoli	n. 14
Voti contrari	n. 2 (Grudina, Gai)
Astenuti	n. //

L'osservazione non è accolta;

- proposta n. 1, parte seconda:

Presenti	n. 16
----------	-------

Votanti	n. 16
Voti Favorevoli	n. 16
Voti contrari	n. //
Astenuti	n. //

L'osservazione è accolta;

- proposta n. 2:

Presenti	n. 16
Votanti	n. 14
Voti Favorevoli	n. 14
Voti contrari	n. //
Astenuti	n. 2 (Grudina, Gai)

L'osservazione non è accolta;

Premesso che:

- con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 25.10.01 è stato approvato in via definitiva il Piano Urbanistico Comunale (PUC);
- con delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 06.12.05 è stata approvata in via definitiva la variante n. 1 al PUC;
- con delibera del Consiglio Comunale n.32 del 27/07/2007 è stata approvata in via definitiva, la variante n.2 al PUC;
- con delibera del Consiglio Comunale n.42 del 28/11/2008 è stata approvata in via definitiva, la variante n.3 al PUC;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 22.10.2010, avente ad oggetto *“Ratifica Accordo di Programma tra il Comune di Decimomannu e F.S. Sistemi Urbani per la riqualificazione urbanistica delle aree relative all'ex sedime ferroviario di proprietà RFI collocate nel perimetro urbano el Comune di Decimomannu”*;

Richiamato l'Accordo di Programma, (ratificato con la predetta deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 22.10.2010), sottoscritto in data 23/09/2010 dal Sindaco pro tempore Sig. Luigi Porceddu e dall'Amministratore Delegato di FS Sistemi Urbani Ing. Carlo De Vito che prevede:

- *la cessione dell'area di proprietà RFI avente superficie di mq 4.780 circa, distinta in catasto al Foglio 11 mappali 651 parte e 674 parte e Foglio 14 mappali 122/B parte e 122/C parte, al Comune di Decimomannu (allegati 1a e 1b), al fine di permettere la realizzazione dell'intervento di costruzione del Policentro Servizi – POLIS 27, finalizzato alla riqualificazione in termini di servizi dell'area, per il quale intervento il Comune dispone di un finanziamento di € 1.029.563,06 con risorse provenienti dalla delibera CIPE 3/2006;*
- *la cessione dell'area di proprietà RFI avente superficie di mq 770 circa relativa a Piazza Giotto, distinta in catasto al Foglio 11 mappale 2135 parte, al Comune di Decimomannu (allegato 1a), al fine di permettere la realizzazione dell'intervento di riqualificazione della Piazza Stazione (ora Piazza Giotto) denominato “POLIS 25”, per il quale il Comune dispone di un finanziamento di 174.687,26 € con risorse provenienti dalla delibera CIPE 3/2006;*
- *la trasformazione della destinazione urbanistica delle aree relative all'ex sedime ferroviario di proprietà RFI, cambiando l'attuale destinazione urbanistica da “S” a “C” e da “G” a “C” e da “S” a “B”, accorpando le zone “B” esistenti in un unico comparto;*

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 23.04.2012, avente ad oggetto *“Piano Urbanistico Comunale. Adozione Variante in attuazione dell'accordo di programma tra: Comune di Decimomannu e F.S. Sistemi Urbani – Gruppo Ferrovie dello Stato”*;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 21.09.2012, avente ad oggetto *“Piano Urbanistico Comunale. Approvazione Variante in attuazione dell'accordo di programma tra: Comune di Decimomannu e F.S. Sistemi Urbani – Gruppo Ferrovie dello Stato”*;

Vista la Determinazione R.A.S. n. 5620/D.G. del 18.12.2012 della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia facente capo all'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna nella quale veniva stabilita la coerenza della Variante di cui sopra al PUC col quadro normativo e pianificatorio sovraordinato subordinata però al recepimento delle seguenti prescrizioni:

- 1)- *La viabilità tra il comparto C26 e il comparto B28 dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica, come nella situazione ante variante;*
- 2)- *La viabilità di collegamento tra il Vico 1° Bagantinus e la Via San Giacomo, indicata come area standard S12, andrà classificata come viabilità e non indicata, né computata, come standard;*
- 3)- *Nel comparto B66/67 di nuova definizione l'area che nella relazione illustrativa viene descritta come “viabilità ferroviaria, che anche dopo la dismissione della linea è rimasta recintata ed inedificabile” dovrà essere classificata come viabilità al fine di uniformare la cartografia alla dimostrazione effettuata ai sensi dell'articolo 3 del DA 2266/U/1983 e di adeguare la previsione all'art. 4d del DA 2266/U/1982 che, per le zone B, prevede il solo indice fondiario e non l'indice territoriale;*
- 4)- *Posto che il dimensionamento del PUC risulta allo stato attuale più che sufficiente a garantire le reali espansioni dell'abitato (stima al 2010 di 10.180 abitanti a fronte di una popolazione residente al 31.12.2010 di 7.833 abitanti) e che la presente non costituisce variante generale al PUC per cui non risulta necessaria alcuna previsione insediativa al 2020, l'individuazione delle nuove zone C dovrà essere accompagnata da una contestuale declassificazione di una porzione di zona C di pari capacità insediativa, anche in considerazione della reale attuabilità di alcuni comparti presenti, ad esempio, a Ovest dell'abitato e interessati dai vincoli sopravvenuti del PSFF.*

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 22.07.2014, avente ad oggetto *“Piano Urbanistico Comunale. Adozione Variante in attuazione dell'Accordo di Programma tra: Comune di Decimomannu e F.S. Sistemi Urbani – Gruppo Ferrovie dello Stato. Recepimento prescrizioni Det. R.A.S. N. 5620/DG del 18.12.2012”*;

Dato atto che la variante, così come predisposta, è conforme alla normativa urbanistica sia nazionale che regionale vigente e risulta composta dai seguenti elaborati:

- 1) Relazione Illustrativa con allegati:

- *Accordo di Programma siglato tra : Comune di Decimomannu e F.S. Sistemi Urbani-Gruppo Ferrovie dello Stato ;*
- *Attestazione dati popolazione residente resa dall'Ufficio Anagrafe comunale ;*
- *Determinazione n.5620/D.G. del 18.12.2012 della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia facente capo all'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna ;*
- *Nota tecnica (pericolosità idraulica) Ing. Italo Frau a supporto della Determinazione RAS n.5620/D.G. del 18.12.2012;*

- 2) Verifica di Assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) – Rapporto Preliminare ;
- 3) Regolamento Edilizio;
- 4) Norme di Attuazione;
- 5) Tav. n° 1/a - Zonizzazione territorio comunale PUC Vigente;
- 6) Tav. n° 1/b - Zonizzazione territorio comunale PUC in Variante;
- 7) Tav. n° 2/a - Zonizzazione area urbana PUC Vigente;
- 8) Tav. n° 2/b - Zonizzazione area urbana PUC in Variante;
- 9) Tav. n° 3/a - Identificazione catastale della perimetrazione delle zone omogenee PUC Vigente;

- 10) Tav. n° 3/b - Identificazione catastale della perimetrazione delle zone omogenee PUC in Variante;
11) Tav. n° 4 - Piano della Viabilità Urbana;

Considerato che a garanzia delle obbligazioni contrattuali si è contratto con il Banco di Sardegna e a favore di RFI/Ferservizi apposita polizza fideiussoria (n. 31055 del 17.12.2010) rinnovata in data 13.12.2013 (polizza n. 13/34616) dell'importo di € 565.000,00 a seguito della concessione di una proroga annuale da parte di FerServizi, con scadenza al 31.12.2014;

Considerato che, per difficoltà legate alle modifiche nell'assetto societario di RFI e Ferservizi, il preliminare di vendita di cui all'art. 5 dell'Accordo di programma sarà stipulato entro il corrente mese di novembre 2014, secondo lo schema allegato al presente atto;

Dato atto che la polizza fideiussoria stipulata da questo Ente sarà escussa da FerServizi qualora entro il termine del 31.12.2014 la presente variante non venga adottata definitivamente e pubblicata sul BURAS;

Richiamato l'art. 20 della Legge Regionale n. 45 del 22.12.1989 e successive modificazioni ed integrazioni che detta le norme in materia di formazione, adozione e approvazione del Piano Urbanistico Comunale;

Posto che:

- La variante al Piano Urbanistico così adottato è stato depositato per sessanta gironi consecutivi presso la Segreteria Comunale in data 3 Settembre, a disposizione del pubblico per essere visionato e per poter presentare osservazioni scritte. L'avvenuto deposito è reso noto mediante:
 - pubblicazione su "La Nuova Sardegna" del 3 settembre 2014;
 - pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Decimomannu;
 - pubblicazione sul sito internet istituzionale del Comune di Decimomannu (sia nella home page che nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente" ai sensi dell'art. 39 D.Lgs. n. 33/2013);
 - avviso mediante manifesti nel territorio comunale;
- sono pervenute n. 2 osservazioni entro i termini come di seguito riportate:
 - 1) osservazione n. 1 presentata in data 02.10.2014 Prot. n. 13592 dalle dott.sse Gai Vincenza M. Cristina e Grudina Alberta, in qualità di consiglieri comunali e capigruppo di minoranza;
 - 2) osservazione n. 2 presentata in data 30.10.2014 Prot. n. 14825 dal sig. Canu Gianni;

Dato atto che ogni osservazione pervenuta, l'Ufficio ha predisposto una sintetica istruttoria secondo l'ordine di protocollo riportato nell'allegata scheda riepilogativa unitamente a copia delle medesime osservazioni perché il Consiglio si esprima su ciascuna di esse;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la legge regionale 25 novembre 2004, n. 8 – Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale;

Visto il piano paesaggistico regionale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05.09.2006;

Visto il D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia;

Richiamato altresì il Decreto Legislativo 3 Aprile 2006, n. 152 recante *“Norme in materia ambientale”*, con particolare riferimento alla parte seconda nella quale vengono indicate le disposizioni e le procedure per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per la valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC);

Visto l'art. 42 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali adottato con D.Lgs. n. 267/2000 relativamente alle funzioni e competenze dell'organo consiliare;

Dato atto altresì che sono stati resi, preventivamente, i seguenti pareri:

- **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA AMMINISTRATIVA** (ai sensi dell'art. 2 del regolamento comunale sui controlli e artt. 49 e 147 del TUEL, come modificati dal d.l. n. 174/2012, convertito in l. n. 213/2012):

Il Responsabile del IV Settore, Ing. Patrizia Saba, giusto Decreto Sindacale n. 9 del 23.10.2014, esprime parere favorevole sulla proposta di deliberazione n. 38 del 12.11.2014 attestandone la correttezza, la regolarità e la legittimità perché conforme alla normativa di settore e alle norme generali di buona amministrazione. Assicura, inoltre, la convenienza e l'idoneità dell'atto a perseguire gli obiettivi generali dell'Ente e quelli specifici di competenza assegnati;

- **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA** (ai sensi dell'art. 3 del regolamento comunale sui controlli e artt. 49 e 147 del TUEL, come modificati dal d.l. n. 174/2012, convertito in l. n. 213/2012):

Il Responsabile del III Settore, Dott. Mauro Dessì, giusto Decreto Sindacale n. 9 del 23.10.2014, esprime parere favorevole sulla proposta di deliberazione n. 38 del 12.11.2014 attestandone la regolarità e il rispetto dell'ordinamento contabile, delle norme di finanza pubblica, del regolamento di contabilità, la corretta imputazione, la disponibilità delle risorse, il presupposto giuridico, la conformità alle norme fiscali, l'assenza di riflessi diretti e/o indiretti pregiudizievoli finanziari, patrimoniali e di equilibrio di bilancio;

Richiamato a votare l'adozione definitiva della variante al PUC modificata secondo le osservazioni accolte, con l'ausilio degli scrutatori nominati, accerta il seguente esito:

Presenti	n. 16
Votanti	n. 14
Voti Favorevoli	n. 14
Voti contrari	n. //
Astenuti	n. 2 (Grudina, Gai)

La proposta è accolta;

Appresso, richiamato ad ulteriore votazione palese per dare all'atto immediata esecutività, con l'ausilio degli scrutatori nominati, accerta il seguente esito :

Presenti	n. 16
Votanti	n. 14
Voti Favorevoli	n. 14
Voti contrari	n. //
Astenuti	n. 2 (Grudina, Gai)

VISTI gli esiti delle votazioni

DELIBERA

per quanto espresso in premessa che forma parte integrante e sostanziale del presente atto;

Di adottare definitivamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 L.R. 45/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, la variante al Piano Urbanistico Comunale, in attuazione dell'Accordo di Programma tra Comune di Decimomannu e F.S. Sistemi Urbani-Gruppo Ferrovie dello Stato, così come descritta negli elaborati predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale e composta come specificato in premessa;

Di dare atto che la variante al Piano Urbanistico Comunale, con le modifiche approvate, è stata dichiarata coerente con Determinazione n. 5620/D.G. del 18.12.2012 ed entrerà in vigore il giorno della pubblicazione dell'avviso di adozione definitiva sul BURAS;

Di dare atto che fino alla pubblicazione dell'avviso di adozione definitiva della presente variante sul BURAS continuano ad applicarsi le norme di salvaguardia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 della L.R. N. 45/89 e art. 12 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001;

Di demandare al Responsabile tutti i conseguenti adempimenti gestionali di competenza tra cui la trasmissione alla R.A.S. per la verifica di coerenza dei nuovi elaborati del piano, secondo quanto stabilito dall'art. 31 comma 5 della L.R. n. 7/2002;

Di dare atto che il presente provvedimento verrà pubblicato contestualmente all'Albo Pretorio online e sul sito web istituzionale alla pagina "Amministrazione Trasparente" nella sezione corrispondente ai sensi dell'allegato del D.Lgs. n. 33/2013;

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

F.to Anna Paola Marongiu

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Maria Benedetta Fadda

PARERI FAVOREVOLI ESPRESSI AI SENSI DEL D.LGS. N. 267/2000

REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile Del Iv Settore

F.To Saba Patrizia

REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile Settore Finanziario

F.To Dessi Mauro

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si dichiara che la presente Deliberazione verrà affissa all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal giorno 21/11/2014 al 06/12/2014 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 – comma 1, della L.R. n. 38/1994 e ss.mm.ii..

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Maria Benedetta Fadda

Copia ad uso amministrativo per la pubblicazione all'Albo Pretorio on-line

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

☒ a seguito di pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal **21/11/2014** al **06/12/2014** (ai sensi dell'art. 134, comma 3, D. Lgs.vo n° 267/2000).

☐ a seguito di dichiarazione di immediata eseguibilità (ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs.vo n° 267/2000).

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.To Maria Benedetta Fadda

COMUNE di DECIMOMANNU (PROVINCIA di CAGLIARI)



Progetto:

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Variante in attuazione dell'accordo di programma tra :
Comune di Decimomannu
e
F S Sistemi Urbani - Gruppo Ferrovie dello Stato

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

AGGIORNAMENTO NOVEMBRE 2014

(ACCOGLIMENTO PRESCRIZIONI DETERMINAZIONE RAS N. 5620/DG DEL 18.12.2012)

Gruppo di Lavoro:

Progettista: Ing. Patrizia Saba

Coll. Tecnici: Ufficio Tecnico
Comune di Decimomannu

Committente:
Comune di Decimomannu

Il Sindaco:
Dott.ssa Anna Paola Marongiu

INDICE DELLE PARTI

<i>Premessa</i>	<i>pag.</i>	<i>2</i>
<i>Motivazioni e finalità della variante al Piano Urbanistico Comunale (PUC)</i>	<i>“</i>	<i>4</i>
<i>Analisi delle variazioni urbanistiche operate</i>	<i>“</i>	<i>7</i>
<i>Stralcio Aerofotogrammetria</i>	<i>“</i>	<i>8</i>
<i>Stralcio PUC (Ante intervento)</i>	<i>“</i>	<i>9</i>
<i>Stralcio PUC (Post intervento)</i>	<i>“</i>	<i>10</i>
<i>Tavole sinottiche delle variazioni</i>	<i>“</i>	<i>11</i>
<i>Verifica nuovi parametri delle zone S</i>	<i>“</i>	<i>17</i>
<i>Verifica parametri incremento delle nuove Zone Residenziali “ C “</i>	<i>“</i>	<i>20</i>
<i>Modifiche norme di attuazione e regolamento edilizio</i>	<i>“</i>	<i>23</i>
<i>Conclusioni</i>	<i>“</i>	<i>23</i>

Allegati :

- Accordo di Programma siglato tra : Comune di Decimomannu e F.S. Sistemi Urbani-Gruppo Ferrovie dello Stato ;
- Attestazione dati popolazione residente resa dall'Ufficio Anagrafe comunale ;
- Determinazione n.5620/D.G. del 18.12.2012 della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia facente capo all'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna ;
- Nota tecnica (pericolosità idraulica) Ing. Italo Frau a supporto della Determinazione RAS n.5620/D.G. del 18.12.2012;

Premessa

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 23.04.2012 veniva adottata la variante al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in attuazione dell'accordo di programma tra il Comune di Decimomannu e F.S. Sistemi Urbani – Gruppo Ferrovie dello Stato, poi successivamente approvata in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 21.09.2012 .

Con Determinazione n.5620/D.G. del 18.12.2012 la Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia facente capo all'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna veniva stabilita la coerenza della Variante al PUC col quadro normativo e pianificatorio sovraordinato subordinata però al recepimento delle seguenti prescrizioni:

- 1)- La viabilità tra il comparto C26 e il comparto B28 dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica, come nella situazione ante variante;*
- 2)- La viabilità di collegamento tra il Vico 1° Baganti nus e la Via San Giacomo, indicata come area standard S12, andrà classificata come viabilità e non indicata, né computata, come standard;*
- 3)- Nel comparto B66/67 di nuova definizione l'area che nella relazione illustrativa viene descritta come "viabilità ferroviaria, che anche dopo la dismissione della linea è rimasta recintata ed inedificabile" dovrà essere classificata come viabilità al fine di uniformare la cartografia alla dimostrazione effettuata ai sensi dell'articolo 3 del DA 2266/U/1983 e di adeguare la previsione all'art. 4d del DA 2266/U/1982 che, per le zone B, prevede il solo indice fondiario e non l'indice territoriale;*
- 4)- Posto che il dimensionamento del PUC risulta allo stato attuale più che sufficiente a garantire le reali espansioni dell'abitato (stima al 2010 di 10.180 abitanti a fronte di una popolazione residente al 31.12.2010 di 7.833 abitanti) e che la presente non costituisce variante generale al PUC per cui non risulta necessaria alcuna previsione insediativa al 2020, l'individuazione delle nuove zone C dovrà essere accompagnata da una contestuale declassificazione di una porzione di zona C di pari capacità insediativa, anche in considerazione della reale attuabilità di alcuni comparti presenti, ad esempio, a Ovest dell'abitato e interessati dai vincoli sopravvenuti del PSFF.*

Ciò posto, al fine di recepire quanto previsto nella sopracitata determinazione, precisato che occorre procedere ad adottare ed approvare nuovamente detta variante recependo quanto richiesto, si evidenzia quanto segue :

- 1) ***L'accesso al comparto C26 è garantito da apposito percorso carrabile realizzato dall'attuale piazza Giotto (ex piazza Stazione - comparto 7 di Zona S) che risultava comunque preesistente e ben definito prima dell'esecuzione di lavori di "Sistemazione della piazza Stazione – Polis 25" e che nella progettazione di detti lavori si è mantenuto attraverso la realizzazione e posa in opera di apposita pavimentazione carrabile e sua delimitazione mediante elementi di arredo urbano. Si è altresì garantito tale accesso mediante previsione di realizzazione di nuova viabilità all'interno del comparto 26 da progettare in apposito piano attuativo;***
- 2) *In relazione alla viabilità di collegamento tra il vico I Is Bagantinus e la via San Giacomo, si è provveduto ad individuare nell'elaborato di variante la corretta classificazione viaria e conseguentemente tale area è stata stralciata dagli standard ;*
- 3) *Il comparto B66/67, coerentemente con le indicazioni della RAS non viene più identificato come zona B e, conformemente a quanto previsto dall'Accordo di programma, art. 6 ultimo periodo,, viene individuato quale zona C comparto 13/b;*
- 4) *Si è provveduto a recepire quanto indicato dalla RAS, individuando l'area da declassificare inclusa nella perimetrazione P.S.F.F. ; Al fine di individuare esattamente una quota di area in zona C equivalente a quella di cui all'incremento di standard della variante, al netto delle riduzioni di zone B, è stato compiuto specifico studio idraulico, che si allega alla presente relazione, da parte dell'Ing. Italo Frau, tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale per lo Studio Idraulico del territorio comunale di dettaglio in attuazione di quanto disposto dal P.S.F.F..*

Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) attualmente vigente nel Comune di Decimomannu è uno strumento urbanistico che risale al 2001 e che, dopo una prima fase di prima operatività, è stato variato a seguito di subentrante necessità di adeguamento normativo e cartografico, con tre successive varianti (l'ultima variante n. 3 è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 28.11.2008 e successivamente pubblicata nel BURAS n. 11 del 09.04.2009) .

Motivazioni e finalità della variante al P.U.C.

Richiamato quanto già indicato in premessa relativamente alla richiesta del CTRU, si ritiene opportuno riportare le motivazioni e le finalità di detta variante al PUC.

Il Comune di Decimomannu ha partecipato al bando POR Sardegna 2000-2006 “Progetti di qualità 2005-2006” Asse V “Città” misura 5.1. “Politiche per le Aree Urbane”, la cui scadenza risultava fissata nel marzo 2006, mediante una proposta progettuale coordinata, attraverso un metaprogetto, con due analoghe iniziative in fase di predisposizione da parte delle Amministrazioni Comunali di Elmas ed Assemini, attraverso cui realizzare un asse attrezzato “poliurbano” di funzioni complesse che si basi anche sull'utilizzo delle stazioni passeggeri di proprietà RFI e delle aree limitrofe ad esse .

Nelle aree di cui sopra l'Amministrazione Comunale di Decimomannu intendeva realizzare infrastrutture e servizi di pubblica utilità, con l'intenzione di inserire le iniziative nel Bando POR di cui sopra .

La Giunta Regionale della Sardegna, con deliberazione n. 41/1 del 30.09.2006 stabiliva la ripartizione delle risorse assegnate alla Regione Sardegna con Delibera CIPE n. 3 del 22.03.2006, prevedendo il finanziamento del progetto “La città lineare attorno alla linea metropolitana di superficie Decimomannu - Cagliari – Polo di Decimomannu” .

Si prevedeva in particolare l'intervento “POLIS 27 – Policentro servizi” dell'importo complessivo di € 1.029.563,06, da realizzarsi su un'area di proprietà RFI, relativa all'ex sedime ferroviario localizzata lungo Vico I San Giacomo, avente una superficie di circa 4.780 mq, comprensiva del tratto di Vico I San Giacomo prospiciente il lotto su cui è stato realizzato l'edificio, e l'intervento “POLIS 25 - Riqualficazione di Piazza Stazione” (ora Piazza Giotto) dell'importo di € 174.687,26, che ha permesso di riqualficare un'area già di uso pubblico di circa 770 mq .

Pertanto al fine di pianificare le modalità di trasferimento delle aree di ex-sedime ferroviario, dismesse da RFI all'interno del centro abitato di Decimomannu, veniva sottoscritta tra RFI ed il Comune di Decimomannu una “Lettera di Intenti” in data 9.03.2006.

In detta lettera di intenti si prevedeva, tra l'altro, il trasferimento delle suddette aree di ex-sedime ferroviario al Comune di Decimomannu in cambio del riconoscimento, da parte dell'Amministrazione Comunale, del valore delle aree cedute sotto forma di nuova classificazione urbanistica di aree, sempre di proprietà di RFI, disponibili alla trasformazione urbanistica.

Successivamente la Regione Autonoma della Sardegna approvava il progetto “POLIS 26 - Policentro servizi” presentato dal Comune di Decimomannu così come identificato dagli elaborati inseriti nell’Accordo di Programma Quadro “Accelerazione della spesa nelle aree urbane” – Il Atto Integrativo, stipulato a Roma in data 29.11.2007, del costo totale di € 1.029.563,06 .

In data 23.10.2008 il Comune di Decimomannu stipulava il protocollo di intesa con la Regione Autonoma della Sardegna – Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica – Direzione Generale della Pianificazione Territoriale Urbanistica e della Vigilanza Edilizia per la realizzazione del suddetto intervento “POLIS 27 – Policentro servizi” e per il suddetto intervento “POLIS 25 - Riqualificazione di Piazza Stazione” .

Con l’Accordo di Programma sottoscritto in data 23/09/2010 dal Sindaco pro tempore Sig. Luigi Porceddu e dall’Amministratore Delegato di FS Sistemi Urbani Ing. Carlo De Vito si prevedeva:

- a. la cessione dell'area di proprietà RFI avente superficie di mq 4.780 circa, distinta in catasto al Foglio 11 mappali 651 parte e 674 parte e Foglio 14 mappali 122/B parte e 122/C parte, al Comune di Decimomannu (allegati 1a e 1b), al fine di permettere la realizzazione dell'intervento di costruzione del Policentro Servizi – POLIS 27, finalizzato alla riqualificazione in termini di servizi dell'area, per il quale intervento il Comune dispone di un finanziamento di € 1.029.563,06 con risorse provenienti dalla delibera CIPE 3/2006;
- b. la cessione dell'area di proprietà RFI avente superficie di mq 770 circa relativa a Piazza Giotto, distinta in catasto al Foglio 11 mappale 2135 parte, al Comune di Decimomannu (allegato 1a), al fine di permettere la realizzazione dell'intervento di riqualificazione della Piazza Stazione (ora Piazza Giotto) denominato “POLIS 25”, per il quale il Comune dispone di un finanziamento di 174.687,26 € con risorse provenienti dalla delibera CIPE 3/2006;
- c. la trasformazione della destinazione urbanistica delle aree relative all'ex sedime ferroviario di proprietà RFI, cambiando l'attuale destinazione urbanistica da “S” a “C” e da “G” a “C” e da “S” a “B”, accorpendo le zone “B” esistenti in un unico comparto.

Conformemente a quanto previsto nell'accordo di programma di cui sopra, ratificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 22.10.2010, il Comune di Decimoman-

nu si impegnava ad attivare la procedura di variante urbanistica al PUC, sensi dell'art. 20 della L.R. 22.12.1989 n. 45, comportante la modifica di destinazione urbanistica delle aree ex sedime ferroviario, così come indicato nella tabella di cui all'art. 3 del sopracitato accordo.

Si rileva che la "penale" conseguente alla mancata definizione ed approvazione della variazione urbanistica, così come previsto dall'art. 6 del citato accordo, è consistente nella corresponsione, in favore di RFI, della somma di € 595.000,00 a titolo di acquisto in forma onerosa delle aree che sono state utilizzate per la realizzazione degli interventi POLIS 25 e POLIS 27 .

In relazione alla sostenibilità ambientale della presente variante si mantiene valido il Rapporto Preliminare di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), già allegato alla precedente variante di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 23.04.2012, in relazione al non incremento del carico insediativo.

Per quanto concerne l'individuazione delle aree con destinazione di zona "C", come previsto con Determinazione RAS n.5620/D.G. del 18.12.2012, si è proceduto ad una valutazione di tipo idraulico come meglio si evince dalla nota tecnica allegata a supporto delle decisioni adottate.

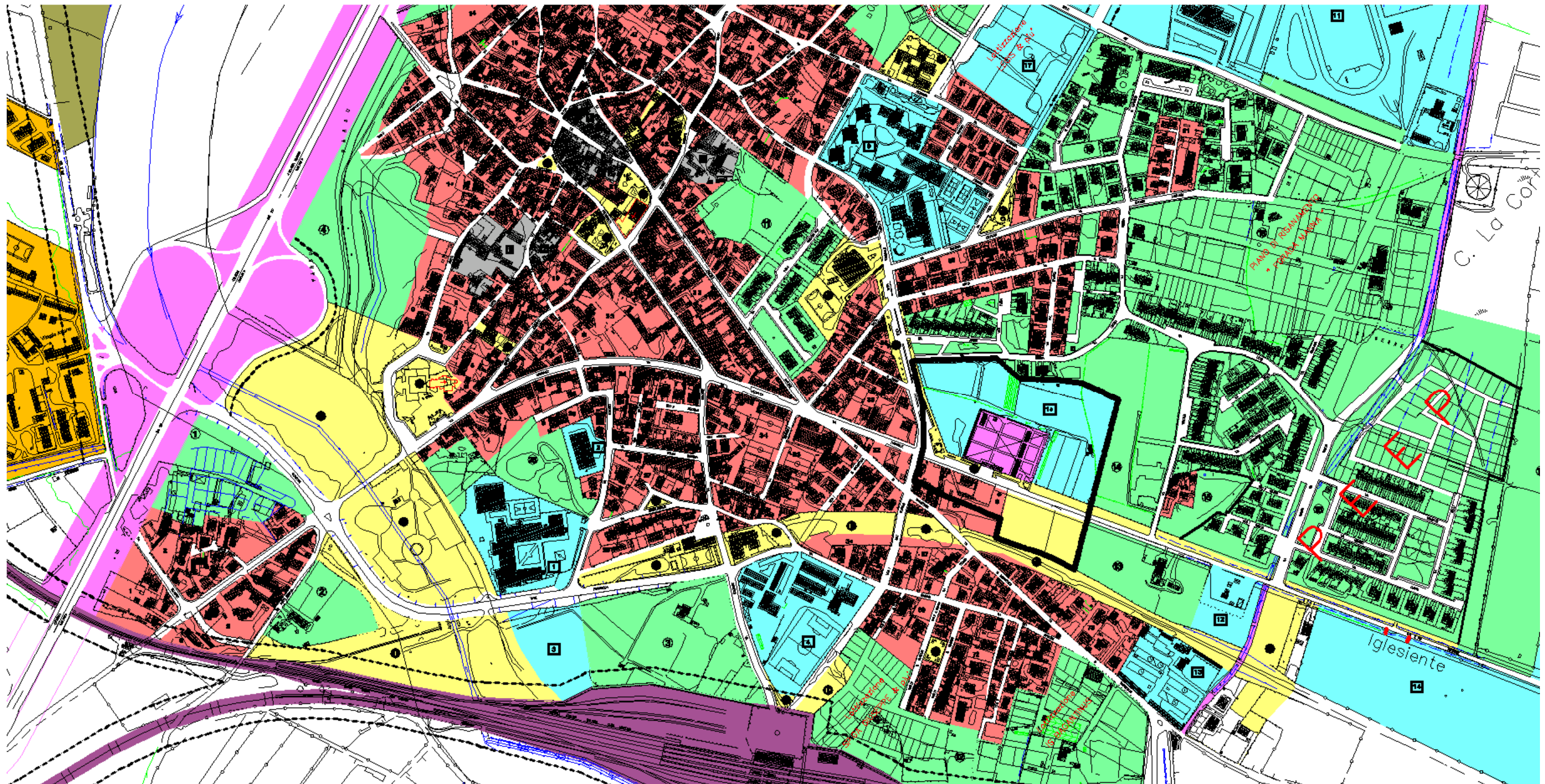
Analisi delle variazioni urbanistiche operate

Con l'Accordo di Programma siglato, il Comune di Decimomannu si impegnava nei confronti di FS Sistemi Urbani alla trasformazione della destinazione urbanistica delle aree relative all'ex sedime ferroviario di proprietà RFI, modificando l'attuale destinazione urbanistica da "S" a "C" e da "G" a "C" e da "S" a "B", accorpendo le zone "B" esistenti in un unico comparto come meglio rappresentato nelle tavole (stralci aerofotogrammetrici ed urbanistici) di sintesi successivamente allegate ;

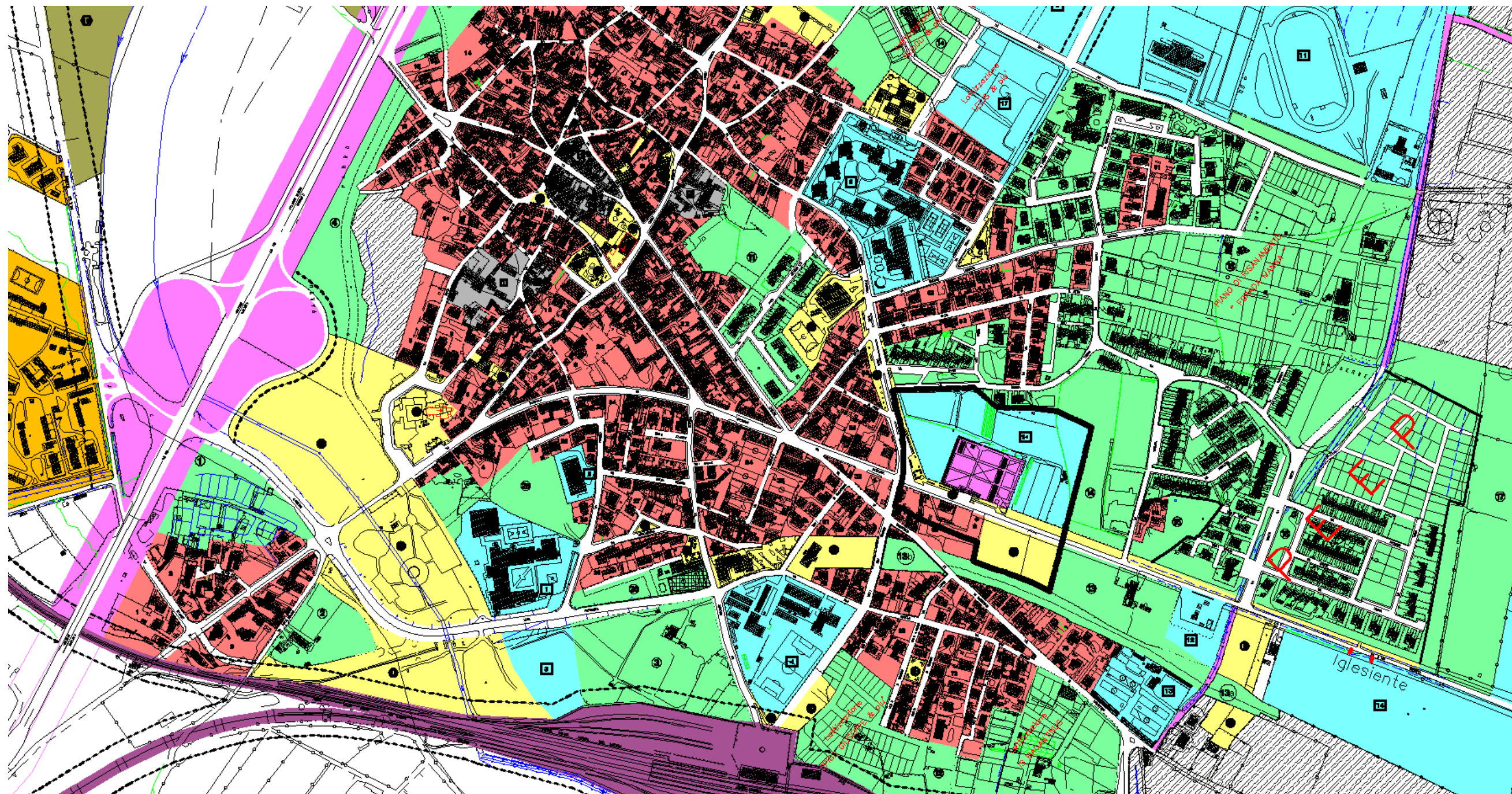
Stralcio Aerofotogrammetria



Stralcio Piano Urbanistico Comunale (Ante Intervento)


















Stralcio Piano Urbanistico Comunale (Post Intervento)



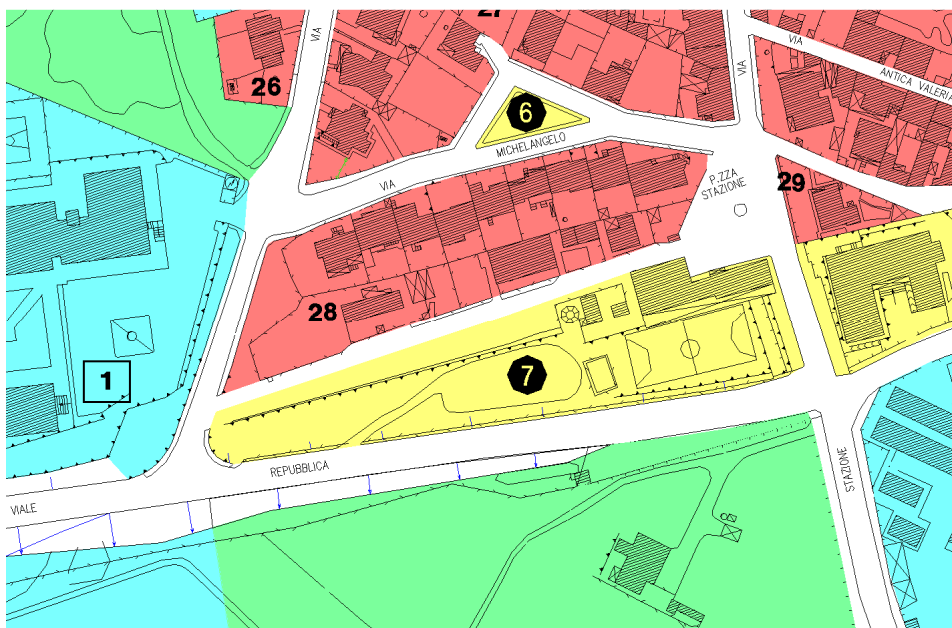
Tavole sinottiche delle variazioni

LEGENDA

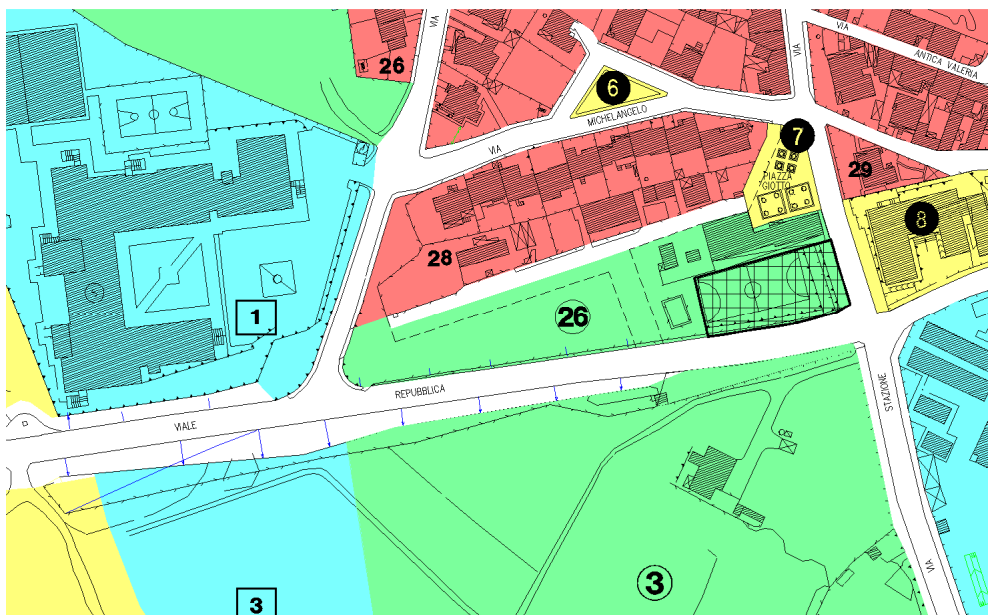
	ZONE A		ZONE E ₃
	ZONE B		ZONE G _M IMPIANTI MILITARI
	ZONE C		Area di cessione per servizi dei comparti C24 - C26
	ZONE D		ZONE D ₁
	ZONE G		ZONE G _F Ferrovie dello Stato
	ZONE S		Limite Fascia di Rispetto
	ZONE H		LimiteArea sottoposta al regime vincolistico di cui all'art. 16 c. 1 delle Norme di Attuazione
			Perimetro zone di rispetto cimiteriale

Comparto delimitato da via Stazione, viale Repubblica, via Ugo Foscolo, via Michelangelo .

Puc Attuale



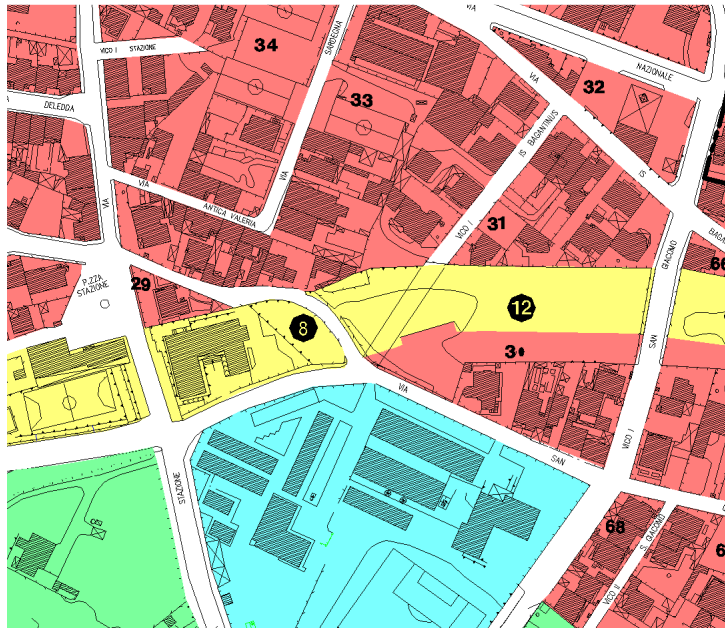
Puc in Variante



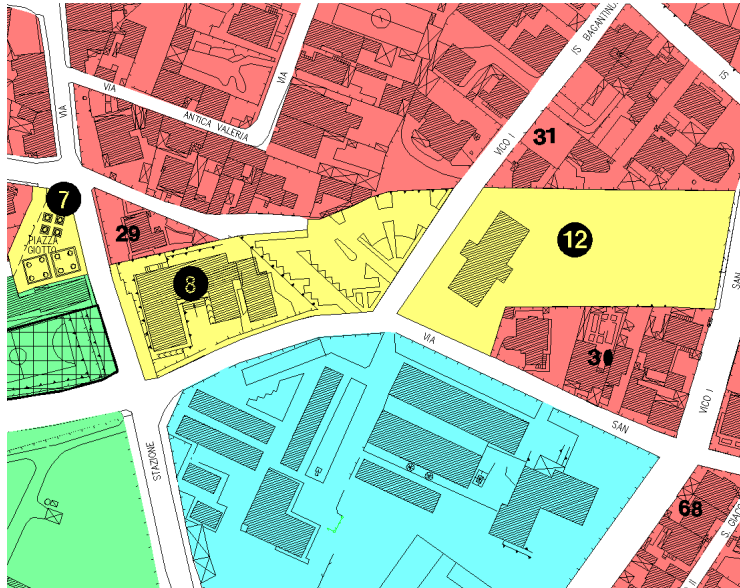
Si prevede la riqualificazione dell'originale comparto n.7 destinato a zona S che con la presente variante verrà destinato a zona C (comparto 26) ed individuando quale zona S un'area originariamente destinata a viabilità che è stata oggetto di un intervento pubblico (Polis 25) consistente nella realizzazione di Piazza Giotto .

Comparto delimitato da via San Giacomo, via Is Bagantinus .

Puc Attuale



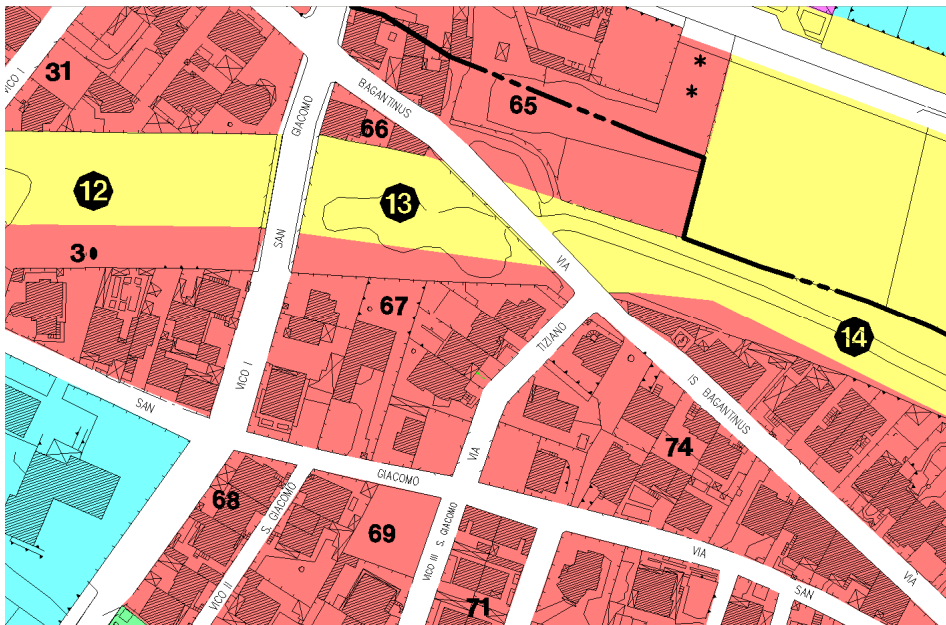
Puc in Variante



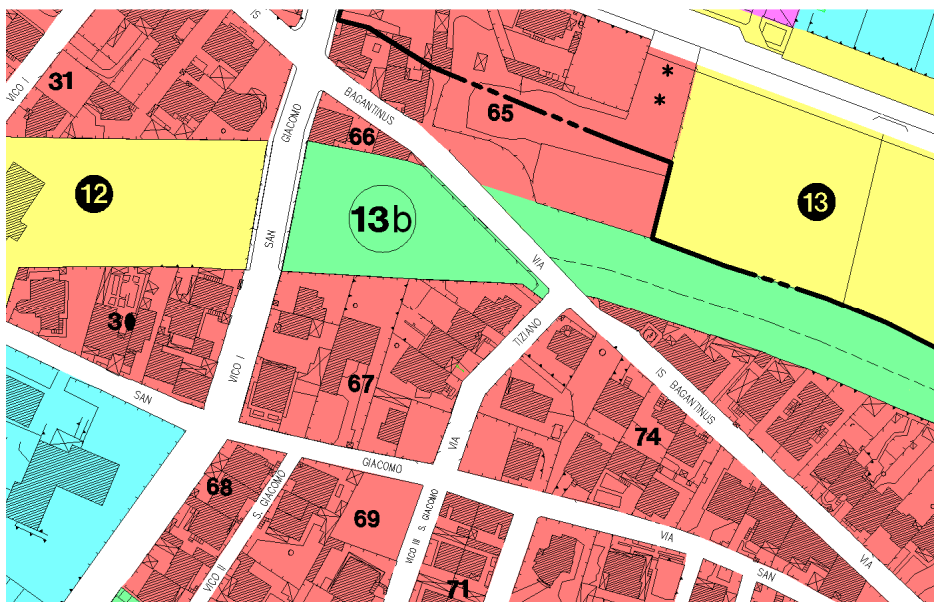
Si prevede la riqualificazione dell'originale comparto n.12 destinato a zona S e di una porzione dell'adiacente comparto di zona B, che con la presente variante verrà interamente destinato a zona S che è stata oggetto di un intervento pubblico consistente nella realizzazione del Policentro Servizi (Polis 27). Si prevede inoltre la riqualificazione del comparto 8 di zona S in relazione all'intervento pubblico realizzato (Area attrezzata a parcheggio) .

Comparto delimitato da via R. Sanzio (ex vico I San Giacomo), via San Giacomo, via Is Bagantinus, via Tiziano .

Puc Attuale



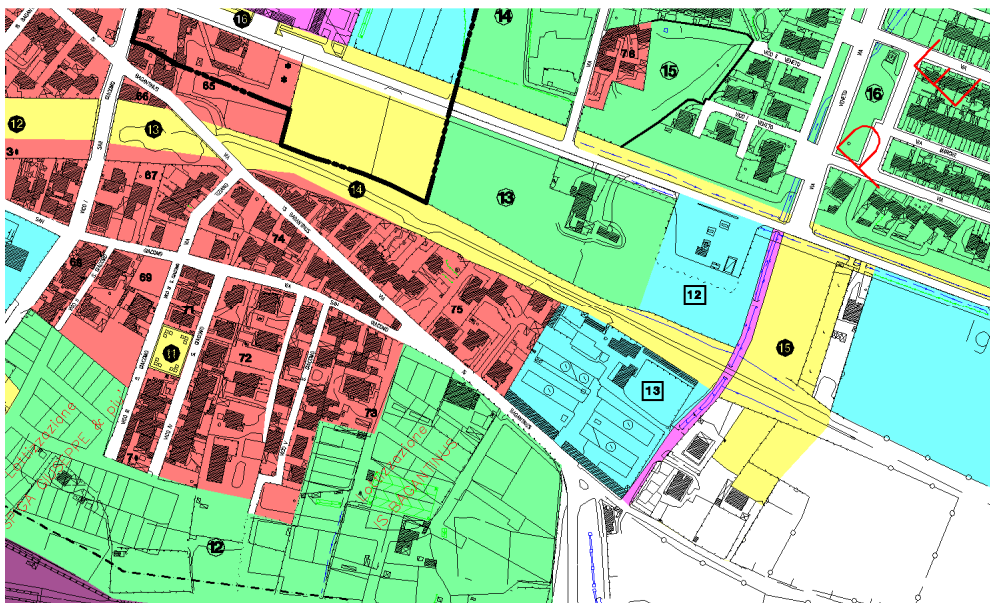
Puc in Variante



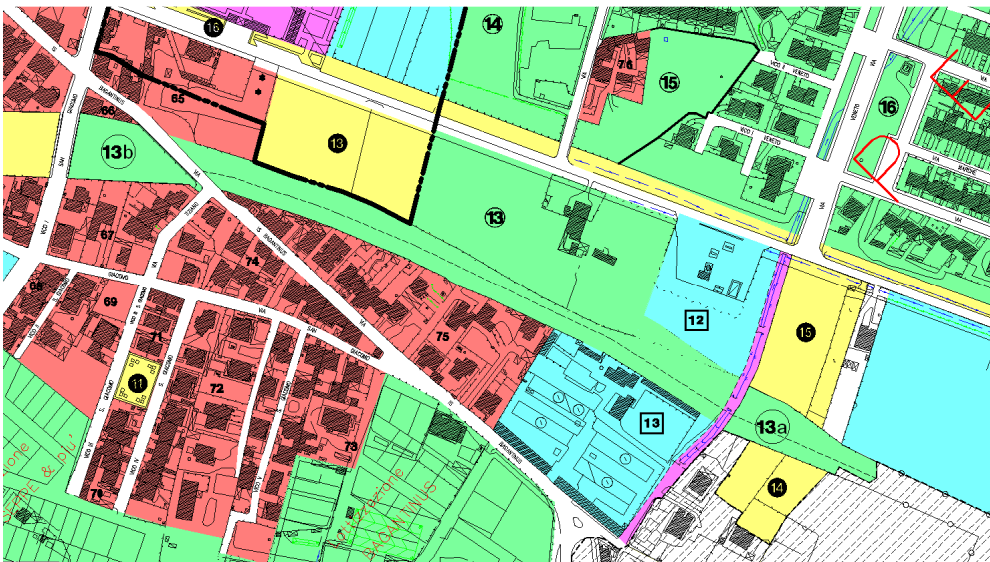
Si prevede la riqualificazione dell'originale comparto n.13 destinato a zona S e di una porzione dell'adiacente comparto di zona B, che con la presente variante verrà interamente destinato a zona C con un intervento di ricucitura urbanistica .

Comparto originario zona S (identificato con il n. 14) costituente originariamente una porzione della vecchia linea ferroviaria .

Puc Attuale



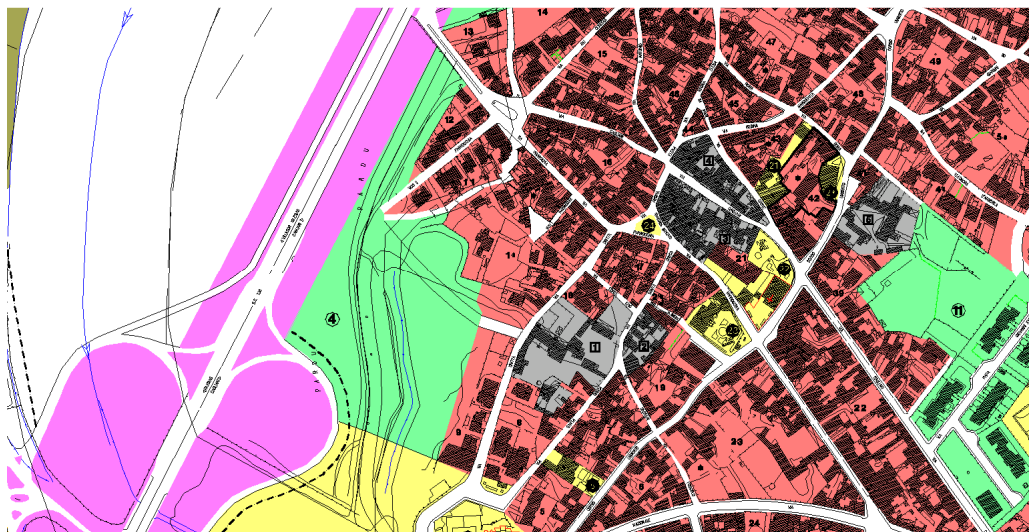
Puc in Variante



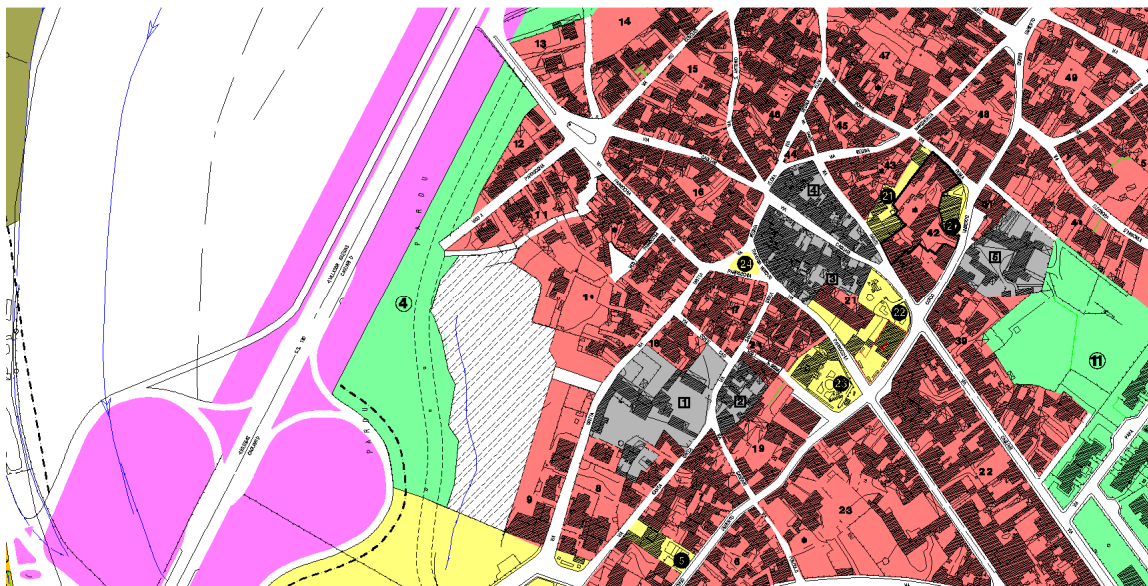
Si prevede la riqualificazione dell'originale comparto n.14 destinato a zona S e di una piccola porzione dell'adiacente comparto di zona B, che con la presente variante verrà destinato a zona C con un intervento di ricucitura urbanistica nel rispetto dei parametri previsti dal Decreto Assessoriale n. 2266/U del 1983 .

Comparto (originario) identificato con il n. 4 .

Puc Attuale



Puc in Variante



Si prevede la riqualificazione dell'originale comparto n.4 destinato a zona C, che con la presente variante verrà parzialmente destinato a zona E3 in relazione alle valutazioni in ordine idraulico evidenziate a seguito dell'adozione del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali .

Verifica nuovi parametri delle Zone “ S “

“Art. 6 del Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983 n. 2266/U”

Verifica rapporti fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, a seguito della riqualificazione urbanistica di alcune aree .

(ANTE INTERVENTO)

ZONE “ S “

Comparto	Destinazione	Classificazione	Sup. (mq.)
1	Parco di Santa Greca	S ₃	27.734
2	Parco di Santa Greca	S ₃	23.335
3	Parco di Santa Greca	S ₃	35.579
4	Chiesa di Santa Greca	S ₂	1.963
5	Circolo Parrocchiale	S ₂	1.024
6	Piazzetta arredata con verde	S ₃	317
7	Dopolavoro ferroviario	S ₂	5.808
8	Centro di aggregazione sociale	S ₂	2.879
9	Parcheggio	S ₄	448
10	Parcheggio	S ₄	2.195
11	Piazzetta arredata con verde	S ₃	743
12	Area dismessa FF.SS.	S	4.236
13	Area dismessa FF.SS.	S	1.796
14	Area dismessa FF.SS.	S	15.700
15	Area non ancora utilizzata da destinare	S	9.742
16	Fascia arredata con panchine e verde	S ₃	7.263
17	Fascia arredata con panchine e verde	S ₃	1.124
18	Palestra	S ₃	6.847
19	Piazzetta arredata con verde	S ₃	1.390
20	Archivio comunale	S ₂	705
21	Scuola Materna	S ₂	1.231
22	Piazza parrocchiale arredata con verde, poliambulatorio	S ₂ – S ₃	2.753
23	Municipio	S ₂	1.884
24	Centro di aggregazione sociale	S ₂	256
25	Scuola materna	S ₂	4.074
26	Area con vecchia casa campidanese con verde	S	4.967
27	Area non ancora utilizzata da destinare	S	1.610
TOTALE			167.563

Verifica dello standard :

Classe del Comune = II°

Abitanti delle Zone "A" e "B" = 4.255

Dotazione Minima = 18 mq/ab

Dotazione di Progetto = $167.563 / 4.255 = 39.40$ mq/ab

(POST INTERVENTO)

ZONE “ S “

Comparto	Destinazione	Classificazione	Sup. (mq.)
1	Parco di Santa Greca	S ₃	27.734
2	Parco di Santa Greca	S ₃	23.335
3	Parco di Santa Greca	S ₃	35.579
4	Chiesa di Santa Greca	S ₂	1.963
5	Circolo Parrocchiale	S ₂	1.024
6	Piazzetta arredata con verde	S ₃	317
7	Piazzetta arredata con verde (Piazza Giotto)	S ₃	741
8	Centro di aggregazione sociale	S ₂	4.047
9	Parcheggio	S ₄	448
10	Parcheggio	S ₄	2.195
11	Piazzetta arredata con verde	S ₃	743
12	Policentro Servizi	S	4.716
13	Area non ancora utilizzata da destinare	S	6.404
14	Area non ancora utilizzata da destinare	S	2.604
15	Area non ancora utilizzata da destinare	S	5.045
16	Fascia arredata con panchine e verde	S ₃	7.263
17	Fascia arredata con panchine e verde	S ₃	1.124
18	Palestra	S ₃	6.847
19	Piazzetta arredata con verde	S ₃	1.390
20	Archivio comunale	S ₂	705
21	Scuola Materna	S ₂	1.231
22	Piazza parrocchiale arredata con verde, poliambulatorio	S ₂ – S ₃	2.753
23	Municipio	S ₂	1.884
24	Centro di aggregazione sociale	S ₂	256
25	Scuola materna	S ₂	4.074
26	Area destinata a Casa Anziani, e vecchia casa campidanese da destinare	S	4.967
27	Area non ancora utilizzata da destinare	S	1.610
TOTALE			150.999

Verifica dello standard :

Classe del Comune = II°

Abitanti delle Zone “A” e “B” = 4.226

Dotazione Minima = 18 mq/ab

Dotazione di Progetto = 150.999 / 4.226 = 35.73 mq/ab

Verifica parametri incremento delle nuove Zone Residenziali "B - C "

L'impostazione progettuale del PUC attualmente vigente basa il suo fondamento sulla verifica e quantificazione della domanda abitativa, verificata sulla base della tendenza dell'incremento demografico in atto, e su una ulteriore serie di fattori interni ed esterni, che incidono su questa in maniera anche rilevante.

Parlando di fattori interni si intende riferirsi alle scelte programmatiche dell'Amministrazione Comunale, mentre per fattori esterni si intendono, invece, scelte in scala territoriale più vasta che però condizionano la dinamica territoriale locale .

Prendendo in considerazione la crescita demografica verificata ed analizzata in fase di redazione del PUC, con dati forniti direttamente dall'Ufficio Anagrafe comunale, si è constatato che nei tre decenni precedenti alla adozione del Piano, ossia nei decenni '72-'81, '82-'91 e '92-2001, il tasso di crescita demografica decennale ha un valore positivo medio pari al 12.30 % . Questo valore è stato però ponderalmente modificato in 25 % in relazione ai sopracitati fattori interni ed esterni propri della realtà territoriale decimese consistenti in una fortissima tensione abitativa dell'area metropolitana di Cagliari, nella saturazione pressoché totale delle aree edificabili di Assemini e nella politica di valorizzazione ed infrastrutturazione delle attività produttive, che ha portato ad attirare numerose aziende e con conseguente necessità di residenze per gli addetti ai lavori .

Sulla base di questo assunto, la verifica del dimensionamento delle zone residenziali è stata operata ipotizzando che al 2020 la popolazione di Decimomannu passasse da 6.780 abitanti del 2001 a 10.170 abitanti.

Da ciò, sulla base di considerazioni riguardanti il patrimonio edilizio esistente ed in base alle prerogative proprie della realtà territoriale-urbanistica locale, è stata dimensionata la capacità insediativa delle zone residenziali riportata in dettaglio nella tabella seguente:

Capacità insediativa prevista con il Piano Urbanistico Comunale (2001)							
Zona	Superficie (mq)	Ind. Volum. Terr. o Fond. (mc / mq)	Volume Max Edificabile V(mc)	Volume Max Utilizzato V1=90% di V	Volume Residenziale 80% di V1	Standard Abitativo (mc/ab)	Abitanti (n°)
A	17.293 (FONDIARIA)	VEDI P.P. ZONE "A"	59.582	53.624	42.899	280 *	153
B	527.574 (FONDIARIA)	3	1.582.722	1.424.450	1.139.560	280 *	4.070
B Comp. 65, 77	5.250 (FONDIARIA)	_____	3.658 (EDIFICATA)	_____	3.658 (EDIFICATA)	280 *	13
C	465.993 (TERRITORIALE)	1.50	698.990	_____	_____	180 **	3.883
C Comp. 16 P.E.E.P.	161.988 (TERRITORIALE)	1.08	174.567	_____	_____	180 **	970
C Comp. 18 Forada Manna	92.982 (TERRITORIALE)	1.19	110.915	_____	_____	180 **	616
C Comp. 19 Lott. C.E.D.	43.283 (TERRITORIALE)	1.30	56.268	_____	_____	180 **	313
G0 Lott. Lecis	20.235 (TERRITORIALE)	0.45 ESCLUSIVAMENTE RESIDENZIALE	9.100 ESCLUSIVAMENTE RESIDENZIALE	_____	_____	150 *	61
						TOTALE ABITANTI	10.079

*) SOLO RESIDENZIALE

**) COMPRENSIVO ANCHE DEI SERVIZI CONNESSI CON LA RESIDENZA E DEI SERVIZI PUBBLICI SOLO RESIDENZIALE

Risulta importante sottolineare che successivamente all'approvazione definitiva il PUC, (deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 25.10.2001 - pubblicazione BURAS 05.02.2002) ha subito alcune varianti, (ultima variante n. 3 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 28.11.2008 – pubblicazione BURAS del 09.04.2009), con le quali tra altri aspetti si incideva, in negativo, sulle superfici delle zone omogenee C e G. In particolare venivano eliminate da dette zone omogenee le superfici costituenti le “scarpe” delle viabilità al fine di inserirle nella più appropriata zona omogenea “Strade” , riducendo pertanto la capacità insediativa ed il dimensionamento globale del PUC.

Pertanto la capacità insediativa derivante dall'attuazione della presente variante urbanistica subirà delle modificazioni evidenziate nella seguente tabella :

Capacità insediativa prevista con la presente Variante al Piano Urbanistico Comunale (2014)							
Zona	Superficie (mq)	Ind. Volum. Terr. o Fond. (mc / mq)	Volume Max Edificabile V(mc)	Volume Max Utilizzato V1=90% di V	Volume Residenziale 80% di V1	Standard Abitativo (mc/ab)	Abitanti (n°)
A	17.293 (FONDIARIA)	VEDI P.P. ZONE "A"	59.582	53.624	42.899	280 *	153
B	526.303 (FONDIARIA)	3	1.578.909	1.421.018	1.136.815	280 *	4.060
B Comp. 65, 76 ¹ (¹) Rinumerazione comparti	5.250 (FONDIARIA)	_____	3.658 (EDIFICATA)	_____	3.658 (EDIFICATA)	280 *	13
C	467.633 (TERRITORIALE)	1.50	701.450	_____	_____	180 **	3.893
C Comp. 16 P.E.E.P.	161.988 (TERRITORIALE)	1.08	174.567	_____	_____	180 **	970
C Comp. 18 Forada Manna	92.982 (TERRITORIALE)	1.19	110.915	_____	_____	180 **	616
C Comp. 19 Lott. C.E.D.	43.283 (TERRITORIALE)	1.30	56.268	_____	_____	180 **	313
G0 Lott. Lecis	20.235 (TERRITORIALE)	0.45 ESCLUSIVAMENTE RESIDENZIALE	9.100 ESCLUSIVAMENTE RESIDENZIALE	_____	_____	150 *	61
						TOTALE ABITANTI	10.079

*) SOLO RESIDENZIALE

**) COMPRENSIVO ANCHE DEI SERVIZI CONNESSI CON LA RESIDENZA E DEI SERVIZI PUBBLICI SOLO RESIDENZIALE

Ciò evidenziato, accertato che il numero degli abitanti insediabili sulla base dei dati parametrico-territoriali progettuali della presente variante corrisponde al dato relativo alla presunta popolazione prevista all'anno 2020, si può senz'altro affermare che con detta variazione non si determina un incremento della capacità insediativa, come prescritto nella Determinazione n.5620/D.G. del 18.12.2012 emessa dalla Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

Detta considerazione viene altresì confermata ed avvalorata dal fatto che, l'effettivo incremento demografico, verificato e certificato dall'Ufficio Demografico Comunale (pari al 14.58 % nel periodo 2001 - 2010) risulta superiore al dato preso a riferimento in occasione della stesura del PUC in versione originale .

Modifica Norme di Attuazione e Regolamento Edilizio

Con la presente variante al Piano Urbanistico, in relazione all'assetto normativo delle attuali Norme di Attuazione e del Regolamento Edilizio, saranno necessari dei semplici adeguamenti e precisazioni conseguenti alla nuova numerazione attribuita ai vari comparti edificatori delle zone omogenee C e G .

In particolare nelle sole Norme di Attuazione si prevede che :

- all'art. 11 comma 2	E' stato incrementato il numero totale dei comparti passati a 28
- all'art. 11 comma 6 ultima parte	E' stato puntualizzato che anche per il comparto n. 26 (oltre al comparto 24 già previsto nella precedente versione) l'area di cessione dovrà essere quantificata e localizzata come indicato graficamente nella tav. 2 del PUC .
- art. 11 ultimo comma	E' stato inserito ex novo prevedendo una disposizione con la quale si puntualizza che il Comparto C13 data la sua particolare conformazione e localizzazione, dovrà essere pianificato unitamente all'adiacente Comparto C13a .

CONCLUSIONI

La variante al piano, in conformità agli obiettivi che il PUC vigente fissò nel 2001, è finalizzata alla realizzazione dell'Accordo di Programma stipulato in data 23/09/2010 con FS Sistemi Urbani per la riqualificazione urbanistica delle aree relative all'ex sedime ferroviario di proprietà RFI, collocate nel perimetro urbano del Comune di Decimomannu.

La variante rispetta i principi dello sviluppo sostenibile, con particolare riferimento alla tutela delle risorse naturali ed alla qualità della vita, e rappresenta un passo concreto funzionale ad una riqualificazione del tessuto urbano, basata sul riuso delle aree di viabilità ferroviaria dismesse, in attuazione dell'intervento "Progetti di Qualità 2005-2006" Asse V "Città" misura 5.1. "Politiche per le Aree Urbane". Detto intervento, originato dal progetto **"La città lineare attorno alla linea metropolitana di superficie Decimomannu-Cagliari"**, predisposto nel 2006 dal Prof. Ing. Paolo Fadda, su commissione dei Comuni di Assemini, Decimomannu ed Elmas, aveva l'obiettivo di " migliorare l'articolazione funzionale e la qualità del sistema urbano della Sardegna, riqualificando in particolare il ruolo delle città nel contesto regionale, dal punto di vista ambientale e socioeconomico, favorendo lo sviluppo di iniziative imprenditoriali, ma anche e soprattutto attuando interventi mirati a migliorare la vivibilità delle aree urbane".

La presente variante al Piano Urbanistico Comunale, economicamente sostenibile in relazione alla acquisizione, senza pagamento di alcun indennizzo espropriativo delle aree, necessaria per la realizzazione dei progetti di riqualificazione urbana delle aree di ex sedime ferroviario, permetterà un rafforzamento infrastrutturale delle aree adiacenti la linea ferroviaria verso il centro urbano di Decimomannu, coerentemente alla realizzazione dell'intervento denominato "Policentro Servizi – POLIS 27", finalizzato all'accoglimento di diverse funzioni nell'ambito dei servizi sociali e culturali, cui si aggiunge l'intervento di riqualificazione "Piazza Giotto – POLIS 25".

L'intervento del privato permetterà la riqualificazione delle aree dismesse dell'ex linea ferroviaria di proprietà RFI, in funzione della nuova destinazione residenziale, eliminando l'attuale discontinuità del tessuto urbano e riducendo il potenziale consumo di aree esterne al perimetro urbano consolidato.

Per quanto illustrato la presente Variante recepisce correttamente quanto disposto dalla Determinazione n.5620/D.G. del 18.12.2012 emessa dalla Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia.



COMUNE DI DECIMOMANNU
Provincia di Cagliari
Piazza Municipio, 1 - 09033 Decimomannu
SETTORE TECNICO

VARIANTE AL PUC
ATTUAZIONE ACCORDO DI PROGRAMMA TRA IL COMUNE DI DECIMOMANNU E FS
SISTEMI URBANI PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELLE AREE RELATIVE
ALL'EX SEDIME FERROVIARIO

RAPPORTO PRELIMINARE
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE
AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)
ai sensi dell'art.12 D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i.

Sommario

VARIANTE AL PUC	1
PREMESSA – INQUADRAMENTO NORMATIVO	3
PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'	4
GLI OBIETTIVI E I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PIANO	5
INQUADRAMENTO TERRITORIALE	9
ASSETTO AMBIENTALE – INQUADRAMENTO GEOLOGICO	10
1.1 - Caratteristiche geologiche dell'area.....	10
1.2 - Suoli	12
1.3 – Riferimenti P.A.I.....	12
1.4 – Idrogeologia dell'area	13
1.5 – Lineamenti climatici	13
1.6 – Inquadramento idrografico.....	15
1.7 – Inquadramento Idrogeologico	16
1.8 - Considerazioni geotecniche sull'area interessata dalla variante	17
ASSETTO URBANO	19
ANALISI DI COERENZA CON I PIANI E PROGRAMMI DI RIFERIMENTO.....	20
MATRICE N.1 – CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE AL PUC	26
MATRICE N. 2 – CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE INTERESSATE	27
CONCLUSIONI – Parere espresso Provincia di Cagliari Settore Ecologia Prot. n. 67177 del 10/07/2012	28

PREMESSA – INQUADRAMENTO NORMATIVO

Il presente rapporto costituisce elaborato finalizzato alla verifica di Assoggettabilità a V.A.S. della *“Variante al Piano urbanistico comunale in attuazione dell’Accordo di programma tra il Comune di Decimomannu e FS Sistemi Urbani per la riqualificazione urbanistica delle aree relative all’ex sedime ferroviario”* di seguito indicata, per brevità, *“variante”*.

Per valutare se l’intervento di cui trattasi possa prevedere impatti significativi sull’ambiente, si fa riferimento all’art. 6 del D.Lgs. n. 152/2006, e s.m.i., rilevando che l’intervento si colloca al comma 3 essendo in presenza di **“piccole aree a livello locale”** ove, peraltro, si interviene **con modifiche minori di piano urbanistico** già approvato.

A tal proposito si rende necessario procedere alla **verifica di assoggettabilità**, ai sensi dell’art. 12 e successivi dello stesso D.Lgs. n. 152/2006, tenendo presenti i seguenti riferimenti normativi:

- Direttiva 42/2001/CE;
- D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Con DPGR n. 66 del 28/04/2005 *“Ridefinizione dei Servizi delle Direzioni generali della Presidenza della Regione e degli Assessorati, loro denominazione, compiti e dipendenza funzionale”*, la competenza in materia di VAS è stata assegnata al Servizio Sostenibilità Ambientale e Valutazione Impatti (SAVI) dell’Assessorato Regionale della Difesa dell’Ambiente.

Con Legge Regionale n. 9 del 12 giugno 2006, concernente il conferimento di funzioni e compiti agli enti locali, sono state attribuite alla regione le funzioni amministrative non ritenute di livello nazionale relative alla valutazione di piani e programmi di livello regionale o provinciale (art. 48), mentre alle province sono state attribuite quelle relative alla valutazione di piani e programmi di livello comunale e sub-provinciale (art. 49). Successivamente, con L.R. 3 del 2008 (Finanziaria 2008), sono state attribuite alle Province anche le funzioni amministrative relative alla valutazione di piani e programmi di livello provinciale.

Sempre ai sensi della L.R. 9/2006, spetta alla Regione il compito di indirizzo e definizione di linee guida tecniche sia in materia di valutazione di impatto ambientale, che di valutazione ambientale strategica.

L’esercizio, da parte delle Province, delle suddette funzioni amministrative in materia di VAS è divenuto effettivo a partire dalla data del 7 aprile 2008, a seguito della sottoscrizione del protocollo di intesa tra la Regione Sardegna e le Autonomie Locali finalizzato al *“concreto e positivo esercizio delle funzioni amministrative di provenienza regionale conferite con Legge Regionale 12 giugno 2006, n. 9, elencate negli allegati alle delibere G.R. n. 24/3 del 28 giugno 2007 e n. 30/25 del 2 agosto 2007”*.

Pertanto, per quanto riguarda i Piani Urbanistici Comunali, a decorrere dal 7 aprile 2008, l'Autorità Competente in materia di VAS è rappresentata dall'Amministrazione Provinciale competente per territorio.

PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

Il servizio SAVI dell'Assessorato della Difesa dell'Ambiente della Regione Sardegna ha elaborato, a maggio del 2007 e poi recentemente il **14 Dicembre 2010**, le nuove **"Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali"**, in affiancamento ed a integrazione delle linee guida elaborate dall'Assessorato dell'Urbanistica per l'adeguamento dei PUC al PPR per quanto riguarda specificatamente l'applicazione della procedura di VAS all'interno del processo di adeguamento del piano.

La parte seconda del D.Lgs. 152/2006, e s.m.i. prevede, in generale, che siano sottoposti a verifica di assoggettabilità le modifiche minori ai piani/programmi, così come i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree, nonché in generale piani e programmi che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti e che, sulla base dei criteri sotto riportati, possono determinare effetti significativi sull'ambiente.

Inoltre, alla luce delle indicazioni previste nella norma nazionale, devono essere sottoposti a verifica di assoggettabilità anche gli strumenti attuativi e gli accordi di programma.

Non sono da sottoporre a procedura di verifica:

- le varianti ai piani urbanistici comunali riconducibili per legge a provvedimenti di autorizzazione per la realizzazione di opere singole, ferma restando l'eventuale applicazione della normativa in materia di VIA o, in caso di non applicazione della procedura di VIA, lo specifico esame degli aspetti ambientali in sede di autorizzazione;
- le varianti ai piani urbanistici comunali contenenti modifiche normative e/o dei meccanismi di attuazione delle previsioni insediative, ferma restando l'entità del carico urbanistico;
- le varianti ai piani urbanistici comunali contenenti correzioni di errori cartografici del PUC stesso;
- le varianti ai piani urbanistici comunali che non determinino incrementi del carico urbanistico e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa;
- i piani attuativi dei piani urbanistici comunali già sottoposti a VAS;
- i piani attuativi relativi a piani urbanistici comunali non sottoposti a VAS, purché tali strumenti attuativi non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa.

Al fine di consentire tale valutazione da parte dell'autorità competente deve essere redatto un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano e dei possibili effetti ambientali che potrebbero derivare dalla sua attuazione. Il rapporto preliminare deve essere redatto facendo riferimento ai criteri di cui all'Allegato 1 del D.Lgs. 152/2006, e s. m. i.. come riportati nelle tabelle di cui alle Linee Guida.

GLI OBIETTIVI E I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PIANO

La variante al piano non modifica gli obiettivi che il PUC vigente fissò nel 2001, ed è finalizzata alla realizzazione dell'Accordo di Programma stipulato in data 23/09/2010 con FS Sistemi Urbani per la riqualificazione urbanistica delle aree relative all'ex sedime ferroviario di proprietà RFI, collocate nel perimetro urbano del Comune di Decimomannu.

Si ritiene utile ripercorrere, brevemente, l'iter che ha portato alla predisposizione della variante.

Il Comune di Decimomannu partecipava al bando POR Sardegna 2000-2006 "Progetti di Qualità 2005-2006" Asse V "Città" misura 5.1. "Politiche per le Aree Urbane", la cui scadenza risultava fissata nel marzo 2006, mediante una proposta progettuale coordinata, attraverso un metaprogetto, con due analoghe iniziative delle Amministrazioni Comunali di Elmas ed Assemini, attraverso cui realizzare un asse attrezzato "poliurbano" di funzioni complesse, basato anche sull'utilizzo delle stazioni passeggeri di proprietà RFI, e delle aree dismesse limitrofe ad esse di ex sedime ferroviario. In alcune di dette aree l'Amministrazione Comunale intendeva realizzare infrastrutture e servizi di pubblica utilità, con l'intenzione di inserire le iniziative nel Bando POR di cui sopra.

In seguito, con deliberazione n. 41/1 del 30.09.2006, la Giunta Regionale della Sardegna, nello stabilire la ripartizione delle risorse, assegnate alla Regione Sardegna con Delibera CIPE n. 3 del 22.03.2006, prevedeva il finanziamento del progetto "La città lineare attorno alla linea metropolitana di superficie Decimomannu-Cagliari – Polo di Decimomannu". Con successiva deliberazione n. 34/11 del 11.09.2007 la Giunta Regionale della Sardegna approvava una rimodulazione complessiva delle risorse suddette, in virtù della quale stanziava un importo complessivo di € 3.300.000,00 per il finanziamento del suddetto progetto; quest'ultimo ricomprendeva l'intervento "Polis 27 – Policentro servizi" dell'importo complessivo di € 1.029.563,06, da realizzarsi su un'area di proprietà RFI, relativa all'ex sedime ferroviario localizzata lungo la via San Giacomo, avente una superficie di circa 4.700 mq. Al fine di pianificare le modalità di trasferimento delle aree di ex-sedime ferroviario dismesse da RFI all'interno del centro abitato di Decimomannu, in data 9.03.2006 veniva sottoscritta tra RFI ed il Comune di Decimomannu una Lettera di Intenti.

Detta Lettera prevedeva, tra l'altro, il trasferimento delle suddette aree di ex-sedime ferroviario al Comune in cambio del riconoscimento, da parte dell'Amministrazione

Comunale, del valore delle aree cedute sotto forma di nuova classificazione urbanistica di aree, sempre di proprietà di RFI, disponibili alla trasformazione urbanistica.

La Regione Autonoma della Sardegna approvava il progetto “Policentro servizi” presentato dal Comune di Decimomannu, così come identificato dagli elaborati inseriti nell'Accordo di Programma Quadro “Accelerazione della spesa nelle aree urbane” – Il Atto Integrativo, stipulato a Roma in data 29.11.2007, del costo totale di € 1.029.563,06.

In data 23.10.2008 il Comune di Decimomannu stipulava il protocollo di intesa con la Regione Autonoma della Sardegna – Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica – Direzione Generale della Pianificazione Territoriale Urbanistica e della Vigilanza Edilizia.

Il progetto **“La città lineare attorno alla linea metropolitana di superficie Decimomannu-Cagliari”**, era stato predisposto nel 2006 dal Prof. Ing. Paolo Fadda, su commissione dei Comuni di Assemini, Decimomannu ed Elmas, al fine della partecipazione al bando di finanziamento “Progetti di qualità 2005-2006 – POR Sardegna 2000-2006-Asse V Città” . Detto progetto aveva l'obiettivo di “ migliorare l'articolazione funzionale e la qualità del sistema urbano della Sardegna, riqualificando in particolare il ruolo delle città nel contesto regionale, dal punto di vista ambientale e socioeconomico, favorendo lo sviluppo di iniziative imprenditoriali, ma anche e soprattutto attuando interventi mirati a migliorare la vivibilità delle aree urbane”. L'idea guida che avviò la stesura del meta progetto e dei singoli progetti preliminari, si proponeva, attraverso la riqualificazione sia fisica che funzionale delle stazioni e delle aree contermini, di perseguire i seguenti obiettivi:

- *Migliorare l'articolazione del ruolo e delle funzioni delle città nel proprio contesto territoriale;*
- *Migliorare la qualità urbana;*
- *Rafforzare il capitale sociale;*
- *Migliorare i collegamenti fra Cagliari ed il quadrante occidentale della propria area vasta.*

Il progetto, concepito unitariamente per i comuni di Assemini, Elmas e Decimomannu, proponeva interventi mirati alla riqualificazione fisica e funzionale dell'asse ferroviario metropolitano Cagliari-Decimomannu. Gli interventi consistevano, in particolare:

- nell'adeguamento e nella ristrutturazione delle stazioni ferroviarie e dei suoi servizi accessori, anche attraverso la collocazione all'interno di nuove funzioni ed attività a supporto della collettività;
- nella realizzazione delle strutture necessarie per favorire l'intermodalità ferro/gomma per il trasporto pubblico locale;

- nella realizzazione/ riqualificazione/ristrutturazione delle reti stradali urbane e delle strutture ed edifici destinati a servizi per la collettività (musei, centri di aggregazione e servizi ai cittadini in genere).

Il progetto, nel suo complesso, si componeva di due tipologie di interventi: i primi di carattere strettamente trasportistico, relativi alle infrastrutture e alle attività direttamente legate alla mobilità, ed i secondi riguardanti la riqualificazione urbana ed il potenziamento delle infrastrutture del restante ambito urbano, e dei servizi al cittadino. La seconda tipologia di intervento ha, come prima riportato, dato origine a dei progetti stralcio finanziati con fondi CIPE – Regione Autonoma Sardegna Assessorato agli Enti Locali. Nel caso del Comune di Decimomannu sono stati già appaltati i lavori dei seguenti interventi:

- Sistemazione piazza Giotto – Polis 25;
- Area fieristica Santa Greca – Polis 26;
- Policentro servizi – Polis 27.

L'ultimo intervento sorge su un'area di ex sedime ferroviario, mentre il primo consiste nella riqualificazione della ex piazza Stazione, ceduta da RFI al Comune nell'ambito dell'Accordo di Programma.

Gli obiettivi comuni che le tre Amministrazioni (Decimomannu, Assemini ed Elmas) intendono perseguire nell'ambito del sistema trasportistico sono quelli di:

- migliorare l'accessibilità fra i tre centri urbani, con l'obiettivo di realizzare un unico sistema tripolare sovraurbano, con funzioni diffuse ed integrate fra i tre comuni;
- migliorare i collegamenti fra i tre centri urbani e la città di Cagliari, intervenendo in particolar modo sull'intermodalità e sull'accesso al sistema ferroviario;
- favorire il riequilibrio modale sia in ambito extraurbano (a favore dei mezzi di trasporto collettivo), sia in ambito urbano (a favore della ciclabilità ma soprattutto della pedonalità);
- migliorare l'efficienza e la qualità dei servizi di trasporto, con particolare riferimento ai terminali d'accesso ed agli elementi di contorno;
- ridurre gli impatti ambientali, limitando l'uso del mezzo privato (riduzione delle emissioni).

Oltre agli obiettivi di carattere locale e metropolitano si perseguono anche obiettivi più generali, definiti di sistema quali:

- sviluppo del sistema a rete delle principali direttrici di collegamento, attraverso il potenziamento, l'adeguamento e l'ammodernamento delle reti ferroviarie e stradali;

- potenziamento delle relazioni fra le aree locali e le direttrici principali, attraverso il rafforzamento delle connessioni del servizio ferroviario e della rete stradale con le infrastrutture nodali, nonché mediante la realizzazione e l'adeguamento dei collegamenti passeggeri fra le aree metropolitane ed i nodi (es. porto di Cagliari);
- sviluppo dei nodi di trasporto, attraverso il potenziamento e la riqualificazione delle infrastrutture a servizio dell'intermodalità (parcheggi di scambio/gomma ferro)

Gli interventi previsti consentono:

- l'adeguamento e la riqualificazione delle stazioni ferroviarie come punti di accesso al sistema di trasporto e come elemento di potenziamento del sistema intermodale;
- la pedonalizzazione delle aree antistanti le stazioni, attraverso la creazione di percorsi pedonali e ciclabili protetti, l'installazione di strutture per favorire la ciclabilità (rastrelliere e pensiline);
- l'incentivazione dell'uso del trasporto pubblico, attraverso la realizzazione delle fermate a ridosso degli ingressi alle stazioni;
- la possibilità di favorire l'intermodalità ferro/gomma attraverso la realizzazione, in prossimità di ogni stazione, di parcheggi di scambio attrezzati gomma/ferro.

Dal punto di vista tecnico-funzionale tutti gli interventi sono stati concepiti nel rispetto della normativa e degli standard progettuali per l'abbattimento delle barriere architettoniche e tali da favorire l'accessibilità delle fasce di utenti deboli (anziani e bambini) e di quelle diversamente abili; inoltre i progetti prevedevano, in linea generale, l'utilizzo di materiali ecosostenibili e di tecnologie mirate al risparmio energetico, ed all'utilizzo di tutte quelle tecnologie atte a garantire l'autosufficienza energetica degli edifici e delle strutture di supporto e servizio, in particolare facendo ricorso all'utilizzo di impianti per lo sfruttamento delle energie rinnovabili.

Le aree di ex sedime ferroviario si presentano oggi come aree recintate incolte, non piantumate, spesso oggetto di abbandono illecito di rifiuti, all'interno del tessuto urbano. Dette aree, alla luce della giurisprudenza corrente, potevano essere espropriate dall'amministrazione comunale solo dietro riconoscimento di indennizzi pari al valore di mercato delle aree. Pertanto è stato seguito un percorso, sostenibile economicamente, che ha portato alla stipula dell'Accordo.

Successivamente, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 22/10/2010 veniva deliberato:

- di ratificare l'adesione del Sindaco all'Accordo di Programma tra il Comune di Decimomannu e FS Sistemi Urbani, per la riqualificazione urbanistica delle aree

relative all'ex sedime ferroviario di proprietà RFI, collocate nel perimetro urbano del Comune di Decimomannu, sottoscritto in data 23/09/2010;

- di dare atto che si dovrà provvedere all'adozione della variante di modifica al P.U.C., per le aree individuate all'art. 3 lettera c) dell'Accordo di Programma, di proprietà RFI ex sedime ferroviario da zona "S" a zona "C" e da zona "G" e da "S" a "B", accorpando le zone "B" esistenti in un unico comparto, che seguirà la medesima procedura di approvazione della variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 20 della L.R. 22/12/1989 n.45.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio comunale di Decimomannu, ricadente nella Provincia di Cagliari, con una superficie di circa 28,05 Km², è costituito da due grandi comparti: un nucleo centrale in cui è compreso il centro urbano e un'isola amministrativa.

Il nucleo centrale, della superficie di circa 17,69 Km², è completamente pianeggiante e confina a sud-est con il Comune di Asseminimi, a nord-est con San Sperate, a sud-ovest con Uta, a ovest con Villaspeciosa e Decimoputzu e a nord-ovest con Villasor.

Il centro urbano, localizzato al centro del comparto, risulta completamente chiuso tra la S.S. n.130, che in corrispondenza descrive una curva a 90 gradi, il tracciato della ferrovia ed il confine col territorio comunale di Assemini.

La presenza di due corsi d'acqua importanti, il "Flumini Mannu" ed il "Rio Mannu", che confluiscono nelle immediate vicinanze dell'abitato, contribuisce a delimitarne ulteriormente i confini.

Il secondo comparto, della superficie di circa 10,80 Km², costituisce una "Isola Amministrativa" localizzata in direzione sud-ovest a circa 10 Km dal primo comparto e delimitata dai territori comunali di Uta, Siliqua e Villaspeciosa. Il territorio appare prevalentemente subpianeggiante a nord con una parte oggi sommersa dall'invaso del "Cixerri", mentre il resto è costituito da colline ed è attraversato dal "Rio Cixerri" e da alcuni suoi affluenti a carattere torrentizio. Nell'isola amministrativa ricade parte del Sito di Importanza Comunitaria "Foreste di Monte Arcosu" cod. ITB041105, individuato dalla Rete Natura 2000, costituita da aree destinate alla conservazione della biodiversità e che localizza al suo interno aree in cui sono presenti habitat e specie sia vegetali che animali, interessate da problemi di conservazione su scala globale e/o locale, inserite negli Allegati delle Direttive "Habitat" (92/43/CEE) e "Uccelli Selvatici" (79/409/CEE).

L'area interessata dalla variante corograficamente s'inquadra nei seguenti fogli:

- **Foglio (I.G.M.) N° 556 – II° quadrante**, in scala 1:25.000 denominato "Assemini";
- **Foglio 556 – 080** della Carta Tecnica della Sardegna in scala 1:10.000.

La quota s.l.m. è di circa 11.0 metri.

ASSETTO AMBIENTALE – INQUADRAMENTO GEOLOGICO

Le indicazioni di carattere geologico e geotecnico successivamente riportate (ad esclusione del paragrafo 1.3) sono state estrapolate dalla relazione geologica e dalla relazione geotecnica predisposti dal Dott. Geologo Mario Strinna nell'ambito dell'intervento Polis 27 ricadente nella medesima area di studio della variante.

Il bacino del Campidano-Cixerri, occupa un'area della Sardegna sud meridionale che si sviluppa con andamento pressochè parallelo; verso Ovest il limite è dato dagli affioramenti Paleozoici, mentre il limite Est è costituito dagli affioramenti Quaternari e Cenozoici.

L'area interessata è posta all'interno del centro urbano di Decimomannu.

Morfologicamente è dislocata in area urbanizzata, in quella fascia di raccordo con la pianura alluvionale Quaternaria Pleistocenica-Olocenica, che declina verso Sud in misura minore del 1%.

1.1 - Caratteristiche geologiche dell'area

L'area in esame, prevalentemente pianeggiante, è situata nel settore orientale della valle del Rio Cixerri, ed è costituita quasi totalmente da depositi Quaternari di origine alluvionale appartenenti al periodo "Quaternario Olocenico".

Molti autori hanno riconosciuto entro questi depositi la presenza di più terrazzi legati alla differente evoluzione tettonica essenzialmente per frattura durante il Terziario e probabilmente anche durante lo stesso Quaternario. Fin dal secolo scorso (La Marmora, 1857) è noto che il Campidano sia una fossa tettonica; tuttavia, ancora oggi non esiste una rappresentazione cartografica di dettaglio della sua struttura. Il principale elemento tettonico della struttura del Campidano meridionale è rappresentato dalla grande faglia che separa, anche morfologicamente, la pianura delle colline di Serrenti-Monastir. La sua direzione è pressoché NNW-SSE.

Come mostra chiaramente il pozzo "Campidano 1" (Villasor), il rigetto somma ad almeno 1500 mt., per il susseguirsi probabilmente di una serie di dislocazioni a gradinata sul fianco Orientale della fossa fino alla valle del "Flumini Mannu".

Questa generazione di terrazzi deve la sua origine, principalmente a processi morfogenetici legati al clima (erosione superficiale), infatti, per l'Olocene a seconda delle variazioni climatiche si ebbero le seguenti successioni di eventi:

1. Erosione lineare nell'Olocene antico;
2. Accumulo di materiali fini;
3. Erosione lineare, recente (O. Seuffert, 1970).

Tutto ciò ha portato alla formazione di incisioni vallive interrotte, pochi metri sopra il livello dell'alveo attuale del Rio di monte, da un terrazzo di accumulo costituito da un deposito di materiali fini di potenza variabile da 0.5m a 2.0 metri.

Sulla quantità di materiale alluvionale trasportato e deposto entro la valle del Cixerri nel Plio-Quaternario hanno influito le variazioni del livello di base dei corsi d'acqua verificatesi durante le glaciazioni quaternarie ed i movimenti neotettonici. Le deviazioni di corso subite, nell'ultimo interglaciale, dal Cixerri come pure la contemporanea deviazione del Flumini Mannu nel Campidano meridionale sono manifestazioni di questa tettonica.

Importante sottolineare che il corso d'acqua che ha contribuito e contribuisce all'apporto terrigeno nella valle è il Rio Cixerri e il Rio Mannu.

La zona in esame si presenta morfologicamente uniforme, in essa si riscontrano le morfologie tipiche delle aree subpianeggianti: morfologia piatta, livellamento delle forme. Da notare che l'intenso grado di antropizzazione del territorio in esame costituisce il fattore morfogenetico principale.

Bacino del Cixerri: Il rilievo del bacino del Cixerri si presenta come una successione a gradinata di generazioni di "glacis" sovrapposti. Di regola, vi si trovano tre generazioni di piani (terrazzi) pedemontani e precisamente un glacis di copertura con altri due terrazzi incassati nel primo o antistanti a quello. E' possibile che esista anche una quarta generazione di glacis che dovrebbe trovare posto tra il glacis di copertura e gli altri due sottostanti. Il "glacis" più antico, cioè quello più alto (glacis di copertura), è caratterizzato da materiale ben arrotondato e sta quindi tra il Terziario recente e il Quaternario antico.

Gli altri due, estesi, terrazzi incassati nel "glacis" anzidetto o posti a valle del medesimo, a differenza del "glacis" di copertura contengono materiali particolarmente spigolosi, inquadrabili nel Quaternario medio e recente (Riss e Wurn).

Tutti i "glacis e terrazzi" del bacino del Cixerri, sono da considerarsi prevalentemente come "glacis" d'erosione la cui coltre detritica non supera lo spessore di 1-3 metri.

Infine, l'abbassamento della base di erosione ha fatto sì che vi sia stata un'erosione risalente dal Cixerri e dai suoi principali affluenti entro i "glacis" e addirittura entro i corpi montuosi stessi con formazione di valli profondamente incise.

Da notare un fenomeno morfologico che ha interessato la nostra area anche se non direttamente: lo spostamento del corso del Cixerri avvenuto almeno una volta, ma molto probabilmente ripetutosi una seconda volta. Tutta una serie di indizi confermano quanto detto. Il primo indizio è dato dal cambiamento di direzione del fiume all'altezza del paese di Siliqua. Qui il fiume piega verso SE e taglia, la catena di rocce vulcaniche. Da notare, a questo proposito, che il Cixerri, nel primo tratto (Est-Ovest) del suo corso, scorre in un alveo largo e poco profondo con numerose ramificazioni mentre nel corso basso (NW-SE) l'alveo è molto più stretto, e la sua azione erosiva è oggi intensificata.

Alluvioni antiche: Le alluvioni sono caratterizzate da un'alterazione più spinta dei ciottoli rispetto le alluvioni attuali, presentandosi ben costipate e cementate. La disposizione caotica del deposito mostra elementi da centimetrici sino a blocchi di notevoli dimensioni e la matrice risulta arrossata a causa dei processi di ossidazione dei costituenti ferrosi, cui sono stati sottoposti.

Alluvioni recenti: Le alluvioni sono costituite da accumuli sabbioso-ciottolosi, per lo più incoerenti o poco costipati, a matrice grigio-bruna, verdastra o rossastra, con dimensioni variabili da medie a piccole.

Litologicamente sono costituiti da ciottoli a elementi paleozoici scistosi arenacei, marnosi, quarzosi, etc.(G. Pecorini & A. Cherchi, 1969).

1.2 - Suoli

I suoli hanno nel settore esaminato una notevole variazione di potenza che passa dai pochi decimetri del settore collinare dei versanti paleozoici e non, all'ordine dei diversi metri nel settore vallivo delle formazioni alluvionali, di quelle colluviali e parzialmente di quelle della "Formazione del Cixerri".

Si è proceduto all'identificazione generale dei tipi podologici, che si intercettano lungo il tracciato verticale di terreno. Sulla base del rilievo, si è identificata una unità pedologica.

Si sono osservati suoli coesivi con modeste caratteristiche geotecniche di autosostenimento sino a metri 1.70 (sondaggio S1) e a metri 1.0 (sondaggio S2), per poi passare dopo avere superato lo spessore conglomeratici a litologie coesive argillose.

(Unità 26) - Paesaggi su alluvioni e su conglomerati e arenarie - Olocene

Sono i paesaggi tipici delle grandi pianure interne. E' caratterizzata da glacis di accumulo e da terrazzi soprattutto nelle parti più basse (nostra area). La loro bassa posizione topografica crea notevoli problemi per il drenaggio delle acque, causandone una parziale sommersione nella stagione umida. L'unità si riscontra sui substrati antichi pleistocenici. Presentano forme da subpianeggianti a pianeggianti. Le caratteristiche li identifica come suoli profondi, con tessitura da franco-sabbiosa a franco sabbiosa argillosa in superficie, da franco sabbiosa argillosa ad argillosa in profondità. Presentano una struttura poliedrica angolare e subangolare. La permeabilità è variabile da permeabile a poco permeabile, con erodibilità moderata. Presentano una limitazione d'uso per eccesso di scheletro, con drenaggio da lento a molto lento.

1.3 – Riferimenti P.A.I

L'area in esame, dislocata su terreni alluvionali a quota assoluta di circa 9,50 metri s.l.m., è stata esaminata nel Piano di Assetto Idrogeologico, ma non risulta catalogata all'interno di classi di rischio idraulico (Hi4, Hi3, Hi2, Hi1).

Si è ritenuto opportuno anche esaminare il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.) adottato con deliberazione n. 1 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Autonoma della Sardegna (poi successivamente revocata) che ha evidenziato per la quasi totalità dell'area una probabilità di inondazione bassa, ossia una inondabilità al verificarsi dell'evento di piena con portata al colmo di piena corrispondente ad un periodo di ritorno $T=500$ anni. Per una piccolissima porzione di territorio interessato dalla variante il P.S.F.F. prevede possibilità di inondazione media corrispondente ad un periodo di ritorno $T=200$ anni. Sebbene il P.S.F.F. non sia ancora vigente si rileva che, per le aree di pericolosità idraulica media e moderata, le relative norme di attuazione prevedono possibilità di edificazione compatibili con quanto previsto in variante.

1.4 – Idrogeologia dell'area

Nei terreni alluvionali sono presenti falde idriche più o meno profonde e soprattutto falde freatiche.

Quest'ultima è particolarmente importante nelle alluvioni recenti sabbiose ciottolose delle zone di pianura percorse dal corso d'acqua principale, cioè Rio Mannu. Si tratta di falde site a profondità variabili entro i livelli sopra detti, intercalati in argille e limi argillosi del Quaternario e del Pliocene.

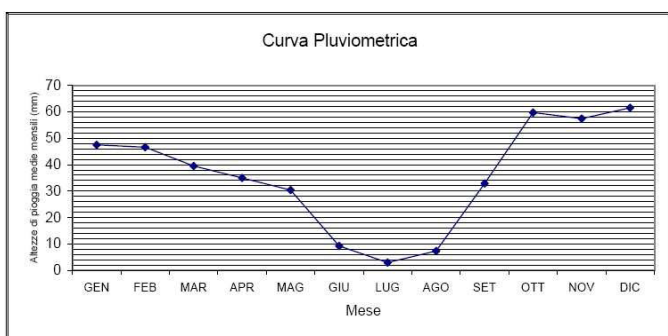
In generale, si può affermare che le falde profonde siano alimentate dai corsi d'acqua in prossimità delle sponde del "graben", dove i depositi alluvionali sono prevalentemente ciottolosi sabbiosi.

Il complesso acquifero è costituito da un'alternanza di livelli conglomeratici a differente addensamento/cementazione, che localmente dà origine a variazioni di permeabilità.

In pratica l'acquifero è intercalato tra lo strato conglomeratico a bassa permeabilità di potenza variabile a seconda dell'area cittadina che si va ad investigare e le argille grigiastro nocciola con spessori variabili, anche superiori ai 5.0m. Il livello argilloso ha evidenziato una debole immersione con inclinazione di $\sim 5^\circ$ verso W-SW.

1.5 – Lineamenti climatici

L'inquadramento idrogeologico e geomorfologico non può prescindere da un'attenta analisi dei parametri microclimatici relativi alla zona in studio. Tale premessa, in numerosi casi, rimane teorica e poco applicabile, sia per la difficoltà oggettiva di reperire dati statistici presso gli enti preposti sia per le frequenti carenze quali-quantitative da cui essi sono affetti.

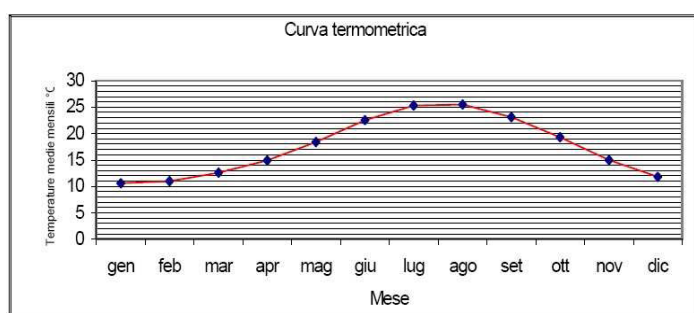


Nella fattispecie, la presenza di una stazione pluviometrica “aggregata” nel comune di Cagliari costituisce una circostanza estremamente positiva, consentendo di fruire di dati strettamente correlati all’area di indagine e quindi assai rappresentativi

della reale situazione in situ, sia pure attraverso le necessarie mediazioni statistiche.

I dati acquisiti dal Nuovo SISS sono relativi ad un modulo di 71 anni completi, calcolato dal 1922 al 1992. Il quadro di acquisizione dei dati è stato completato con quelli termometrici, anch’essi relativi alla stazione di Cagliari “aggregata”, che, seppure frutto di una serie di osservazioni mediate, conserva un adeguato grado di rappresentatività. Anche in questo caso i tempi di osservazione sono lunghi con un modulo di 69 anni completi (1924-1992).

Il regime delle precipitazioni evidenzia una sostanziale discrepanza con quello medio delle coste della Sardegna, pur attestandosi su valori decisamente inferiori alla media regionale (430,1 mm annui contro 754 mm della media sarda). Le piogge si concentrano soprattutto nella stagione autunnale, pur se non abbondanti, con eventi più rari nei primi mesi dell’inverno che tendono a decrescere rapidamente con l’approssimarsi della primavera e a scomparire quasi completamente in estate. Tale andamento si evince piuttosto chiaramente dal soprastante grafico delle precipitazioni in cui il minimo si colloca in luglio, con una media mensile di soli 3,0 mm di pioggia. Il massimo assoluto è ubicato nel mese di dicembre con poco più di 61,5 mm di pioggia che superano di poco i circa 59,7 mm del mese di ottobre e i 57,4 mm di novembre. L’andamento delle temperature (riportato nel grafico successivo)



manifesta, com’era lecito attendersi, un trend esattamente opposto, con valori più bassi nei mesi invernali, il cui minimo si registra a gennaio con una media diurna di 8,9 °C, e temperature più elevate nel periodo estivo con il massimo diurno

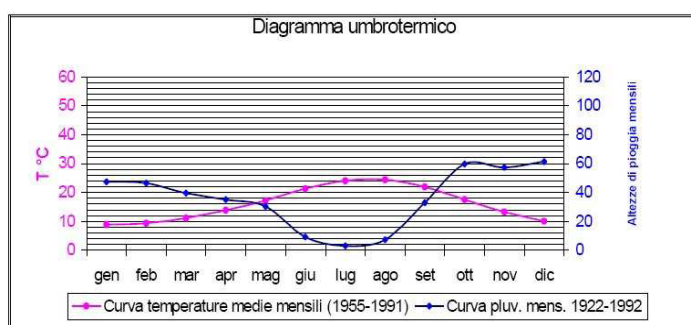
assoluto ad agosto (25,5 °C). Da notare la leggera flessione nelle medie di novembre che in Sardegna, normalmente, registra i valori di precipitazione più elevati.

La differenza col mese di luglio in realtà è minima ed in numerosi casi quest’ultimo ha fatto registrare medie più elevate anche in senso assoluto: la famigerata estate del 1982 fece segnare una media diurna mensile di ben 28,1 °C, cui fece seguito, l’anno successivo, una media di 27,7 °C. Da segnalare come il decennio compreso 1981 al 1992, mostri medie più elevate rispetto agli anni precedenti.

La conoscenza delle medie pluviometriche e termometriche consente di caratterizzare quantitativamente il microclima dell'area in oggetto, fornendo i parametri necessari all'impostazione dello studio idrogeologico.

A tale scopo è opportuno fornire un quadro sintetico delle informazioni contenute nei due grafici sopra descritti, giungendo ad una sintesi che consenta di interpolare la tipologia climatica del sito relativamente ai periodi di maggiore apporto idrico ed a quelli in cui è prevalente il deficit idrometrico.

Attraverso la fusione dei grafici precedenti si ottiene un ulteriore diagramma di sintesi in cui è possibile riconoscere l'intervallo compreso tra le intersezioni delle due curve corrisponde alla durata del periodo di aridità che, nella fattispecie, si colloca tra maggio e settembre, in linea con quanto si registra comunemente nelle zone costiere della Sardegna.



La media piuttosto bassa delle precipitazioni annuali, però, si evidenzia con un incremento dell'area di aridità, denunciando sostanzialmente un microclima decisamente poco piovoso. Nel periodo estivo si avrà, pertanto, un

notevole deficit igrometrico con una prevalenza dell'evapotraspirazione sul bilancio idrologico, mentre il periodo autunno-invernale, sarà caratterizzato da temperature più basse e precipitazioni più intense e concentrate, pur se non elevate in senso assoluto.

1.6 – Inquadramento idrografico

L'assetto di un bacino idrografico e la sua configurazione sono fortemente influenzati da diversi fattori geologici, come influenza tettonica, fattori morfologici come pendenza dei versanti, ed anche meteorologici e biologici.

Il Flumini Mannu è la più importante unità idrografica della Sardegna meridionale, sia per l'ampiezza del suo bacino, che per le caratteristiche idrologiche del corso principale e dei suoi maggiori affluenti. Il suo reticolo, piuttosto ramificato, si sviluppa sulla destra e sulla sinistra di un tronco principale orientato NE-SO. Dall'altopiano calcareo del Sarcidano scende attraverso la Marmilla e sempre con la stessa direzione, attraversa parte della pianura del Campidano fino a sfociare nello Stagno di Cagliari. Il corso principale è impostato in corrispondenza di una serie di faglie che, con direzione prevalentemente NO-SE, interessano tutta la regione del Campidano. Un altro sistema di faglie, orientate grosso modo perpendicolarmente alle precedenti, hanno costituito la via preferenziale per alcuni affluenti della destra idrografica, tra cui, il più importante, il Rio Cixerri, attualmente indipendente dal Fluminimannu.

L'importanza di questi deriva dal fatto che i bacini idrografici di questi affluenti drenano interamente il settore di studio.

Le aree di alimentazione di tutto il sistema di affluenti è localizzata nei rilievi montuosi paleozoici e solo subordinatamente in quelli collinari cenozoici. L'idrografia dell'area in seguito alla creazione di alcuni canali d'irrigazione e la regolarizzazione dei principali corsi d'acqua ha subito notevoli modificazioni.

La morfologia del reticolo idrografico risente delle condizioni climatiche e dei fattori strutturali della regione; il reticolo di tipo sub-parallelo è estremamente sviluppato e presenta localmente ramificazioni dendritiche. I corsi d'acqua sono caratterizzati da un regime stagionale il cui deflusso dipende dalla frequenza e intensità degli eventi piovosi.

1.7 – Inquadramento Idrogeologico

Lo scopo principale dell'inquadramento idrogeologico è quello di sintetizzare i dati disponibili riguardanti la permeabilità dei terreni e la presenza o meno di falde libere o in pressione o di circolazioni idriche sotterranee lungo direzioni preferenziali.

Permeabilità

La permeabilità è una proprietà caratteristica delle rocce che esprime l'attitudine della roccia a lasciarsi attraversare dall'acqua. Essa quindi esprime la capacità di assorbire le acque piovane e di far defluire le acque sotterranee. Poiché la roccia non è un corpo omogeneo, è intuibile che all'interno di una stessa roccia varino sia le caratteristiche chimico-fisiche che le proprietà idrogeologiche. Vista la possibile disomogeneità, la permeabilità per litotipi considerati, non è rappresentata da un unico valore del coefficiente "K" ma da un intervallo di questo. All'interno dell'area cartografata sono individuabili, in questa fase, quattro complessi, o unità litologiche, distinti caratterizzati da differenti intervalli di permeabilità "K" (in m/s):

- o Depositi alluvionali, costituiti da conglomerati e sabbie, caratterizzati da una permeabilità variabile da molto alta a media ($10^0 < K < 10^{-4}$);

- o Formazione marnoso-arenacea caratterizzata da una permeabilità variabile da bassa a impermeabile ($10^{-6} < K < 10^{-10}$);

- o Conglomerati poligenici ed eterometrici a matrice argilloso-arenacea. In questa formazione si osserva una permeabilità variabile da $10^{-3} < K < 10^{-10}$;

- o Formazione argillosa. In questa serie si rileva un diverso grado di addensamento e plasticità in funzione della profondità di rinvenimento. Si osserva una permeabilità variabile da $10^{-7} < K < 10^{-10}$.

1.8 - Considerazioni geotecniche sull'area interessata dalla variante

- Dalle conoscenze di carattere geologico, morfologico ed idrogeologico, l'area in esame su cui è prevista la “realizzazione del fabbricato POLIS 27” dopo l'asportazione di un banco superficiale di terreno detritico di scarsa entità e consistenza, risulta costituita litologicamente da un'alternanza di livelli conglomeratici (Quaternari) da addensati a duri, con diverso grado di cementazione in matrice sabbiosa fine limosa, sovrastanti bancate argillose plastiche.
- Nell'area d'interesse non sono stati rilevati fenomeni franosi in atto, né segni che ne lascino presagire l'occorrenza. Essa, inoltre, non è interessata da fenomeni di subsidenza, né sono stati rilevati altri fenomeni morfogenetici attivi in grado di influire in maniera significativa sulla stabilità dell'area. In considerazione delle caratteristiche tecniche dei terreni unitamente ai valori di pendenza su cui giacciono le litologie, l'area rimane caratterizzata da buone condizioni di stabilità.
- Il terreno rilevato, in base alle caratteristiche geo-litologiche, con particolare riferimento alla capacità d'assorbimento, dall'alto verso il basso, può essere classificato a: *Permeabilità “mediobassa”, localmente medio, con drenaggio da lento ad impedito.*
- La falda freatica accertata la permeabilità dei terreni alluvionali è presente, entro i 10m da p.c.

Lo studio geologico dell'area effettuato sulla base dei dati bibliografici, dal rilevamento di campagna e aereofotogrammetrico, ha permesso di stabilire, in prima analisi, che:

- L'intervento in progetto non costituisce turbamento alle caratteristiche morfologiche del paesaggio;
- La stratigrafia, tipica dei terreni locali analizzati in situ, evidenzia la compatibilità degli stessi in funzione dell'opera da realizzarsi, a monte di un esatto calcolo strutturale.
- Nell'area d'interesse non sono stati rilevati fenomeni franosi in atto, né segni che ne lascino presagire l'occorrenza. Essa, inoltre, non è interessata da fenomeni di subsidenza, né sono stati rilevati altri fenomeni morfogenetici attivi in grado di influire in maniera significativa sulla stabilità generale. In considerazione delle caratteristiche tecniche dei terreni unitamente ai valori di pendenza su cui giacciono le litologie, rimane caratterizzata da buone condizioni di stabilità.
- E' da escludersi che possano instaurarsi (esterna alla perimetrazione Regionale) fenomeni di tipo idraulico e franoso (vedi schede P.A.I. - Piano di Assetto Idrogeologico);

Sulla base degli elementi acquisiti nel corso dello studio svolto, si può ritenere che l'area esaminata, risulta idonea dal un punto di vista geologico-strutturale all'utilizzazione preposta, salvo che per gli accorgimenti relativi alle proprietà geotecniche del terreno di posa.

ASSETTO URBANO

Il Comune di Decimomannu, oltre a beneficiare della vicinanza con Cagliari e con aree di grande interesse naturalistico e turistico può contare su risorse ambientali, culturali e paesaggistiche proprie che rappresentano elementi importanti per l'identità collettiva e attrattori economici: l'isola amministrativa con l'area SIC di Monte Arcosu, il vivaio forestale, alcuni siti storici e beni architettonici, manifestazioni ed iniziative legate alle tradizioni locali, che si svolgono intorno all'area di Santa Greca.

Il centro urbano di Decimo, che conserva significativi esempi di tipologie insediative ed edilizie tradizionali, include beni architettonici importanti per la comunità locale, attrezzature del settore socio-sanitario (pubblico e privato, che costituiscono un riferimento a livello di intera Area vasta cagliaritano e in particolare per i comuni limitrofi), attrezzature scolastiche e formative che attirano studenti anche dai comuni vicini, servizi collettivi (specie lungo corso Umberto e intorno alla piazza del Municipio), che attirano utenti anche dai comuni contermini e dalla vicina Base aerea di addestramento, internazionale. Sono presenti sedi di diverse associazioni molto attive.

Decimomannu è anche un punto di snodo territoriale per il trasporto (SS 130 e 130dir, SS 391 e SS 196), soprattutto, per quanto riguarda la rete ferroviaria.

In prossimità del nucleo storico, il *centro matrice* così come delimitato in ottemperanza al Piano paesaggistico regionale, si trovano importanti poli attrattivi, oggetto di recenti (e tutt'ora in corso di attuazione) trasformazioni come l'area di Santa Greca (la chiesa, il parco e lo spazio fieristico – progetto Polis 26) e la zona della stazione ferroviaria (nuovi insediamenti, nodo di scambio e potenziamento del sistema di trasporto pubblico plurimodale previsti progetto Polis 25), la rete wi-fi, etc che, una volta completati, rafforzeranno la competitività di questa porzione di territorio e del tessuto economico e sociale di riferimento, attirando l'insediamento di imprese, attività, utenti e fruitori di servizi, abitanti.

L'attività di ascolto del territorio e le analisi svolte durante il processo di pianificazione strategica hanno fatto registrare alcune problematiche ricorrenti, proprie sia del sistema urbano che del centro storico, quali la mancata messa a sistema delle risorse e delle attrezzature esistenti (in senso fisico, di mancanza di connessioni e di collegamenti, e in senso di scarsa ottimizzazione e razionalizzazione nella gestione degli spazi e dei servizi immateriali), l'accessibilità e il coordinamento delle quali sono ancora insufficienti, così come inadeguati risultano la rete della mobilità, il sistema della sosta, i collegamenti pedonali e alternativi, la rete dei sottoservizi tecnologici.

Alle problematiche di tipo infrastrutturale, si aggiungono lo scarso senso di appartenenza da parte dei nuovi residenti, dovuto anche alla mancanza di luoghi e occasioni per

l'aggregazione e la socializzazione e al pendolarismo verso la città di Cagliari, pure per le attività del tempo libero.

ANALISI DI COERENZA CON I PIANI E PROGRAMMI DI RIFERIMENTO

Esaminato il contenuto della variante al Piano Urbanistico Comunale di Decimomannu, è necessario analizzare la coerenza delle scelte con gli obiettivi dei Piani sovraordinati, nello specifico con il Piano Urbanistico Comunale Vigente, con il Piano Paesaggistico Regionale, con il Piano Urbanistico Provinciale.

Piano Urbanistico Comunale

Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) attualmente vigente nel Comune di Decimomannu è uno strumento urbanistico che risale al 2001 e che dopo una prima fase di prima operatività, è stato variato a seguito di subentrante necessità di adeguamento normativo e cartografico con tre successive varianti (l'ultima variante n. 3 è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 28.11.2008 e successivamente pubblicata nel BURAS n. 11 del 09.04.2009) .

Il PUC, già così come impostato nel 2001, non prevedeva stravolgimenti dell'assetto urbanistico consolidato, ma si sforzava di arrivare ad un riequilibrio generale di tutto il territorio comunale attraverso una serie di operazioni di correzione e semplificazione, basate proprio sulle esperienze maturate negli anni di vigenza del P.R.G., oltre che sul potenziamento di tutte le risorse territoriali che potessero consentire la crescita economica e sociale della comunità di Decimomannu.

Nello specifico si rilevano tra gli elementi fondamentali del PUC, coerenti con gli obiettivi della variante:

- una forte incentivazione del settore terziario, già in crescita a Decimomannu, per configurare un importante "polo" territoriale capace di fornire servizi di qualità a tutto il bacino territoriale circostante;
- un riequilibrio generale del tessuto urbano, con una scelta attenta delle dotazioni per servizi pubblici, finalizzato al miglioramento delle condizioni di vita dei residenti ed al completamento dei vari quartieri.

Nel PUC del comune di Decimomannu è presente la zona A. Il Comune di Decimomannu è dotato di Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 78 del 6/11/1997.

Il Comune ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, con deliberazione del Consiglio Comunale n°22 del 3/05/2007.



- in verde perimetro da PPR
- In rosso Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.

Le aree interessate dalla variante risultano collocate esternamente al perimetro del centro di antica formazione.

Piano Paesaggistico Regionale

La Legge Regionale n.8 del 2004 "Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale", recependo quanto stabilito dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (d.lgs. 22 gennaio 2004 n°42), introduce il Piano Paesaggistico Regionale quale "principale strumento della pianificazione territoriale regionale" che assume i contenuti di cui all'art. 143 del d.lgs. 42/2004.

Con Delibera della Giunta Regionale n. 22/3 del 24 maggio 2006, in riferimento all'art. 2, comma 1 della stessa L.R. n. 8/2004, il Piano Paesaggistico Regionale è stato adottato per il primo ambito omogeneo relativo all'area costiera. Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) è

stato approvato con Deliberazione G.R. n. 36/7 del 05.09.2006 per quanto riguarda l'ambito territoriale costiero.

Con il Piano paesaggistico la “Regione riconosce i caratteri, le tipologie, le forme e gli innumerevoli punti di vista del paesaggio sardo, costituito dalle interazioni della naturalità, della storia e della cultura delle popolazioni locali, intesi come elementi fondamentali per lo sviluppo, ne disciplina la tutela e ne promuove la valorizzazione”.

Il PPR assicura la tutela e la valorizzazione del paesaggio del territorio regionale e si pone come quadro di riferimento e di coordinamento degli atti di programmazione e pianificazione regionale, provinciale e locale, per lo sviluppo sostenibile del territorio, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente e perseguibile mediante l'applicazione dei principi della sostenibilità.

Il PPR interessa l'intero territorio regionale e, mediante il suo contenuto descrittivo, prescrittivo e propositivo, persegue le seguenti finalità:

- preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo;
- proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità;
- assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne le qualità.

I beni paesaggistici sono costituiti da quegli elementi territoriali, areali o puntuali, di elevato valore ambientale, storico culturale ed insediativo che hanno carattere permanente e sono connotati da specifica identità, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile per il mantenimento dei valori fondamentali e delle risorse essenziali del territorio, da preservare per le generazioni future.

Il territorio regionale sardo, secondo il PPR, è caratterizzato dalla presenza di specifici beni paesaggistici individuati e d'insieme, tra cui è compresa la fascia costiera, appositamente individuata sulla base di criteri geomorfologici e fitoclimatici, è classificata come bene paesaggistico d'insieme e considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata delle risorse, assicurando un equilibrio sostenibile tra la pressione dei fattori insediativi e produttivi e la conservazione dell'habitat naturale, seguendo le indicazioni della Raccomandazione del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 maggio 2002 relativa all'attuazione della “Gestione integrata delle zone costiere” (GIZC) in Europa (2002/413/CE) e del “Mediterranean Action Plan” (MAP), elaborato nell'ambito della Convenzione di Barcellona.

Il Piano Paesaggistico Regionale contiene specifici aspetti regolamentari sulle modalità di adeguamento del PUC al PPR. Il Piano Urbanistico Comunale deve recepire le prescrizioni del PPR e del Piano Urbanistico Provinciale, inoltre deve verificare i dati e le informazioni territoriali necessarie alla costruzione di un quadro conoscitivo dettagliato, partendo

dall'individuazione di massima elaborata dal PPR. I comuni che non ricadono nella fascia costiera e che quindi ricadono all'interno degli ambiti interni, non sono tenuti ad adeguare il PUC a PPR sino all'entrata in vigore della disciplina del PPR relativa a tali ambiti.

I principi contenuti nel PPR, assunti a base delle azioni da attuare per il perseguimento dei fini di tutela paesaggistica, costituiscono il quadro di riferimento e coordinamento per lo sviluppo sostenibile del territorio regionale, coerentemente con la Convenzione Europea del Paesaggio e con lo Schema di Sviluppo dello Spazio Europeo.

Si rileva, in particolare, la coerenza sussistente fra uno degli obiettivi generali del Piano Paesaggistico Regionale e gli obiettivi della variante al Piano. L'obiettivo di "assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne le qualità" risulta coerente con lo scopo generale della variante che è finalizzata ad una riqualificazione del tessuto urbano basata sul riuso di aree di viabilità ferroviaria dismesse in attuazione dell'intervento "Progetti di Qualità 2005-2006" Asse V "Città" misura 5.1. "Politiche per le Aree Urbane". La variante rispetta i principi dello sviluppo sostenibile, con particolare riferimento alla tutela delle risorse naturali ed alla qualità della vita.

Piano Urbanistico Provinciale

Il Piano Urbanistico Provinciale (PUP), approvato con Deliberazione C.P. n. 133 del 19.12.2002, è vigente dal 19.02.2004, data della sua pubblicazione sul BURAS. Il dispositivo normativo da cui ha origine il PUP è la L.R. 45/89 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale", art.16.

L'art. 106 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR prescrive che le Province debbano adeguare il proprio strumento urbanistico al PPR.

La Variante al PUP in adeguamento al PPR relativo all'ambito omogeneo costiero è stata approvata con Deliberazione C.P. n. 37 del 12.04.2010, unitamente al Rapporto Ambientale e alla Sintesi non tecnica (documenti più specificamente della VAS).

Il PUP/PTC propone alcune direttrici di politica territoriale, che investono in misura rilevante la dimensione etica e culturale della pianificazione, e obiettivi di indirizzo ed orientamento alle attività di programmazione, progettazione e pianificazione.

Tali direttrici sono:

- la costruzione della "città provinciale";
- la promozione di un'organizzazione "orizzontale" dei rapporti tra i centri urbani;
- la costruzione della forma della città territoriale come città di città, una "rete di opportunità urbane alternative o complementari";
- la scoperta della città territoriale provinciale come luogo riconoscibile delle specificità ambientali legate alla natura e alla storia dell'uomo;

- l'orientamento dell'attività di pianificazione come “progetto ambientale” della città provinciale che assume l'ambiente - non solo come entità fisica, ma come unicum di natura e storia - come nucleo strategico per la costruzione di economie strettamente legate al territorio;
- l'individuazione dei requisiti di coerenza tra sistema paesaggistico-ambientale e organizzazione dello spazio urbano e territoriale;
- la costruzione di una “dimensione metropolitana” dell'organizzazione dello spazio fondata su condizioni insediative e infrastrutturali adeguate per promuovere e sostenere l'attitudine cooperativa dei centri dell'area vasta.

Gli obiettivi si identificano con alcuni requisiti alla base del progetto ambientale del Piano Urbanistico Provinciale, che si configurano sia come riferimenti per la progettazione che come criteri per la valutazione dei nuovi progetti che dovranno essere calibrati in relazione al progetto stesso e al contesto territoriale. Tali requisiti sono:

- *Contestualizzazione*. Si definisce come capacità del progetto di collocarsi in un contesto territoriale e di definirsi in termini di rispetto o di rapporto con le caratteristiche della situazione ambientale, culturale, sociale ed economica locale.
- *Cooperazione*. Si definisce come capacità del progetto di introdurre ed attivare processi sociali di comunicazione e di interazione fra soggetti sociali ed economici per la soluzione di problemi comuni al fine del miglioramento delle condizioni locali, anche nell'ottica di un processo di “apprendimento e miglioramento collettivo continuo”.
- *Equità Territoriale*. Si definisce come la capacità del progetto di formulare azioni permeate di un'etica che mira ad un equo accesso alle risorse territoriali (fisiche, economiche, sociali) sia nel breve ma anche, e soprattutto, nel lungo periodo.
- *Innovazione*. Si definisce come capacità del progetto di introdurre elementi di cambiamento elaborando culture, saperi, forme, e risorse in modo inedito.
- *Integrazione*. Si definisce come la capacità del progetto di costruire relazioni fra soggetti, settori tematici, o ambiti territoriali in modo da garantire adeguata gestione delle risorse secondo condizioni di efficienza ed equità territoriale.
- *Processualità*. Si definisce come la capacità del progetto di porsi in modo dinamico, tale da attivare o favorire i processi e le potenzialità del territorio e non produrre sul territorio alterazioni non reversibili dei valori di lunga durata o come capacità di un sistema ambientale di ritornare in uno stato tale da aprire nuove possibilità rispetto a quelle che, praticate nel passato, hanno prodotto stasi territoriale o involuzione di processi ambientali significativi.
- *Realizzabilità*. Si definisce come capacità del nuovo progetto - sia fisica che gestionale - di essere, oltreché innovativo, coerente, equo ed ambientalmente compatibile, anche fattibile economicamente, tecnologicamente e sotto l'aspetto operativo-gestionale.

– *Sostenibilità*. Il concetto della sostenibilità come definito nei trattati europei ed internazionali (Rapporto Bruntland, UNCED, Dichiarazione di RIO etc) sottende principi generali che possono essere esplicitati attraverso i requisiti di: Contestualizzazione, Cooperazione, Equità Territoriale, Innovazione, Integrazione, Processualità, Realizzabilità.

La variante, pertanto, risulta pienamente conforme con i principi di pianificazione provinciale, in particolare in quanto atta alla realizzazione di un intervento finalizzato alla *“costruzione di una “dimensione metropolitana” dell’organizzazione dello spazio fondata su condizioni insediative e infrastrutturali adeguate per promuovere e sostenere l’attitudine cooperativa dei centri dell’area vasta”*.

MATRICE N.1 – CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE AL PUC

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI DA CONSIDERARE NELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'		
N.	CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE AL PUC	ANALISI E RISULTATI
1	In quale misura la variante al PUC stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	<p>La variante al PUC non definisce un quadro di riferimento per i progetti di cui agli allegati II, III, IV del D.Lgs. 4/2008. Costituisce invece riferimento per i Piani di lottizzazione relativi alle zone "C" e per progetti relativi ai singoli interventi edilizi del comparto, che però non determineranno impatti significativi sull'ambiente in quanto in un contesto già urbanizzato.</p> <p>Per questo aspetto si ritiene che l'approvazione della variante al PUC determini attività che porteranno modifiche dell'ambiente, ma di entità trascurabile.</p>
2	In quale misura la variante al PUC influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	<p>La variante è compatibile con il PPR e con il PUP non influenzerà altri piani o programmi e richiederà esclusivamente la necessità per le zone "C" di specifici piani di lottizzazione conformi alla normativa urbanistica vigente.</p> <p>Per questo aspetto si ritiene che la variante non influenzi altri piani o programmi salvo i conseguenti piani attuativi per le zone "C". La variante è funzionale per l'attuazione dell'intervento "Progetti di Qualità 2005-2006" Asse V "Città" misura 5.1. "Politiche per le Aree Urbane", coerente con la programmazione comunitaria e regionale.</p>
3	Pertinenza della variante al PUC per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	<p>La variante rispetta i principi dello sviluppo sostenibile, con particolare riferimento alla tutela delle risorse naturali ed alla qualità della vita: la variante è finalizzata ad una riqualificazione del tessuto urbano basata sul riuso di aree di viabilità ferroviaria dismesse in attuazione dell'intervento "Progetti di Qualità 2005-2006" Asse V "Città" misura 5.1. "Politiche per le Aree Urbane".</p> <p>Con riferimento ai dieci criteri di sostenibilità proposti dal "Manuale per la valutazione ambientale dei Piani di Sviluppo Regionale e dei Programmi dei Fondi strutturali dell'Unione Europea" (Commissione Europea, DGXI Ambiente, Sicurezza Nucleare e Protezione Civile – Agosto 1998) si riscontra la congruenza dell'intervento con i seguenti specifici criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche</u>, in quanto la variante prevede per l'attività edificatoria l'utilizzo di aree ferroviarie dismesse, in cui risulta già compromesso il suolo naturale, in alternativa al consumo di ulteriori aree agricole; - <u>conservare migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali</u>; - <u>conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale</u>, in quanto la variante è strumentale ad un intervento di riqualificazione urbana.
4	Problemi ambientali pertinenti alla variante al PUC	<p>La variante al PUC interviene in ambito urbano, in un ambiente già profondamente antropizzato.</p> <p>Non si rileva alcuna specifica problematica ambientale.</p>
5	La rilevanza della variante al PUC per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente	<p>La variante è conforme alle normative ambientali vigenti di tutela del paesaggio, delle acque, di smaltimento dei rifiuti. Nell'area non sono presenti zone di protezione speciale ZPS (art. 4 Direttiva 79/409/CEE) né siti di importanza comunitaria SIC (art. 4 Direttiva 92/43/CEE).</p> <p>La variante al PUC rispetta l'attuazione delle normative nel settore ambientale.</p>

MATRICE N. 2 – CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE INTERESSATE

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI DA CONSIDERARE NELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGETTABILITA'		
N.	CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE	ANALISI E RISULTATI
1	Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	<p>Non sono ipotizzabili impatti ambientali derivanti dall'approvazione della variante sulla morfologia, sulla vegetazione, sull'ambiente idrico superficiale, sul sottosuolo e sulle acque sotterranee.</p> <p>Nel caso della qualità dell'aria e del clima acustico gli impatti risulteranno trascurabili trattandosi di modifiche che incideranno in minima parte su uno stato di fatto costituito da aree già urbanizzate. Pertanto sono trascurabili gli impatti sulle matrici ambientali, sia come probabilità durata e frequenza che come effetti cumulativi.</p> <p>Per l'entità e le caratteristiche degli interventi previsti si ritiene che la variante determini impatti sull'ambiente trascurabili.</p>
2	Carattere cumulativo degli impatti	
3	Natura transfrontaliera degli impatti	<p>La variante incide unicamente sul territorio comunale di Decimomannu.</p> <p>Non ci sono impatti di natura transfrontaliera.</p>
4	Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	<p>L'intervento non determinerà nessuno specifico rischio per la salute umana o per l'ambiente. L'area oggetto della variante, non evidenzia ostacoli di natura geologica, idrogeologica o morfologica che impediscano l'utilizzazione della medesima ai fini edificatori, a meno delle normali prescrizioni ingegneristiche.</p> <p>La variante non determina effetti significativi per la salute umana e per l'ambiente.</p>
5	Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	<p>La variante interessa un'area limitata di territorio, pari a circa 1,45 ha, inferiore alla soglia dei 10 ha necessari per rientrare nell'ambito di "piccole aree a livello locale" di cui all'art. 6 comma 3 del D.Lgs. 152/2006. La popolazione potenzialmente interessata, con riferimento all'incremento di abitanti potenzialmente insediabili ipotizzati dalla variante, risulta pari a 119 abitanti.</p> <p>La variante interessa un'area geografica pari a 14.523 mq e potenzialmente interessa una popolazione di 119 abitanti.</p>
6	Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: <ul style="list-style-type: none"> - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale; - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo. 	<p>L'alterazione connessa all'intervento rientra tra quella derivante dall'evoluzione ordinaria del sistema territoriale in cui si inserisce. La perdita di qualità ambientale non incide sull'area in quanto già urbanizzata. Il suolo sul quale si interviene non risulta utilizzabile dal punto di vista agricolo-produttivo in quanto ottenuto con rinterri di materiali granulometrici in funzione della realizzazione del rilevato ferroviario. Nelle aree non sono presenti alberature.</p> <p>La variante al PUC rispetta l'attuazione delle normative nel settore ambientale.</p>
7	Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	<p>Non sono presenti nell'area interessata dalla variante aree protette.</p> <p>La variante al PUC non interferisce con aree protette.</p>

CONCLUSIONI – Parere espresso Provincia di Cagliari Settore Ecologia Prot. n. 67177 del 10/07/2012

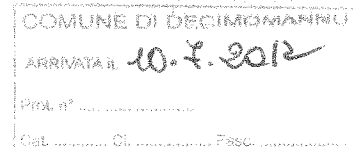
Questa relazione costituisce il rapporto preliminare previsto dall'art.12 del D.Lgs. 4/2008 ed è sviluppata in modo tale da fornire all'autorità competente gli elementi di valutazione necessari per esprimere il giudizio.

Il risultato della valutazione degli effetti indotti dall'attuazione della Variante è quello di una influenza nulla sul sistema territoriale fisico, trattandosi di interventi inseriti in un contesto già urbanizzato, limitata sul sistema antropico determinando un minimo spostamento della residenza all'interno del paese, nulla sugli aspetti storico- testimoniali ed archeologici.

Pertanto l'approvazione della variante al PUC non avrà impatti significativi sull'ambiente e conseguentemente si ritiene che non debba essere sottoposto alla procedura di VAS, che non siano necessarie misure di mitigazione o compensazione. Poiché non sono presenti criticità non sono stati individuati parametri da monitorare o indicatori sintetici per verificare nel tempo gli effetti ambientali derivanti dall'attuazione nel tempo della variante al PUC in oggetto.

L'atto è stato, pertanto, ricondotto all'applicazione procedurale di cui al comma 3 dell'art. 6 del già citato decreto, e sottoposto a procedura di verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 con il presente *Rapporto Preliminare* che ne propone l' **esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).**

Di seguito si allega il Parere espresso dalla Provincia di Cagliari Settore Ecologia Prot. n. 67177 del 10/07/2012 in cui stabilisce di non sottoporre la Variante al Piano Urbanistico Comunale a Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.



PROVINCIA DI CAGLIARI – PROVINCIA DE CASTEDDU
Settore Ecologia e Polizia Provinciale
via Cadello,9b - 09121 Cagliari

Lettera inviata solo tramite posta elettronica certificata
SOSTITUISCE L'ORIGINALE
Ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.

Spett.le Comune di Decimomannu

Piazza Municipio, 1

09033 Decimomannu

fax 070/962078

protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

11° LUG 2012

Prot. n° 67177 USECPC

OGGETTO: PROPOSTA DI NON SOTTOPOSIZIONE A VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DELLA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE DEL COMUNE DI DECIMOMANNU

Allegati n. 1

Relativamente alla variante di cui all'oggetto, si trasmette in allegato il parere espresso ai sensi Decreto Legislativo n. 152/2006 e ss.mm.ii., parte seconda, titolo I

Distinti saluti

Il Responsabile U.O.

Dott. Biol. Maria Antonietta Piras

IL DIRIGENTE
(Dott. Ing. Alessandro Sanna)

U.O.C. VIAVAS e Inquinamento Acustico Fax 0704092865 PEC: ecologia@pec.provincia.cagliari.it
Dott. Biol. Maria Antonietta Piras Tel. 0704092201 e-mail apiras@provincia.cagliari.it
Dott. Ing. Carla Madeddu Tel. 0704092940 e-mail carla.madeddu@provincia.cagliari.it



ALLEGATO N. 1 ALLA NOTA
PROT. N. 67177 DEL 10/02/2012

PROVINCIA DI CAGLIARI – PROVINCIA DE CASTEDDU
Settore Ecologia e Polizia Provinciale
via Cadello, 9b - 09121 Cagliari

Allegato n. 1

Parere n. 3/2012

**PROPOSTA DI NON SOTTOPOSIZIONE A VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Decreto legislativo n. 152/2006, parte seconda, titolo I

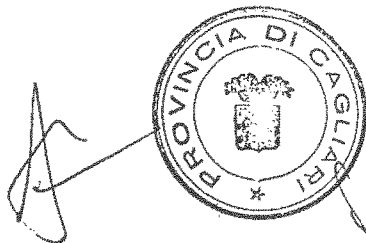
Progetto: Variante al Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Decimomannu in attuazione dell'accordo di programma tra il Comune di Decimomannu e FS Sistemi Urbani – Gruppo Ferrovie dello Stato

Proponente: Comune di Decimomannu

Il Comune di Decimomannu, nell'ambito del procedimento di cui all'oggetto, ha inviato - con nota prot. n. 7425 del 05.06.2012 assunta agli atti con prot. n. 56595/ISECPC del 07/06/2012 successivamente rettificata dalla nota prot. n. 8219 del 22.06.2012 assunta agli atti con prot. n. 61571/ISECPC del 22/06/2012 - la richiesta di non sottoposizione a Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica della variante al PUC.

Come dichiarato nel documento depositato "Relazione Illustrativa", la variante è finalizzata al recepimento dell'accordo di programma sottoscritto in data 23.09.2010 dal Sindaco e dall'Amministratore Delegato di FS Sistemi Urbani consistente in:

- la cessione dell'area di proprietà RFI (di circa 4780mq) al Comune di Decimomannu al fine di permettere la realizzazione dell'intervento di costruzione del Policentro Servizi - POLIS 27, finalizzato alla riqualificazione in termini di servizi dell'area, per il quale il comune dispone di un finanziamento di € 1.029.563,06 (Delib. CIPE 3/2006 – finanziamento del progetto "La città lineare attorno alla metropolitana di superficie Decimomannu-Cagliari");
- la cessione dell'area di proprietà RFI (di circa 770mq) relativa a Piazza Giotto al Comune di Decimomannu al fine di permettere la realizzazione dell'intervento di riqualificazione della Piazza Stazione (ora Piazza Giotto) denominato - POLIS 25, per il quale il comune dispone di un finanziamento di € 174.687,26 (Delib. CIPE 3/2006);
- la trasformazione della destinazione urbanistica delle aree relative all'ex sedime ferroviario di proprietà RFI, cambiando l'attuale destinazione urbanistica da "S" a "C", da "G" a "C" e da "S" a "B", accorpando le zone "B" esistenti in un unico comparto.



Gli interventi previsti nell'accordo di programma consentono:

- l'adeguamento e la riqualificazione delle stazioni ferroviarie come punti di accesso al sistema di trasporto e come elemento di potenziamento del sistema intermodale;
- la pedonalizzazione delle aree antistanti le stazioni, attraverso la creazione di percorsi pedonali e ciclabili protetti, l'installazione di strutture per favorire la ciclabilità (rastrelliere e pensiline);
- l'incentivazione dell'uso del trasporto pubblico, attraverso la realizzazione delle fermate a ridosso degli ingressi alle stazioni;
- la possibilità di favorire l'intermodalità ferro/gomma attraverso la realizzazione, in prossimità di ogni stazione, di parcheggi di scambio attrezzati gomma/ferro.

Dal punto di vista tecnico-funzionale tutti gli interventi sono stati concepiti nel rispetto della normativa e degli standard progettuali per l'abbattimento delle barriere architettoniche e tali da favorire l'accessibilità delle fasce di utenti deboli (anziani e bambini) e di quelle diversamente abili; inoltre i progetti prevedevano, in linea generale, l'utilizzo di materiali ecosostenibili e di tecnologie mirate al risparmio energetico, ed all'utilizzo di tutte quelle tecnologie atte a garantire l'autosufficienza energetica degli edifici e delle strutture di supporto e servizio, in particolare facendo ricorso all'utilizzo di impianti per lo sfruttamento delle energie rinnovabili.

Le aree di ex sedime ferroviario si presentano oggi come aree recintate incolte, non piantumate, spesso oggetto di abbandono illecito di rifiuti, all'interno del tessuto urbano. Dette aree, alla luce della giurisprudenza corrente, potevano essere espropriate dall'amministrazione comunale solo dietro riconoscimento di indennizzi pari al valore di mercato delle aree. Pertanto è stato seguito un percorso, sostenibile economicamente, che ha portato alla stipula dell'Accordo attuabile mediante approvazione della variante al PUC.

In definitiva tutte le trasformazioni proposte nella Variante, comportano un aumento di abitanti insediabili nelle zone B di 9 unità e nelle zone C di 110 unità portando ad un incremento complessivo di 119 abitanti rispetto alla capacità insediativa prevista nel PUC vigente.

CONSIDERAZIONI

Il D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., al comma 3 dell'art. 6, prevede la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica dei piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori degli stessi, ovvero non esplicita in maniera dettagliata la tipologia di interventi pianificatori da sottoporre a Verifica di Assoggettabilità.

Tuttavia, si può ritenere necessaria tale verifica qualora le modifiche apportate al piano urbanistico prevedano la realizzazione di opere soggette a Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza e/o determinino un aumento del carico urbanistico.

Nel caso della Variante al Piano Urbanistico Comunale del Comune di Decimomannu:

- non si prevede la realizzazione di opere soggette a Valutazione di Impatto Ambientale come previsti agli allegati A1 e B1 della Delib. G.R. 24/23 del 23 aprile del 2008;
- non si prevede la realizzazione di opere soggette a Valutazione di Incidenza dal momento che nel territorio di Decimomannu non sono stati individuati Siti di Importanza Comunitaria e/o Zone di Protezione Speciale.



- si configura un aumento della capacità insediativa che, in questo caso, poco incide sull'aumento del carico urbanistico in quanto le aree per le quali si prevede il cambio di destinazione urbanistica risultano inserite in un contesto fortemente urbanizzato ed infrastrutturato, pertanto il complesso delle esigenze urbanistiche correlate, in termini di strutture ed opere collettive, provocano un trascurabile incremento del carico urbanistico;

CONCLUSIONI

Tutto quanto premesso, data la natura, l'entità nonché la valenza stessa delle modifiche che si intendono apportare al PUC, che scaturiscono dall'esigenza di riclassificare le aree dell'ex sedime ferroviario al fine di dare attuazione all'accordo di programma volto ad una riqualificazione complessiva dell'intero ambito.

SI STABILISCE

di non sottoporre la Variante al Piano Urbanistico Comunale del Comune di Decimomannu a Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

Il Tecnico

Dott. Ing. Carla Madeddu



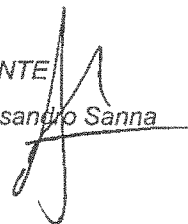
Il Resp. Unità Organizzativa

Dott. Biol. Maria Antonietta Piras



IL DIRIGENTE

Dott. Ing. Alessandro Sanna



U.O.C. VIA/VAS e Inquinamento Acustico Fax 070.409.28.65 – PEC: ecologia@pec.provincia.cagliari.it
Dott. Biol. Maria Antonietta Piras Resp. UOC Tel. 070.409.22.01 - e.mail: apiras@provincia.cagliari.it
Dott. Ing. Carla Madeddu - Uff. VIA/VAS tel 070.409.29.40 - email carla.madeddu@provincia.cagliari.it

COMUNE di DECIMOMANNU (PROVINCIA di CAGLIARI)



Progetto:

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Variante in attuazione dell'accordo di programma tra :
Comune di Decimomannu
e
F S Sistemi Urbani - Gruppo Ferrovie dello Stato

REGOLAMENTO EDILIZIO

AGGIORNAMENTO NOVEMBRE 2014

(ACCOGLIMENTO PRESCRIZIONI DETERMINAZIONE RAS N. 5620/DG DEL 18.12.2012)

Gruppo di Lavoro:

Progettista: Ing. Patrizia Saba

Coll. Tecnici: Ufficio Tecnico
Comune di Decimomannu

Committente:
Comune di Decimomannu

Il Sindaco:
Dott.ssa Anna Paola Marongiu

INDICE DELLE PARTI

Art. 1	<i>Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio</i>	Pag. 05
Art. 2	<i>Facoltà di deroga</i>	Pag. 05
Art. 3	<i>Compiti della Commissione Edilizia</i>	Pag. 07
Art. 4	<i>Formazione e durata della Commissione Edilizia</i>	Pag. 07
Art. 5	<i>Funzionamento della Commissione Edilizia</i>	Pag. 08
Art. 6	<i>Piani di Lottizzazione . Documentazione ed elaborati</i>	Pag. 10
Art. 7	<i>Piani di Lottizzazione . Convenzione</i>	Pag. 11
Art. 8	<i>Piani di Lottizzazione . Frazionamento delle aree</i>	Pag. 12
Art. 9	<i>Opere soggette a concessione o ad autorizzazione comunale</i>	Pag. 13
Art. 10	<i>Lavori eseguibili senza concessione od autorizzazione.</i>	Pag. 13
Art. 11	<i>Autorizzazioni per l'attività estrattiva</i>	Pag. 14
Art. 12	<i>Opere soggette ad autorizzazione</i>	Pag. 14
Art. 13	<i>Opere soggette a concessione</i>	Pag. 15
Art. 14	<i>Modalità per richiedere la concessione o l'autorizzazione</i>	Pag. 16
Art. 15	<i>Procedure per il rilascio della Autorizzazione e della Concessione Edilizia. Procedura sostitutiva</i>	Pag. 17
Art. 16	<i>Modalità per la presentazione dei progetti</i>	Pag. 19
Art. 17	<i>La Concessione Edilizia . Caratteristiche</i>	Pag. 21
Art. 18	<i>Rilascio della Concessione</i>	Pag. 22
Art. 19	<i>Decadenza e proroga della concessione</i>	Pag. 22
Art. 20	<i>Annullamento della concessione</i>	Pag. 23
Art. 21	<i>Voltura della concessione</i>	Pag. 24
Art. 22	<i>Varianti</i>	Pag. 25
Art. 23	<i>Concessione in sanatoria</i>	Pag. 25
Art. 24	<i>Richiesta dei punti fissi</i>	Pag. 26
Art. 25	<i>Inizio dei lavori</i>	Pag. 26
Art. 26	<i>Interruzione e ripresa dei lavori</i>	Pag. 27
Art. 27	<i>Ultimazione dei lavori</i>	Pag. 27
Art. 28	<i>Licenza di utilizzazione</i>	Pag. 28
Art. 29	<i>Tolleranze di cantiere</i>	Pag. 29
Art. 30	<i>Vigilanza sui lavori e sanzioni delle infrazioni</i>	Pag. 29
Art. 31	<i>Cautele contro danni e molestie</i>	Pag. 31

Art. 32	<i>Cautele per la prevenzione degli infortuni</i>	Pag. 31
Art. 33	<i>Cautele contro danni a manufatti dei servizi pubblici</i>	Pag. 32
Art. 34	<i>Costruzioni di assiti</i>	Pag. 32
Art. 35	<i>Norme per la costruzione di ponteggi</i>	Pag. 33
Art. 36	<i>Cautele per le opere di demolizione</i>	Pag. 34
Art. 37	<i>Macchine ed attrezzature del cantiere</i>	Pag. 35
Art. 38	<i>Divieto di ingombrare gli spazi pubblici</i>	Pag. 35
Art. 39	<i>Distanze dai confini</i>	Pag. 38
Art. 40	<i>Distacchi tra le costruzioni</i>	Pag. 39
Art. 41	<i>Deroghe ai distacchi tra costruzioni e dai confini</i>	Pag. 41
Art. 42	<i>Fasce di arretramento</i>	Pag. 42
Art. 43	<i>Computo delle altezze e dei volumi</i>	Pag. 42
Art. 44	<i>Dimensione e dotazione minima degli alloggi</i>	Pag. 44
Art. 45	<i>Caratteristiche dei locali di abitazione</i>	Pag. 44
Art. 46	<i>Aerazione ed illuminazione dei locali</i>	Pag. 45
Art. 47	<i>Servizi igienici degli alloggi</i>	Pag. 46
Art. 48	<i>Seminterrati, sotterranei, cantine e soffitte</i>	Pag. 46
Art. 49	<i>Formazione di patii e corti e chiostina</i>	Pag. 47
Art. 50	<i>Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali</i>	Pag. 48
Art. 51	<i>Depositi e magazzini</i>	Pag. 48
Art. 52	<i>Locali per la direzionalità</i>	Pag. 49
Art. 53	<i>Alberghi</i>	Pag. 49
Art. 54	<i>Edifici industriali</i>	Pag. 50
Art. 55	<i>Edifici Rurali . Definizione</i>	Pag. 51
Art. 56	<i>Locali di abitazione nelle case rurali</i>	Pag. 51
Art. 57	<i>Edifici per il ricovero degli animali</i>	Pag. 52
Art. 58	<i>Serre di coltura</i>	Pag. 53
Art. 59	<i>Prescrizioni antincendio</i>	Pag. 54
Art. 60	<i>Prescrizioni sulla sicurezza statica</i>	Pag. 55
Art. 61	<i>Impianti di riscaldamento</i>	Pag. 56
Art. 62	<i>Elementi in aggetto</i>	Pag. 57
Art. 63	<i>Serramenti</i>	Pag. 58
Art. 64	<i>Opere in zone di particolare interesse</i>	Pag. 59

Art. 65	<i>Decoro degli edifici</i>	Pag. 59
Art. 66	<i>Intonacatura e tinteggiatura degli edifici</i>	Pag. 60
Art. 67	<i>Pitture figurative sulle facciate</i>	Pag. 60
Art. 68	<i>Iscrizioni – insegne - stemmi e vetrine</i>	Pag. 61
Art. 69	<i>Recinzioni</i>	Pag. 61
Art. 70	<i>Abbattimento barriere architettoniche . Definizione</i>	Pag. 63
Art. 71	<i>Abbattimento barriere architettoniche . Progettazione</i>	Pag. 64
Art. 72	<i>Impianti</i>	Pag. 66
Art. 73	<i>Requisiti termici ed igrometrici</i>	Pag. 66
Art. 74	<i>Requisiti acustici</i>	Pag. 67
Art. 75	<i>Requisiti sull'impermeabilità</i>	Pag. 67
Art. 76	<i>Requisiti sulla durevolezza</i>	Pag. 68
Art. 77	<i>Forni, focolai, camini, condotti, canne fumarie</i>	Pag. 69
Art. 78	<i>Acqua potabile</i>	Pag. 69
Art. 79	<i>Impianti igienici interni</i>	Pag. 70
Art. 80	<i>Deflusso delle acque meteoriche</i>	Pag. 70

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

NORME PRELIMINARI

Art. 1

Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio (R.E.) è finalizzato a disciplinare ed ordinare l'attività edificatoria nel territorio comunale di Decimomannu, attraverso un corpo di norme che mirano a regolamentare gli interventi nell'ambito di un ordinato sviluppo urbanistico secondo le direttive del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) di cui il R.E. è parte integrante.

Qualunque intervento riguardante opere edili e di urbanizzazione è soggetto all'osservanza delle prescrizioni in esso contenute.

Per tutto quanto non espressamente specificato nel presente R.E., si fa riferimento alle disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia.

ART. 2

Facoltà di deroga

E' facoltà del Responsabile del Servizio rilasciare concessioni od autorizzazioni ad edificare in deroga alle norme del R.E. e dello strumento urbanistico vigente nei limiti contemplati dalla Legge:

- D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

E' altresì prevista la deroga per motivi legati all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Non possono essere derogate le norme relative alle destinazioni di zona previste nel P.U.C.

PARTE SECONDA

NORME PROCEDURALI

TITOLO I

ART. 3

Compiti della C.E.

La C.E. esprime parere in ordine all' attività di uso e trasformazione del territorio nell' ambito delle sole aree tutelate di cui al D.lgs 42/2004 in conformità all' articolo 4 della Legge Regionale 28/98, sulla qualità architettonica ed urbanistica delle opere proposte e sulla loro rispondenza agli strumenti urbanistici generali ed attuativi, alle norme del R.E. ed alla vigente disciplina statale e regionale in materia.

Il parere della C.E., obbligatorio solo nel caso di richieste di concessione, è semplicemente consultivo e non costituisce presunzione del rilascio o della negazione della concessione o della autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio.

ART. 4

Formazione e durata della CE.

La C.E. è composta da:

- Il presidente, nominato dalla G.M.;*
- Tre componenti tecnici (esperti in edilizia ed urbanistica), nominati dalla G.M.;*
- un esperto in materia di tutela o pianificazione paesaggistica, nominato dalla G.M.*
- Il Responsabile del Servizio Tecnico;*

Un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale svolge funzione di segretario senza diritto di voto.

La C.E. dura in carica al massimo per un' intera legislatura; può comunque essere rinnovata dopo due anni a decorrere dalla data della prima seduta di insediamento, ed i suoi membri restano in carica fino alla nomina dei loro successori.

ART. 5

Funzionamento della C.E.

Le sedute ordinarie della C.E. sono convocate dal Presidente con preavviso di almeno tre giorni o, in via straordinaria almeno 24 ore prima della seduta.

I componenti eletti nella C.E. decadono dall'incarico qualora risultino assenti, senza un giustificato motivo, per più di quattro sedute consecutive.

La decadenza dall'incarico, anche in caso di dimissioni volontarie di un componente, verrà sancita dal Responsabile del Servizio Tecnico .

I membri decaduti o dimissionari saranno sostituiti da altrettanti componenti nominati dalla Giunta Municipale.

Le sedute della C.E. non sono pubbliche.

La votazione per ogni intervento sottoposto all'esame della C.E. è espressa con voto palese ed ai fini dell'approvazione è richiesta la maggioranza assoluta dei voti.

I progetti presentati deve essere accompagnati da apposita pratica istruttoria sottoscritta dal Responsabile del Procedimento.

La pratica istruttoria deve verificare ed evidenziare i dati tecnico-urbanistici contenuti nel progetto da esaminare, con particolare riferimento ai volumi, alla superficie ed alle destinazioni d'uso.

E' comunque possibile una istruttoria più dettagliata da parte di uno o più commissari dietro apposita designazione del Responsabile del Servizio Tecnico, e l'audizione diretta del progettista nel caso di piani attuativi o di progetti di particolare rilevanza.

Qualora gli elaborati di progetto siano insufficienti o la C.E. reputi di acquisire ulteriori documentazioni che meglio illustrino le finalità del progetto in esame, il parere della C.E. in merito viene sospeso in attesa dell'integrazione della pratica con i documenti necessari che verranno richiesti agli interessati.

La C.E., se ritenuto necessario, può altresì predisporre o effettuare accertamenti sul luogo interessato o interpellare gli autori del progetto per ulteriori chiarimenti.

In fase istruttoria è facoltà del Responsabile del Procedimento richiedere la documentazione integrativa ritenuta necessaria per la completa definizione della pratica edilizia.

I progetti esaminati rimangono inoltre sospesi nel caso in cui sia richiesta da disposizioni di legge l'acquisizione di pareri favorevoli o nulla-osta di autorità o enti superiori.

Su ogni progetto esaminato verrà trascritto il parere della C.E. con la data della seduta e le firme del Presidente e del Segretario.

Relativamente a progetti nei quali qualcuno dei commissari sia parte interessata, è obbligatoria la loro assenza durante l' esame, la discussione e relativa valutazione in merito.

La volontà della C.E. va esternata con apposito verbale da redigersi a cura del Segretario della seduta e da sottoscrivere da quest' ultimo, dal Presidente e dai restanti componenti con diritto di voto.

TITOLO II

PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI

ART. 6

Documentazione ed elaborati

I Piani di Lottizzazione di iniziativa privata, redatti da professionista abilitato a norma di legge, sono soggetti all'osservanza delle seguenti prescrizioni ed alla presentazione dei seguenti elaborati:

- 1)- planimetria in scala 1:2.000 stralcio delle tavole del P.U.C. con le previsioni di zona;*
- 2)- planimetria catastale, rilevata da un estratto autentico di mappa rilasciato dall'U.T.E. e da allegare alla pratica, su cui riportare i limiti dell'area da lottizzare e l'elenco dei mappali e delle proprietà interessate con relative estensioni superficiali;*
- 3)- planimetria in scala non inferiore ad 1:500 in cui rappresentare lo stato attuale con i riferimenti planialtimetrici significativi e con l'evidenziazione delle infrastrutture pubbliche esistenti e degli eventuali elementi di pregio naturalistico ed ambientale;*
- 4)- zonizzazione in scala non inferiore ad 1:500 con l'esatta individuazione delle aree da edificare, di quelle da destinare al verde ed ai servizi pubblici con indicazione del numero, tipo e consistenza, e l'indicazione della viabilità;*
- 5)- planivolumetrico in scala non inferiore ad 1:500 con sopra riportate le quote del terreno, l'indicazione delle superfici dei lotti e dei volumi in essi edificabili con le relative destinazioni d'uso e la localizzazione dei corpi di fabbrica all'interno dei lotti, i distacchi, le dimensioni delle strade e degli spazi di sosta pubblici;*
- 6)- tipi edilizi in scala non inferiore ad 1:200;*
- 7)- relazione tecnica illustrativa;*
- 8)- relazione geologica e idrogeologica a firma di un geologo;*
- 9)- relazione geotecnica a firma di un ingegnere;*
- 10)- norme per l'edificazione;*

- 11)- schema di convenzione da stipulare tra i lottizzanti ed il Comune, contenente tutte le modalità esecutive e gli oneri per l'attuazione del P.L.;*
- 12)- progetto di massima delle Opere di Urbanizzazione;*
- 13)- preventivo di massima per l'elettificazione primaria e per la rete telefonica emessi dagli Enti interessati.*

Ai fini dell'ottenimento di un parere preventivo dell' Ufficio Tecnico Comunale sulla proposta del Piano di Lottizzazione, per quanto attiene la mera localizzazione delle superfici da destinare ad aree servizi, viabilità ed aree fondiarie, è sufficiente la presentazione di un progetto di massima costituito da una relazione illustrativa, dalla zonizzazione e da semplici schemi planovolumetrici.

Art. 7

Convenzione

La convenzione che i lottizzanti devono stipulare con il Comune, approvata in schema dal Consiglio Comunale, deve prevedere:

- a)- la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art.4 della L. 29 Settembre 1964 n° 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;*
- b)- l' assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione;*

- c)- *i termini, non superiori a tre anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al comma b) precedente;*
- d)- *congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.*

Alla convenzione deve essere allegato come parte integrante il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, redatto a cura dei lottizzanti secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Art. 8

Frazionamento delle aree

E' ammesso il frazionamento di aree edificabili inserite in un Piano di Lottizzazione dietro rilascio di apposita autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio e di comunicazione, da parte degli aventi titolo, di inizio ed ultimazione delle relative operazioni di apposizione dei segnali permanenti di riferimento.

Il frazionamento così eseguito è soggetto a controllo e verifica di conformità al Piano di Lottizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale .

I relativi oneri saranno a carico dei lottizzanti.

TITOLO III

AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI.

Art. 9

Opere soggette a concessione o ad autorizzazione comunale

Tutte le opere edili che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggette alla richiesta di concessione edilizia, onerosa o gratuita, o ad atto di autorizzazione, nei modi e termini stabiliti dalle leggi vigenti e dal presente R.E.

Art. 10

Lavori eseguibili senza concessione od autorizzazione.

Non sono soggette a concessione o ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni così come individuate dall'art.15 L.R. 23/85 nonché le opere di manutenzione ordinaria.

A tal fine, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario deve indirizzare al Responsabile del Servizio una comunicazione attestante l' inizio dei lavori stessi ed una relazione con gli elaborati grafici necessari, in duplice copia e a firma di un professionista abilitato, che asseveri la natura e la qualità delle opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza ed igienico sanitarie vigenti.

Tale procedura è applicabile anche ad edifici o unità immobiliari con destinazione diversa da quella abitativa.

Potranno inoltre essere realizzate, senza richiesta preventiva, le opere di massima urgenza in caso di pericolo imminente alle persone ed ai beni pubblici e privati, fermo restando l' obbligo di comunicazione al Responsabile del Servizio per il loro inizio e la successiva immediata domanda di concessione o di autorizzazione.

Art. 11

Autorizzazioni per l'attività estrattiva.

Le attività di cava sono disciplinate dalla L.R. 7 Giugno 1989 n° 30.

La relativa autorizzazione va richiesta all'Assessorato all'Industria della Regione Autonoma della Sardegna (R.A.S.)

La costruzione delle opere e delle infrastrutture di supporto è soggetta alle norme del presente R.E.

Art. 12

Opere soggette ad autorizzazione.

Sono soggette al rilascio dell'autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio le seguenti opere:

- le opere di manutenzione straordinaria come definite dal D.P.R. 380/2001;*
- le opere di restauro e di risanamento conservativo, sempre secondo la definizione dal D.P.R. 380/2001;*
- le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici preesistenti ai sensi del secondo comma art.7 L.94/1982 ed art. 9 L.122/1989;*
- le occupazioni di suolo mediante depositi di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;*
- le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave;*
- la costruzione di serre di coltura in zona agricola.*
- la costruzione di loculi e monumenti funerari.*

- escluso per la zona urbanistica “A”, la costruzione di tettoie "aperte" a ridosso dei muri di recinzione di altezza non superiore ai muri medesimi, e comunque inferiore a 3 m, e di superficie non superiore a 25 m². Intendendo per tettoie "aperte" quelle che risultano chiuse lateralmente solo dai muri di recinzione a cui si appoggiano e sono realizzate esclusivamente con copertura a falda inclinata, di pendenza non superiore al 25%, realizzata con qualsiasi materiale escluso il latero-cemento, con l'impegno a demolire l'opera a semplice richiesta del Comune senza richiedere indennizzo alcuno. Si precisa altresì che non sono autorizzabili tettoie aperte di cui al presente punto posizionate entro la fascia della profondità di m 5.00 nella parte del lotto prospiciente la viabilità.

Sono in ogni caso da intendersi soggette a rilascio di autorizzazione tutte quelle opere la cui caratteristica peculiare è quella di avere scarsa incidenza sul territorio, o perché relative a fabbricati già esistenti dei quali si voglia garantire la conservazione senza effettuare opere modificative della struttura, sia perché volte alla realizzazione di manufatti aventi carattere di pertinenza rispetto ad altri preesistenti e caratterizzanti l'ambiente.

Art. 13

Opere soggette a concessione

Sono soggette a concessione edilizia tutte le opere di cui al precedente art. 9 e non contemplate negli art. 10, 11, 12 del presente R.E.

In particolare sono soggette al rilascio di concessione da parte del Responsabile del Servizio Tecnico:

- le nuove costruzioni e gli ampliamenti di edifici esistenti;
- le ristrutturazioni come definite dal D.P.R. 380/2001,
- i cambi di destinazione d'uso che comportino l'esecuzione di opere edili od un maggior carico urbanistico della zona interessata;

Art. 14

Modalità per richiedere la concessione o l'autorizzazione.

La domanda da indirizzare al Responsabile del Servizio Tecnico deve essere presentata in bollo, a firma del proprietario o da chi ne ha titolo.

La domanda deve essere redatta o su appositi stampati forniti dal Comune a seguito della presentazione dell'attestazione del pagamento dei diritti di segreteria stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

Nella domanda dovranno chiaramente essere indicati:

- le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del richiedente;*
- il titolo per cui si richiede la concessione o l'autorizzazione;*
- il richiamo di altre eventuali autorizzazioni o concessioni rilasciate in precedenza per interventi nel medesimo lotto;*
- l'elencazione di tutti gli elaborati allegati;*
- l'indicazione del tecnico progettista e del direttore dei lavori e relativi codici fiscali (che firmeranno per accettazione l'incarico affidatogli);*
- la dichiarazione sulla presenza o meno di opere in cemento armato o in acciaio ed impianti di condizionamento o riscaldamento;*
- quant' altro ritenuto utile dal richiedente per una migliore definizione della pratica in oggetto.*

Alla domanda per la richiesta di concessione verranno di norma allegati tutti quegli elaborati che saranno richiesti dall' Ufficio Tecnico Comunale a seconda del tipo e dell'entità dell'intervento da attuare.

Alla domanda per l'ottenimento della concessione dovranno essere allegate quattro copie del progetto delle opere da realizzare, redatto da un tecnico abilitato ai sensi di legge, secondo le modalità di cui al successivo art.16.

ART. 15

Procedure per il rilascio della Autorizzazione e della Concessione Edilizia. Procedura sostitutiva.

- 1)- Al momento della presentazione della domanda di autorizzazione o concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del Responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della L.N. n° 241/90 e s.m.i. L' esame delle domande si svolge secondo l' ordine di presentazione al protocollo del Comune .*
- 2)- Entro 60 (sessanta) giorni dalla acquisizione della domanda, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri di cui all' art. 5 c. 3 del DPR 380/2001, semprechè gli stessi non siano già allegati all' istanza dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento corredata da una dettagliata relazione con la qualificazione tecnico giuridica dell' intervento richiesto .*
- 3)- Il responsabile del procedimento qualora ritenga che al fine del rilascio della concessione edilizia sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, puo' nello stesso termine di cui al comma precedente, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni . L' interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato, in caso di adesione, è tenuto ad integrare nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende fino al relativo esito il decorso del termine di cui al precedente comma .*
- 4)- Il termine di cui al comma 2 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nelle disponibilità della Amministrazione Comunale o che questa non possa acquisire autonomamente e gratuitamente . In tal caso il termine di cui al comma 2 ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa .*
- 5)- Nell' ipotesi in cui ai fini della realizzazione dell' intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni diverse da quelle di cui all' art. 5 comma 3 del DPR 380/2001, il competente ufficio comunale convoca una conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14ter, 14quater della legge 241/1990 e s.m.i. .*
- 6)- Decorso inutilmente il termine di cui al punto 2, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'Autorità competente di adempiere entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della richiesta.*

- 7)- *Decorso inutilmente anche il termine di cui al punto 6, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale della R.A.S. per la nomina di un Commissario "ad acta" che si sostituisca all'Autorità comunale per adottare il provvedimento conclusivo.*
- 8)- *I seguenti interventi, se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle leggi n° 1089/39, n° 1497/39 e dal decreto-legge n°312/85, convertito e modificato dalla legge n° 431/85 e n° 394/91, sono subordinati alla denuncia di inizio dell'attività (D.I.A.) ai sensi e per gli effetti dell'art. n° 4 della legge 4 dicembre 1993, n° 493 come modificato dall'art. n° 2, comma 60, della legge n° 662/96, dall'art. n° 11 del decreto-legge n° 677/97 e dall'art. n° 10 della legge n° 30/97 e della L.R. n.5/2003:*
- a)- Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;*
 - b)- Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;*
 - c)- Recinzioni , muri di cinta e cancellate;*
 - d)- Aree destinate ad attività sportiva senza creazione di volumetria;*
 - e)- Opere interne di singole unità immobiliari che non comportano modifiche della sagoma e dei prospetti e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee "A" di cui all'art.2 del decreto del Ministro dei LL.PP. 2 aprile 1968, pubblicato nella "Gazzetta Ufficiale" n° 97 del 16 aprile 1968, non modificano la destinazione d'uso;*
 - f)- Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;*
 - g)- Varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d' uso e la categoria edilizia e non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nella concessione edilizia;*
 - h)- Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.*
- 9)- *La denuncia di inizio di attività di cui al punto 8, che deve essere corredata dall'indicazione del Direttore dei lavori e dell'Impresa esecutrice dei medesimi, è sottoposta al termine massimo di validità di 3 (tre) anni , con l'obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.*

10)- *L'esecuzione delle opere per cui si è esercitata la facoltà di utilizzare la procedura di cui al punto 8 è subordinata alla medesima disciplina che regola le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.*

11)- *Nei casi di cui al punto 8 , trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l' interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività accompagnata da una relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati di progetto, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.*

Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

12)- *Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli art.n° 359 e 481 del Codice Penale.*

Art. 16

Modalità per la presentazione dei progetti.

Ai fini del rilascio della concessione edilizia, i progetti da esaminare, dovranno di norma contenere i seguenti elaborati:

- 1)- *planimetria catastale, rilevata da un estratto autentico di mappa del Nuovo Catasto Terreni rilasciato dall'U.T.E. , con la precisa individuazione della proprietà su cui si intende intervenire, estesa ad un raggio di almeno 100 m;*
- 2)- *planimetria in scala 1:2.000 con lo stralcio dello strumento urbanistico per la zona interessata, estesa ad un raggio di almeno 100 m;*
- 3)- *planimetria generale del lotto interessato in scala non inferiore a 1:200 riportante la situazione di progetto con particolare riferimento alle costruzioni circostanti in cui vanno evidenziati il numero dei piani, la presenza di pareti finestrate e tutte le distanze utili alla verifica del rispetto delle norme relative; l'individuazione delle strade e degli accessi al lotto con le loro dimensioni; il posizionamento dei terminali dei servizi tecnologici pubblici; l'indicazione delle quote di superficie da destinare a parcheggio;*

- 4)- *planimetria quotata in scala 1:200 riportante l'andamento altimetrico del terreno per consentire il controllo delle altezze e dei volumi nei casi in cui le pendenze naturali risultano determinanti per il calcolo dei medesimi;*
- 5)- *piante quotate in scala 1:100 degli eventuali edifici esistenti, con almeno una sezione significativa, ai fini della verifica della volumetria esistente;*
- 6)- *piante quotate in scala 1:100 della proposta di progetto estesa a tutti i livelli in cui si svilupperà il fabbricato;*
- 7)- *i prospetti di tutti i fronti e le sezioni quotate significative, di cui almeno una deve comprendere le eventuali scale, in scala 1:100;*
- 8)- *diagramma delle superfici e dei volumi in progetto in scala non inferiore a 1:200 redatti in conformità alle normative regionali ed alle disposizioni di cui al successivo art. 40 del Regolamento Edilizio ;*
- 9)- *relazione tecnica illustrativa di tutto l'intervento previsto con le specifiche sulla soluzione strutturale adottata, i materiali, le opere di finitura interne ed esterne e con la cronistoria dell'evoluzione urbanistico-edilizia del lotto;*
- 10)- *la certificazione di conformità alle prescrizioni della legge n° 13/89 con tutte le planimetrie e gli altri disegni necessari alla dimostrazione del rispetto delle norme relative.*
- 11)- *eventuali atti di acquisto o cessione di volumetria nei comparti di zona "B";*
- 12)- *il titolo di proprietà o equipollente riferito all' area su cui insisterà in redigendo fabbricato*

E' facoltà del Responsabile del Procedimento richiedere altri particolari e ulteriore documentazione ritenuta necessaria per l'esauriente comprensione del progetto.

TITOLO IV

LA CONCESSIONE EDILIZIA.

Art. 17

Caratteristiche

La concessione edilizia è atto amministrativo rilasciato dal Responsabile del Servizio Tecnico al proprietario dell'area o agli aventi titolo ai sensi dell'art. 12 del DPR 380/2001 e s.m.i.

La concessione può essere onerosa o gratuita nei modi e termini espressi dalla medesima legge ed in funzione dell'intervento che si intende attuare.

L'atto deve contenere:

- l'intestazione dell'autorità che l' ha emanato;*
- il richiamo al parere dell'Ufficio di Igiene Pubblica e di eventuali altri organi cui compete l'esame della pratica;*
- la descrizione delle opere concesse;*
- eventuali condizioni;*
- il tempo di esecuzione dei lavori;*
- la sottoscrizione del Responsabile del Servizio Tecnico*

La concessione si intende validamente emessa fin dalla data della sua estensione in forma scritta e della relativa firma del Responsabile del Servizio.

Art. 18

Rilascio della Concessione

Ai fini del rilascio della concessione, il richiedente deve produrre all'Ufficio Tecnico Comunale:

- 1)- tabella parametrica riferita all'intervento per il calcolo degli oneri;*
- 2)- l'attestazione del pagamento degli oneri nelle forme e nella misura stabilite dall'Amministrazione Comunale;*
- 3)- documentazione comprovante il contenimento dei consumi energetici , ai sensi della L. n.10 del 9 Gennaio 1991;*
- 4)- eventuali nulla-osta o autorizzazioni rilasciate per disposizioni di Legge da Autorità o Enti a seconda della finalità specifica del progetto (VV.FF., Ass.Reg.Pub.Istr., Beni Ambientali, F.S., ANAS ecc.);*
- 5)- il parere dell'A.S.L. territorialmente competente sul possesso dei requisiti igienico-sanitari. Tale parere può essere attestato a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale mediante visto da apporre sui progetti da parte del funzionario medico responsabile dell'igiene pubblica;*
- 6)- modello ISTAT debitamente compilato.*

Art. 19

Decadenza e proroga della concessione.

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato ed attuato entro un anno dalla data del rilascio della concessione; il termine per completare i lavori scade entro tre anni dalla data di inizio dei lavori medesimi.

I termini possono essere prorogati su provvedimento motivato per cause estranee alla volontà del concessionario sopravvenute ed ostative ad iniziare ovvero ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un termine di scadenza più lungo può essere consentito in funzione della complessità tecnico dimensionale dell'intervento o per opere pubbliche da realizzare con progetti stralcio ed in più esercizi finanziari.

La mancata utilizzazione della concessione edilizia nei termini previsti in rapporto all'inizio o all'ultimazione dei lavori, comporta la decadenza della concessione.

L'ultimazione dei lavori coincide col momento in cui l'edificio è effettivamente abitabile o agibile.

La decadenza può essere dichiarata anche quando, entrate in vigore nuove normative edilizie, i lavori relativi a concessioni in contrasto con le normative stesse non siano ancora iniziati o, se iniziati, non vengano ultimati entro tre anni dall'inizio.

La decadenza deve essere espressamente dichiarata dal Responsabile del Servizio Tecnico sulla base degli accertamenti compiuti.

Le opere realizzate dopo la decadenza della concessione possono essere condonate ai sensi dell' ex art.13 L.47/1985 e successive modificazioni e integrazioni e dell'art.16 della L.R. 23/85.

Per i lavori non ultimati nel termine stabilito, una volta dichiarata la decadenza della concessione, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la sola parte non ultimata.

Art. 20

Annullamento della concessione

Il provvedimento di annullamento d'ufficio da parte della Pubblica Amministrazione è diretto alla rimozione di una concessione edilizia viziata da una illegittimità originaria e dolosamente rilasciata.

In caso di mancanza di dolo nel rilascio della concessione, l'annullamento può essere effettuato soltanto quando sussista un interesse pubblico concreto ed attuale prevalente rispetto a quello privato.

L'annullamento di una concessione edilizia può essere adottato anche in seguito ad una sentenza del TAR o del Consiglio di Stato, o a seguito di un ricorso straordinario al Capo dello Stato.

Può essere inoltre disposto dal Presidente della Giunta Regionale quando sussistano i presupposti di cui all'art.27 della L.1150/1942.

L'illegittimità della concessione può discernere da una pluralità di fattori addebitabili alla sola Amministrazione, in alcuni casi, od in altri addebitabili tutto od in parte al privato.

Gli effetti dell'annullamento sono retroattivi; pertanto le opere già realizzate sono da considerare abusive e ad esse si applicano le sanzioni di cui all' ex art.11 L.47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 21

Voltura della concessione.

Per voltura della concessione si intende la nuova intestazione della concessione edilizia dipendente dal trasferimento della titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio della concessione.

E' atto dovuto dall' Amministrazione, la quale deve compiere unicamente la verifica della mutata titolarità del diritto sull'immobile e non può comportare alcun riesame della concessione anche nell'ipotesi di sopravvenienza di nuove disposizioni urbanistiche, poichè non costituisce nuova concessione.

Il suo rilascio non consente il rinnovo del termine per l' inizio e l'ultimazione dei lavori.

La voltura deve essere richiesta da chi ha acquistato il diritto ad edificare (l' erede, il nuovo proprietario dell'area ecc.).

Art. 22

Varianti

Per varianti si intendono quelle modificazioni al progetto originario che, restando opportune o preferibili nel corso dei lavori, necessitano di un provvedimento concessorio specifico.

Le variazioni essenziali, come definite dall'art.5 L.R. 23/1985 e dall'ex art.8 L.47/1985 e s.m.i., devono essere preventivamente assentite.

Pertanto i lavori devono essere sospesi e possono riprendere solo dopo il rilascio della nuova concessione.

Per la variazioni non essenziali, ai sensi dell'ex art.15 L.47/1985 e s.m.i., si può ottenere la relativa concessione anche dopo l' esecuzione dei lavori, purchè la richiesta di variante venga presentata prima dell'ultimazione dei lavori stessi.

Art. 23

Concessione in sanatoria

La concessione in sanatoria è il provvedimento amministrativo rilasciato successivamente alla realizzazione delle opere eseguite senza preventiva concessione o difformi da essa.

Il suo rilascio presuppone la piena conformità dell'edificazione alle norme di legge e di strumento urbanistico (generale o di attuazione) vigente e il non contrasto con quello eventualmente adottato, tenuto conto sia del momento della presentazione della domanda di sanatoria che di quello della realizzazione dell'opera.

L'istanza di concessione in sanatoria non può essere presentata quando siano divenuti definitivi i provvedimenti repressivi (acquisizione, ordine di demolizione, sanzione pecuniaria) comminati dal Sindaco.

La concessione in sanatoria è regolamentata dal D.P.R. 380/01 e dalla L.R. 23/1985.

TITOLO V

CONDUZIONE DEI LAVORI-VERIFICHE-SANZIONI

Art. 24

Richiesta dei punti fissi

Il titolare la concessione o autorizzazione deve richiedere al Responsabile del Servizio la determinazione dei punti fissi di allineamento dei confini e di quota e tutti gli altri elementi planoaltimetrici cui attenersi per la precisa ubicazione dell'opera e degli allacci ai pubblici servizi.

Il titolare la concessione si assume ogni onere per fornire operai, mezzi d'opera e materiali ove richiesti dalle Autorità comunali per la consegna dei relativi punti fissi.

In particolare nel caso di lottizzazioni tutti i vertici del terreno interessato devono essere contrassegnati da elementi fissi, ognuno individuato da lettere e/o numeri, della cui installazione e conservazione è responsabile il titolare della concessione.

Art. 25

Inizio dei lavori

Il titolare della concessione o della autorizzazione ha l'obbligo di comunicare per iscritto al Responsabile del Servizio Tecnico la data dell'inizio dei lavori entro 5 (cinque) giorni dall'inizio dei medesimi; tale comunicazione deve altresì essere firmata dal D.L.,

Prima dell'inizio dei lavori deve essere depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale il progetto degli impianti, ove previsto, ai sensi della L.5 Marzo 1990 n° 46 e secondo le modalità del regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6 Dicembre 1991 n°447 e il D.U.R.C..(DOCUMENTO UNICO REGOLARITA' CONTRIBUTIVA)

Ai fini di evitare la decadenza della concessione, i lavori devono essere, per consistenza e qualità, tali da dimostrare seria e concreta volontà di dar corso alla costruzione e quindi devono essere proporzionati all'entità dell'opera da eseguire, non intendendosi tali il semplice appresta-

mento delle opere preordinate alla realizzazione del progetto edificatorio quale la recinzione del cantiere.

Art. 26

Interruzione e ripresa dei lavori

In caso di interruzione dei lavori il concessionario deve darne comunicazione scritta al Responsabile del Servizio Tecnico entro sette giorni dal loro verificarsi, e così pure deve successivamente comunicare, sempre per iscritto, la ripresa dei medesimi.

Durante il periodo di interruzione il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e della parti costruite, nonchè degli impianti di cantiere.

In caso di inadempienza il Responsabile del Servizio Tecnico provvederà a spese dell'interessato e, trascorso un mese dall'interruzione dei lavori e salvo cause motivate di forza maggiore, il Responsabile del Servizio Tecnico ha facoltà di far cessare l'eventuale occupazione del suolo pubblico.

Art. 27

Ultimazione dei lavori

Il concessionario ed il Direttore dei Lavori hanno l'obbligo di comunicare al Responsabile del Servizio Tecnico per iscritto l'avvenuta ultimazione dei lavori entro 30 (trenta) giorni dal termine dei medesimi.

Ultimati i lavori il concessionario deve chiedere al Responsabile del Servizio Tecnico la licenza di utilizzazione per le opere realizzate, come meglio specificato nell'Art.28 seguente.

Art. 28

Licenza di utilizzazione.

La licenza di utilizzazione (detta anche di "agibilità") deve essere richiesta per iscritto e su carta legale, direttamente o con raccomandata a.r., dal concessionario e deve essere accompagnata da una dichiarazione del Direttore dei lavori attestante che le opere eseguite sono conformi al progetto approvato o alla ultima variante regolarmente concessa, nonché alle eventuali prescrizioni dell'atto di concessione, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Alla richiesta devono essere inoltre allegati:

1° - ricevuta attestante l'avvenuta denuncia all'U.T.E. delle opere realizzate;

2° - certificati di collaudo di tutti gli impianti installati ove previsto;

3° - certificato di collaudo statico per le opere in cemento armato o in acciaio.

4° - certificato di prevenzione incendi, ove richiesto.

5° - attestazione versamento diritti di segreteria .

Entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della domanda, il Responsabile del Servizio Tecnico rilascia il certificato di agibilità; entro tale termine può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere utilizzabile.

La licenza di utilizzazione specifica la destinazione d'uso di ogni locale, anche accessorio, delle singole unità immobiliari, in conformità del progetto approvato e sue eventuali varianti.

Esso non sostituisce le approvazioni od autorizzazioni delle Autorità competenti previste dalle norme in vigore per le costruzioni non adibite ad abitazione.

E' legittima la richiesta del rilascio della licenza di utilizzazione parziale quando sia ultimata soltanto una parte di un edificio più vasto a condizione che essa abbia totale autonomia funzionale.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda e con la specifica condizione di aver depositato tutta la documentazione di rito, l' agibilità si intende attestata.

In tal caso l'Autorità competente, nei successivi 180 giorni, può disporre l'ispezione di cui al 3° comma del presente articolo ed eventualmente dichiarare la non abitabilità o agibilità, nel caso in cui alla costruzione manchino i requisiti richiesti.

Il termine di cui al 3° comma del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documentazione integrativa o a completamento della pratica presentata, che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine di 30 giorni, interrotto dalla richiesta di documentazione integrativa, inizia a decorrere nuovamente a partire dalla data di presentazione della documentazione medesima.

Art. 29

Tolleranze di cantiere

Fatti salvi i diritti di terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari:

- per le misure inferiori o uguali a m 5 : cm 5*
- per le misure oltre m 5 e fino a m 15 : cm 7*
- per le misure superiori a m 15 : cm 10.*

Art. 30

Vigilanza sui lavori e sanzioni delle infrazioni

Il Responsabile del Servizio Tecnico esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale e la sua rispondenza alle norme di legge, di R.E., alle norme del P.U.C. ed alle modalità fissate negli atti di concessione o di autorizzazione rilasciati.

Qualora vengano verificate violazioni alle norme urbanistiche ed edilizie, il Responsabile del Servizio Tecnico ordina l'immediata sospensione dei lavori e la demolizione delle opere a-

busivamente realizzate ed attua tutte le procedure e modalità del caso come previste dalla L. 47/1985 e, s.m.i. e L.R. 23/1985 e s.m.i. .

Il Responsabile del Servizio Tecnico per la vigilanza edilizia utilizza quali gli agenti ed ufficiali di Polizia Giudiziaria i vigili urbani ed i funzionari tecnici dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il controllo può essere attuato anche dalla Regione attraverso il servizio regionale di vigilanza in materia edilizia ed urbanistica in collaborazione con l'Amministrazione Comunale.

Gli organi preposti al controllo ed alla vigilanza dell'attività edificatoria possono effettuare controlli senza alcuna preventiva comunicazione, con libero accesso alle costruzioni e nei cantieri.

Per agevolare gli accertamenti è obbligatorio esporre nei cantieri alla pubblica vista un cartello contenente:

- gli estremi della concessione o dell'autorizzazione;*
- nome del titolare la concessione o l'autorizzazione;*
- nome del progettista e del direttore dei lavori, e del progettista delle strutture e degli impianti, ove richiesto;*
- nome dell'esecutore dei lavori e dell'esecutore degli impianti.*

E' altresì obbligatorio depositare in cantiere la concessione ed i relativi elaborati progettuali, compresi quelli delle opere in cemento armato o in acciaio e degli impianti se previsti, muniti di visti delle autorità competenti.

Tali documenti dovranno essere esibiti ad ogni richiesta degli agenti e dei funzionari accertatori preposti alla vigilanza.

TITOLO VI

MISURE DI PROTEZIONE NEI CANTIERI.

Art. 31

Cautele contro danni e molestie.

Durante il corso dei lavori è fatto obbligo ai responsabili del cantiere di osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danni a persone o a cose e ad attenuare, per quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dall'esecuzione dei lavori medesimi.

Art. 32

Cautele per la prevenzione degli infortuni

Durante il corso dei lavori devono essere garantite le condizioni di sicurezza per gli addetti ai lavori onde prevenire gli infortuni agli stessi, ai sensi del D.P.R. 27 Aprile 1955 n°547, D.P.R. 7 Gennaio 1956 n°164, D.Lgs 626 sett. 1994, come modificato dal D.Lgs 19 marzo 1996 n°242, di seguito denominato D.Lgs 626/94, e specificatamente del D.Lgs 14 agosto 1996 n°494, come modificato dal D.Lgs 19 novembre 1999, n° 528.

La responsabilità dell'osservanza alle norme per la prevenzione degli infortuni del lavoro riguardano non solo i datori di lavoro ed i dirigenti ma anche gli stessi operatori, siano essi dipendenti od autonomi.

Il controllo, la verifica, le ispezioni ed i collaudi, in qualunque momento nei cantieri, per gli adempimenti alle norme sopracitate sono affidate all'Ispettorato del Lavoro ed alla A.S.L. territorialmente competente ed agli organi paritetici.

Art. 33

Cautele contro danni a manufatti dei servizi pubblici

Per l'esecuzione di opere per cui occorra manomettere il suolo pubblico o costruire assiti o ponteggi, il costruttore deve in precedenza prendere accordi con l'Ufficio Tecnico Comunale per evitare ogni danno a manufatti attinenti a servizi pubblici.

Deve usare inoltre ogni cautela per non danneggiare i succitati manufatti e dare per tempo avviso alle aziende che eserciscono quei servizi perché prendano gli opportuni provvedimenti.

Art. 34

Costruzioni di assiti

Qualora le opere debbano eseguirsi sul confine di vie o spazi aperti al pubblico, il cantiere deve essere opportunamente recintato a meno che non si tratti di opere di minima entità da realizzarsi ai piani superiori di un fabbricato per le quali basta l'apposizione di opportuni segnali di avviso ai passanti.

Le porte che si praticano negli assiti e nelle recinzioni devono aprirsi verso l'interno e devono essere chiuse durante il periodo in cui non si lavora.

Gli angoli sporgenti degli assiti devono essere segnalati da una lampada a vetri rossi che deve restare accesa dal tramonto al sorgere del sole.

In caso di occupazione di suolo pubblico è fatto obbligo segnalare gli ingombri mediante l'apposizione di cartelli stradali secondo le norme e le modalità previste nel Codice della Strada.

Art. 35

Norme per la costruzione di ponteggi.

Nei lavori da eseguire ad un'altezza superiore ai due metri devono essere adottate, seguendo lo sviluppo dei lavori stessi, adeguate impalcature o ponteggi o opere provvisionali o comunque precauzioni atte ad eliminare i pericoli di caduta di persone e di cose.

Il montaggio e lo smontaggio dei ponteggi e delle opere provvisionali devono essere eseguiti sotto la diretta sorveglianza di un preposto ai lavori.

Sopra i ponti di servizio e sulle impalcature è vietato qualsiasi deposito, eccettuato quello temporaneo di materiali ed attrezzi necessari ai lavori.

I collegamenti delle impalcature, i correnti, i traversi, tavolati ed i parapetti devono essere realizzati secondo le disposizioni di cui agli art. 9 – 20 – 21 – 22 – 23 - 24 del D.P.R. 164/1956.

Quando l'esecuzione di ponteggi comporti l'occupazione temporanea di suolo pubblico, il costruttore deve prima ottenere permesso dal Responsabile del Servizio Tecnico presentando una domanda con l'indicazione della località, l'estensione e la durata presumibile dell'occupazione e procedendo al pagamento della relativa tassa di occupazione.

Qualora il tempo previsto per l'occupazione dovesse prolungarsi, il costruttore deve presentare in tempo utile una nuova domanda al Responsabile del Servizio Tecnico indicando la presumibile durata della ulteriore occupazione ed ottenere un nuovo permesso.

Se il ponteggio od il recinto venisse a racchiudere manufatti di interesse pubblico, si dovranno adottare le disposizioni del caso per garantire il pronto e libero accesso degli agenti e funzionari del Comune.

Nei casi in cui particolari esigenze non permettano l'impiego di ponti normali, possono essere consentiti ponti a sbalzo purchè la loro costruzione risponda a rigorosi criteri di cui all'art.25 del D.P.R. 164/1956.

Gli impalcati ed i ponti di servizio devono avere un sottoponte di sicurezza, costruito come il ponte, a distanza non superiore a 2,50 metri; la costruzione del sottoponte può essere omessa per i ponti sospesi, per i ponti a sbalzo e quando vengano eseguiti lavori di manutenzione e di riparazione di durata non superiore ai cinque giorni.

Per la realizzazione di ponteggi le cui strutture sono costituite totalmente o parzialmente da elementi metallici si fa riferimento alle norme di cui agli articoli dal 30 al 38 del predetto D.P.R. 164/1956.

In particolare nei cantieri in cui vengono utilizzati ponteggi metallici, deve essere tenuta ed esibita a richiesta degli ispettori del lavoro, copia rilasciata dal fabbricante dell'attestazione di conformità alla autorizzazione all'impiego rilasciata dal Ministero del Lavoro e previdenza sociale.

Particolari cautele devono essere seguite per l'esecuzione e l'utilizzo di ponti amovibili secondo i disposti degli articoli dal 39 al 49 D.P.R. 164/1956.

Art. 36

Cautele per le opere di demolizione.

I lavori di demolizione devono procedere con ogni cautela ed in ordine dall'alto verso il basso e devono essere condotti in maniera da non pregiudicare la stabilità delle strutture portanti o di collegamento e di quelle eventuali adiacenti ricorrendo se del caso al loro eventuale puntellamento.

I materiali di demolizione non devono essere gettati dall'alto ma trasportati o convogliati in appositi canali, il cui estremo inferiore non deve risultare ad un'altezza maggiore di due metri dal livello del piano di raccolta.

E' vietato tenere accumulato in qualsiasi luogo materiali provenienti da demolizioni quando possa esservi pericolo d'incendio ed è altresì vietato l'accumulo di materiali pesanti nei piani superiori di ogni edificio.

I materiali risultanti da opere di demolizione devono essere evacuati dal cantiere verso le pubbliche discariche nel più breve tempo possibile e con modalità tali da evitare qualunque molestia a terzi.

Il Responsabile del Servizio Tecnico potrà imporre a seconda dei casi speciali cautele da osservarsi nell'esecuzione delle opere di demolizione e nell'evacuazione dei materiali di risulta.

Art. 37

Macchine ed attrezzature del cantiere.

Per tutte le macchine da utilizzare per l'esecuzione dei lavori devono essere osservate precise norme di sicurezza a cominciare dalle operazioni di montaggio ed installazione nel cantiere.

In particolare per gli apparecchi di sollevamento e le gru vanno osservate oltre che le modalità dettate dal costruttore, le disposizioni di cui al D.M. 9 Agosto 1960 riguardante le prove di carico sulle gru prima dell'autorizzazione al loro impiego.

E' inoltre obbligatorio il collegamento a terra di tutte le strutture metalliche degli edifici, delle opere provvisorie e delle apparecchiature situate all'aperto.

I cavi di alimentazione delle apparecchiature elettriche devono essere conformi alle norme C.E.I. in materia; in particolare la cassetta di custodia degli interruttori deve essere realizzata in modo impermeabile all'acqua, con materiali antincendio ed aerata per evitare i fenomeni di condensa dell'umidità atmosferica, deve essere chiusa a chiave, con cartello di segnalazione di pericolo e con una pedana in legno per l'addetto alla manovra.

Il cantiere dovrà inoltre essere dotato di tutte le attrezzature atte a garantire la rispondenza all'igiene sul lavoro ed in particolare devono essere impiantate, per tutta la durata della costruzione, sufficienti latrine provvisorie per gli addetti ai lavori.

Art. 38

Divieto di ingombrare gli spazi pubblici.

Sarà cura del costruttore provvedere a mantenere le vie e gli spazi pubblici adiacenti al cantiere, sgombri di materiali od altri oggetti attinenti alla costruzione.

Quando non esista cantiere di lavoro chiuso ed in caso di assoluta necessità, può essere consentito il deposito temporaneo di mezzi e materiali a condizione che lo stesso sia momentaneo e cessi nel minor tempo possibile e che non intralci la pubblica circolazione e lo scolo delle acque.

Se forze di causa maggiore impediscono la rimozione dei depositi e degli attrezzi prima della notte, si deve provvedere alla loro illuminazione in modo sufficiente e sicuro.

Cessato il motivo di occupazione temporanea di suolo pubblico, lo stesso deve essere lasciato in perfetto stato di pulizia e nelle condizioni precedenti all'occupazione.

Qualora si siano provocati danni al suolo stradale, l'Amministrazione Comunale provvederà a sua cura e a spese del titolare la concessione, al suo ripristino; la determinazione della spesa verrà fatta in base ad apposita tariffa stabilita dall'Ufficio Tecnico Comunale e dovrà essere rifusa all'Amministrazione Comunale entro quindici giorni dalla notifica di pagamento fatta al concessionario.

PARTE TERZA

PROGETTAZIONE DELLE OPERE

TITOLO I

DISTACCHI-DISTANZE-ALTEZZE-VOLUMI.

Art. 39

Distanze dai confini

Nei lotti inediticati o risultanti liberi a seguito di demolizione totale le distanze che i nuovi corpi di fabbrica devono tenere dai confini dei lotti limitrofi, in relazione alla situazione edificatoria in questi esistente, si stabilisce quanto segue:

- I° caso (lotto limitrofo inediticato).

E' sempre ammessa la costruzione lungo il confine con un lotto inediticato, mentre la costruzione in distacco, alla distanza di almeno 5 m, è possibile solo se il lotto inediticato adiacente ha una larghezza non inferiore a 14 m, misurati in senso ortogonale rispetto al confine medesimo.

In caso di larghezza inferiore a 14 m, è obbligatoria la costruzione in appoggio al confine, con la possibilità di costruire anche in distacco alla distanza di almeno 10 m dal confine medesimo.

Tale distanza può essere ridotta a 5 m con l'impegno a non aprire finestre sulla parete prospiciente il confine.

In questi casi l'impegno al rispetto delle distanze dal confine va riportato come condizione ineludibile nella concessione edilizia.

– II° caso (lotto limitrofo edificato).

Distinguiamo due situazioni:

a)- lotto limitrofo edificato a confine.

E' ammessa sia la costruzione in aderenza o lungo il confine del lotto adiacente edificato sia la costruzione in distacco, alla distanza minima di almeno 5 m e nel rispetto delle norme che regolano il distacco fra le pareti degli edifici.

b)- lotto limitrofo edificato in distacco dal confine.

E' obbligatoria la costruzione in distacco dal confine mantenendo dal confine medesimo la distanza minima di 5 m, a meno che l'edificazione del lotto limitrofo sia avvenuta con la condizione di cui al precedente I° caso.

Le disposizioni precedenti si applicano anche nei confronti dei corpi accessori e delle pertinenze, intendendosi per "costruzione" ogni opera che abbia carattere di permanenza e stabilità ancorché, manchi di una propria individuazione ed autonomia.

Agli effetti della valutazione delle distanze dai confini non vengono considerati solo gli elementi che hanno funzioni puramente ornamentali, le condutture ed i pali elettrici, i manufatti completamente interrati, i muri di contenimento e tutti gli aggetti che non superano la sporgenza di m 1,50.

Sono altresì escluse le tettoie "aperte" edificate a ridosso dei muri di confine per le quali è sufficiente una semplice autorizzazione (vedi art. 12).

Le norme del presente articolo si applicano alle zone omogenee "A" e "B", fatti salvi i casi di deroga di cui all'art. 41 del presente Regolamento ed eventuali accordi fra confinanti, che garantiscano comunque il rispetto del distacco minimo fra le pareti degli edifici, di cui all'art. seguente, anche con contributi diversi fra le parti.

Tali accordi devono essere stipulati con appositi atti registrati e trascritti, che costituiscano chiari vincoli per la successiva edificazione nei lotti interessati.

Art. 40

Distacchi tra le costruzioni.

Per gli interventi di nuova edificazione, anche nel caso di semplici ampliamenti, oltre alle norme di cui al precedente art.39, devono osservarsi le seguenti prescrizioni sulle distanze minime tra pareti di edifici che si fronteggiano almeno in parte:

a)- distacco minimo di 10 m, fra pareti di cui almeno una finestrata;

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

b)- distacco minimo di 5 m, fra pareti non finestate.

Per la definizione di "parete finestrata" si considerano solo le finestre utilizzate ai fini del rispetto della norma che, per i vani residenziali, stabilisce la dimensione minima delle superfici delle finestre in rapporto alla superficie dei vani stessi.

I distacchi di cui ai punti a) e b) si applicano anche fra pareti dello stesso edificio .

Il distacco di cui al punto a) può essere ridotto a soli 5 m nel caso di pareti della stessa unità immobiliare.

Trattandosi di norme di carattere igienico-sanitario, i distacchi di cui ai punti a) e b) non sono derogabili con accordi fra le parti, alle quali è solo consentito di ripartirsi in modo diseguale rispetto al confine fra i lotti.

Il distacco minimo fra le pareti delle costruzioni deve essere applicato anche quando il terreno interposto fra queste non appartenga ai relativi proprietari, ma sia loro comune o di proprietà di terzi.

Le disposizioni relative al distacco fra le pareti delle costruzioni non si applicano nel caso di pareti inclinate fra loro di un angolo superiore a 30°(trenta gradi sessagesimali).

Per angolature uguali o inferiori a 30°, ai fini del rispetto dei distacchi minimi, si considera la distanza intercorrente fra lo spigolo laterale della finestra più vicina e la parete prospiciente.

Le prescrizioni del presente articolo non si applicano quando gli edifici non sono almeno in parte contrapposti, intendendo che la contrapposizione deve interessare almeno 1/3 della superficie della parete minore fra le due contrapposte.

Per contrapposizioni di entità inferiore a quella su citata, è sufficiente che nelle porzioni contrapposte non esistano finestre.

Quando i prospetti che si fronteggiano sono composti da più pareti distinte fra loro, il distacco minimo deve essere verificato fra le pareti più vicine intendendo che, per individuare pareti distinte sullo stesso prospetto, è necessario che le pareti in questione risultino sfalsate tra loro di almeno 50 cm.

Deroghe ai distacchi tra costruzioni e dai confini

E' consentito derogare dall'applicazione delle norme di cui al precedente art. 40, nei seguenti casi:

- 1°- In zona "A", nei casi in cui un Piano Attuativo lo preveda ;*
- 2°- In zona "B", quando è opportuno mantenere l'allineamento ai fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito o quando lo preveda un Piano Attuativo;*
- 3°- Nelle zone "A" e "B", quando è necessaria l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti;*
- 4°- Nelle zone "A" e "B" , quando il rispetto delle norme sui distacchi tra pareti comporterebbe l'inedificabilità del lotto a causa di soluzioni tecniche non accettabili, fermo restando che per "inedificabilità" di un lotto non si intende la mancata saturazione di tutto il volume teoricamente disponibile ma l'impossibilità di realizzare almeno una unità immobiliare di forma e dimensioni compatibili con la destinazione urbanistica del lotto stesso.*
- 5°- In caso di riseghe e rientranze nel prospetto o di discontinuità di altezza nel profilo di un edificio, inseriti dal progettista allo scopo di migliorarne l'aspetto architettonico, a condizione che:*
 - per le riseghe e le rientranze non si superi la profondità di 1,00 m;*
 - le discontinuità di altezza nei profili siano inferiori a 1,50 m.*
- 6°- Nelle sopraelevazioni e sempre nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile, è consentito mantenere i fili fissi dei fabbricati esistenti.*

Anche nel caso di deroga deve essere comunque mantenuto tra le costruzioni il distacco minimo di 3 m fissato dall'art. n°873 del Codice Civile.

Art. 42

Fasce di arretramento

Per tutte le zone omogenee è obbligatorio il rispetto delle distanze minime dalle strade previste dal D.L. 30/04/92 n°285, modificato e corretto dal D.L. 10/10/93 n°360 , e relativo Regolamento di Attuazione (NUOVO CODICE DELLA STRADA).

In prossimità della linea ferroviaria vanno osservate le prescrizioni sulle distanze minime, secondo i disposti di cui al R.D. 9 Maggio 1912 n° 1447 e D.P.R. 11 Luglio 1980 n° 753.

Inoltre in tutte le zone omogenee, in vicinanza di canali di irrigazione e di altre opere idriche, è vietata l'edificazione nelle fasce di arretramento fissate dagli Enti proprietari, salvo espresse deroghe da parte dei medesimi.

ART. 43

Computo delle altezze e dei volumi.

Ai fini del calcolo dei volumi, la valutazione delle altezze si effettua secondo le indicazioni di cui all'art.4 commi 6 e 7 del Decreto R.A.S. n°2266/U del 20 Dicembre 1983. Per l'interpretazione delle varie casistiche che si possono presentare, si fa riferimento al paragrafo "e" della Circolare Assessore EE.LL, Finanze e Urbanistica n°2-A del 20 Marzo 1978 ed agli schemi allegati. Il calcolo del volume va effettuato moltiplicando le altezze (verificate in ogni risega del fabbricato) come sopra definite per le relative superfici di base.

Per superficie di base si intende la superficie determinata dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitata dalle superfici esterne delle murature perimetrali (escluse le verande o balconi ,dei porticati e delle logge.

Oltre ai casi espressamente previsti nel Decreto R.A.S. n°2266/U del 20/12/1983, è consentito detrarre dal computo del volume:

- 1°- i passi carrabili interamente compresi nell'edificio di larghezza massima netta di m 3.00;
(I passi carrabili di larghezza superiore partecipano completamente al volume di verifica);*
- 2°- i piani "pilotis" adibiti a parcheggio di altezza non superiore ai 2,50 metri e con superficie chiusa non superiore al 25% della superficie del pilotis;*

- 3°- *le tettoie aperte di cui all'art.12 e i volumi tecnici (per volume tecnico si intendono oltre ai casi espressamente previsti anche i sottotetti non praticabili, se non per le mere manutenzioni ed ispezioni, aventi le seguenti caratteristiche:*
- *altezza massima alla linea di gronda del solaio inclinato m 0.20;*
 - *altezza massima del sottotetto m 2.00;*
 - *pendenze massime 30%.*
- 4°- *il vespaio, per la sola parte della dimensione minima richiesta per i vani residenziali (art. n. 45).*

Per quanto riguarda il controllo dell'altezza massima consentita, valgono le seguenti disposizioni:

- *se il terreno è pianeggiante, l'altezza va misurata a partire dal piano di campagna o dalla strada per gli edifici a filo strada (quota marciapiede o, in assenza, quota carreggiata) sino all'intradosso della copertura in corrispondenza della linea di gronda, intendendo per "linea di gronda" l'intersezione fra il muro perimetrale ed l'intradosso del solaio di copertura;*
- *se il terreno è comunque inclinato, l'altezza si calcola come media tra l'altezza dell'edificio a monte e a valle sempreché queste siano univocamente determinate.*
- *Se la pendenza del terreno non consente una determinazione univoca dei due valori, a monte e a valle, per ognuno di essi si assumono i valori medi misurati lungo il fronte dell'edificio a monte e a valle.*

TITOLO II

EDIFICI RESIDENZIALI.

Art. 44

Dimensione e dotazione minima degli alloggi.

Ai sensi dell'art.5 del D.M. 5 Luglio 1975, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie minima di 14 m², per i primi 4 abitanti, e di 10 m², per ciascuno dei successivi.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 m².

L'alloggio tipo monolocale deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 m², se per una persona, e non inferiore a 38 m², se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno una stanza da bagno direttamente areata ed illuminata attrezzata con almeno un vaso, un bidet, una vasca da bagno o una doccia, ed un lavabo.

Art. 45

Caratteristiche dei locali di abitazione.

Tutti i locali adibiti ad abitazione devono avere una altezza netta interna non inferiore a 2,70 metri.

Per i vani accessori (corridoi, disimpegni, i bagni e servizi igienici ed i ripostigli interni all'alloggio), il limite di cui sopra può essere ridotto a 2,40 metri.

Nel caso di vani sottotetto con falde in vista si fa riferimento all'altezza media.

Il piano di calpestio dei vani a piano terra, se realizzato su vespaio, deve essere rialzato di almeno 30 cm dal piano di campagna o dalla strada; se realizzato su solaio, è sufficiente un rialzo di 5 cm.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima pari a 9 m² se per una persona, e di 14 m² se per due persone, mentre il vano cucina deve avere una superficie non inferiore a 7 m². Per i suddetti vani il lato minimo non può essere inferiore a due metri lineari, mentre per i bagni e servizi igienici tale limite può essere ridotto a 1,50 metri.

I disimpegni degli alloggi devono avere larghezza non inferiore a 1,00 m, salvo il caso di applicazione della legge n° 13/89.

In alternativa al vano cucina, negli alloggi, può essere previsto un posto cottura annesso al soggiorno, ampiamente comunicante con quest' ultimo e dotato di aspirazione forzata sulle apparecchiature di cottura. La comunicazione tra il posto cottura e l'ambiente adiacente deve essere garantita da un'apertura di larghezza superiore al 60% della larghezza totale del lato in comune, salvo che la separazione tra i due vani non sia realizzata con muratura di altezza non superiore a 1 m.

Art. 46

Aerazione ed illuminazione dei locali.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

La funzionalità delle finestre deve essere assicurata dal contatto diretto con l'ambiente esterno.

Pertanto lo spigolo più lontano di una finestra non può distare più di 2,50 m dallo spazio "aperto", privo di pensiline, tettoie o altri aggetti che limitino la luminosità della finestra stessa.

Quando anche rispettando la superficie minima finestrata, le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.

Le stanze da bagno ed i servizi igienici in genere, devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di aspirazione meccanica capace di assicurare un ricambio d'aria pari a 15 volte il volume del vano. In questo caso è proibita in questi vani l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

ART. 47

Servizi igienici degli alloggi.

I servizi igienici degli alloggi devono avere le pareti in vista rivestite di elementi in materiale ceramico, od equivalente, tali da garantire una buona protezione all'umidità ed ai vapori, estesi almeno per un'altezza di 1,80 metri.

La parte restante delle pareti, se non rivestite, ed il soffitto andrà preferibilmente trattata con intonaco al civile in malta cementizia tirata al frattazzo o con lavorazioni equivalenti che garantiscano in ogni caso la traspirabilità delle murature.

L'aerazione dei servizi igienici può essere diretta o forzata.

Nel caso di aerazione diretta, questa deve garantita da finestre con superficie di almeno 0,50 m².

ART. 48

Seminterrati, sotterranei, cantine e soffitte

I locali ubicati tutto od in parte ad un livello inferiore al piano terreno dell'edificio non possono essere destinati all'uso residenziale.

Le destinazioni diverse da quella residenziale sono sempre consentite a condizione che, nei vari casi, sia comunque garantita per i vani l'igienicità e la salubrità attraverso aperture di aerazione verso l'esterno o dirette o indirette (bocche di lupo) ed opportuno isolamento impermeabile alle infiltrazioni d'acqua.

I locali realizzati in sottotetto possono essere destinati anche ad uso abitativo qualora la loro altezza media netta sia pari ad almeno m 2,70, riducibili a m 2,40 per i vani accessori e i disimpegni.

Art. 49

Formazione di patii e corti e chiostrina

Sono ammessi i cortili e la formazione di patii o corti a schema chiuso od aperte su un lato.

Nel primo caso la superficie dei patii non dovrà essere minore di 1/6 della somma delle superfici perimetrali misurate dal pavimento del patio sino al limite del canale di gronda o del limite delle pareti.

La dimensione del lato minimo delle corti e dei patii non può essere inferiore ai 4,00 metri.

Nel caso di patio chiuso su tutti i lati, la dimensione minima sarà pari a 5,00 metri.

E' ammessa altresì la costruzione di chiostrine, queste serviranno esclusivamente allo scopo di dare aria e luce a:

- vani scala,*
- bagni,*
- corridoi,*
- ripostigli*

escluse ogni altra destinazione degli ambienti.

Ogni chiostrina deve avere un'area libera uguale almeno a 1/15 della somma delle superfici dei muri che la delimitano e la distanza normale, misurate tra l'asse della finestrata ed il muro opposto, non dovrà essere minore dei metri tre.

Le chiostrine devono essere aperte in alto, devono essere pavimentate e facilmente accessibili.

TITOLO III

EDIFICI NON RESIDENZIALI E SPECIALI.

Art. 50

Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali

I locali ad uso commerciale possono essere ubicati anche in zona a destinazione residenziale e non possono trovarsi al di sotto del Piano di calpestio.

I locali artigianali sono ugualmente ammessi nelle zone residenziali con esclusione di quelli ove si svolgono attività incompatibili con la residenza.

Tutti i locali di cui sopra devono avere un'altezza minima di m 3,00, essere dotati di attrezzature ed impianti atti a garantire il rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza specifiche vigenti.

In particolare devono essere facilmente accessibili anche ai minorati fisici ed essere dotati di servizio igienico, sdoppiato per i due sessi, nel caso di un numero di addetti superiore alle venti unità

Art. 51

Depositi e magazzini.

I depositi ed i locali di magazzino, annessi ad edifici di destinazione diversa dalla residenziale, devono essere dimensionati in funzione delle specifiche esigenze ed usi a cui verranno adibiti ed all'osservanza di tutte le norme in materia di sicurezza statica, igienicità e funzionalità dei locali, antincendio, facilità di carico e scarico delle merci senza intralci alle pubbliche vie.

I locali di cui sopra, possono essere realizzati fuori od entro terra, in parte od interamente, ma la loro edificazione è vietata all'interno del perimetro urbano, qualora siano de-

stinati al deposito o stoccaggio, momentaneo o permanente di materiali pericolosi per la pubblica incolumità.

Art. 52

Locali per la direzionalità

Si intendono i locali destinati ad uffici, studi professionali, ambulatori, banche e simili.

Non sono previste norme specifiche per quanto riguarda le altezze, né le dimensioni dei vani, salvo, nelle abitazioni di supporto alla direzionalità per le quali valgono le disposizioni per gli alloggi di cui all'art. 46 e seguenti del presente R.E..

In ogni caso a seconda della destinazione specifica, devono essere garantite tutte le condizioni igienico-sanitarie e di sicurezza che consentono il normale svolgimento dell'attività lavorativa.

Dovrà altresì essere garantita la dotazione di spazi ad uso pubblico e per parcheggio prevista dall'art. 8 del Decreto R.A.S. n° 2266/U del 20 Dicembre 1983 e successive modificazioni e integrazioni, salvo che l'insediamento non ricada in zona omogenea "A".

Art. 53

Alberghi

La realizzazione degli alberghi, strutture ricettive di interesse collettivo, è subordinata al rispetto delle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti in materia.

Le eventuali deroghe sono ammesse nei limiti di cui al D.P.R. 380/2001, richiamata dall'art. 2 del presente Regolamento.

Art. 54

Edifici industriali.

Tutti gli edifici industriali devono essere realizzati nelle zone appositamente classificate dal P.U.C. come zone "D", "D", "D1" e D** .*

La loro edificazione è subordinata al rispetto delle specifiche previsioni dello strumento attuativo adottato per le zone in questione, oltre che alle indicazioni legislative nazionali o regionali riguardo al tipo di intervento.

TITOLO IV

EDIFICI RURALI

ART. 55

Definizione.

Per edifici rurali si intendono tutti i fabbricati da realizzare in zone classificate "E" dal P.U.C. funzionali alla conduzione dei fondi agricoli.

In essi vengono compresi oltre che gli edifici per collocamento di strutture produttive, stalle e ricoveri animali, depositi, capannoni per ricovero attrezzi e macchinari, serre ecc., anche gli edifici di uso abitativo per la residenza del proprietario o del conduttore del fondo o per servizi di vigilanza dello stesso.

Art. 56

Locali di abitazione nelle case rurali

I locali da destinare ad uso residenziale negli interventi rurali, siano essi semplici vani "appoggio" o veri e propri alloggi, dovranno essere dimensionati e realizzati in base ai criteri progettuali di cui agli articoli 44 e seguenti del presente Regolamento Edilizio.

Tali locali non dovranno inoltre essere in alcun modo direttamente comunicanti con i vani destinati all'attività agricola (depositi, magazzini, laboratori, ecc.)

I fabbricati dovranno essere ubicati a distanza non inferiore a dieci metri da quelli destinati al ricovero degli animali.

In particolare per lo smaltimento delle acque reflue, qualora non sia possibile il collegamento alla rete urbana, si prescrive che debbano confluire in apposita fossa settica interrata, del tipo non perdente, dimensionata in modo da permettere il contenimento di quantitativi volumetrici proporzionati in funzione del carico abitativo previsto.

Tutte le case rurali devono essere dotate di linea di acqua per gli usi igienici sanitari e per il suo utilizzo ai fini potabili.

Qualora non sia possibile il collegamento alla linea idrica pubblica è consentita, previa richiesta di apposita autorizzazione al Responsabile del Servizio Tecnico e preventivo nulla osta del competente Assessorato Regionale, l'apertura di pozzi per approvvigionamento idrico.

Le caratteristiche delle tubazioni di pescaggio e derivazione dal pozzo alle singole utenze saranno fissate dall'Ufficio Tecnico Comunale ed espressamente indicate nell'atto autorizzativo.

Sarà cura e responsabilità del richiedente accertare il grado di igienicità e purezza dell'acqua estratta per il suo utilizzo per uso potabile.

Art. 57

Edifici per il ricovero degli animali.

I locali da adibire al ricovero degli animali dovranno essere dotati di concimaia realizzata con materiali tali da evitare disperdimenti di liquami.

Per le caratteristiche e le dimensioni della concimaia valgono le disposizioni in materia fissate dalla normativa regionale e nazionale, tenuto conto della natura dei terreni, del tipo degli animali, del tempo di ricovero e delle caratteristiche e natura dell'azienda interessata.

Sono esonerati dalla costruzione della concimaia i ricoveri per il bestiame allevato allo stato brado o semibrado.

Tutti gli edifici inoltre dovranno essere realizzati secondo le norme ed i regolamenti previsti in materia a seconda della utilizzazione prevista, garantendo in ogni caso le massime condizioni di igienicità, staticità e funzionalità.

Il pavimento deve essere costruito in materiale impermeabile e munito dei necessari scoli da immettere in pozzetti impermeabili sifonati.

Le pareti devono essere intonacate con cemento o rivestite con materiale impermeabile per garantire una facile pulizia.

Art. 58

Serre di coltura

L'edificazione in zona agricola di serre destinate alla coltura è soggetta all'obbligo di presentazione di relativo progetto ed al successivo rilascio di autorizzazione gratuita da parte del Responsabile del Servizio Tecnico.

TITOLO V

SICUREZZA DEGLI EDIFICI.

Art. 59

Prescrizioni antincendio

Gli edifici o parte di essi che, in relazione alla loro destinazione, sono da assoggettare a norma di legge a particolari garanzie contro il rischio di incendi, devono ottenere preventivo rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.) da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

In particolare devono osservarsi le seguenti disposizioni in materia:

- CMI n°91 del 14 Settembre 1961 (Norme di sicurezza per la protezione contro il fuoco dei fabbricati in acciaio destinati ad uso civile);*
- L. 6 Dicembre 1971 n°1093 (Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile);*
- CMI del 15 Ottobre 1975 (Condizioni di sicurezza contro i rischi di incendio e di panico per la realizzazione di scale a prova di fumo di tipo interno, in applicazione della legge n°166 del 27/5/1975 e del D.M. 5/7/1975 del Ministero della Sanità;*
- DMI del 20 Novembre 1981 (Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili);*
- DMI del 16 Febbraio 1982 (Modificazioni del DM del 27/9/1965 concernente la determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendi);*
- D.P.R. del 29 Luglio 1982 relativo agli adempimenti di enti e privati ed alle procedure di prevenzione incendi;*
- D.M. del 30 Novembre 1983 (termini, definizioni generali e simboli grafici di prevenzione incendi);*
- D.M. del 26 Giugno 1984 (classificazione dei materiali per la reazione al fuoco);*

- *Legge n°818 del 7 Dicembre 1984 (Nulla-osta provvisorio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, modifica degli art.2 e 3 della legge n°66 del 4 Marzo 1982 e norme integrative dell'ordinamento del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco);*
- *D.M. del 8 Marzo 1985 (Direttive sulle misure più urgenti ed essenziali di prevenzione incendi ai fini del rilascio del nullaosta provvisorio);*
- *- D.M. del 25 Marzo 1985 (procedure e requisiti per l'autorizzazione e l'iscrizione dei professionisti negli elenchi del Ministero dell'Interno);*
- *DMI del 1 Febbraio 1986 (Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili);*
- *DMI del 16 Maggio 1987 n°245;*
- *L. 5 marzo 1990 n. 46 e relativo regolamento di attuazione (G.U.n 39 del 17 Febbraio 1992) in materia di sicurezza degli impianti.*

Tutti gli elaborati di progetto prodotti dal richiedente devono essere firmati da professionista iscritto all'albo nei limiti di competenza di legge.

Art. 60

Prescrizioni sulla sicurezza statica.

Tutti gli edifici e le opere da realizzare a qualunque uso destinati, e con qualunque struttura portante prevista, devono garantire condizioni di sicurezza statica tale da salvaguardare la pubblica e privata incolumità.

In particolare tutte le opere dovranno essere realizzate sulla base di un progetto esecutivo redatto da un tecnico abilitato nei limiti delle rispettive competenze.

E' esclusa la realizzazione di opere basate sull'uso preminente del cemento armato o dell'acciaio su progetti redatti da tecnici diplomati e la loro Direzione dei Lavori anche se sulla base di progetti esecutivi redatti da tecnici laureati abilitati a norma di legge.

Le medesime disposizioni si applicano anche nel caso di interventi su edifici esistenti per opere di rafforzamento e di riparazioni che prevedano l'uso preminente dei suddetti materiali.

Tutti i progetti esecutivi dovranno essere redatti in base alla normativa vigente in materia ed in particolare:

- *D.M. 30 Ottobre 1912 (Norme e condizioni per l'accettazione dei legnami);*
- *L. 5 Novembre 1971 n. 1086 (Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica);*
- *D.M. LL.PP. 12 Febbraio 1982 (Aggiornamento delle norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi);*
- *Circ. LL.PP. 24 Maggio 1982 n. 22631 (Istruzioni relative ai carichi, sovraccarichi ed ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni);*
- *D.M. 27 Luglio 1985 (Norme tecniche per l'esecuzione delle opere in cemento armato normale e precompresso e per le strutture metalliche);*
- *D.M. 20 Novembre 1987 (Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento);*
- *D.M. 11 Marzo 1988 (Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione);*
- *D.M. LL.PP. 4 Maggio 1990 (Aggiornamento delle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo dei ponti stradali);*
- *D.M.LL.PP. 14 Febbraio 1992 (Norme tecniche per l'esecuzione delle opere in cemento armato normale e precompresso e per le strutture metalliche in G.U. n°65 del 18 Marzo 1992).*

Art. 61

Impianti di riscaldamento.

Negli edifici a qualunque uso destinati, di nuova edificazione o esistenti, qualora sia prevista l'installazione di un gruppo termico e di un deposito di combustibile, a seconda del tipo e grado di pericolosità dello stesso e della potenzialità della caldaia, sono necessarie particolari modalità esecutive prescritte dalle Leggi in materia, il cui accertamento è demandato al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco nei casi previsti.

Il progetto di impianti di riscaldamento deve essere eseguito sulla base della normativa vigente in materia ed in particolare:

- *L.13 Luglio 1966 n°615 (Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico);*
- *D.M. 23 Novembre 1967;*
- *D.P.R. 22 Dicembre 1970 n°1391 (Regolamento per l'esecuzione della L. 615, limitatamente al settore degli impianti termici);*
- *D.M. 11 Gennaio 1971;*
- *D.M. 1 Dicembre 1975 (Norme di sicurezza per impianti termici);*
- *D.P.R. 28 Giugno 1977 n°1052 (Regolamento di esecuzione alla L. 30 Aprile 1976 n°373, relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici);*
- *L. 23 Dicembre 1981 n°775 (Disposizioni per l'esercizio degli impianti di riscaldamento con rinvio alle norme del D.L.17 Marzo 1980 n°68 convertito nella L.16 Maggio 1980 n°178),*
- *L. 5 Marzo 1990 n°46 (Norme in materia di sicurezza degli impianti);*
- *D.P.R. 6 Dicembre 1991 n°447 (Regolamento di attuazione della L. 5 Marzo 1990 n°46 in materia di sicurezza degli impianti);*
- *L. 30 Dicembre 1991 n°428 (Istituzione di elenchi di professionisti abilitati all'effettuazione di servizi di omologazione e di verifiche periodiche, ai fini di sicurezza, di apparecchi, macchine, impianti ed attrezzature);*
- *L. 9 Gennaio 1991 n°10 (Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia);*
- *D.M.I. 7 Settembre 1992 n°449 (Regolamento recante norme sui dispositivi di sicurezza termici).*

Art. 62

Elementi in aggetto.

Tutti gli elementi in aggetto dal fabbricato, a qualunque uso destinato, sporgenti su area pubblica devono essere contenuti in una profondità non superiore ai 30 centimetri ed impostati

ad una altezza non inferiore ai 3,30 m, misurata dall'intradosso dell'aggetto al suolo sottostante.

La norma di cui sopra si riferisce in particolare alle fasce marcapiano, alle sporgenze di insegne pubblicitarie, ad elementi decorativi di arredo delle facciate quali fioriere e simili, alle strutture di fissaggio di tendaggi esterni ed alle parti sporgenti di balconi e terrazze.

Nel caso di sporgenze superiori ai 30 centimetri e comunque non superiori a 1,00 m si applica identica disposizione solo in presenza di marciapiede su strade di larghezza non inferiore a 8,00 m e a condizione che l'aggetto sia di sporgenza inferiore alla larghezza dello stesso marciapiede mentre, in tutti gli altri casi, si prescrive una altezza di imposta non inferiore ai 4,50 m, misurata con le modalità di cui sopra.

Per quanto riguarda le sporgenze di vetrine, bacheche e simili, è consentito lo sbordo sulla via pubblica per una profondità non superiore ai 20 centimetri dal muro di pertinenza.

Art. 63

Serramenti.

E' fatto divieto di aprire serramenti verso l'esterno su aree di pubblico passaggio.

Qualora esigenze costruttive impongano la realizzazione di serramenti verso la pubblica via, questi dovranno essere impostati ad un'altezza di almeno 2,50 metri dal marciapiede o in assenza di questo, per un'altezza di almeno quattro metri e cinquanta dalla sede veicolare.

Nel caso non sia possibile rispettare i limiti di cui sopra, gli infissi di locali al piano terreno, che si affacciano direttamente su fronte pubblico, devono essere del tipo scorrevole in orizzontale o in verticale.

TITOLO VI

ESTETICA DEGLI EDIFICI

Art. 64

Opere in zone di particolare interesse.

Nelle zone classificate "G" dal P.U.C. dovrà essere particolarmente curato l'armonioso inserimento degli edifici ed in generale di tutte le infrastrutture previste nel contesto ambientale circostante secondo le precise modalità che saranno stabilite dai relativi Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata.

Le medesime disposizioni valgono per gli edifici e tutti gli interventi ricadenti in zona classificata "A" e anche se da attuare su porzioni di comparto, la soluzione finale dovrà essere presentata nella sua interezza in modo da definire il risultato finale nel complesso delle unità immobiliari su cui si dovrà intervenire.

Art. 65

Decoro degli edifici

Tutti gli edifici sia pubblici che privati, dovranno essere progettati e realizzati secondo criteri di funzionalità e di compiutezza architettonica in particolare per quanto riguarda il decoro delle facciate e le soluzioni adottate per le opere con esse attinenti, quali infissi, parapetti, cornicioni, coperture, ecc., sia per la scelta dei materiali che per la loro durata nel tempo.

In particolare, salvo eccezionali esigenze che dovranno essere motivate dal concessionario, le canalizzazioni riguardanti impianti di ogni natura, dovranno essere opportunamente incassate nelle murature.

Ogni proprietario ha l'obbligo inoltre di garantire il decoro e la manutenzione dell'edificio in relazione alla sua buona conservazione nel tempo in tutte le sue parti componenti.

Il Responsabile del Servizio Tecnico, può intimare, ai proprietari che non ottemperino alle disposizioni del presente articolo, di eseguire i lavori necessari per il rispetto del decoro degli edifici, entro un termine non superiore ai novanta giorni, trascorsi i quali i lavori verranno eseguiti d'ufficio con il recupero delle spese da parte della Pubblica Amministrazione secondo le disposizioni vigenti in materia.

Art. 66

Intonacatura e tinteggiatura degli edifici.

Tutte le costruzioni a qualunque uso destinate dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori e finiture intonate con l'ambiente circostante.

Fanno eccezione gli interventi da realizzare con elementi che possono essere lasciati tipo "faccia a vista", quali le pietre naturali o i mattoni da paramento, o altre particolari soluzioni che andranno definite all'atto della presentazione dei progetti.

Art. 67

Pitture figurative sulle facciate

E' consentita l'esecuzione di pitture figurative sulle facciate degli edifici a condizione che ben si armonizzino con l'insieme dell'intervento e con l'ambiente circostante, e se non richieste all'atto della concessione, da assoggettare ad apposita autorizzazione del Responsabile del Servizio Tecnico .

In questo caso la richiesta di autorizzazione dovrà essere accompagnata da chiare fotografie attestanti lo stato dei luoghi su cui intervenire e da una precisa documentazione attestante le forme, le dimensioni e i colori da utilizzare.

Art. 68

Iscrizioni – insegne - stemmi e vetrine.

L'installazione di insegne, iscrizioni, cartelli e segnali pubblicitari riferitesi a prodotti o qualità commerciali e/o professionali sono soggette a preventiva autorizzazione del Responsabile del Servizio Tecnico.

Le vetrine di edifici ad uso commerciale, direzionale e/o professionale devono essere progettate e realizzate in modo da garantire massime condizioni di sicurezza, decoro delle facciate ed in modo tale che le scritte o inserzioni varie occupino spazi prestabiliti.

Sono vietate le installazioni di messaggi ed insegne pubblicitarie di qualunque natura e tipo al di fuori degli spazi allo scopo appositamente fissati dal Comune.

Art. 69

Recinzioni.

All'interno dei lotti urbanistici è vietata la realizzazione di recinzioni di qualsiasi natura (ad eccezione dell' utilizzo di elementi arborei).

Le recinzioni a confine di proprietà private dovranno essere realizzate ed improntate alla massima semplicità evitando soluzioni in contrasto con l'edificio cui competono o utilizzando materiali e forme espressive avulse dal contesto locale.

Ad eccezione della Zona A e B (nelle quali è ammessa la realizzazione di recinzioni cieche e non a giorno al fine di inserire tali opere in maniera armonica con strutture tradizionali esistenti quali Portali tipici ecc.) e salvo eventuali particolari disposizioni contenute nei Piani Attuativi, le recinzioni sul fronte strada devono essere a giorno di altezza massima pari a 2,20 metri lineari dal piano di sistemazione. Le recinzioni di confine fra i lotti non possono superare l'altezza massima di 3 m.*

Per le recinzioni sul fronte strada si applicano le disposizioni in merito alle fasce di rispetto previste nei D.L. 30/04/92, n°285 e 10/10/93, n°360 (NUOVO CODICE DELLA STRADA) e relativo Regolamento di Attuazione.

Le parti in muratura delle recinzioni a giorno, di altezza non superiore a m 1, dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori che si armonizzino col resto dell'edificio o in pietra naturale o in materiali a "vista". La parte sovrastante la muratura potrà essere realizzata con elementi metallici, con decori sobri e legati alla tradizione locale.

E' consentito l'utilizzo di elementi arborei ed essenze vegetali ornamentali, sempre nel rispetto dell'altezza massima sopra definita e che non sbordino sui fronti pubblici o privati o creino intralcio o impedimenti alla visibilità stradale.

Qualora lo schema della recinzione non venga presentato unitamente al progetto dell'immobile cui si riferisce, la sua realizzazione è subordinata al rilascio di apposita autorizzazione del Responsabile del Servizio Tecnico.

I passi carrabili inseriti sulle recinzioni saranno soggetti ad apposita autorizzazione ed al pagamento della tassa per essi prevista dal Comune.

I cancelli a protezione del passo carrabile dovranno essere di altezza massima pari al resto della recinzione.

Qualora siano previsti sistemi motorizzati per il loro funzionamento, questi devono essere dotati di tutti gli accorgimenti per garantire la pubblica e privata incolumità.

In ogni caso i passi carrabili dovranno essere realizzati secondo le disposizioni di cui al D.L. 30/04/92, n°285 e 10/10/93, n°360 (NUOVO CODICE DELLA STRADA) e relativo Regolamento di Attuazione.

TITOLO VII

ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.

Art. 70

Definizione

Sono considerate barriere architettoniche gli ostacoli che incontrano individui con difficoltà motoria, temporanea o permanente, a muoversi nell'ambito degli spazi urbani o negli edifici.

Sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici situati lungo i percorsi (gradini, dislivelli, scale ecc.), ovvero da esiguità di passaggi e da ristrettezze di ambienti (strettezze, cabine ascensori, servizi igienici, porte, ecc.).

Al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche è obbligatorio fare riferimento ai seguenti provvedimenti di Legge per gli edifici di nuova costruzione:

- L. 30 Marzo 1971 n°118 (artt. 27 e 28);
- D.M. 18 Dicembre 1975;
- D.P.R. 27 Aprile 1978 n°384 (artt. 1 e 2);
- L. 9 Gennaio 1989 n°13 (artt. 1-12);
- L. 27 Febbraio 1989 n°62;
- D.M. 14 Giugno 1989 n°236 (artt. 1-7, 10-12);
- Circ. 22 Giugno 1989 n°1669/UL punti 1-4;
- L.R. 30 Agosto 1991 n°32;
- L. 5 Febbraio 1992 n°104.

Nel caso di edifici pubblici o ad uso pubblico, tali norme vanno applicate anche in caso di interventi di ristrutturazione.

Art. 71

Progettazione

Nei casi in cui le disposizioni di legge prevedono che sia garantita l'accessibilità e la visibilità, il progetto dell'edificio deve riguardare anche tutte le opere necessarie.

Nel caso sia richiesta la sola adattabilità, essa deve essere dimostrata allegando al progetto dell'edificio una relazione con elaborati grafici che illustri come attraverso opere non complesse l'edificio possa essere trasformato in modo da perseguire l'abbattimento delle barriere architettoniche.

PARTE QUARTA

NORME TECNOLOGICHE

TITOLO I

REQUISITI DELLE COSTRUZIONI.

Art. 72

Impianti.

Le presenti disposizioni si riferiscono all'obbligo dell'osservanza di tutte le norme in materia per l'esecuzione e la realizzazione a regola d'arte di tutti gli impianti connessi con la funzionalità e la destinazione del fabbricato cui sono destinati ed in particolare riguardano:

- 1. gli impianti di produzione, trasporto, distribuzione di energia elettrica sia interni che esterni ai fabbricati;*
- 2. gli impianti radiotelevisivi ed elettronici, le antenne e gli impianti di protezione antifulmine;*
- 3. gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione;*
- 4. gli impianti idrosanitari;*
- 5. gli impianti per l'utilizzazione ed il trasporto di gas allo stato liquido od aeriforme;*
- 6. gli impianti ascensore, montacarichi, scale mobili e simili;*
- 7. gli impianti di protezione antincendio.*

Relativamente agli impianti di cui sopra vanno seguite le disposizioni contenute di cui alla L. 5 Marzo 1990 n° 46 ed il relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 6 Dicembre 1991 n°447 e L.R. 25 Maggio 1989 n°17 e relativo regolamento di attuazione.

In particolare il rilascio del certificato di agibilità sarà subordinato al deposito della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto ai sensi dell'Art.11 L.5 Marzo 1990 n°46 e relativo Regolamento di Attuazione.

Art. 73

Requisiti termici ed igrometrici

Tutte le costruzioni devono essere realizzate in modo da garantire ottimali condizioni di temperatura interna ed evitando che sulle murature perimetrali si verifichino fenomeni di condensa.

In particolare per gli immobili dotati di impianto di riscaldamento con fonti fisse, la temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18 ed i 20 gradi centigradi massimi e dovranno essere rispettate tutte le disposizioni contenute nella L. 9 Gennaio 1991 n°10 (G.U. del 16/01/1991 n.13) "Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia".

Art. 74

Requisiti acustici.

Tutti gli edifici, fatte salve specifiche norme in funzione di particolari destinazioni, devono garantire una adeguata protezione acustica agli ambienti.

In particolare dovranno essere rispettati i limiti massimi di accettabilità delle emissioni sonore nell'ambiente esterno ed abitativo di cui al D.M. 1 Marzo 1991.

In particolare il "livello continuo equivalente di pressione sonora ponderato" deve essere contenuto nei limiti previsti dalla tabella n°1 allegata al D.M. 1 Marzo 1991 per le singole zone.

Art. 75

Requisiti sull'impermeabilità

Le costruzioni destinate all'abitazione, al lavoro ed all'attività produttiva devono essere preservate dall'umidità .

Tutte le murature degli edifici devono essere impermeabilizzate contro l'umidità ascendente.

Le coperture devono essere impermeabilizzate contro le precipitazioni atmosferiche garantendo anche in quelle piane una pendenza minima per consentire il pronto scarico delle acque piovane con bocchettoni collegati a gronde e pluviali.

Le impermeabilizzazioni devono essere realizzate secondo le tecniche moderne e con i materiali più idonei.

Art. 76

Requisiti sulla durevolezza.

Tutti gli edifici, qualunque sia la loro destinazione, devono essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la durata nel tempo ed interventi di manutenzione di entità limitata. In ogni caso è fatto obbligo ai proprietari intervenire sollecitamente nelle parti dell'edificio che manifestino fenomeni di cedimento o di degrado.

TITOLO II

REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI.

Art. 77

Forni, focolai, camini, condotti, canne fumarie.

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzati di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di dieci metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non integrate con una soddisfacente soluzione architettonica.

I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficio A.S.L. territorialmente competente, idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

In ogni caso dovrà essere previsto quanto prescritto dalla Legge n° 615/66 (provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico).

Art 78

Acqua potabile

Ogni edificio destinato alla presenza di persone, deve essere rifornito di acqua potabile in quantità proporzionale all'uso ed al numero di persone previste.

L'acqua potabile deve essere prelevata dalla rete idrica o provvista privatamente attingendo da pozzi; in quest'ultimo caso l'acqua attinta deve essere dichiarata potabile dall'Ufficio dell'A.S.L. territorialmente competente.

Nel caso in cui siano previsti serbatoi di riserva idrica, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale imporre un limite massimo di capacità.

E' vietato attingere direttamente dalla rete pubblica mediante pompe senza l'interposizione di un apposito serbatoio.

In ogni caso i pozzi, vasche, cisterne per acqua potabile devono corrispondere ai requisiti igienico- sanitari ed alle norme tecniche fissate dalle leggi vigenti in materia.

Art. 79

Impianti igienici interni.

Le reti fognarie private interne agli edifici ed ai lotti, devono essere realizzate con materiali impermeabili, isolati dai muri, ben giuntati tra loro, di conveniente diametro ed opportuna pendenza.

Il collegamento alla rete pubblica deve avvenire tramite braga ed interposizione di un pozzetto sifonato di idonea capacità.

Dove non sia possibile il raccordo alla fognatura comunale è obbligatoria la raccolta dei liquami in fosse settiche di depurazione non perdenti, costruite con le modalità fissate dall'A.S.L. competente per territorio.

E' fatto obbligo il periodico svuotamento delle succitate fosse ed il recapito dei reflui nelle zone autorizzate.

E' vietato convogliare nella rete fognaria le acque provenienti dai pluviali delle coperture.

Art. 80

Deflusso delle acque meteoriche.

I fabbricati confinanti con suolo pubblico devono essere dotati di canali di gronda e pluviali da raccordare mediante sifone ispezionabile alla linea pubblica, ove esistente, di smaltimento acque bianche.

Qualora la linea pubblica non esista è ammesso che i pluviali sbocchino direttamente sul piano stradale.

La parte terminale del pluviale, per un tratto di 2,00 metri, deve essere incassata nella muratura o realizzata con tubazione in lamiera od altro materiale di idonea consistenza.

COMUNE di DECIMOMANNU (PROVINCIA di CAGLIARI)



Progetto:

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Variante in attuazione dell'accordo di programma tra :
Comune di Decimomannu
e
F S Sistemi Urbani - Gruppo Ferrovie dello Stato

NORME DI ATTUAZIONE

AGGIORNAMENTO NOVEMBRE 2014

(ACCOGLIMENTO PRESCRIZIONI DETERMINAZIONE RAS N. 5620/DG DEL 18.12.2012)

Gruppo di Lavoro:

Progettista: Ing. Patrizia Saba

Coll. Tecnici: Ufficio Tecnico
Comune di Decimomannu

Committente:
Comune di Decimomannu

Il Sindaco:
Dott.ssa Anna Paola Marongiu

INDICE DELLE PARTI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

<i>Art.1</i>	<i>Generalità</i>	<i>pag. 2</i>
<i>art.2</i>	<i>Elaborati del P.U.C</i>	<i>“ 2</i>
<i>art.3</i>	<i>Strumenti di attuazione del P.U.C</i>	<i>“ 3</i>
<i>art.4</i>	<i>Modalità e procedure per i piani attuativi</i>	<i>“ 3</i>
<i>art.5</i>	<i>Classificazione in zone del Territorio Comunali</i>	<i>“ 4</i>
<i>art.6</i>	<i>Zone "S"</i>	<i>“ 4</i>
<i>art.7</i>	<i>Zona "GF" impianti ferroviari</i>	<i>“ 4</i>
<i>art.8</i>	<i>Zona "GM" impianti militari</i>	<i>“ 5</i>

TITOLO II - NORME SPECIFICHE DI ZONA

<i>art.9</i>	<i>Zona "A"</i>	<i>pag. 6</i>
<i>art.10</i>	<i>Zona "B"</i>	<i>“ 7</i>
<i>art.11</i>	<i>Zona "C"</i>	<i>“ 9</i>
<i>art.12</i>	<i>Zona "D"</i>	<i>“ 11</i>
<i>art.12/bis</i>	<i>Zona "D1" (interna al perimetro urbano)</i>	<i>“ 13</i>
<i>art.13</i>	<i>Zona "E"</i>	<i>“ 14</i>
<i>art.14</i>	<i>Zona "G"</i>	<i>“ 18</i>
<i>art.15</i>	<i>Zona "H"</i>	<i>“ 19</i>
<i>art.16</i>	<i>Vincoli</i>	<i>“ 19</i>

TITOLO III – VARIE

<i>Art.17</i>	<i>Strade di nuova apertura</i>	<i>pag. 20</i>
<i>art.18</i>	<i>Attività estrattiva</i>	<i>“ 21</i>
<i>art.19</i>	<i>Frazionamenti</i>	<i>“ 21</i>
<i>art.20</i>	<i>Impatto ambientale, Compatibilità, Prescrizioni</i>	<i>“ 21</i>
<i>art.21</i>	<i>Identificazione della perimetrazione delle zone omogenee</i>	<i>“ 22</i>
<i>art.22</i>	<i>Distributori di carburante</i>	<i>“ 22</i>
<i>art.23</i>	<i>Parametri urbanistici</i>	<i>“ 24</i>

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1

GENERALITA'

Ai sensi dell'art.1 della L.R. 45/89 il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Decimomannu ha il compito di pianificare e disciplinare l'attività di uso di tutto il territorio comunale.

Pertanto le presenti Norme regolamentano l'utilizzo a qualsiasi titolo delle aree del territorio comunale.

E' parte integrante del P.U.C. il Regolamento Edilizio (R.E.) comunale che disciplina tutta l'attività edificatoria.

Art.2

ELABORATI DEL P.U.C.

Il P.U.C. è costituito dalle seguenti tavole e allegati:

ALL. A - Relazione tecnica illustrativa;

ALL. B - Norme di attuazione (N.A.);

ALL. C - Regolamento Edilizio (R.E.);

ALL. D – Relazione geologica, idrogeologica e geopedologica;

TAV. 1 - Zonizzazione del territorio comunale in scala 1/10.000;

TAV. 2 - Zonizzazione del centro urbano in scala 1/2.000;

TAV. 3- Identificazione catastale della perimetrazione delle zone omogenee.

TAV. 4 – Piano della Viabilità Urbana.

Art.3

STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Gli strumenti di attuazione del P.U.C. sono:

- 1)- Il Piano Particolareggiato;*
- 2)- Il Piano di lottizzazione convenzionato;*
- 3)- Il Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);*
- 4)- Il Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);*
- 5)- Il Piano di Risanamento urbanistico;*
- 6)- il Piano di Recupero (l. n°457/78);*
- 7)- Le concessioni, autorizzazioni edilizie e Denunce di inizio attività (D.I.A.);*

Art.4

MODALITA' E PROCEDURE PER I PIANI ATTUATIVI.

Ai sensi dell'Art.21 L.R. 22/12/1989 n° 45, i Piani Attuativi (P.A.) del P.U.C. sono approvati secondo le procedure e modalità di cui all'Art.20 della medesima L.R.45.

Per il P.E.E.P., il P.I.P. e per il Piano di Recupero di cui alla L.5/8/1978 n°475, valgono le prescrizioni particolari di cui all'Art.22 L.R.45/1989.

I Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, di cui alla normativa vigente in materia, sono obbligatori per le zone omogenee classificate "C", "D"(D-D1-D) e "G" del territorio comunale, come meglio precisato nelle prescrizioni di cui agli Artt. 11, 12, 12/bis e 14 delle presenti Norme di Attuazione.*

Per le zone "G" e "D" non è necessario il Piano Attuativo nel caso di ampliamenti di attività già esistenti, sempre che si tratti di interventi su lotti unitari e non comportino suddivisioni in ulteriori lotti.*

Per i Piani Attuativi di iniziativa privata, qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità di predisporre il P.A. per la dimensione minima richiesta per mancanza di assenso delle altre proprietà, possono ugualmente predisporre il P.A. esteso a tutta l'area necessaria, previa autorizzazione del Responsabile del Servizio Tecnico.

In questo caso il P.A. si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e gli oneri di urbanizzazione verranno ripartiti tra i diversi proprietari.

Nel caso di Piano di lottizzazione di iniziativa privata, trascorsi 180 (centottanta) giorni dalla presentazione del piano o dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti, senza che l'Amministrazione Comunale (A.C.) abbia deliberato in merito, si applicano le disposizioni di cui all'Art.5 L.R. 1/7/1991 n° 20.

Le Varianti ai Piani Attuativi seguono le medesime procedure di approvazione di cui all'Art.20 della L.R. 45/89.

Art.5

CLASSIFICAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE.

Il territorio del Comune di Decimomannu è suddiviso in zone omogenee secondo la seguente classificazione, ai sensi e per gli effetti della L. 6/8/1967 n°765 e del Decr. R.A.S. n°2266/U del 20/12/1983.

- ZONA "A" - Vecchio Centro.
- ZONA "B" - Completamento residenziale.
- ZONA "C" - Espansione residenziale.
- ZONA "D" - Industriale, artigianale e commerciale.
- ZONA "D1" - Industriale, artigianale e commerciale (interna al perimetro urbano).
- ZONA "E" - Agricola.
- ZONA "G" - Servizi generali.
- ZONA "H" - Salvaguardia.
- ZONA "GF" - Impianti Ferroviari
- ZONA "GM" - Impianti Militari
- ZONA "S" - "Servizi"

Art.6

ZONE "S"

Sono le aree destinate alle dotazioni per spazi pubblici, riservate alle attività collettive a servizio delle zone "A" e "B" (istruzione, attrezzature di interesse comune, verde pubblico, sport, parcheggi, etc.).

Nelle zone "S" sono consentiti solamente interventi pubblici, salvo il caso che l'Amministrazione Comunale ritenga utile, con apposita e preliminare convenzione, delegare ad operatori privati la realizzazione e la gestione del servizio previsto.

In tal caso le strutture realizzate dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune allo scadere di un periodo di tempo da fissare nella convenzione.

Art.7

ZONA "GF" (Impianti Ferroviari)

Sono le parti del territorio comunale riservate ad impianti, servizi e parco ferroviario.

Tutti gli interventi da realizzare in questa zona devono comunque essere compatibili con le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione e nel Regolamento Edilizio del P.U.C..

Al fine di consentire i necessari controlli da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, l'Azienda FF.SS. prima dell'inizio dei lavori dovrà trasmettere copia dei progetti esecutivi con tutte le approvazioni ed i pareri di rito.

In prossimità delle opere e degli impianti ferroviari, nella edificazione, dovranno essere rispettate le normative di cui alla legge 20.03.1956 n°2248, all. F, sui lavori pubblici oltre alle disposizioni della legge 11.07.1980, n°753.

In particolare non si può edificare nelle fasce di rispetto degli impianti ferroviari salvo espressa autorizzazione da parte delle FF.SS..

Art.8

ZONA "G_M" (Impianti Militari)

Sono le parti di territorio riservate ad impianti ed attrezzature militari.

Per le opere da realizzarsi a cura dell'Amministrazione militare, ad eccezione di quelle strettamente destinate alla difesa militare, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere acquisito il parere dei competenti Organi comunali in merito al rispetto delle Norme di Attuazione e del regolamento edilizio del P.U.C..

In vicinanza delle opere e degli impianti militari, la proprietà privata può essere assoggettata a servitù ai sensi della legge 20.12.1932, n°1849 e del Regolamento di esecuzione di cui al R.D.30.03.1942, n°1388.

Per l'edificazione in prossimità degli aeroporti militari si dovrà rispettare la normativa prevista dal Codice della Navigazione , approvata con R.D. 30.03.1942, n°327 e s.m.i..

TITOLO II

NORME SPECIFICHE DI ZONA

Art.9

ZONA "A"

La parte del territorio comunale classificata zona "A", costituisce il nucleo urbano che riveste interesse storico, ambientale e tradizionale.

Gli interventi edificatori in zona "A" sono regolamentati dal Piano Particolareggiato della zona "A" vigente.

Art.10

ZONA "B"

Le parti del territorio comunale classificate "B" sono destinate al completamento residenziale in un tessuto dotato di urbanizzazioni primarie compiutamente definito nei comparti edificatori e nella tipologia costruttiva.

Il complesso della zona "B" è costituito da n° 98 comparti contrassegnati da un apposito numero nella tav. n°2 del P.U.C. (zonizzazione del centro urbano).

Per gli interventi da attuare in zona "B", sia che si tratti di nuova edificazione, ampliamento e/o ricostruzione, devono osservarsi le seguenti disposizioni:

*a)- Indice fondiario massimo pari a 3,00 m³ di volume edificabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria. Fanno eccezione i comparti n° 65 (per la parte ricadente nel perimetro di rispetto cimiteriale) e 76 per i quali la dotazione volumetrica è limitata al volume attualmente edificato, senza possibilità di ulteriori incrementi e la parte contrassegnata con "***" del comparto "B65" che è priva di dotazione volumetrica.*

b)- Altezza massima pari a m 10.50 e comunque non superiore ad una volta e mezzo la larghezza della strada su cui prospettano (più l'eventuale arretramento) gli edifici qualora la costruzione sia prevista a filo strada.

Ai soli fini della verifica dell'altezza massima in zona B, per arretramento si intende (oltre all'arretramento del corpo di fabbricato rispetto al confine stradale) anche lo sfalsamento dei corpi edilizi ai piani primo e/o secondo.

c) - Superficie coperta massima pari a 2/3 della superficie dell'intero lotto.

d)- Per gli interventi nei lotti interni non fronteggianti strade pubbliche urbanizzate, il rilascio della concessione è subordinato all'esistenza dei requisiti richiesti dall'Art.12 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. .

e)- Nel caso di più interventi edificatori nello stesso lotto, dovrà essere presentata preliminarmente una proposta di utilizzo planovolumetrico dell'intero lotto con le localizzazioni dei vari edifici, le relative pertinenze e la viabilità interna.

f)- Parcheggi.

Per gli interventi di nuova edificazione, compresi i semplici ampliamenti e/o sopraelevazioni, deve essere previsto uno spazio per parcheggi pari ad almeno 1 mq per ogni 10 mc di volume, ai sensi del 2° comma dell'Art.2 L.24/3/1989, n°122 .In ogni caso deve essere previsto un posto macchina "effettivo" per ogni nuova unità immobiliare. Per gli interventi di nuova edificazione (o semplice cambio di destinazione) di carattere commerciale o direzionale dovrà essere prevista una ulteriore dotazione di parcheggi per gli utenti non inferiore al 40% della superficie destinata all'attività. In presenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze (verificati in un raggio di mt. 50), può essere ridotta al 20%. Per tutte le destinazioni, qualora per motivazioni di carattere tecnico legate alla conformazione ed alla dimensione del lotto non sia possibile reperire lo standard minimo richiesto per i parcheggi all'interno del lotto stesso, è possibile sostituirlo in tutto o in parte con un corrispettivo monetario nella misura stabilita con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, col criterio di rendere possibile prioritariamente l'acquisizione a prezzi correnti e la sistemazione di pari area opportunamente localizzata ed accorpata ad aree analoghe destinate alla creazione di parcheggi pubblici. Lo standard parcheggi può essere localizzato anche in prossimità dell'intervento purchè a distanza non superiore a m 50 dal peri-

metro del lotto. La presente normativa relativa alle aree da destinare a parcheggio si applica anche per i lotti ricadenti della zona "A".

g)- Scambi di volumetria fra i lotti.

All'interno dello stesso comparto è possibile procedere a cessioni di volumetria anche fra lotti non contigui mediante regolare atto fra le parti, registrato e trascritto, di cui deve essere data comunicazione ufficiale al Responsabile del Servizio Tecnico, che provvederà ad annotarlo in un apposito registro .

h)- Per i comparti o parti di comparti contrassegnati con "" nella tav. n° 2 del P.U.C., oltre alle disposizioni che precedono valgono anche le seguenti:*

- nel caso di nuova edificazione in sostituzione di vecchi impianti, i nuovi corpi di fabbrica devono, per quanto possibile, riprendere i caratteri tradizionali dell'architettura locale interpretandoli secondo i moderni canoni di vita;*
- I tipi edilizi devono avere coperture a schema semplice che evitino un eccessivo spezzettamento delle falde e, per quanto possibile, devono essere posizionati come gli eventuali corpi preesistenti;*
- Gli eventuali porticati e tettoie dovranno essere localizzati in maniera da circoscrivere uno spazio centrale del lotto, che dovrà essere lasciato libero, riproponendo per quanto possibile lo schema dei cortili tradizionali;*
- E' vietata la demolizione degli archi e portali tradizionali esistenti;*
- E' vietato modificare l'assetto viario preesistente fra i comparti con allargamenti stradali.*

Art.11
ZONA "C"

Sono le parti del territorio urbano interessate da edificazione recente in attuazione di piani di lottizzazione o destinate all'insediamento di nuovi complessi residenziali, su aree prive di tessuto urbanistico e non edificate.

*Il P.U.C. individua **n° 28** comparti di zona C , alcuni dei quali non ancora interessati da piani di lottizzazione già operanti.*

In questi comparti, ai sensi dell'Art. 3 della L.R. 1/7/1991 n°20 (Norme integrative per l'attuazione della L.R. 22/12/1989 n°45), per l'edificazione è obbligatoria la predisposizione di apposito Piano Attuativo.

*Il Piano Attuativo dovrà essere dimensionato tenendo conto del parametro di **180 m³** pro-capite per il calcolo degli abitanti insediabili.*

L'indice territoriale massimo resta fissato in 1,5 m³/m² e la volumetria massima edificabile dovrà essere ripartita in maniera che per ogni 180 m³ di volume edificabile si dovrà avere:

- massimo **150 m³** destinati alla residenza ;*
- minimo **20 m³** per servizi connessi con la residenza e/o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di articoli di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde, piccole botteghe artigiane per attività non inquinanti e non moleste compatibili con la residenza. Le attività in questione dovranno essere localizzate in appositi lotti o in lotti con destinazione “mista” a condizione che, in questo secondo caso, i vani destinati a servizi abbiano ingresso autonomo ;*
- minimo **10 m³** per servizi pubblici da realizzare nelle aree appositamente individuate , da cedere all'Amministrazione Comunale.*

In termini percentuali quindi il volume massimo edificabile dovrà essere così ripartito:

- massimo **83,3 %** per la residenza;*
- minimo **11,1 %** per servizi connessi con la residenza e/o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;*
- minimo **5,6 %** per servizi pubblici.*

*La dotazione minima da prevedere per spazi pubblici, riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle zone destinate alle sedi viarie, da cedere al Comune, deve essere pari a **18 m²** ad abitante insediabile, **salvo i comparti “C24 e C26”, per i quali l'area di cessione è quantificata e localizzata come indicato nella Tav. 2 del PUC.***

I Piani Attuativi dovranno per quanto possibile prevedere l'accorpamento delle aree di cessione in lotti effettivamente utilizzabili, e quindi di forma regolare e di facile accesso dalle strade pubbliche, localizzati secondo le indicazioni dell' Ufficio Tecnico Comunale .

Il Piano Attuativo dovrà di norma interessare almeno una superficie di 1,00 Ha o l'intero comparto se la parte che rimane esclusa risulta inferiore a 0,50 Ha.

E' altresì consentito presentare piani attuativi di dimensione inferiore a quella minima richiesta quando si tratta di interi comparti.

Nelle zone "C" è possibile prevedere non solo edifici di tipo residenziale, ma anche destinati ad attività artigianali, commerciali, direzionali e terziarie più in generale, purché compatibili con la residenza.

L'edificazione dovrà inoltre rispettare le seguenti norme:

- a)- *Altezza massima dei fabbricati pari a 9,00 m;*
- b)- *aree di sosta per parcheggi privati nella misura pari a 1 m² ogni 10 m³ di costruzione, da localizzare all'interno o negli spazi di stretta pertinenza dei singoli lotti, con l'individuazione di un posto macchina effettivo per ogni unità immobiliare;*
- c)- *Per le parti commerciali, direzionali e terziarie, dovranno prevedersi spazi pubblici o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, pari a 80 m² ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento, di cui almeno metà destinata a parcheggi. (tale superficie deve sommarsi allo standard previsto al comma precedente).*

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.

- d)- *distacchi dalle strade:*
 - *strade di tipo A , 5 m dal ciglio stradale;*
 - *strade di tipo B e C, 6 m dall'asse stradale.*

Il comparto " C13 " (individuato nella tav.n.2 del P.U.C.) data la particolare conformazione e localizzazione, dovrà essere pianificato assieme all'adiacente comparto " C13a ".

ART. 12
ZONA “D”

Nelle zone del territorio comunale classificate “D” è possibile localizzare interventi destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, comprese le medie strutture di vendita, come disciplinate dal D.Lgs.114/1998 e successive disposizioni statali e regionali di attuazione e di applicazione, e di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario.

Per l'edificazione, nella zona D e D salvo il caso di ampliamenti di attività già esistenti, dovrà essere predisposto apposito Piano Attuativo, che specificherà tutti i parametri di tipo edilizio ed urbanistico di disciplina degli interventi.*

L'attuazione dei comparti contrassegnati con i numeri 9, 11, 12, 14 dovrà essere preceduta dalla preliminare approvazione di un unico piano attuativo di coordinamento, che comprenda, oltre i nuovi anche i comparti di Zona D esistenti 10, 13, 15, 16, 17;

Per le dimensioni minime dei Piani Attuativi valgono le disposizioni analoghe per le zone “C”.

Ai sensi dell'art.8, comma 1), del D.A. n.2266/u, il Piano Attuativo dovrà prevedere aree pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto di intervento, da destinare per almeno il 50% a parcheggi pubblici, il restante a spazi pubblici o ad attività collettive e verde pubblico, con esclusione delle sedi viarie. La dotazione di parcheggi per la clientela e di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci a servizio delle medie strutture di vendita (M.S.V.) di cui al 1° comma, non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalla specifica disciplina di settore.

Inoltre, l'edificazione dei lotti dovrà rispettare la distanza minima di 5 m dai confini dei lotti, salvo accordi fra i confinanti per la costruzione in aderenza, e di 6 m dalle strade.

I fabbricati non potranno superare l'altezza massima di m 10,00 e due piani fuori terra.

Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature scoperti per loro caratteristiche tecniche e normative non possono trovare collocazione all'interno al fabbricato (vedasi ad esempio silos di stoccaggio, carri ponte e simili).

L'indice di copertura massima non dovrà superare 0,35 m²/m², salvo il caso di fabbricati con mense, servizi di ristoro ed alloggi di custodia, per i quali il predetto rapporto di copertura non potrà superare 0,50 m²/m².

La densità edilizia della Zona D e D non dovrà superare l'indice territoriale di 5 m³/m².*

Per i comparti contrassegnati con “” interessati da attività specifiche già esistenti, potranno anche essere rilasciate concessioni edilizie dirette relative ad ampliamenti contenuti entro il 20% delle volumetrie già esistenti o nuovi volumi, con indice territoriale pari a 0,3 m³/m² nel caso*

siano attualmente privi di edificazione, fatta eccezione del comparto contrassegnato con il numero 6 per il quale l'indice fondiario massimo per la realizzazione di sole attività compatibili con il contesto agricolo è fissato in $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

*Per il comparto contrassegnato con “**”, destinato alla realizzazione di una centrale di betonaggio, l'indice volumetrico è limitato a $0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$.*

Qualsiasi intervento nei comparti contrassegnati con “” e con “**” non può modificare la destinazione specifica, salvo che non si tratti di altra destinazione analoga o strettamente collegata a quella precedente.*

Le residenze saranno ammesse solo per servizio di eventuale personale di custodia nella misura di 1 (uno) alloggio aziendale fino a 20 addetti e 2 (due) alloggi nel caso di un numero di addetti superiore a 20.

All'interno del lotto devono essere lasciate libere aree per parcheggio commisurate all'estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi del complesso artigianale-industriale nonché per il loro stazionamento per operazioni di carico e scarico. Dovranno essere previste inoltre aree per parcheggi privati per gli automezzi riservati al personale addetto e per la clientela nella misura minima di 1 m^2 ogni 5 m^2 di pavimento utilizzato per le lavorazioni.

Per quanto riguarda invece le dotazioni per parcheggi e spazi ad uso pubblico, nei nuovi insediamenti commerciali e nelle parti commerciali e direzionali degli insediamenti produttivi, si applica la normativa analoga prevista nel precedente art.11, comma c), mentre per la sola parte residenziale si applica la norma di cui alla lettera b) del predetto articolo.

ART. 12/bis

ZONA “D1”

Nelle zone di territorio classificate D1 (interne al perimetro urbano) è possibile localizzare interventi destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, comprese le medie strutture di vendita, come disciplinate dal D.Lgs 114/1998 e successive disposizioni statali e regionali di attuazione e di applicazione, e di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario.

Per l'edificazione nella zona D1, dovrà essere predisposto apposito Piano Attuativo che specificherà tutti i parametri di tipo edilizio ed urbanistico di disciplina degli interventi (salvo i casi di aree facenti parte di piani di lottizzazione convenzionati)

*Per le dimensioni minime dei piani attuativi, gli standards, gli indici e i parametri in genere valgono le disposizioni di cui all'art.12, ad esclusione della altezza degli edifici che viene fissato in **m 7,50**.*

Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature scoperti che per loro caratteristiche tecniche e normative non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato (vedasi ad esempio silos di stoccaggio, carri ponte e simili).

Art.13 –
ZONA "E"

Le parti del territorio comunale classificate zone "E" sono destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

E' altresì possibile localizzare nella zona "E" tutte quelle attività particolari che, per le loro caratteristiche specifiche, non sono compatibili con nessuna delle altre zone omogenee del P.U.C..

Ai sensi del Decreto Presidente Giunta Regionale della R.A.S. n°228 del 3 agosto 1994 (Direttive per le zone Agricole), in base alle indagini tecnico-agronomiche, le zone "E" del territorio comunale sono suddivise nelle seguenti sottozone:

E1 – aree caratterizzate da produzione agricola tipica e specializzata;

E2 – aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

E3 – aree caratterizzate da elevato frazionamento fondiario, localizzate in prossimità dell'abitato;

E5 – aree marginali per l'attività agricola nelle quali è necessario mantenere la stabilità ambientale.

Fermo restando che qualsiasi intervento proposto deve essere supportato da una relazione sottoscritta da un tecnico abilitato che ne dimostri la compatibilità con le caratteristiche della sottozona interessata, in generale in tutte le sottozone sono ammessi i seguenti tipi di costruzione:

a)- fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica dei fondi, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti che per la loro dimensione e importanza sono classificabili come industriali;

b)- fabbricati per agriturismo;

c)- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei fondi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

d)- fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;

e)- fabbricati ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, con deliberazione del Consiglio Comunale;

f)- fabbricati ed impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, con deliberazione del Consiglio Comunale;

g)- fabbricati ed impianti destinati alla preparazione ed alla vendita di terra per giardinaggio ed uso agricolo;

h)- fabbricati ed impianti destinati allo stoccaggio, al taglio ed alla vendita di legna da ardere, anche quando la materia prima non proviene da produzione propria dell'azienda.

Gli indici volumetrici massimi da applicare nell'edificazione sono i seguenti:

- 0,20 m³/m² per i fabbricati di cui alla lettere a;*
- 0,03 " per i fabbricati residenziali e per le parti destinate all'accoglienza, ristorazione e pernottamento dell'agriturismo, fatta eccezione per la Zona E5 nella quale l'indice fondiario massimo viene definito in 0,01 m³/m²;*

- 0,03 " per i fabbricati di cui alle lettere c, g, h, fatta eccezione per la Zona E5 nella quale l'indice fondiario massimo viene definito in 0,01 m³/m²;
- 0,10 " per i fabbricati di cui alla lettera d;
- 0,10 " per i fabbricati di cui alla lettera e;
- 1,00 " per i fabbricati di cui alla lettera f.

Con deliberazione del Consiglio Comunale, per i fabbricati di cui alla lettera a, l'indice può essere elevato sino a 0,50 m³/m² in presenza di particolari esigenze aziendali e purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal limite delle zone omogenee "A", "B", "C" non inferiore a m 500.

Per interventi superiori, o comunque con volumi superiori a 3000 m³ o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore a 20 (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione degli interventi è subordinata, oltre che a parere del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato agli Enti Locali, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Ai fini dell'edificazione è consentito l'utilizzo del volume risultante da lotti anche non contigui utilizzati dalla stessa azienda.

In tal caso sugli elaborati del progetto devono essere rappresentati tutti i mappali interessati, che l'Ufficio Tecnico Comunale deve provvedere a registrare in apposito elenco da consultare ai fini di un controllo per garantire il non riutilizzo dello stesso lotto per operazioni analoghe.

Non sono fissate limitazioni per le altezze dei fabbricati non residenziali, fermo restando che le altezze degli edifici devono sempre trovare giustificazione nell'utilizzo cui sono destinati o nelle particolari esigenze legate al funzionamento tecnico degli impianti di lavorazione.

Per quanto attiene le sole residenze si dovranno osservare le seguenti limitazioni:

- Altezza massima pari a 6,50 m.
- Il distacco minimo degli edifici residenziali e di servizio dai limiti del lotto deve essere pari almeno a 6,00 m, e 10 m dalle strade vicinali e di penetrazione agraria.

Per i soli edifici residenziali, previo accordo fra proprietari confinanti, è possibile derogare dal limite dei 6 m nel rispetto del Codice Civile, nei casi documentati di particolari necessità.

Per le sole serre il distacco minimo dai confini privati è fissato in 4 m.

In ogni caso fra un fabbricato residenziale e gli altri fabbricati, residenziali o non residenziali anche se dello stesso lotto, si dovrà garantire un distacco di almeno 5 m fra pareti non finestrate e 10 m fra pareti di cui una almeno finestrata, intendendosi come finestrate le sole pareti dei fabbricati residenziali.

Ai fini edificatori, per le sottozone E1 e E3, la superficie minima del lotto su cui si può intervenire è stabilita in Ha 1,00, salvo che per gli impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, per i quali tale superficie è ridotta a Ha 0,50.

Nella sottozona E2 la superficie minima di intervento è stabilita in Ha 3, mentre in quella E5 tale limite è di Ha 5.

In tutte le sottozone, ai fini di favorire comunque l'attività agricola, è possibile realizzare almeno un "vano appoggio" per le attrezzature, delle dimensioni massime di 20 m² di superficie utile per 3,50 m di altezza, sempreché si disponga della volumetria necessaria e con l'esclusione assoluta di porticati e verande coperte.

E' altresì sempre possibile la realizzazione di piccoli vani a protezione di impianti tecnologici (pompe idriche, caldaie per il riscaldamento delle serre e simili) purché se ne dimostri la necessità ed a condizione che le loro dimensioni non eccedano quelle strettamente indispensabili alla funzione per la quale devono essere costruiti e la loro distanza dai confini del lotto non sia inferiore a 4 m.

I vani in questione, che sono da considerare a tutti gli effetti volumi tecnici, non entrano nel conteggio dei volumi massimi realizzabili.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi debbono distare almeno 50 m dai confini di proprietà e, rispetto al limite delle zone omogenee A, B, C, G, almeno 500 m se si tratta di allevamento suini, 300 m se avicunicoli, 100 m se bovini, ovicapri ed equini.

I medesimi fabbricati devono avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra nonché gli impianti di acquacultura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura pari al 50% del lotto urbanistico su cui insistono, senza limiti di volumetria .

Nelle zone "E" è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola o zootecnica.

Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristiche, sono ammessi per essa tre posti letto per ettaro con destinazione agriturbistica.

Per ogni posto letto va computata una volumetria massima di 50 m³ che sono da considerare aggiuntivi rispetto ai volumi massimi per residenza ammissibili nella medesima azienda.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3 Ha.

Il concessionario, con atto d'obbligo, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare la superficie non inferiore a 3 Ha individuata nel progetto ed a mantenere la destinazione agriturbistica dei posti letto.

Nelle zone "E" sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario massimo pari a 0,01 m³/m² incrementabile fino a 0,10 m³/m² con deliberazione del Consiglio Comunale.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere almeno di Ha 3.

In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende altre attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 Ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 Ha relativa al fondo agricolo.

Tutti i tipi di edifici dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, di funzionalità e di idoneità statica secondo le disposizioni contenute nel R.E. e vigenti in materia.

Al fine di tutelare la cultura architettonica dell'ambiente rurale, sia negli interventi di recupero che di nuova edificazione delle parti con destinazione residenziale e recettiva, devono essere utilizzate tipologie di intervento ispirate alla semplicità dell'architettura rurale tradizionale.

Le costruzioni dovranno proporre volumi semplici con coperture piane o a falde continue a "capanna" o a "padiglione" rivestite con manto di tegole.

Nei casi di recupero è opportuno il riutilizzo degli elementi tradizionali esistenti.

Le finiture esterne dovranno prevedere l'uso della pietra a vista o di intonaci in pasta o tinteggiati con l'esclusione assoluta di rivestimenti ceramici di qualsivoglia dimensione e tipo.

E' consentita la realizzazione di tettoie e porticati la cui struttura, nella dimensione e nella localizzazione, sia finalizzata a riprodurre lo schema tipologico della casa rurale campidanese, a condizione che la loro superficie lorda non superi il 30% della superficie coperta dell'edificio e la profondità non ecceda 2,50 m.

Per i fondi compresi in zona agricola, allo scopo di mantenere l'attuale paesaggio agrario a "campi aperti", è possibile autorizzare solo recinzioni di tipo "precario" (paletti e rete) con altezza massima non superiore a 2,50 m, salvo che non si tratti di recinzioni limitate alla sola parte residenziale dell'impianto edilizio, per le quali è consentita la realizzazione di strutture stabili in muratura.

Le recinzioni dovranno comunque essere realizzate nel rispetto dei distacchi fissati nel nuovo Codice della Strada.

Per tutti i movimenti terra (scavi e riporti), anche se finalizzati alla bonifica dei terreni, deve essere richiesta un'apposita autorizzazione presentando un piano di sistemazione che tenga conto di tutta la situazione al contorno.

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme valgono le Direttive per le Zone Agricole approvate dal Consiglio Regionale in data 13/04/94, che si intendono integralmente recepite.

Art.14
ZONA “G”

Sono le parti del territorio destinate a edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, i mercati, i parchi, i depuratori, gli impianti di potabilizzazione, gli inceneritori e simili, secondo il disposto dell'art.3 del Decr. R.A.S. 1983 n. 2266/U, nonché gli alberghi e gli esercizi commerciali di medie strutture di vendita, come disciplinati dal D.Lgs. 114/1998 e successive disposizioni statali e regionali di attuazione e applicazione, ad eccezione del comparto contrassegnato con il numero G15 nel quale è possibile inseguire esclusivamente interventi quali canile, gattile, dog hotel compatibili con il contesto agricolo.

Qualunque intervento è comunque subordinato alle indicazioni contenute in apposito Piano Attuativo, ai sensi dell'art.3 della L.R. 1.07.1991 n.20, fermo restando che non è necessario il Piano in questione per gli ampliamenti di impianti e strutture già esistenti.

I Piani Attuativi dovranno prevedere:

- per il solo comparto G15 l'indice fondiario massimo è fissato in $0.20 \text{ m}^3/\text{m}^2$;*
- un indice territoriale massimo pari a $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$, per interventi di iniziativa privata, incrementabile per Piani Attuativi di iniziativa a di interesse pubblico nonché per gli alberghi e gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita (MSV) e per altri interventi di iniziativa privata aventi interesse pubblico. L'incremento dell'indice territoriale applicabile ai suddetti Piani Attuativi non potrà comunque essere superiore a $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.*
- una dotazione di parcheggi per la clientela e di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci a servizio delle M.S.V., in misura non inferiore a quella dalla specifica disciplina di settore.*
- una dotazione minima di aree da destinare a servizi pubblici e da cedere all'Amministrazione Comunale, localizzate secondo le indicazioni dell'Amministrazione stessa, pari al 10% della superficie totale dell'intervento, esclusa la viabilità.*
- un'altezza degli edifici non superiore a m 12,00.*
- la costruzione dei fabbricati in aderenza al confine o ad una distanza di almeno 5,00 m ovvero ad $H./2$ (altezza degli edifici/2) dallo stesso. In ogni caso le nuove costruzioni dovranno rispettare la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari alla misura dell'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto pari a m 10,00.*

Le residenze saranno ammesse solo per l'eventuale personale di custodia in numero strettamente necessario in relazione alle dimensioni dell'intervento.

Per le dimensioni minime dei Piani Attuativi e per le dotazioni di aree per spazi pubblici e parcheggi, ad eccezione di quelli prescritti per le M.S.V. per le quali si applica la disciplina di settore, valgono le disposizioni analoghe delle zone “C” e “D”.

Il comparto di zona “G” contrassegnato con “” nella tav.n.2 del P.U.C. data la particolare conformazione e localizzazione, dovrà essere pianificato assieme all'adiacente comparto “C17”.*

Art.15
ZONA "H"

Le zone del territorio comunale denominate "H" sono quelle che rivestono un particolare interesse per la collettività e che pertanto sono sottoposte a salvaguardia e tutela rigorosa.

Si distinguono due sottozone:

- *H1, aree con vincolo archeologico diretto e indiretto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali.*

In esse è prescritto l'indice volumetrico territoriale massimo di 0,001 m³/m² con possibilità di deroga, ai sensi dell'Art.16 della legge 6/8/67 n°765, solo per edifici, attrezzature e impianti pubblici.

- *H2, aree costituenti le fasce di rispetto delle SS n° 130 e l'alveo del canale che attraversa il P.E.E.P. e dei corsi d'acqua di pubblico interesse vincolati dal Decr. Beni Culturali del 21.09.84 e le aree delimitate dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) quali zone di esondazione .*

L'edificazione è tassativamente vietata nelle zone H2

Entro la distanza di 150 m dalle ripe, l'edificazione è consentita solo previo nullaosta da richiedere alla Sovrintendenza ai Beni Ambientali.

Art.16
VINCOLI

Vincolo di Inedificabilità :

- *Con Regio Decreto del 08.05.1904, n° 368 art. 133 e 25.07.1904 n.523 artt. 93 e 96, è stata individuata un'area sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluta .*
- *Per l'edificazione nell'area interessata dal vincolo, opportunamente individuata nelle tavole del P.U.C., oltre al rispetto delle norme specifiche di zona, si devono osservare le seguenti prescrizioni:*
 - *gli elaborati progettuali devono essere accompagnati da una relazione idrogeologica redatta da un tecnico abilitato;*
 - *deve essere garantito che l'esecuzione delle opere previste non interferisca sulla stabilità dei versanti e non comporti fenomeni di degrado complessivo dell'ambiente circostante;*
 - *deve essere rispettata la vigente normativa in materia di antinquinamento nei confronti delle opere di approvvigionamento idrico e degli scarichi;*
 - *deve essere richiesta la preventiva approvazione della competente Sovrintendenza.*

Vincolo Cimiteriale:

- *Con Decreto del Medico provinciale di Cagliari, è stata individuata la fascia di rispetto cimiteriale, opportunamente individuata nella tav.n°2 del P.U.C..Nelle aree inserite nella fascia in questione, ferma restando la loro specifica destinazione urbanistica ed il mantenimento degli edifici esistenti, è fatto assoluto divieto di edificazione salvo che non si tratti di opere pubbliche che non comportano realizzazione di volumi, o di opere legate all'ampliamento dello stesso Cimitero.*

TITOLO III

V A R I E

Art.17

STRADE DI NUOVA APERTURA

Le strade di nuova apertura previste negli elaborati del P.U.C., sono classificabili nei seguenti tre tipi:

- Strada di tipo "A" di larghezza minima 12 metri;*
- Strada di tipo "B" di larghezza minima 10 metri;*
- Strada di tipo "C" di larghezza minima 9.5 metri.*

Le larghezze di cui sopra sono comprensive degli ingombri della sede carrabile e dei marciapiedi sui due fianchi.

La classificazione delle strade urbane è riportata nella Tav. n°4 del P.U.C., fermo restando che tale classificazione è vincolante per i piani attuativi e gli interventi di iniziativa privata mentre, l'Amministrazione Comunale può apportare tutte le modifiche che ritiene necessarie per l'attuazione dei programmi di pubblica utilità e, laddove esistano impedimenti legati alla preesistenza di edifici non abbattibili o per il prolungamento di strade già esistenti, può adottare dimensioni inferiori a quella minima prevista.

In ogni caso l'A.C. potrà imporre tutti gli arretramenti necessari per la costruzione delle nuove strade da realizzare o per l'allargamento di quelle già esistenti, fermo restando la possibilità di utilizzare la quota volumetrica relativa alla superficie ceduta per il sedime stradale, ai fini della quantificazione del volume massimo edificabile nella parte restante del lotto, nel caso di cessione volontaria e quando non sia stato pagato alcun indennizzo espropriativo.

Le presenti disposizioni devono essere recepite anche dai Piani Attuativi delle zone "C", "D" "DI" e "G" sia per le nuove strade previste dal P.U.C. che per quelle previste dai Piani medesimi.

I tracciati rappresentati nelle tavole del P.U.C. costituiscono solo un riferimento di larga massima e l'affermazione di obiettivi urbanistici di carattere generale.

Pertanto compete ai progetti esecutivi la completa e dettagliata definizione di tutte le caratteristiche plano-altimetriche delle strade di nuovo inserimento.

In particolare è lasciata ai piani attuativi la definizione della rete di viabilità interna e dei suoi collegamenti con le strade esistenti.

Per le nuove strade da inserire nelle zone "B", ove si renda necessario definire il tracciato planimetrico ancora prima della fase esecutiva per motivi legati all'esigenza di individuare esattamente i nuovi fronti strada dei lotti edificabili, anche ai fini del rilascio dei certificati di destinazione urbanistica, l'Amministrazione Comunale potrà procedere ad una preventiva individuazione catastale del tracciato stradale anche sulla base di eventuali proposte dei proprietari dei lotti interessati dalle nuove strade.

Art.18

ATTIVITA' ESTRATTIVA

L'attività estrattiva è vietata nelle zone omogenee "A", "B", "C", "D", "G", "H" del P.U.C.

Art.19

FRAZIONAMENTI

I frazionamenti catastali dei terreni liberi o edificati, devono essere depositati presso il Comune prima della presentazione all'U.T.E.

Non sono ammessi frazionamenti :

- nelle zone "A" , "B" e "E" quando riducano le unità abitative al di sotto dei livelli funzionali privandole dei necessari parcheggi e degli accessi alle strade pubbliche o quando determinano nuove dimensioni dei lotti o densità fondiaria e parametri urbanistici in contrasto con le norme del P.U.C.;*
- nelle zone "C", "D", "DI" e "G" quando non sono conseguenti e conformi a Piani Attuativi definitivamente approvati.*

Art.20

IMPATTO AMBIENTALE, COMPATIBILITA', PRESCRIZIONI

Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica e territoriale, sia che si tratti della costruzione di edifici e di infrastrutture o di opere viarie, di invasi artificiali o più semplicemente di movimenti terra che modificano in modo rilevante lo stato naturale dei luoghi, deve essere progettato nel rispetto della realtà ambientale con particolare attenzione all'inserimento nel contesto esistente.

In particolare nelle zone classificate "A" dal P.U.C., dovrà essere attentamente curato l'inserimento dei nuovi edifici secondo le precise modalità fissate nel Piano Particolareggiato vigente.

Nelle zone residenziali classificate "B" e "C" la progettazione dovrà comunque tenere conto del contesto urbanistico ed ambientale in cui i nuovi edifici dovranno inserirsi, evitando l'uso di materiali e tipologie avulse dalla realtà locale.

All'interno delle zone omogenee A, B e C è vietata l'installazione di strutture e impianti per la telefonia mobile e similari.

In particolare dovrà curarsi la finitura esterna degli edifici (intonaci, tinteggiature, ecc.) che deve essere considerata come uno degli elementi che contribuiscono a definire ultimata la costruzione, in rapporto agli impegni ed agli obblighi legati alla autorizzazione o concessione edilizia.

E' fatto obbligo di provvedere alla sistemazione degli spazi esterni con opportuni arredi a verde specie nelle parti in vista dalle pubbliche vie.

Disposizioni analoghe valgono anche per gli interventi nelle zone "G", dove gli spazi esterni devono essere arredati a verde con abbondante utilizzo di essenze arboree.

Negli insediamenti di carattere produttivo delle zone "D" e "DI" i corpi di fabbrica devono essere completamente rifiniti anche nelle parti esterne, comprese le tinteggiature, e negli spazi esterni devono essere utilizzate cortine di alberi per schermare i materiali o le macchine in deposito.

Per gli interventi costruttivi in zona agricola, valgono le stesse indicazioni valide per le zone residenziali.

Inoltre nelle parti residenziali degli interventi agricoli le coperture dovranno essere a falde con rivestimento in tegole.

Tutte le prescrizioni di cui sopra si applicano anche agli interventi pubblici ed ai servizi.

Per tutti gli interventi precisati all'Art.1 del D.P.C.M. n°377/1988, è obbligatorio il preventivo Studio di Impatto Ambientale e la formulazione del Giudizio di Compatibilità di cui all'Art.6 della L.8 luglio 1986 n°349, redatti ai sensi delle norme del D.P.C.M. 27/12/88.

Per le opere da realizzare in zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale è obbligatorio il preventivo benessere da parte delle Istituzioni preposte alla tutela dei beni paesaggistici e ambientali.

Art.21

IDENTIFICAZIONE DELLA PERIMETRAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE

Per la definizione dei confini delle zone omogenee, tutte le volte che non coincidono con elementi "certi" esistenti(strade, corsi d'acqua, edifici, muri di recinzione e simili), si fa riferimento alla TAV. 3 del P.U.C. dove tali confini sono individuati in relazione alla ripartizione catastale del territorio Comunale.

In mancanza di indicazioni contenute nella su citata Tav.3, si fa ricorso ad una lettura in scala delle altre tavole del P.U.C..

Art.22

DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Le aree per l'installazione di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione e per il potenziamento o la ristrutturazione di quelli già esistenti alla data di entrata in vigore del D.L. n°32/98, possono essere localizzate in qualsiasi zona omogenea del P.U.C. ad eccezione della zona "A", della zona "H1" e della zona "H2" costituente l'alveo di canali o corsi d'acqua e le fasce di rispetto .

Le aree interessate da nuove installazioni dovranno avere una superficie di almeno 1000 m².

L'indice volumetrico è fissato in 0,5 m³/m², l'altezza massima degli edifici e degli accessori non può superare 7,50 m.

Le pensiline non partecipano al computo delle volumetrie.

La distanza minima dei fabbricati dai confini è fissata in 5,00 m, mentre dagli altri fabbricati è obbligatorio un distacco pari almeno a 10,00 m.

La superficie coperta, comprensiva anche delle pensiline, non deve eccedere il 25% della superficie dell'area interessata dall'intervento.

Nel caso di potenziamento o ristrutturazione di impianti esistenti la superficie del lotto non può essere inferiore a 500 m² e l'indice di copertura non può superare il 40% della superficie d'intervento.

Per le distanze dalle strade e dai crocevia si applicano le disposizioni del Nuovo Codice della strada, in ogni caso la distanza dalla carreggiata stradale non potrà essere inferiore a 5,0 m.

E' consentito utilizzare sino ad un massimo di 1/5 del volume disponibile per la realizzazione di un alloggio per il custode dell'impianto, inoltre sono consentite le seguenti attività collaterali:

- *impianto di lavaggio;*
- *officine meccaniche e da gommista;*
- *locali per il ristoro e la recettività;*
- *cabine telefoniche;*
- *locali per la vendita di prodotti tipici, giornali, tabacchi;*
- *locali per il pronto soccorso e la pulizia stradale;*
- *servizi igienici collettivi;*
- *locali per attività comunque attinenti all'impianto di distribuzione carburanti.*

Nel caso di successiva dismissione degli impianti, le aree utilizzate riassumono le destinazioni urbanistiche previste nel P.U.C. prima della realizzazione dell'impianto stesso.

PARAMETRI URBANISTICI

Al fine di una corretta interpretazione dei termini tecnici più ricorrenti nelle presenti Norme, si riportano nel seguito le seguenti definizioni:

- **ZONA OMOGENEA TERRITORIALE.** *Per zona territoriale omogenea viene intesa quella parte di territorio comunale individuata da una precisa destinazione urbanistica.*
- **AMBITO DI INTERVENTO.** *L'ambito di intervento è un'area nella quale l'attuazione del PUC richiede un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi.*
- **SUPERFICIE TERRITORIALE.** *La superficie territoriale è quella superficie costituita dall'intera area di un ambito d'intervento interessato unitariamente da interventi pubblici e/o privati.*
- **SUPERFICIE UTILE TERRITORIALE.** *La superficie utile territoriale è quella zona omogenea territoriale interessata da interventi privati e/o pubblici al netto di:*
 - *superfici bagnate (bacini e fiumi con relativi alvei);*
 - *aree che per motivi naturali non sono utilizzabili ai fini edilizi (orografici, geomorfologici, idrogeologici e sanitari);*
 - *aree soggette a vincoli e norme di legge (paesistici, forestali, culturali ecc.);*
 - *aree che per destinazione del piano urbanistico sono sottratte all'uso edilizio e/o privato.*

La superficie utile territoriale viene espressa in ettari o in metri quadrati.

- **DOTAZIONE VOLUMETRICA NECESSARIA.** *La dotazione volumetrica necessaria è la cubatura minima che deve essere prevista per ogni singolo utente, ed è espressa in metri cubi/abitante (m^3/ab).*
- **INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE.** *L'indice di fabbricabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume territoriale realizzabile e la superficie utile territoriale corrispondente che è definita in metri quadrati; si esprime quindi in metri cubi/metri quadrati (m^3/m^2).*
- **VOLUME TERRITORIALE REALIZZABILE.** *Il volume territoriale viene determinato dal prodotto della superficie utile territoriale per l'indice di fabbricabilità territoriale; si esprime perciò in metri cubi.*
- **SUPERFICIE DI URBANIZZAZIONE.** *Riguarda le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.*

Le prime individuano la superficie totale delle aree, destinate alle opere di urbanizzazione primaria, poste o previste a servizio dell'insediamento.

Le seconde individuano la superficie totale delle aree, destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, poste o previste a servizio della zona.

- **SUPERFICIE FONDIARIA.** *La superficie fondiaria è costituita dalla porzione della superficie territoriale utile destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, e corrisponde pertanto alla somma dei lotti edificabili escluse le aree pubbliche o di uso pubblico, le sedi viarie, carrabili o pedonali pubbliche. La superficie fondiaria, la cui densità edilizia risulti già determinata nelle norme dello strumento urbanistico, non è ammissibile a successivi frazionamenti ai fini dell'esecuzione di nuove volumetrie; si esprime in metri quadrati.*

- **SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO.** La superficie minima di intervento definisce, per ciascuna zona omogenea, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica, privata o mista. La superficie minima d'intervento può essere indicata graficamente dal P.U.C. o definita parametricamente; si esprime in metri quadrati.
- **AREA EDIFICABILE.** L'area edificabile è l'area pertinente ad un intervento edilizio (diretto o subordinato ad un intervento urbanistico) alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta. Ai fini suddetti si considera di norma la superficie inferiore tra la superficie catastale e la superficie reale del lotto..
- **INDICE VOLUMETRICO.** L'indice volumetrico definisce, ai fini edificatori, il volume edilizio in m^3 che si può costruire su un mq. di area edificabile; ai fini di verifica è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici esistenti, espresso in m^3 , e la superficie considerata, espressa in m^2 .

Esso può essere:

- territoriale definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale;
 - fondiario definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria.
- **VOLUME FONDIARIO MASSIMO.** Il volume fondiario massimo è la massima volumetria realizzabile in un lotto di terreno ed è dato dal prodotto della superficie del lotto edificabile per l'indice di fabbricabilità fondiario; si esprime quindi in metri cubi.
 - **SUPERFICIE COPERTA (m^2).** E' la porzione di lotto occupata dalla proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali di un edificio, incluse le porzioni di verande e balconi chiuse su tre lati e con l'esclusione delle parti in aggetto, purchè di aggetto non superiore a m 1,50.
 - **INDICE DI COPERTURA.** L'indice di copertura è il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria del lotto.
 - **ALTEZZA DEGLI EDIFICI.** L'altezza degli edifici si determina secondo le indicazioni di cui all'art.40 del Regolamento Edilizio..

Ai fini dell'altezza degli edifici non si computano i parapetti delle coperture praticabili, anche se pieni, e gli altri tipi di coronamento, purché siano in giusto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.

I volumi tecnici emergenti dagli edifici non sono soggetti a limiti di superficie o di altezza, purché siano giustificati da esigenze tecnologiche funzionali e di sicurezza e siano correttamente ambientati con una corretta soluzione architettonica.

Per quanto non previsto si rimanda alla normativa regionale e/o Statale in materia.

- **ALTEZZA MASSIMA EDIFICABILE.** Nell'ambito del territorio comunale gli edifici non possono superare l'altezza massima prescritta per ciascun zona.
- I limiti di altezza concernono gli edifici di qualsiasi tipo e destinazione d'uso, salvo gli edifici pubblici o di pubblico interesse per i quali l'Amministrazione Comunale può concedere la deroga a norma delle vigenti disposizioni.
- **ALTEZZA MINIMA ABITABILE.** L'altezza minima delle unità abitative delimitata, a struttura ultimata, dal sottostante piano di calpestio e dal sovrastante soffitto non può essere inferiore

a m 2,70. E' consentita un'altezza inferiore nei disimpegni, per l'eventuale ubicazione di impianti tecnologici, comunque non inferiore a m 2,40.

- **ALTEZZA MINIMA D'USO.** Nei locali d'uso non abitativo ma connessi con la residenza, come cantinole, garages, lavanderie, vani accessori ecc. l'altezza, misurata dal sottostante pavimento al sovrastante soffitto, a struttura finita, non può essere inferiore a m 2.40.
- **INDICE DI PIANTUMAZIONE.** Per indice di piantumazione si intende il numero di piante di alto o medio fusto che si prescrive per unità di superficie, in genere l'ettaro, con l'eventuale specificazione delle essenze.
- **EDIFICIO O FABBRICATO.** Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta o qualsiasi organismo edilizio, esistente o da edificare, delimitata da vie o da spazi non edificati, pubblici o privati, o aderente ad altre costruzioni, ma separata da queste da una propria muratura perimetrale, fornita di uno o più accessi e con almeno una scala autonoma nel caso di costruzione a più piani.

Tale organismo edilizio si configura come edificio o fabbricato o corpo di fabbrica qualunque sia la sua dimensione, indipendentemente dai materiali adottati (muratura, legno, acciaio, c.a. ecc.) e dai procedimenti utilizzati (tradizionali, prefabbricati, ecc.). Si considera, pertanto, edificio o fabbricato anche un manufatto prefabbricato, seppure smontabile e non provvisto di opere di fondazione.

Di una costruzione non permanente o d'uso precario, si deve dichiarare la durata temporanea, sempre inferiore a sei mesi, allo scadere della quale la costruzione deve essere rimossa.

- **CORPO DI FABBRICA.** Per corpo di fabbrica si intende l'insieme costituito dall'edificio o fabbricato principale e dagli elementi accessori ad esso aggiuntivi che, indipendentemente dal materiale, hanno carattere di permanenza e stabilità. Sono elementi accessori: le scale a giorno colleganti dislivelli superiori a m 1, loggiati, verande coperte e porticati (compresi gli elementi verticali a sostegno delle relative coperture), con esclusione di tutti gli elementi aventi carattere ornamentale quali sporgenze e balconi aggettanti fino a m 1,50.
- **DISTANZA FRA EDIFICI.** Riferimento artt.39-40 e 41 del Regolamento Edilizio..
- **DISTANZA DAI CONFINI O DAL FILO STRADALE.** Riferimento artt.39-40 e 41 del Regolamento Edilizio.
- **LARGHEZZA STRADALE.** Per larghezza stradale si intende la somma della larghezza della sede veicolare di transito, di sosta, dei marciapiedi e di eventuali aiuole spartitraffico.
- **NUMERO DI PIANI.** Per numero dei piani si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile, ed il sottotetto se abitabile.
- **LUNGHEZZA MASSIMA DEI FRONTI.** Per lunghezza massima dei fronti si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.
- **SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI.** Per spazi interni agli edifici si intendono, riferiti a singole unità immobiliari, le aree scoperte circondate da edifici da costruzioni per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro.

Essi sono classificati come segue:

- a)- **PATIO:** si intende lo spazio interno ad un edificio, scoperto, ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con distanze normali minime non inferiori a m 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00.

- b)- **CHIOSTRINA:** si intende uno spazio interno di superficie minima superiore a $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00.
- c)- **CAVEDIO:** si intende uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o di locali di servizio e per il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a m² 0,60 e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.
- **PARCHEGGI PRIVATI.** Si definisce posteggio lo spazio, al chiuso o allo scoperto, riservato alla sosta di un autoveicolo; si definisce parcheggio l'area destinata alla sosta di più veicoli; si definisce area di sosta uno spazio destinato alle operazioni di carico e scarico, raccordato ad una strada ed opportunamente segnalato.
 - **POSTO AUTO .** Si definisce posto auto lo spazio al chiuso o allo scoperto delle dimensioni minime di m 2.50 x 5.00 destinato alla sosta di un autoveicolo.
 - **FABBRICATI ACCESSORI.** Si dicono accessori i fabbricati che sono destinati al servizio di un edificio residenziale, produttivo o commerciale, quali: autorimesse, lavanderie, locali per allevare animali domestici, portici o locali per attrezzi, depositi di legna, combustibili e simili. Tali fabbricati non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato esistente. I fabbricati accessori non possono essere abitati: la loro destinazione non può essere modificata se non previa autorizzazione comunale con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni delle norme di attuazione del P.U.C. e del Regolamento Edilizio.
 - **CABINE ELETTRICHE.** Le cabine di trasformazione dell'energia sono oggetto di concessione.

Le cabine non incidono sullo sfruttamento edilizio del lotto e perciò non si computano né ai fini del calcolo del volume o della superficie lorda di piano costruibile, né ai fini del rapporto di copertura . In deroga alle distanze minime prescritte, le cabine possono essere costruite in confine di proprietà nonché in fregio alle strade e nelle fasce di rispetto stradale.
 - **VANO ABITABILE.** Per vano abitabile si intendono tutti i vani destinati alla funzione residenziale come ad esempio i seguenti: soggiorno-pranzo, letto, cucina, studio, bagno, disimpegno, ripostigli e locali di sgombero .

Ogni vano, per essere abitabile dovrà rispondere a determinati requisiti: dimensionali, igienico-sanitari, di illuminazione, di areazione ecc.,
 - **VANI ACCESSORI.** Per vani accessori sono da intendersi tutti i locali adibiti a servizio della funzione residenziale (garage, depositi e simili).

Questi vani devono essere computati ai fini della determinazione della cubatura massima anche se non inclusi nel volume abitabile.
 - **SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (Snr).** Si intende la superficie utile dei servizi e accessori che riguarda:
 - cantinole, soffitte, locale motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza;
 - autorimesse singole e collettive;
 - androni di ingresso e porticati liberi;

- *logge e balconi.*
 - **SUPERFICIE NETTA AMBIENTI NON RESIDENZIALI (Sn).** Si intende la superficie netta degli ambienti non residenziali destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali. Vi sono compresi ambienti comuni quali: bagni, wc., celle frigo, deposito, ecc.
 - **SUPERFICIE NETTA DEGLI ACCESSORI DI AMBIENTI NON RESIDENZIALI (Sa).** Si intende la superficie netta dei servizi accessori come detto nel paragrafo Snr, ma relativamente ad ambienti non residenziali.
 - **SUPERFICIE COMPLESSIVA (Sc).** Si intende la superficie abitabile utile più il 60% delle superfici accessorie relative ai locali abitabili.
 - **SUPERFICIE TOTALE (St).** Si intende la superficie netta non residenziale più il 60% della superficie accessoria relativa ai locali destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali.
 - **SUPERFICIE DI VENDITA (Sv).** Si intende la superficie adibita alle operazioni di vendita, sia destinata all'accesso al pubblico e del personale addetto alla vendita, sia occupata da banchi, scaffalature, ecc.
 - **SUPERFICIE UTILE LORDA (Sul).** E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra o dentro misurata al perimetro esterno, compresi i porticati, tettoie, balconi e logge.
 - **STANDARDS URBANISTICI.** Gli standards urbanistici per zone omogenee a prevalente destinazione residenziale sono spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi così denominate:
 - S1 le aree per l'istruzione asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
 - S2 le aree per attrezzature di interesse comune religiose, culturali, sociali, assistenziale, sanitarie amministrative, per pubblici servizi (uffici PT, protezione civile ed altri).;
 - S3 le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce lungo le strade;
 - S4 le aree per parcheggi (in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della legge n.765) che, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.
- Dovrà essere assicurata per ogni abitante insediato o insediabile la seguente dotazione minima di spazi pubblici (S):*
- S1 4,50 m² per abitante
 - S2 2,00 m² per abitante
 - S3 9,00 m² per abitante
 - S4 2,50 m² per abitante
- per un totale di (S) = 18,00 m² per abitante.*
- **URBANIZZAZIONE PRIMARIA.** L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree. Ai sensi dell'art.4 della legge 29.09.1964 n.847 sono:
 - le sedi viarie:
 - le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili;*

- *gli spazi di sosta o di parcheggio:
gli spazi pubblici eventualmente necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti o ad integrazione delle sedi viarie.*
 - *le fognature:
i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico alle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione.*
 - *la rete idrica:
le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.*
 - *la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas:
le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie, e del gas combustibile per uso domestico, nonché i condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete urbana.*
 - *la pubblica illuminazione:
le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.*
 - *la rete telefonica:
la rete telefonica ivi comprese le centraline telefoniche al servizio di fabbricati.*
 - *gli spazi di verde attrezzato:
le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto dei singoli edifici,, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.*
- **URBANIZZAZIONE SECONDARIA.** *L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, opere e relative attrezzature tecnologiche previsto dall'art.44 della legge 22.10.1971, n.865 e dagli artt.3 e 5 del D.M. 2.4.1968, n.1444, esclusi i parcheggi.*
- Sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria le seguenti:*
- *gli asili nido e scuole materne;*
 - *le scuole dell'obbligo;*
 - *i mercati di quartiere;*
 - *le delegazioni comunali;*
 - *le chiese ed altri edifici per servizi religiosi;*
 - *gli impianti sportivi di quartiere;*
 - *i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;*
 - *le aree verdi di quartiere.*
- **AREE DI PERTINENZA.** *Sono aree di pertinenza quelle non utilizzate ed utilizzabili, in tutto o in parte, per interventi di trasformazione edilizia dall'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiari prescritti dal P.U.C. e dall'osservanza delle norme e delle destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona omogenea.*
- Un'area di pertinenza si definisce saturata quando sia stato completamente utilizzato l'indice di fabbricabilità territoriale o fondiaria previsto dal P.U.C.;*

Un'area di pertinenza si definisce parzialmente satura quanto l'indice di fabbricabilità territoriale o fondiaria, previsto dal P.U.C. consente incrementi edilizi rispetto al volume preesistente o di progetto.

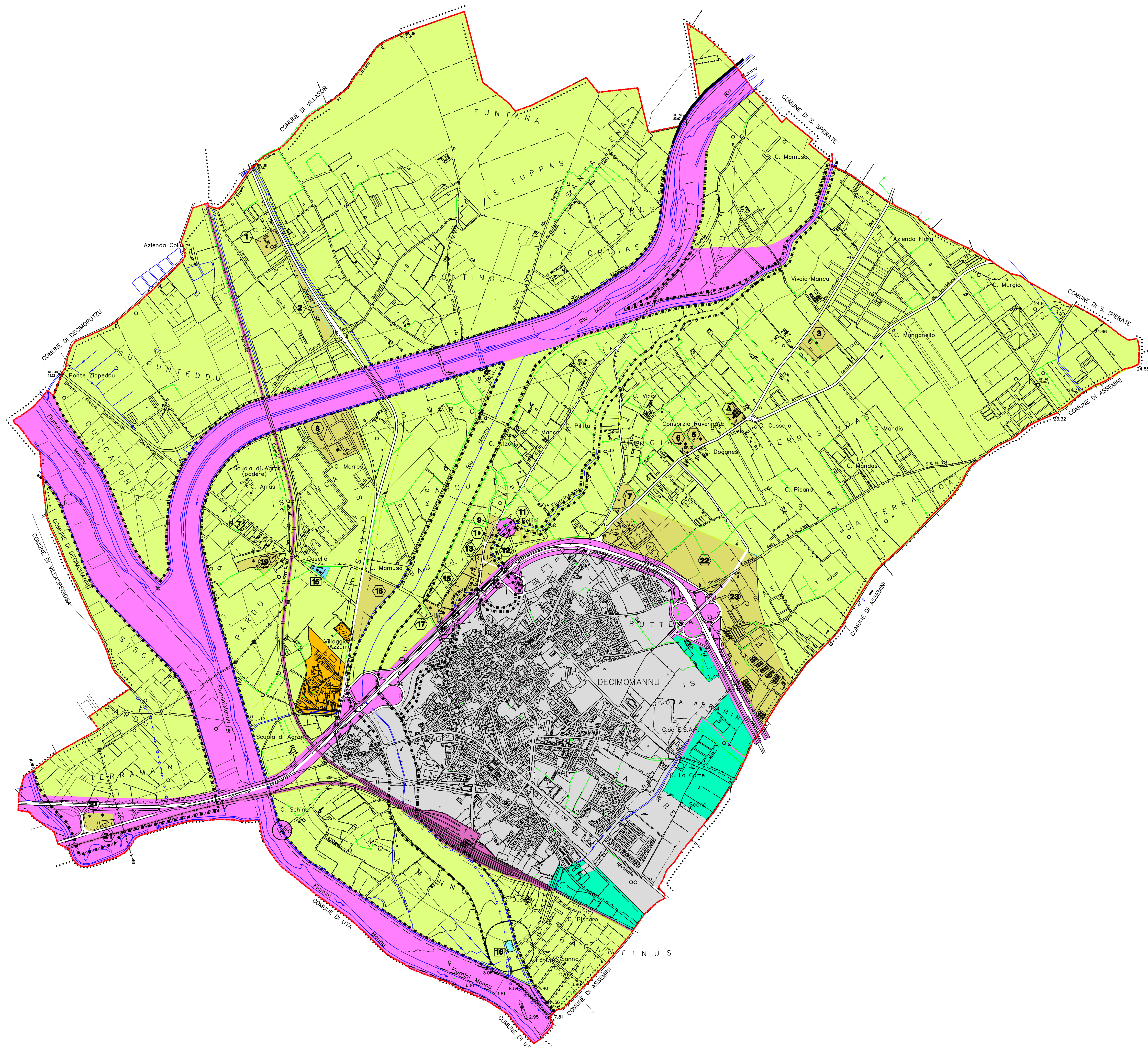
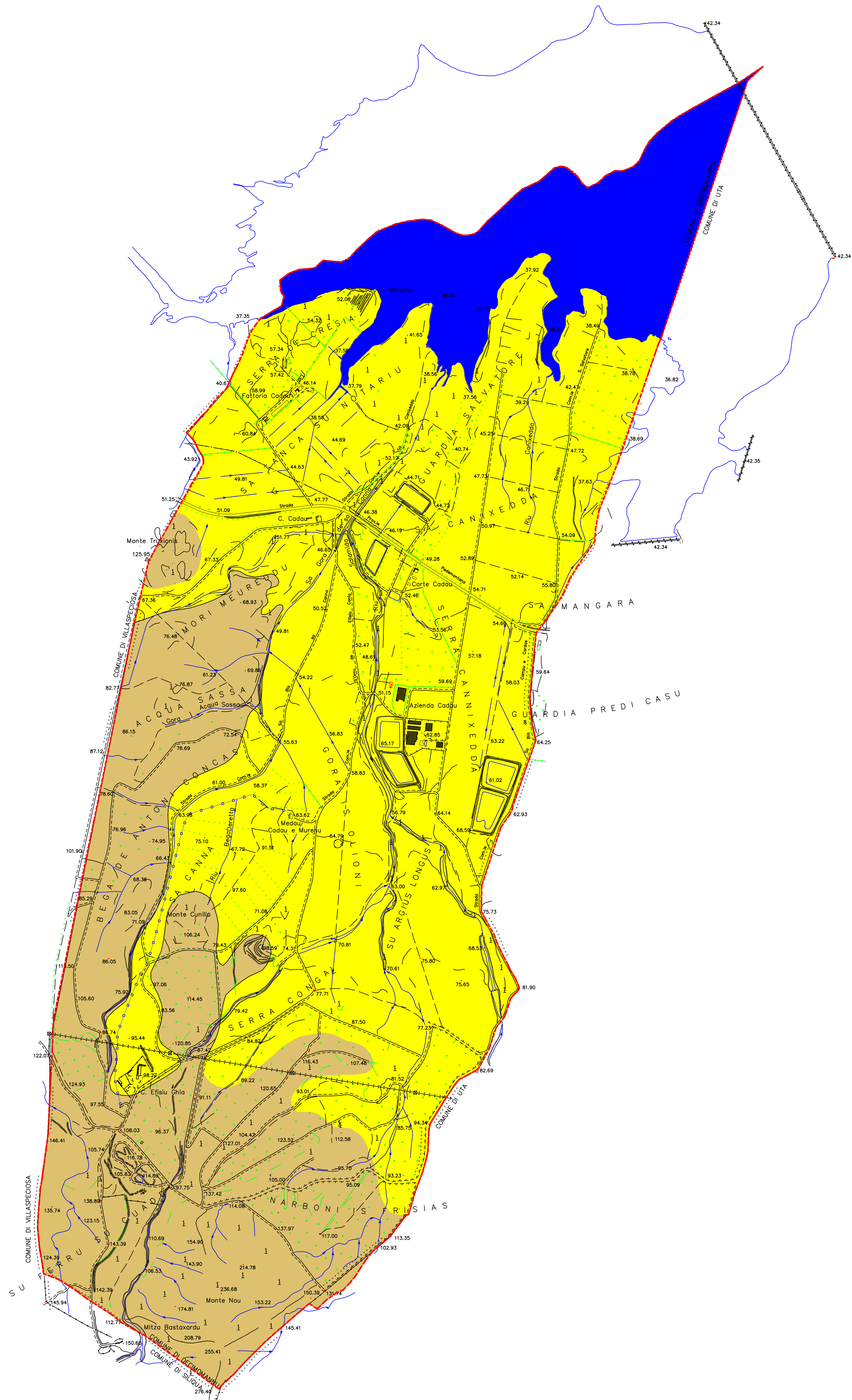
Le aree residue potranno essere successivamente utilizzate sino alla saturazione nel rispetto delle norme vigenti all'atto della richiesta.

- **LOTTO INTERCLUSO.** *Si definisce lotto intercluso un'area edificabile, inserita rispettivamente in zona omogenea A,B o C da essa limitata, accessibile ed urbanizzata e delimitata da lotti edificati o da spazi pubblici.*

Il lotto intercluso non deve essere stato oggetto di frazionamento rispetto alle preesistenze interclusive.

Sul lotto intercluso l'edificabilità può avvenire, utilizzando l'indice medio dell'isolato delle zone omogenee A e B o nel rispetto dell'indice territoriale nella zona C, anche mediante intervento singolo con concessione edilizia diretta nel rispetto della normativa prevista per la zona e dal regolamento edilizio comunale.

Nel caso nel lotto insista una preesistenza edilizia che non satura l'intera area di pertinenza si potrà completare l'edificazione sino alla saturazione della volumetria consentita dall'indice di fabbricabilità fondiaria.



- LEGENDA
- CENTRO URBANO
 - ZONA D
 - ZONA H
 - ZONA G
 - ZONA E₁
 - ZONA E₂
 - ZONA E₃
 - ZONA E₅
 - AREA DELL'INVASO SUL RIO CIXERRI
 - ZONA GF: FERROVIE
 - ZONA GM: IMPIANTI MILITARI
 - LIMITE ZONA SOTTOPOSTA AL REGIME VINCOLISTICO DI CUI ALL'ART.16 C.1 DELLE NORME DI ATTUAZIONE
 - INTERESSE ARCHEOLOGICO
 - LIMITE COMUNALE AREE ZONIZZATE
 - FASCIA DI RISPETTO DEL DEPURATORE COMUNALE
- Vedi Par. 1.2 della Delib.04/02/77 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle Acque

COMUNE di DECIMOMANNU
(PROVINCIA di CAGLIARI)



Progetto:
PIANO URBANISTICO COMUNALE
Variante in attuazione dell'accordo di programma tra :
Comune di Decimomannu
e
F S Sistemi Urbani - Gruppo Ferrovie dello Stato

ZONIZZAZIONE TERRITORIO COMUNALE
PUC VIGENTE
AGGIORNAMENTO LUGLIO 2014

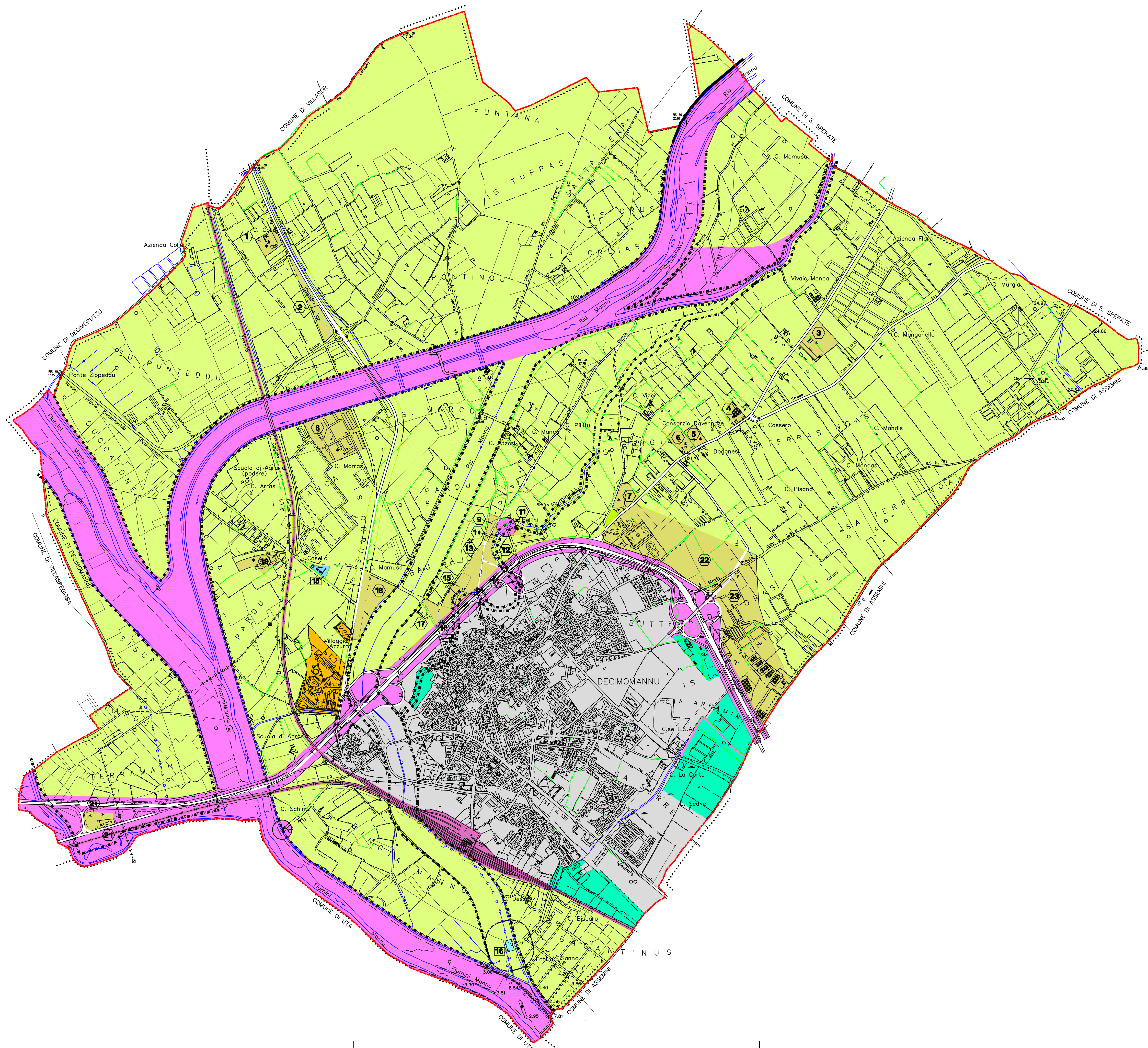
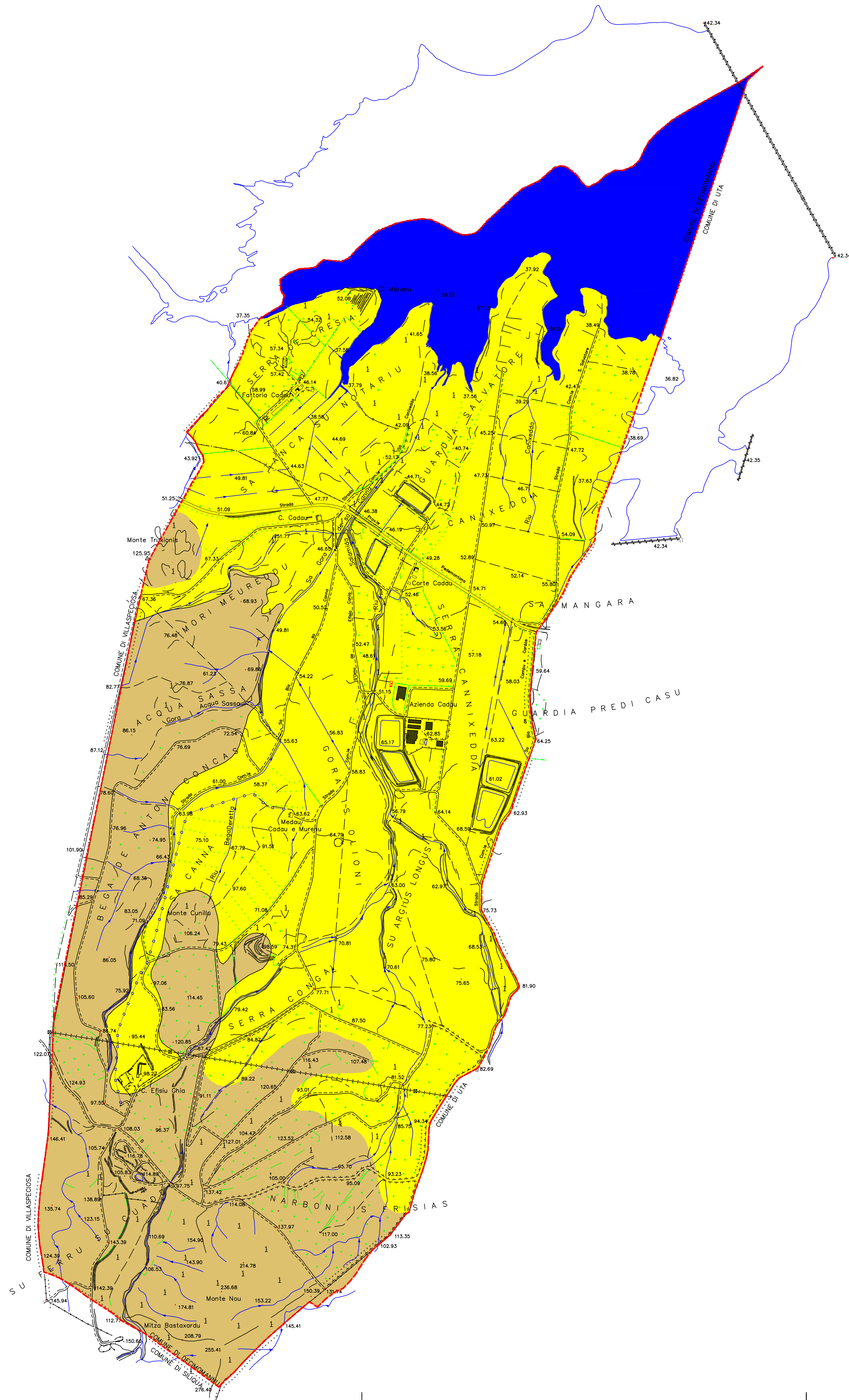
(ACCOGLIMENTO PRESCRIZIONI DETERMINAZIONE RAS N. 5620/DG DEL 18.12.2012)

Gruppo di Lavoro:
Progettista: Ing. Giovanni Tocco
Coll. Tecnici: Ufficio Tecnico
Comune di Decimomannu

Tav. n.1a
Scala 1:10000

Committente:
Comune di Decimomannu

Il Sindaco:
Dott.ssa Anna Paola Marongiu



- LEGENDA
- CENTRO URBANO
 - ZONA D
 - ZONA H
 - ZONA G
 - ZONA E1
 - ZONA E2
 - ZONA E3
 - ZONA E5
 - AREA DELL'INVASO SUL RIO CIXERRI
 - ZONA Gf: FERROVIE
 - ZONA Gm: IMPIANTI MILITARI
 - LIMITE ZONA SOTTOPOSTA AL REGIME VINCOLISTICO DI CUI ALL'ART.16 C.1 DELLE NORME DI ATTUAZIONE
 - INTERESSE ARCHEOLOGICO
 - LIMITE COMUNALE AREE ZONIZZATE
 - FASCIA DI RISPETTO DEL DEPURATORE COMUNALE
- Vedi Par. 1.2 della Delib.04/02/77 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle Acque

COMUNE di DECIMOMANNU
(PROVINCIA di CAGLIARI)



Progetto:
PIANO URBANISTICO COMUNALE

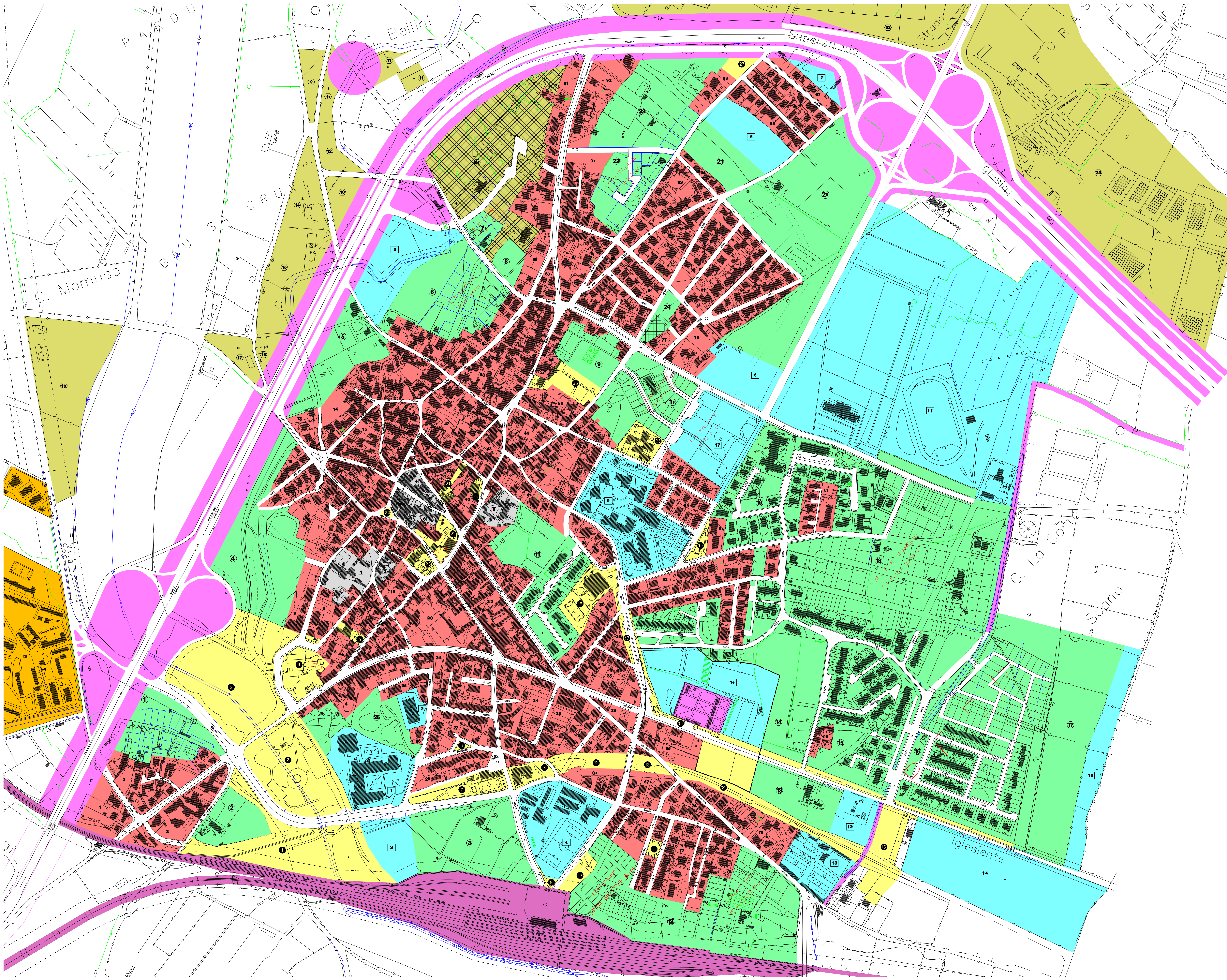
Variante in attuazione dell'accordo di programma tra :
Comune di Decimomannu
F S Sistemi Urbani - Gruppo Ferrovie dello Stato

**ZONIZZAZIONE TERRITORIO COMUNALE
PUC IN VARIANTE**
AGGIORNAMENTO LUGLIO 2014

(ACCOGLIMENTO PRESCRIZIONI DETERMINAZIONE RAS N. 5620/DG DEL 18.12.2012)

Gruppo di Lavoro: Tav. n.1b
Progettista: Ing. Giovanni Tocco
Coll. Tecnici: Ufficio Tecnico
Comune di Decimomannu

Committente: Il Sindaco:
Comune di Decimomannu Dott.ssa Anna Paola Marongiu



LEGENDA

ZONE A	ZONE E3
ZONE B	ZONE Gm IMPIANTI MILITARI
ZONE C	Area di cessione per servizi del comparto C24
ZONE D	ZONE D1
ZONE G	ZONE Gr Ferrovie dello Stato
ZONE S	----- Limite Fascia di Rispetto
ZONE H	----- LimiteArea sottoposta al regime vincolistico di cui all'art. 16 c. 1 delle Norme di Attuazione
	----- Perimetro zone di rispetto cimiteriale

COMUNE di DECIMOMANNU
(PROVINCIA di CAGLIARI)



Progetto:
PIANO URBANISTICO COMUNALE

Variante in attuazione dell'accordo di programma tra :
Comune di Decimomannu
F S Sistemi Urbani - Gruppo Ferrovie dello Stato

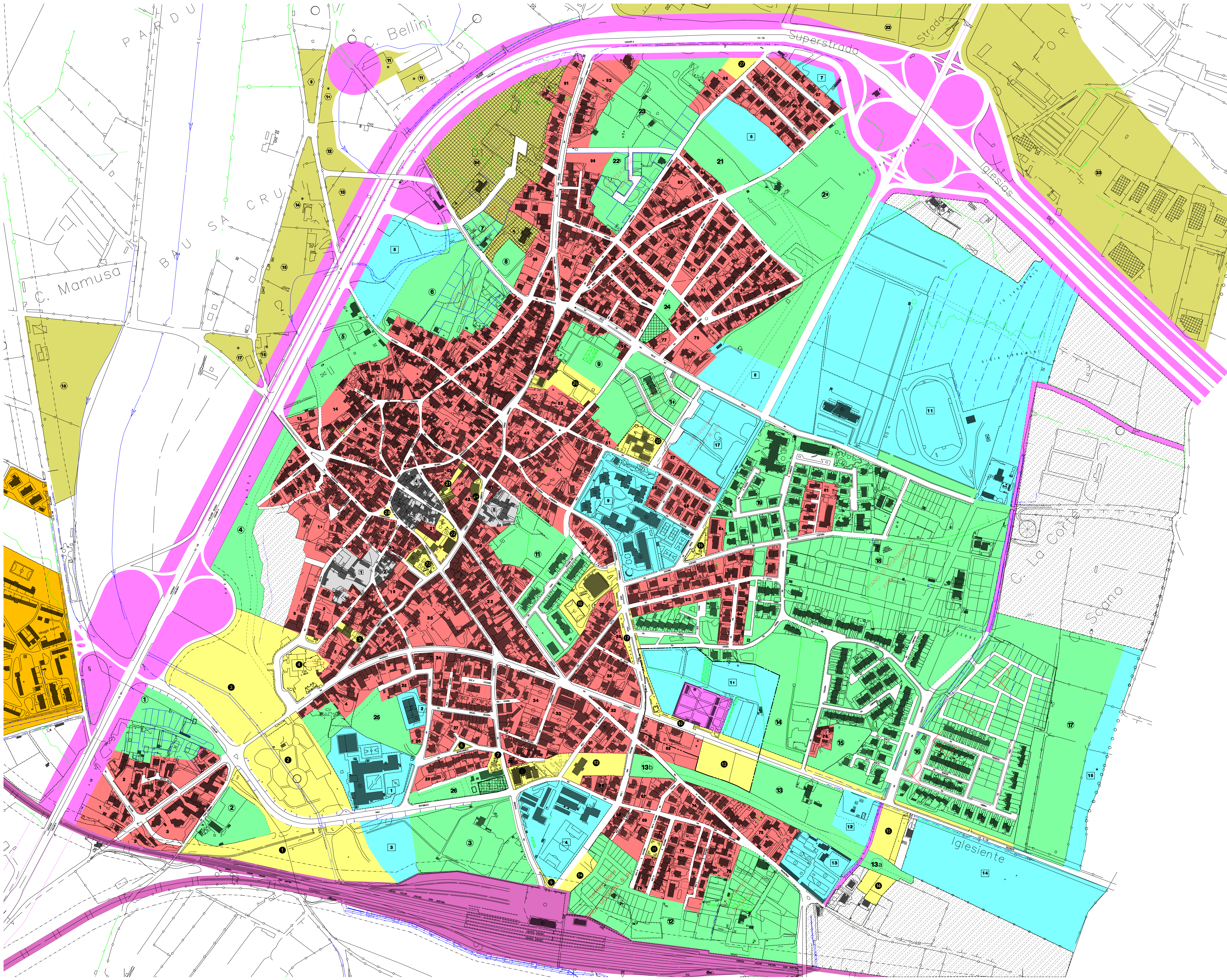
**ZONIZZAZIONE AREA URBANA
PUC VIGENTE**

AGGIORNAMENTO LUGLIO 2014

(ACCOGLIMENTO PRESCRIZIONI DETERMINAZIONE RAS N. 5620/DG DEL 18.12.2012)

Gruppo di Lavoro: Tav. n.2a
Progettista: Ing. Giovanni Tocco Scala 1:2000
Coll. Tecnici: Ufficio Tecnico
Comune di Decimomannu

Committente: Il Sindaco:
Comune di Decimomannu Dott.ssa Anna Paola Marongiu



LEGENDA

ZONE A	ZONE E3
ZONE B	ZONE Gm IMPIANTI MILITARI
ZONE C	Area di cessione per servizi dei comparti C24 - C26
ZONE D	ZONE D1
ZONE G	ZONE Gr Ferrovie dello Stato
ZONE S	Limite Fascia di Rispetto
ZONE H	LimiteArea sottoposta al regime vincolistico di cui all'art. 16 c. 1 delle Norme di Attuazione
	Perimetro zone di rispetto cimiteriale

COMUNE di DECIMOMANNU
(PROVINCIA di CAGLIARI)

Progetto:
PIANO URBANISTICO COMUNALE

Variente in attuazione dell'accordo di programma tra :
Comune di Decimomannu
F S Sistemi Urbani - Gruppo Ferrovie dello Stato

**ZONIZZAZIONE AREA URBANA
PUC IN VARIANTE**
AGGIORNAMENTO LUGLIO 2014

ACCOLLIMENTO PRESCRIZIONI DETERMINAZIONE RAS N. 5620/DG DEL 18.12.2012

Gruppo di Lavoro:
Progettista: Ing. Giovanni Tocco
Coll. Tecnici: Ufficio Tecnico
Comune di Decimomannu

Comittente:
Comune di Decimomannu

Il Sindaco:
Dott.ssa Anna Paola Marongiu

Tav. n.2b
Scala 1:2000

COMUNE di DECIMOMANNU (PROVINCIA di CAGLIARI)



Progetto:

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Variante in attuazione dell'accordo di programma tra :
Comune di Decimomannu
e
F S Sistemi Urbani - Gruppo Ferrovie dello Stato

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLA PERIMETRAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE PUC VIGENTE

AGGIORNAMENTO LUGLIO 2014

(ACCOGLIMENTO PRESCRIZIONI DETERMINAZIONE RAS N. 5620/DG DEL 18.12.2012)

Gruppo di Lavoro:

Progettista: Ing. Giovanni Tocco

Coll. Tecnici: Ufficio Tecnico
Comune di Decimomannu



Tav. n.3a
Scala 1:20.000
1:5.000
1:2.500
1:2.000
1:1.000

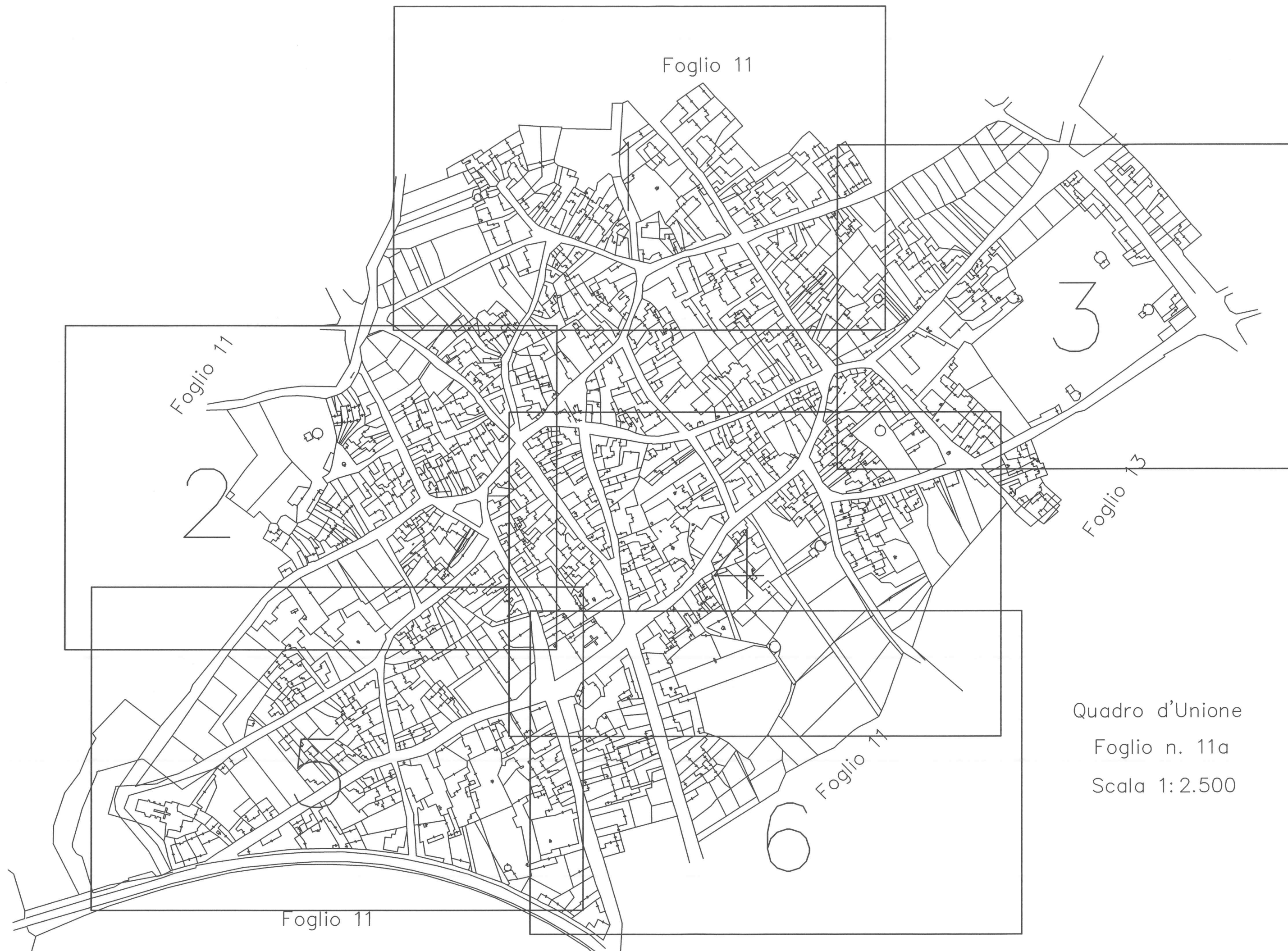
Committente:
Comune di Decimomannu

Il Sindaco:
Dott.ssa Anna Paola Marongiu



Quadro d'Unione

scala 1:20.000



Quadro d'Unione
Foglio n. 11a
Scala 1:2.500

Legenda:

— Confine tra Zone Omogenee corrente
lungo un Confine Catastale

- - - Confine tra Zone Omogenee non
corrente lungo un Confine Catastale

● Vertice Catastale

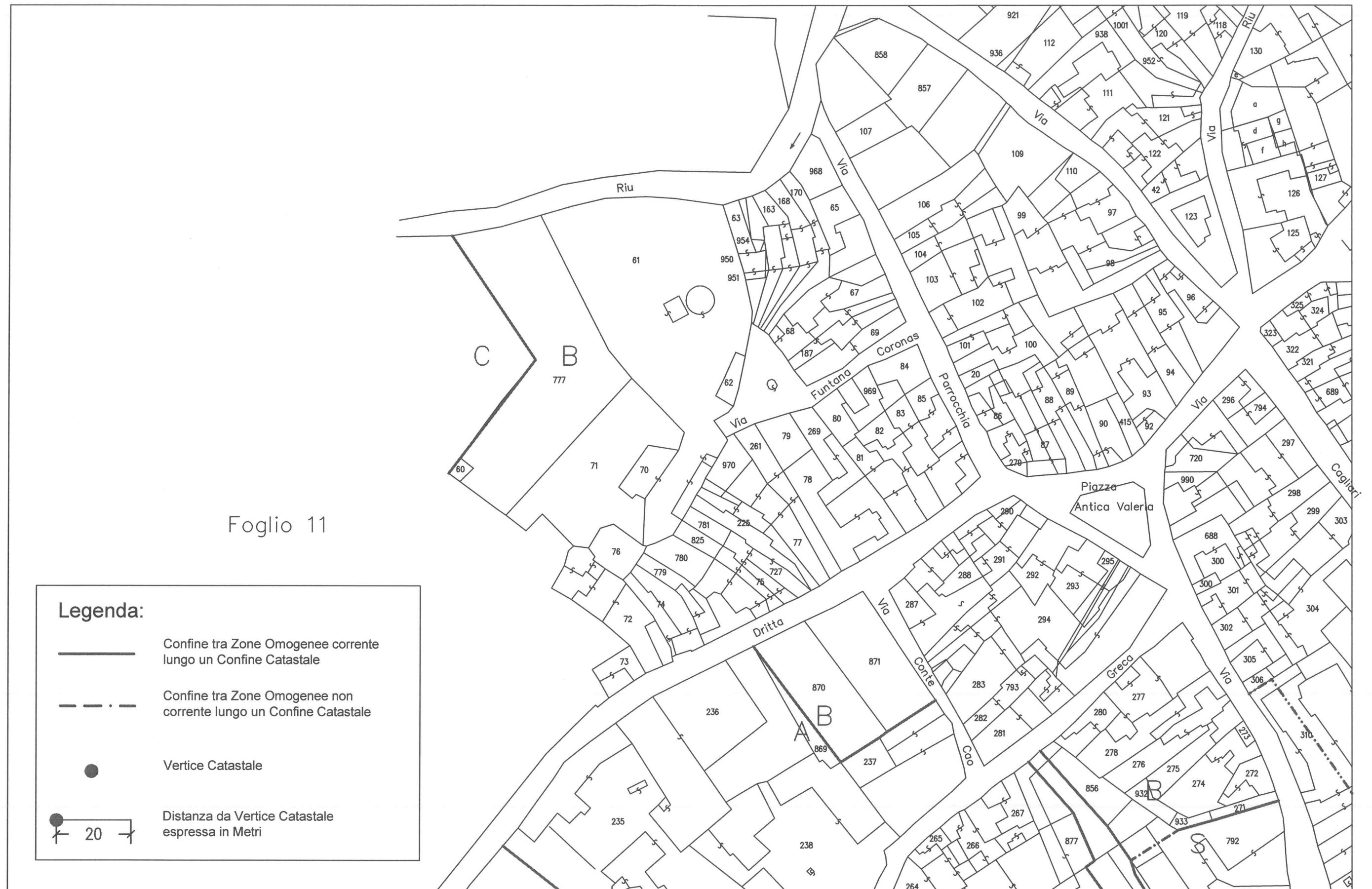
● 20
Distanza da Vertice Catastale
espressa in Metri

Foglio 11



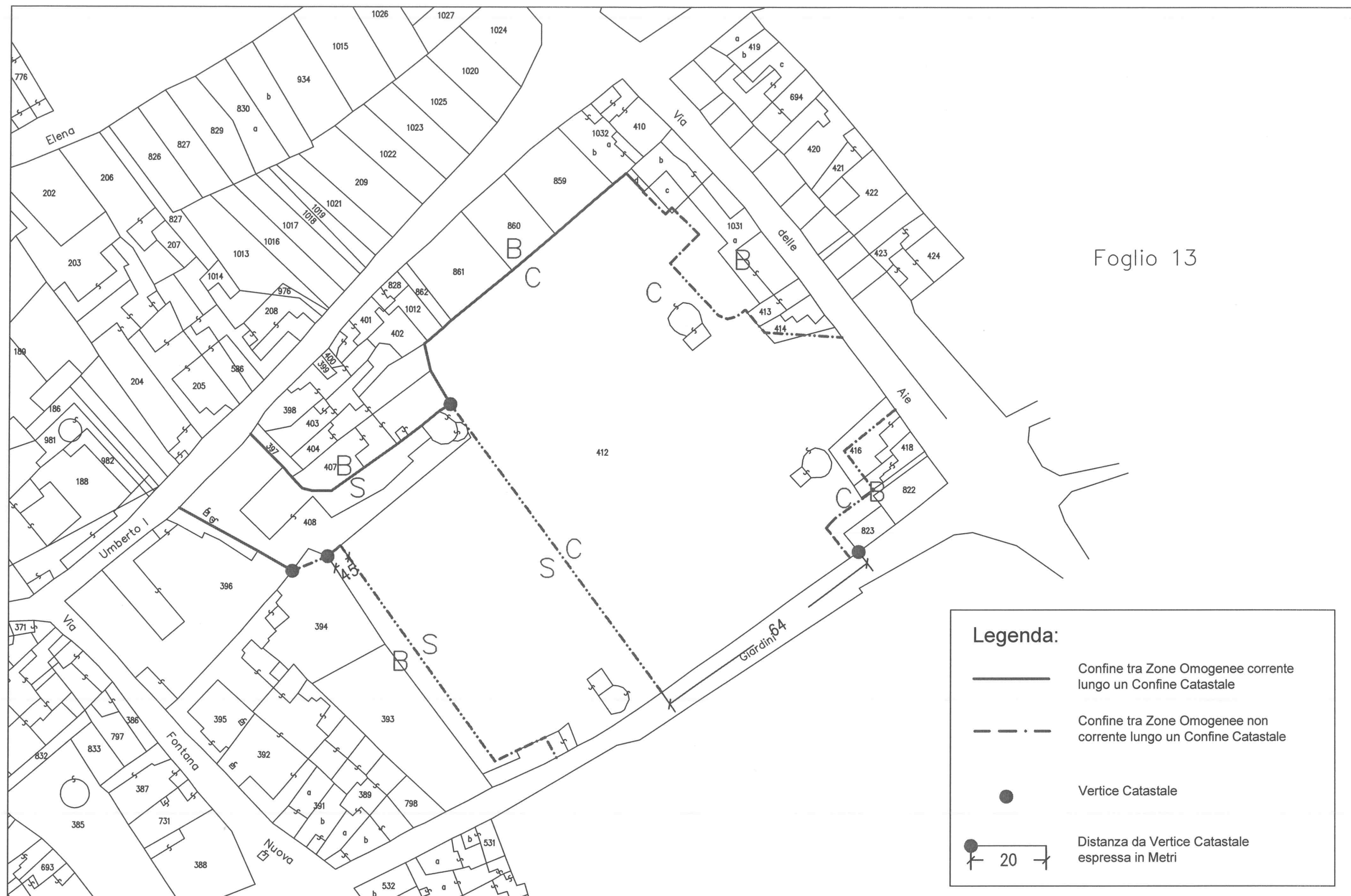
Foglio 11a - TAV.1

Scala 1:1000



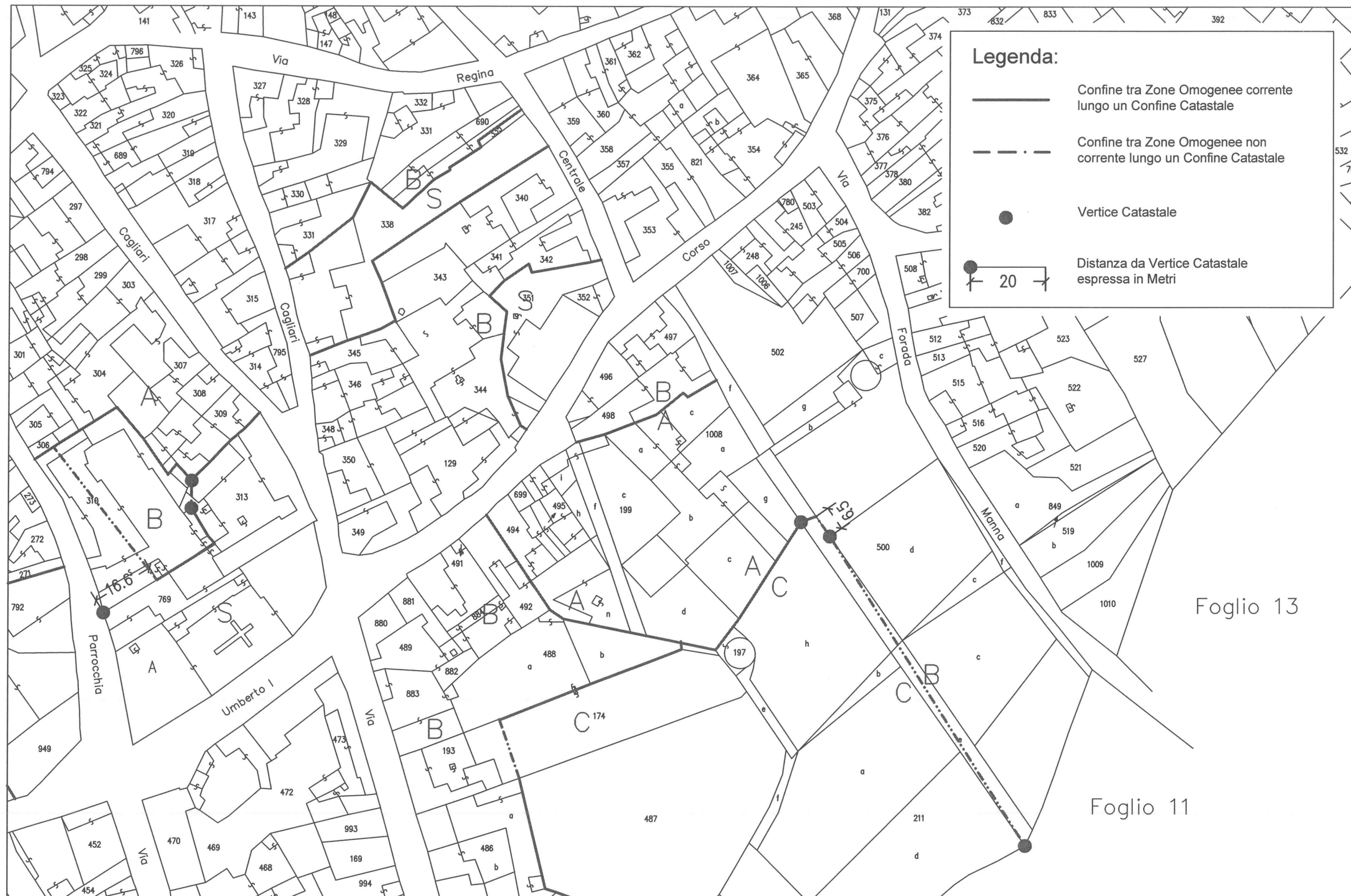
Foglio 11a - TAV.2

Scala 1:1000



Foglio 11a - TAV.3

Scala 1:1000



Foglio 11a - TAV.4

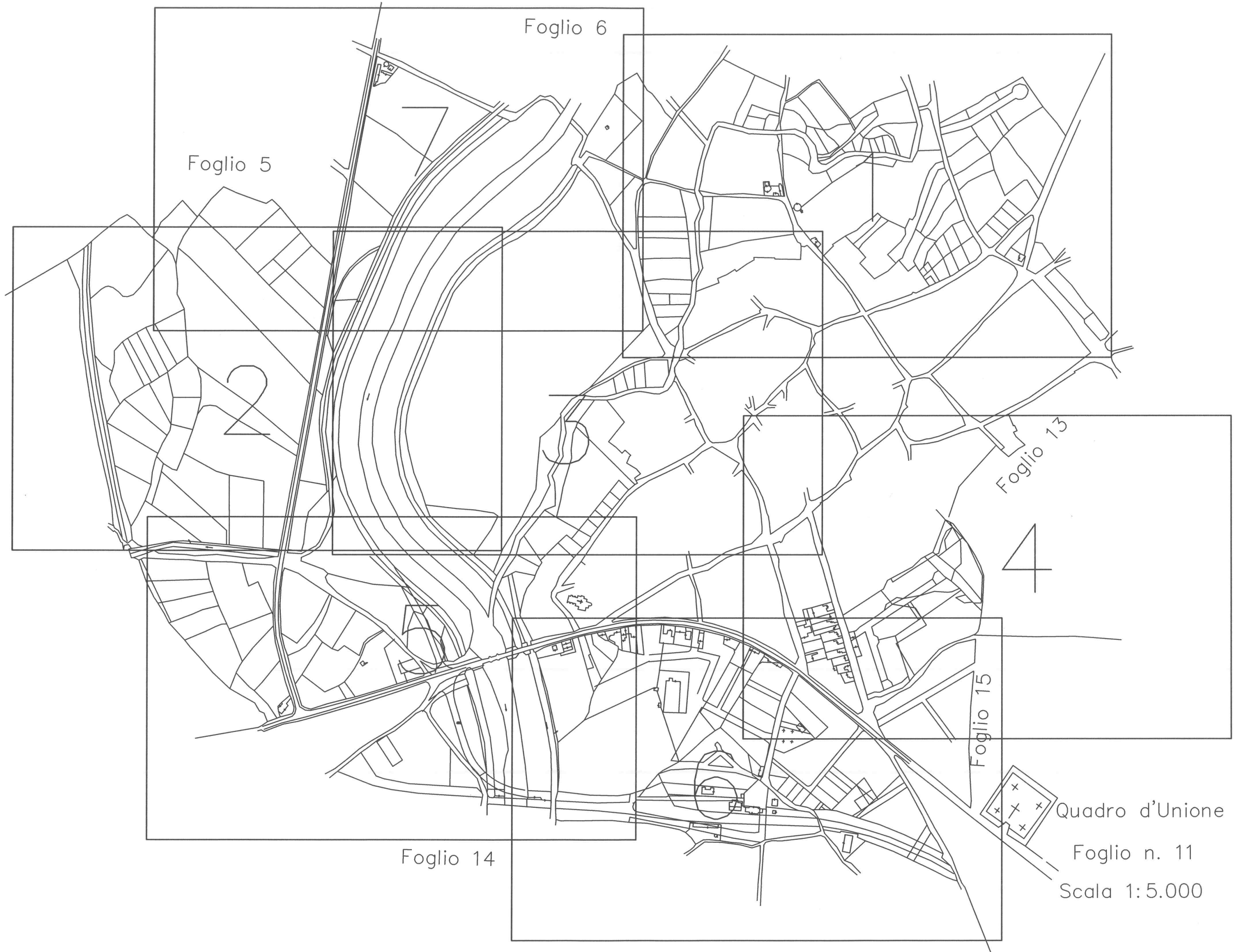
Scala 1:1000

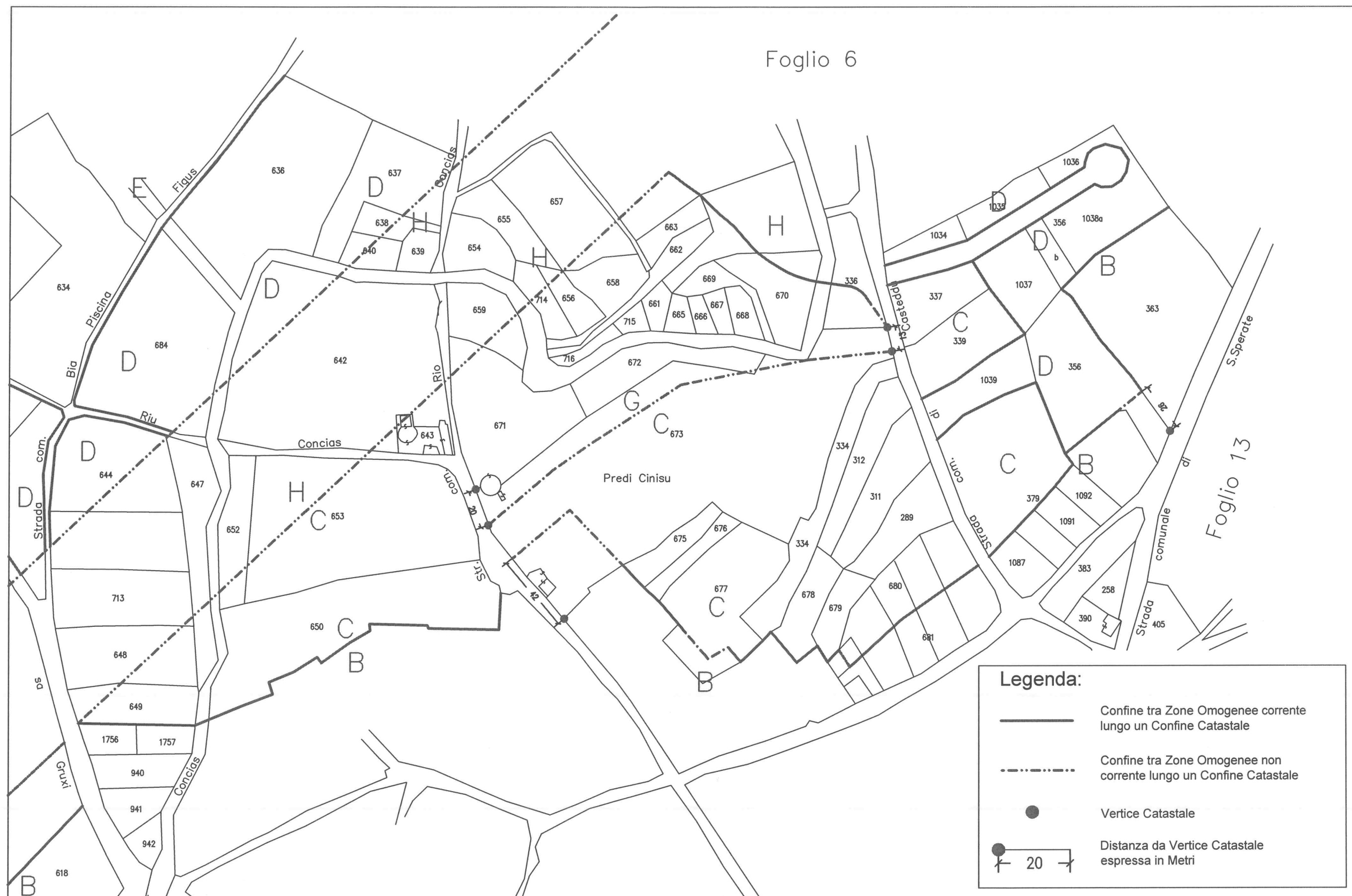


Foglio 11a - TAV.5

Scala 1:1000

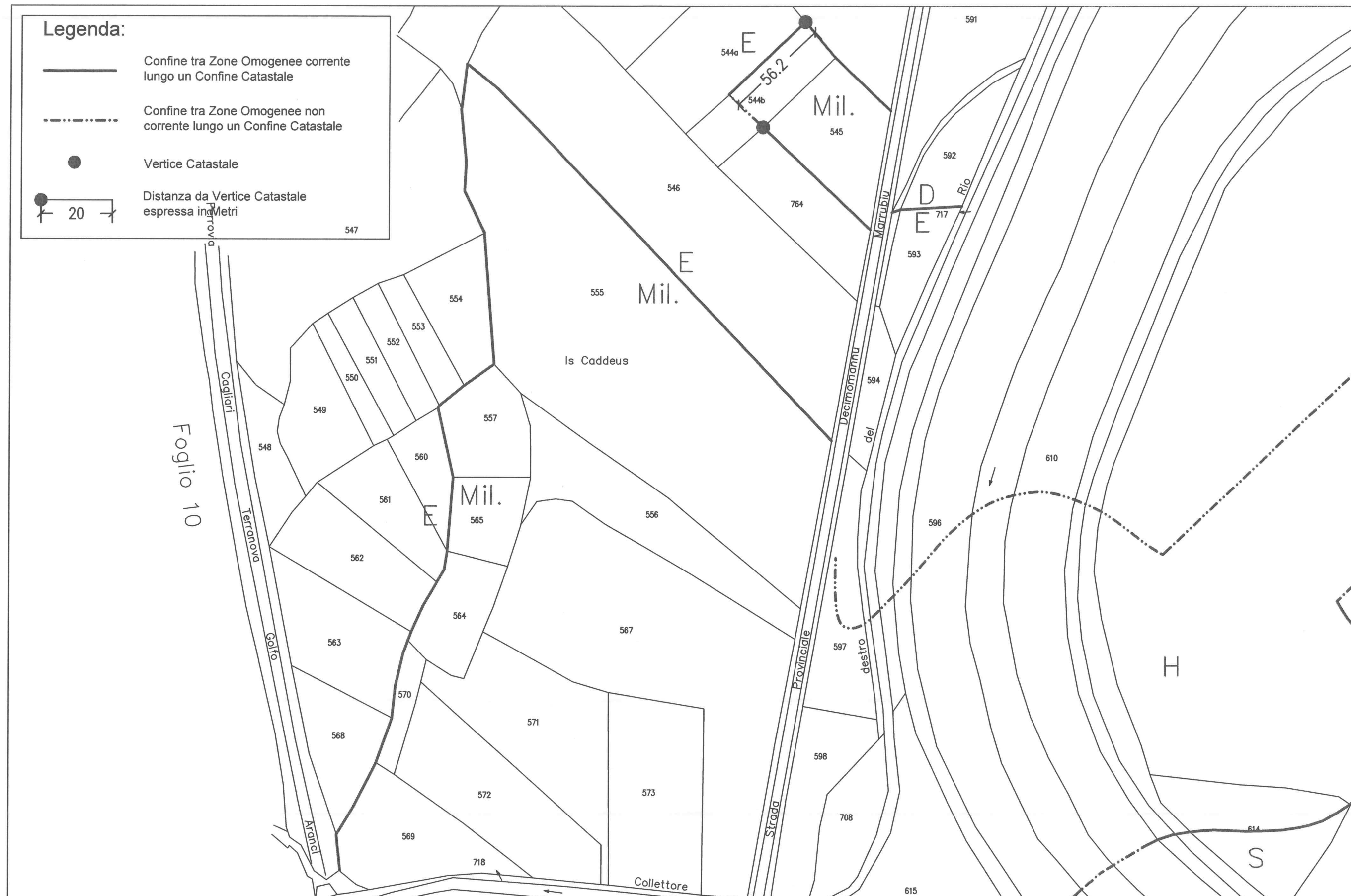


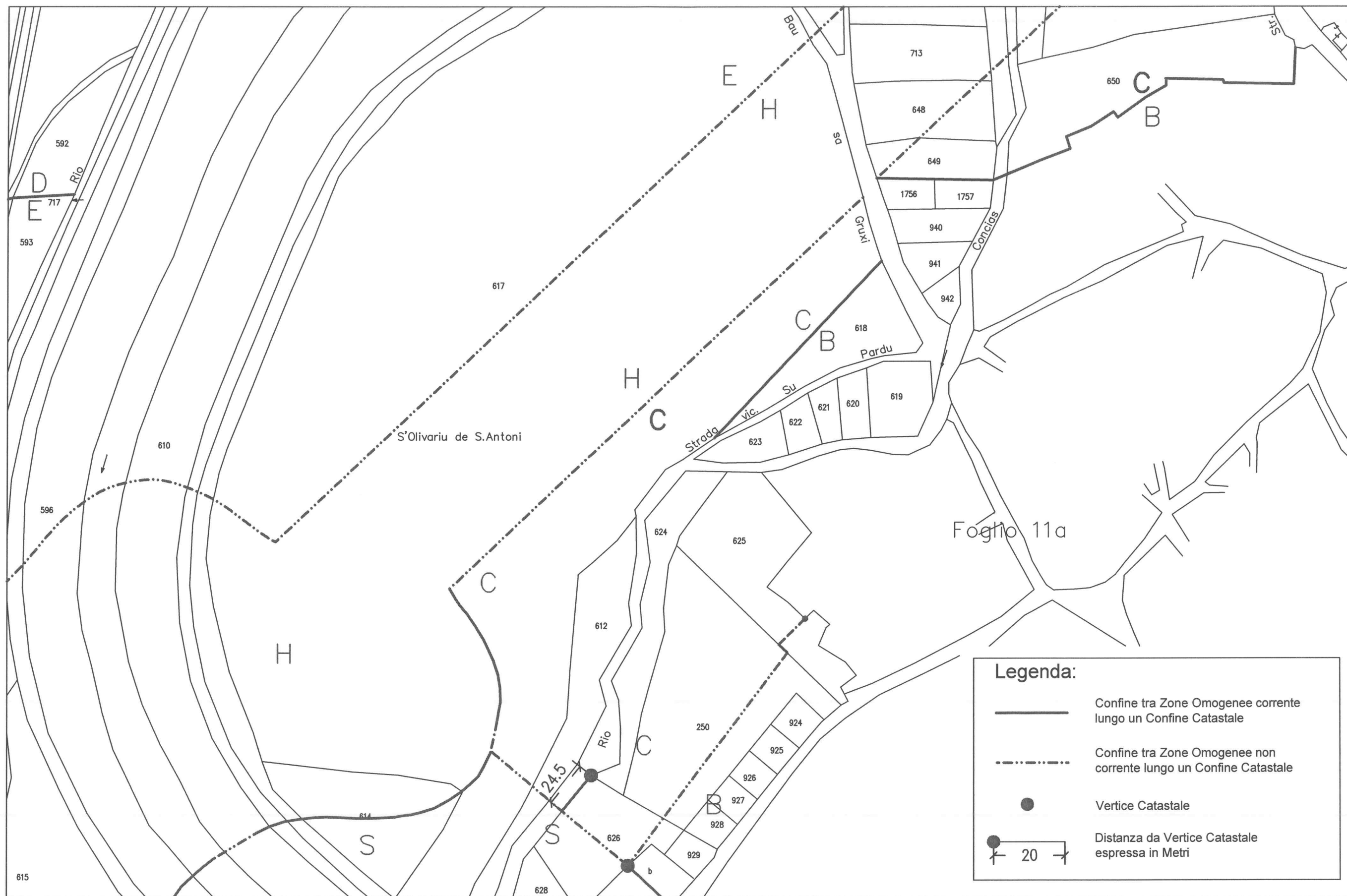




Foglio 11 - TAV.1

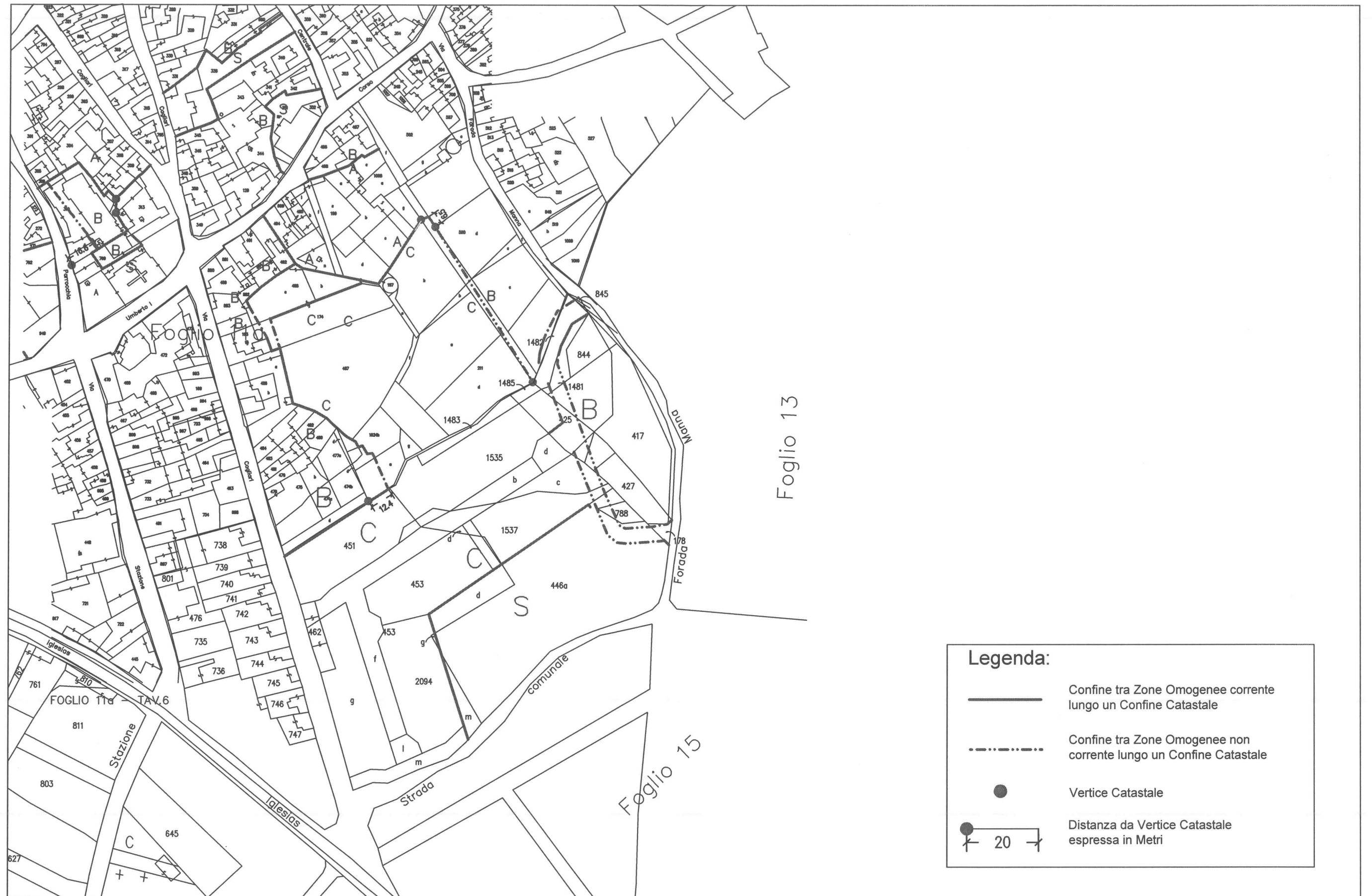
Scala 1:2000

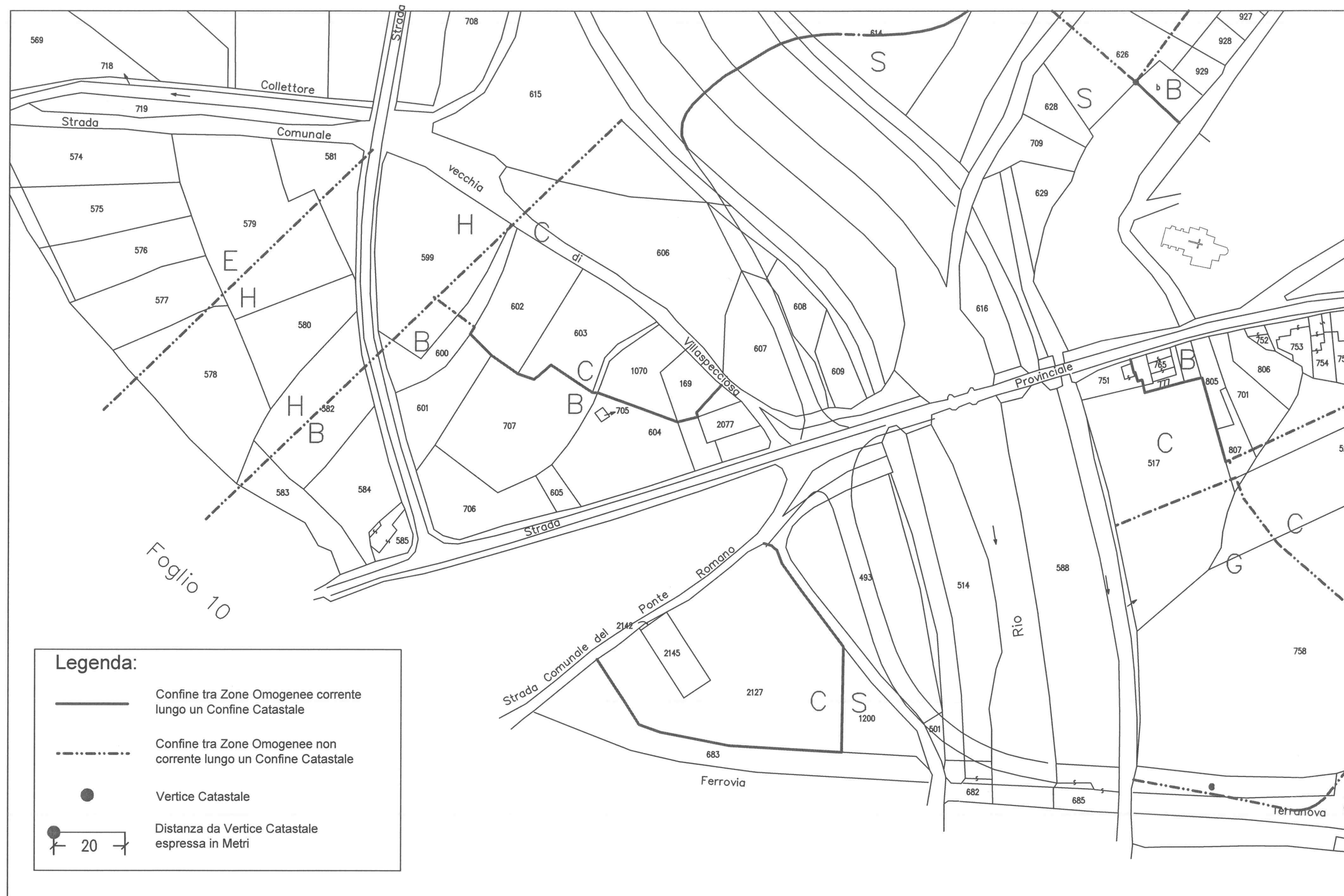


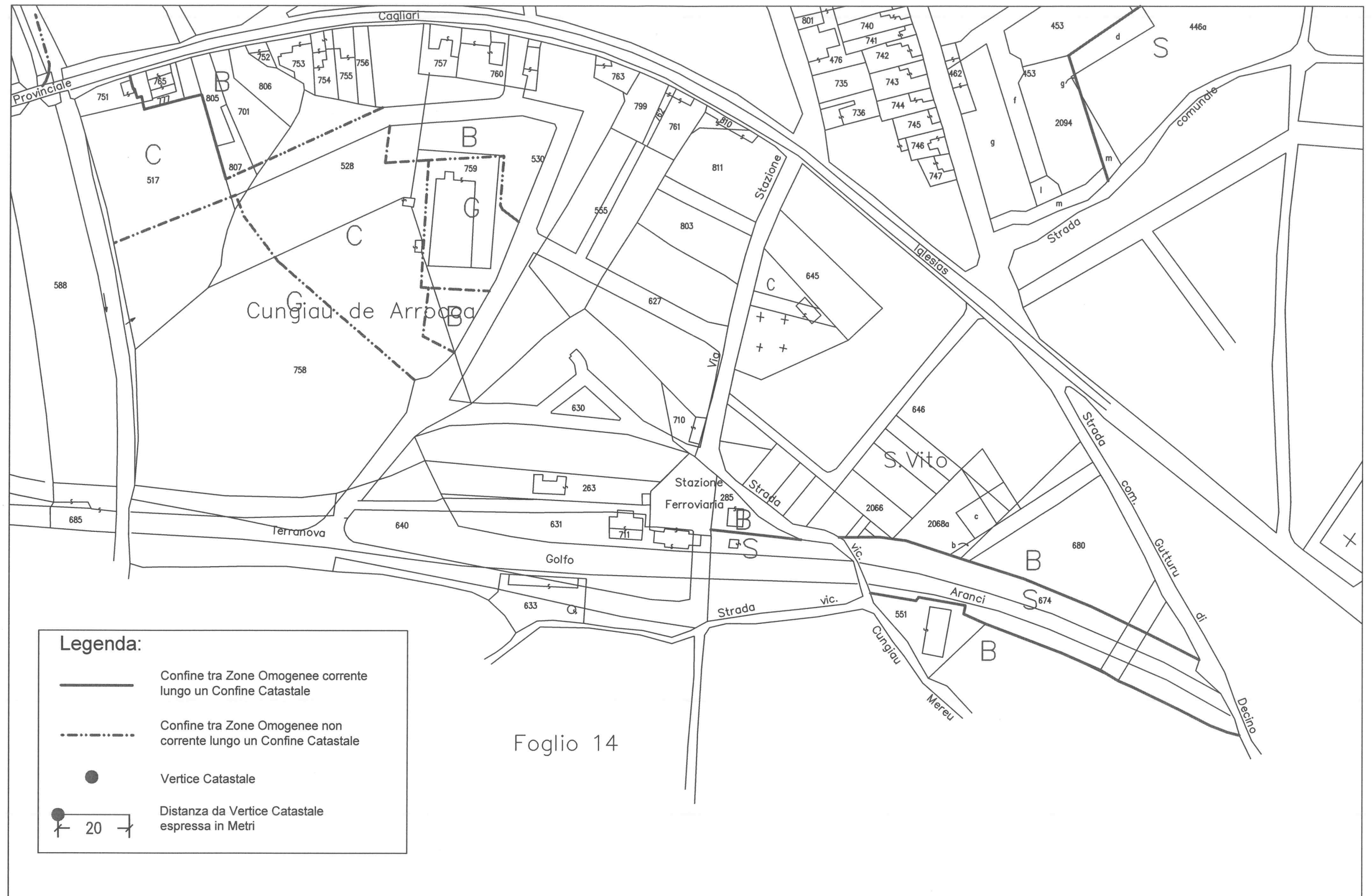


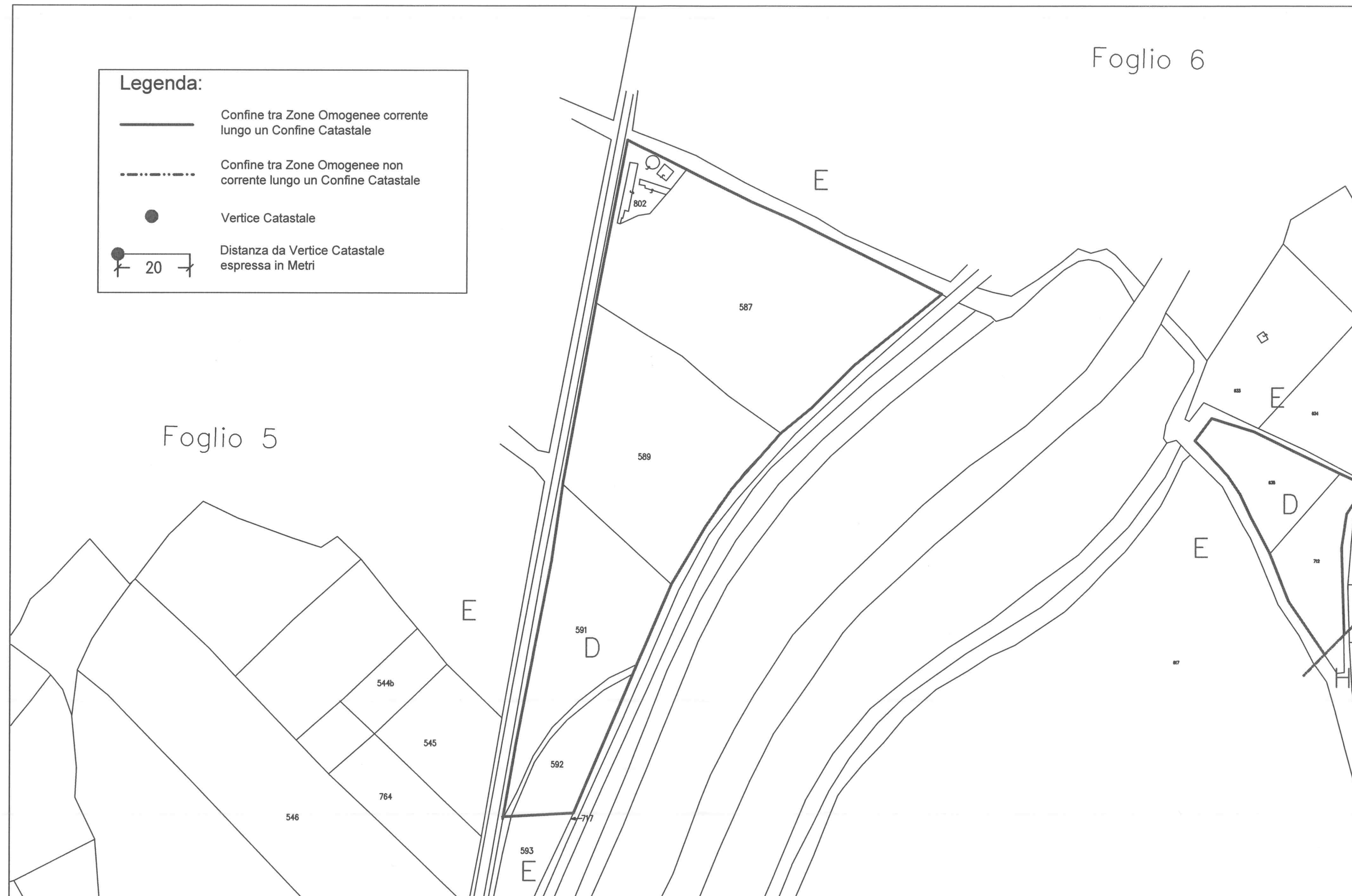
Foglio 11 - TAV.3

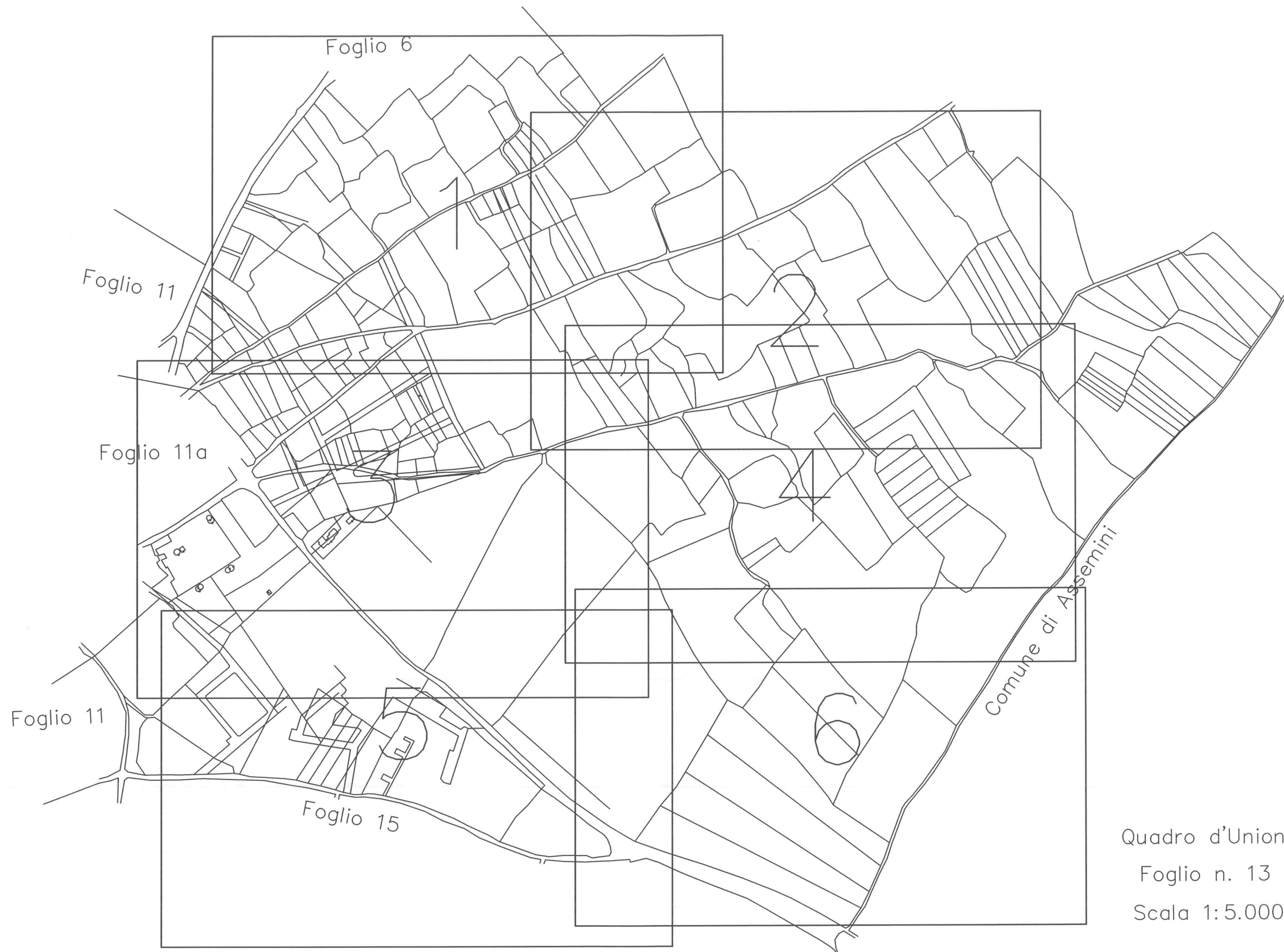
Scala 1:2000











Quadro d'Unione
Foglio n. 13
Scala 1:5.000

Foglio 6

Legenda:

- Confine tra Zone Omogenee corrente lungo un Confine Catastale
- · - · Confine tra Zone Omogenee non corrente lungo un Confine Catastale
- Vertice Catastale
- 20 Distanza da Vertice Catastale espressa in Metri



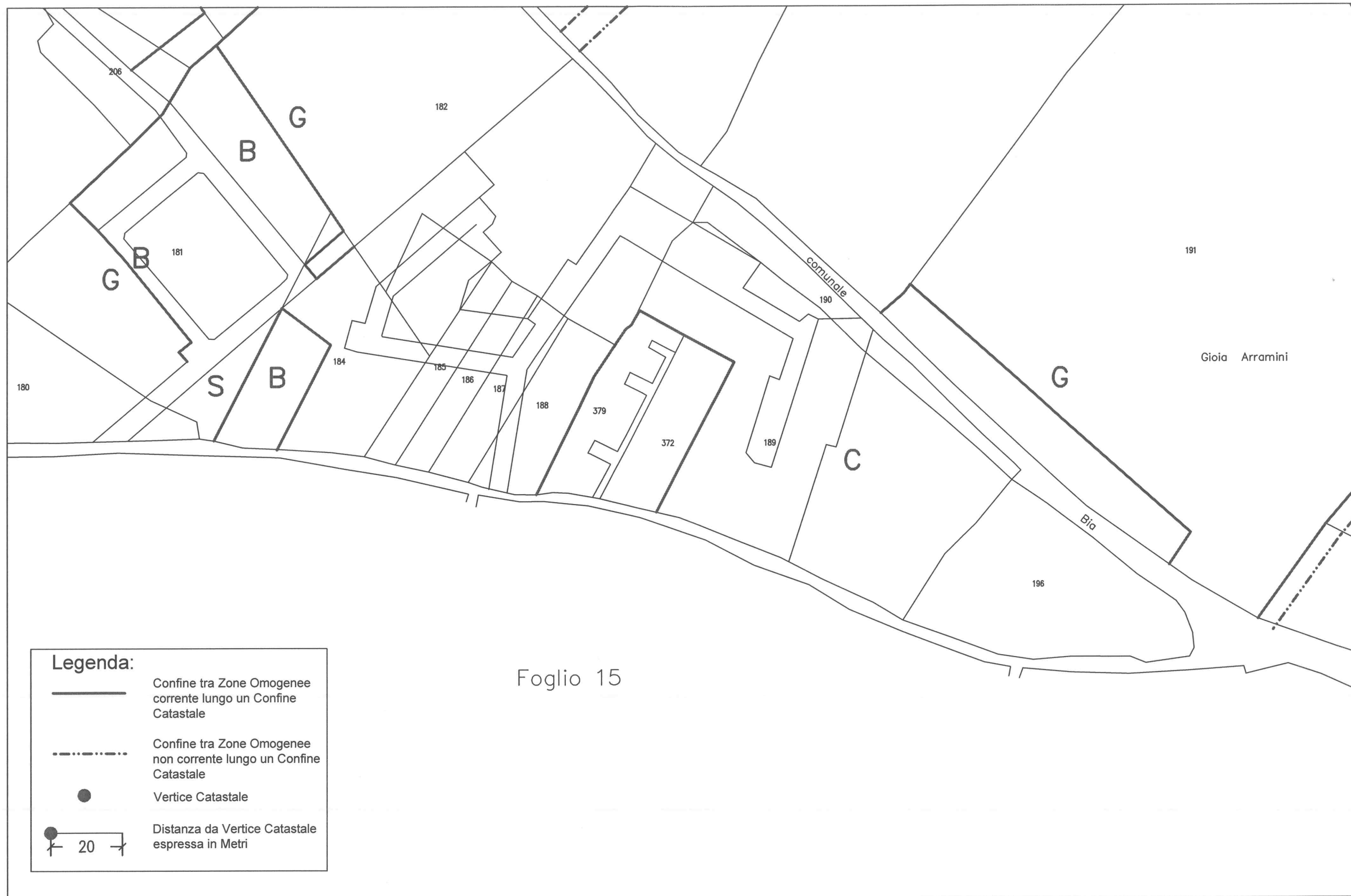
Foglio 13 - TAV.1

Scala 1:2000











Foglio 13 - TAV.6

Scala 1:2000

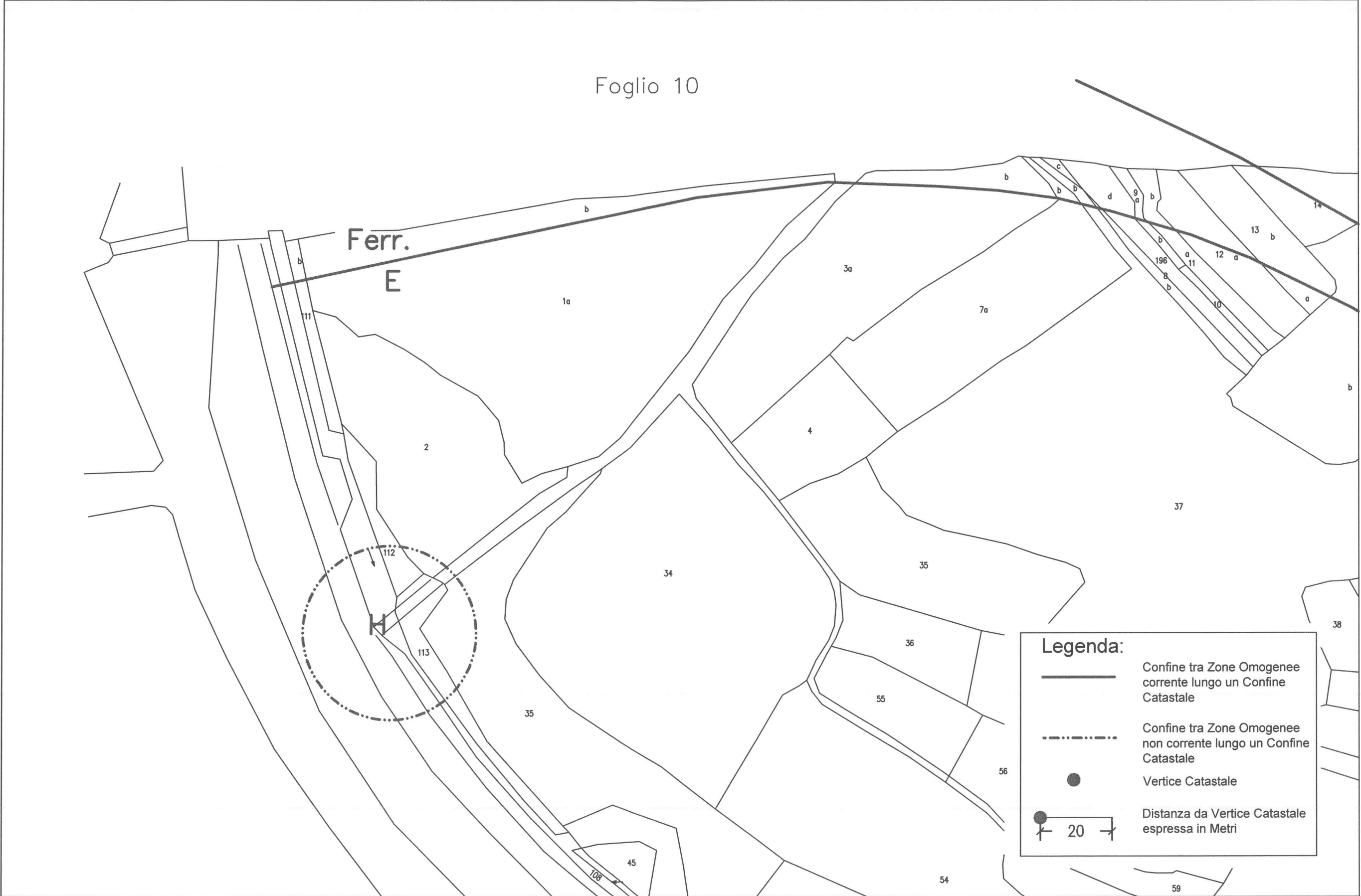
Foglio 11

Comune di Uta

Foglio 15

Quadro d'Unione
Foglio n. 14
Scala 1:5.000





Legenda:

- Confine tra Zone Omogenee
corrente lungo un Confine
Catastale
- - - - - Confine tra Zone Omogenee
non corrente lungo un Confine
Catastale
- Vertice Catastale
- 20 — Distanza da Vertice Catastale
espressa in Metri

Foglio 10



Foglio 14 - TAV.2

Scala 1:2000

Foglio 11

Legenda:

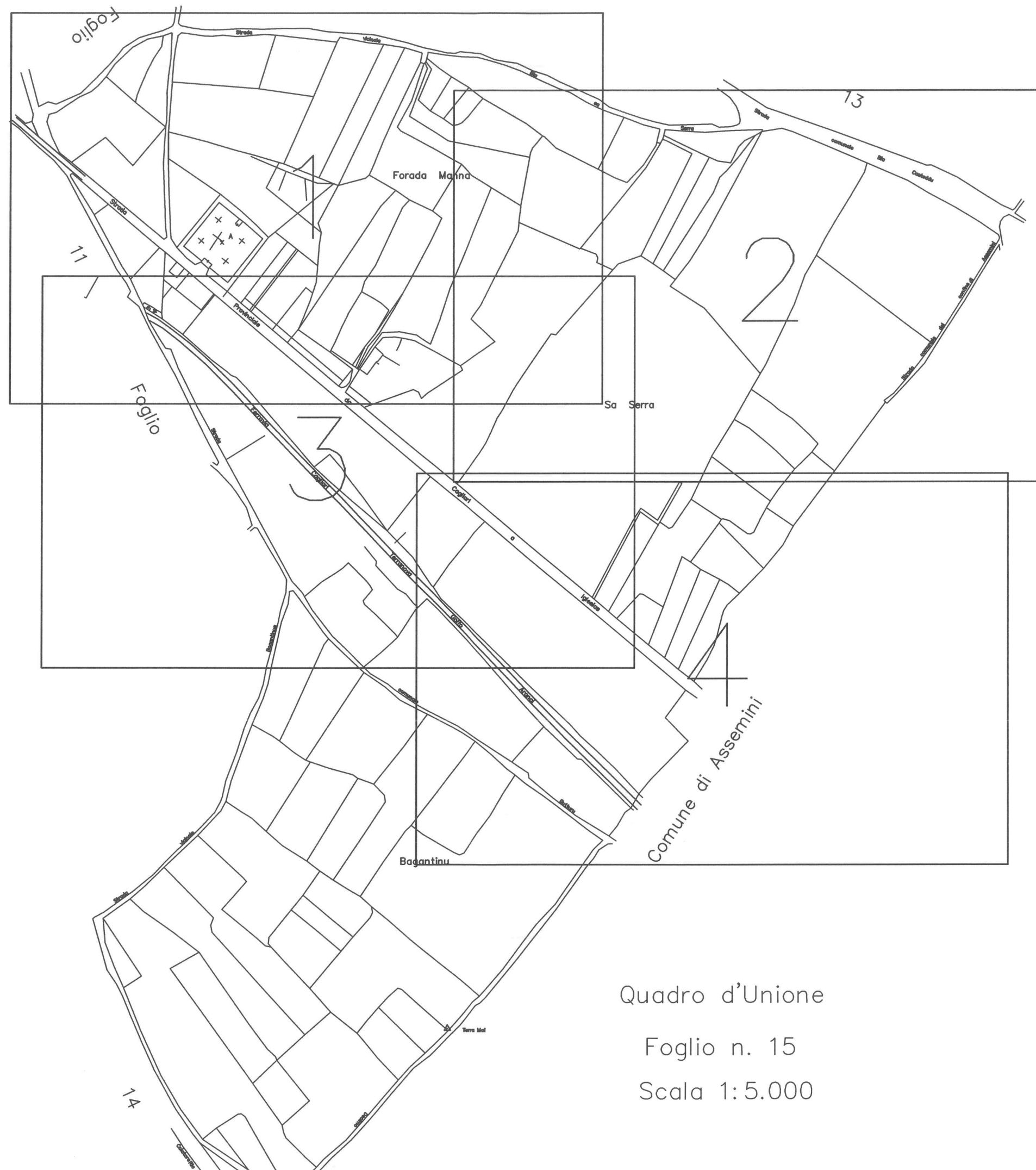
- Confine tra Zone Omogenee
corrente lungo un Confine
Catastale
- - - - - Confine tra Zone Omogenee
non corrente lungo un Confine
Catastale
- Vertice Catastale
- 20 — Distanza da Vertice Catastale
espressa in Metri

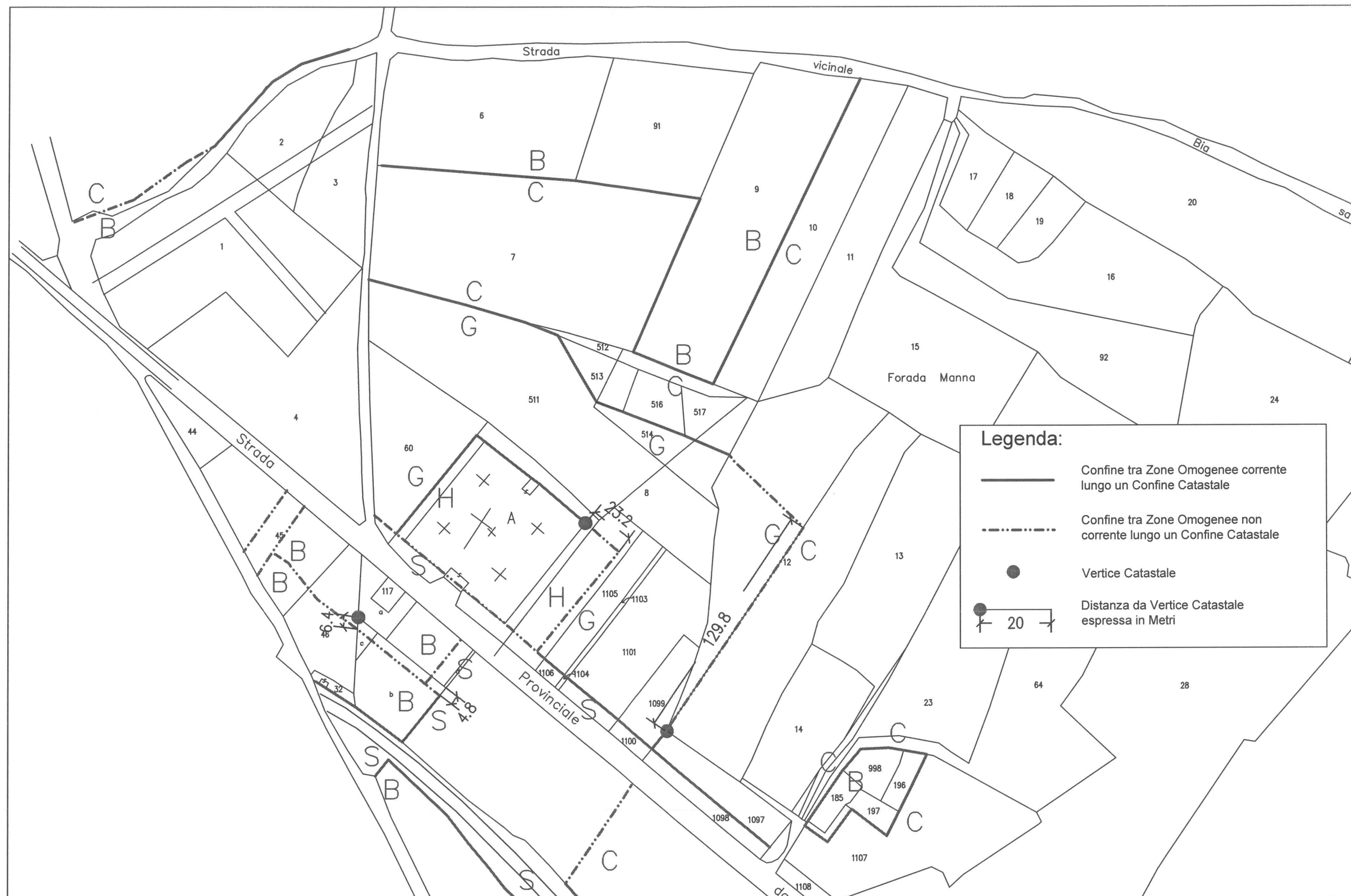


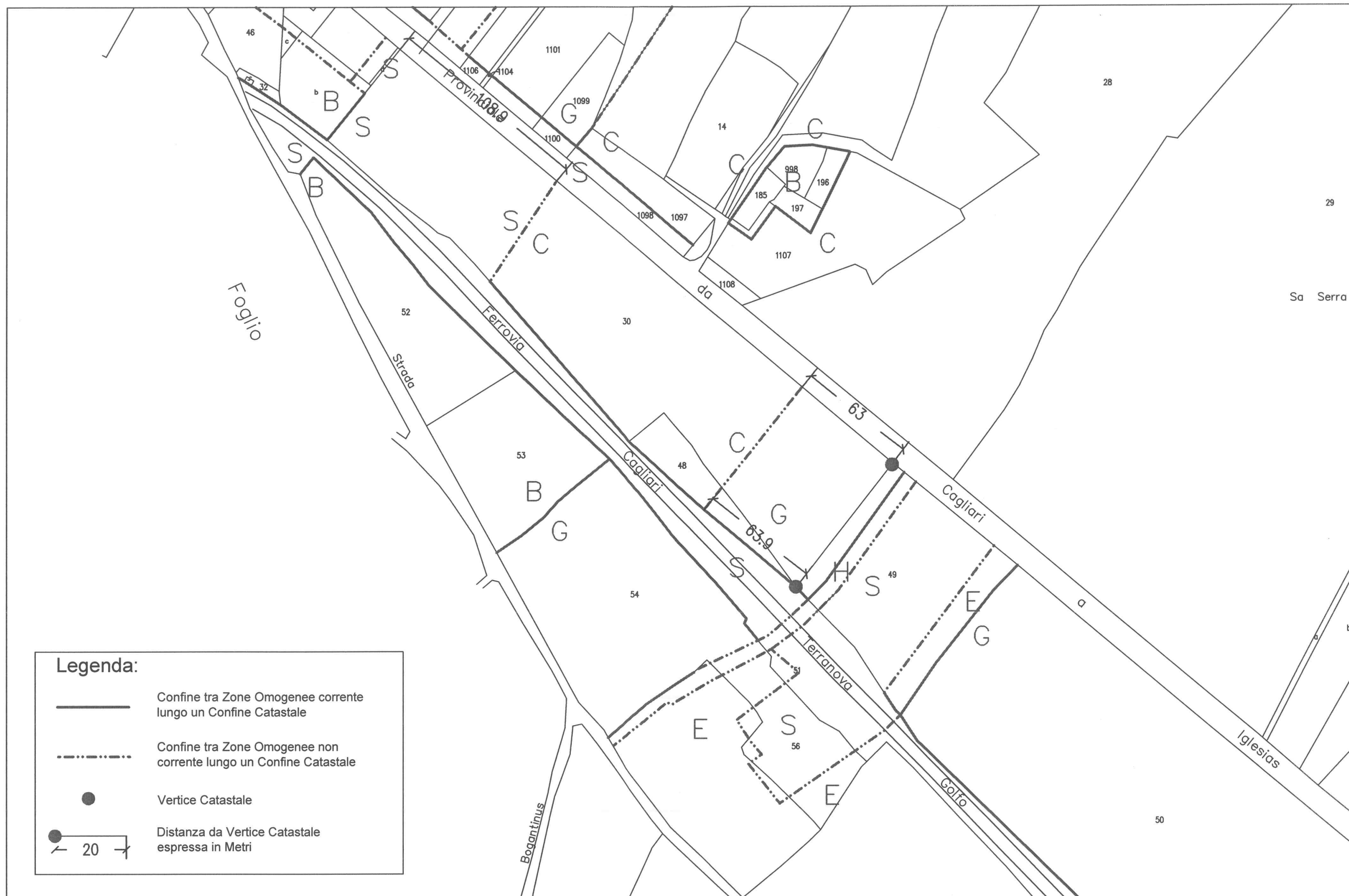
Foglio 14 - TAV.3

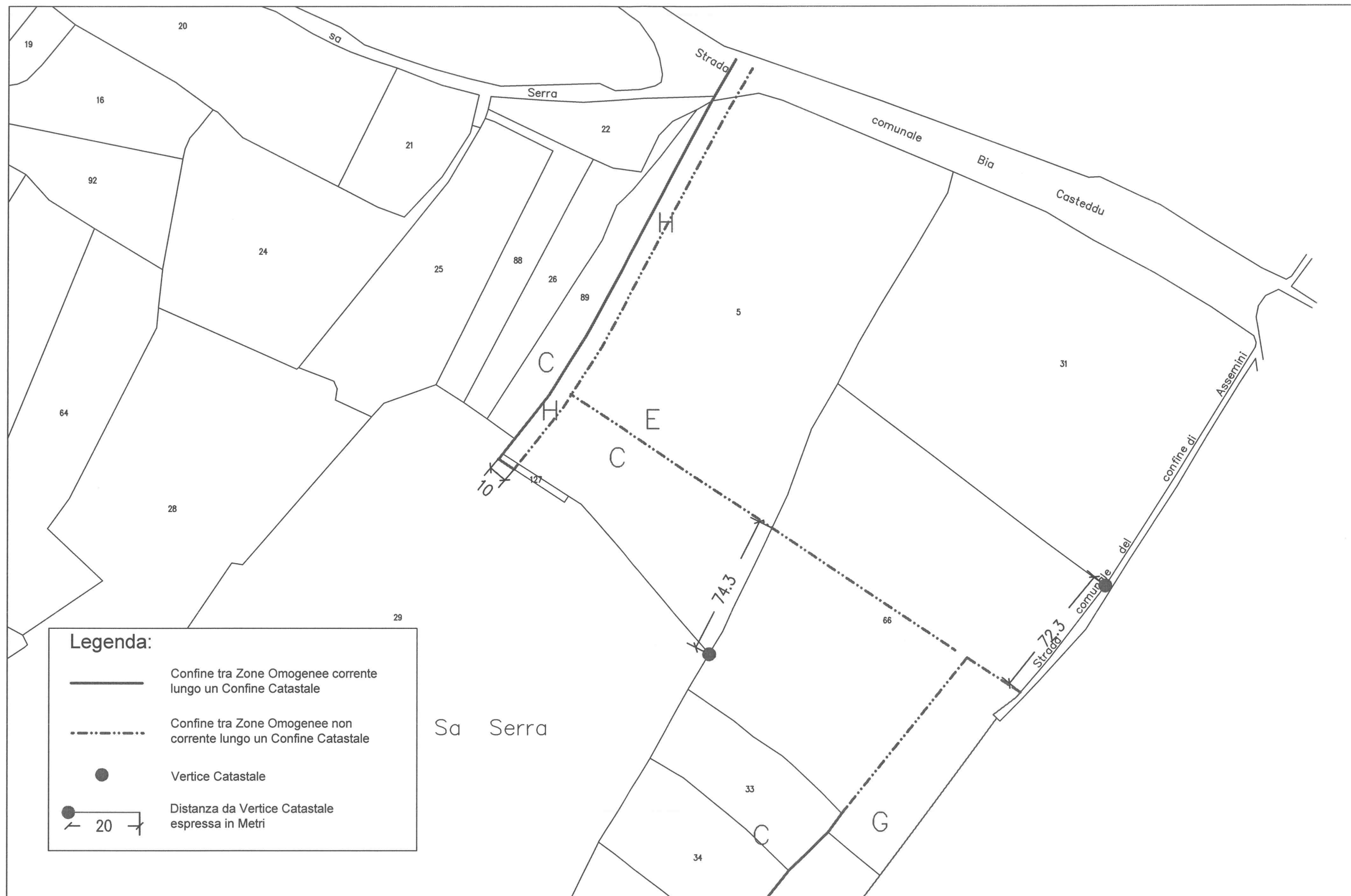
Scala 1:2000





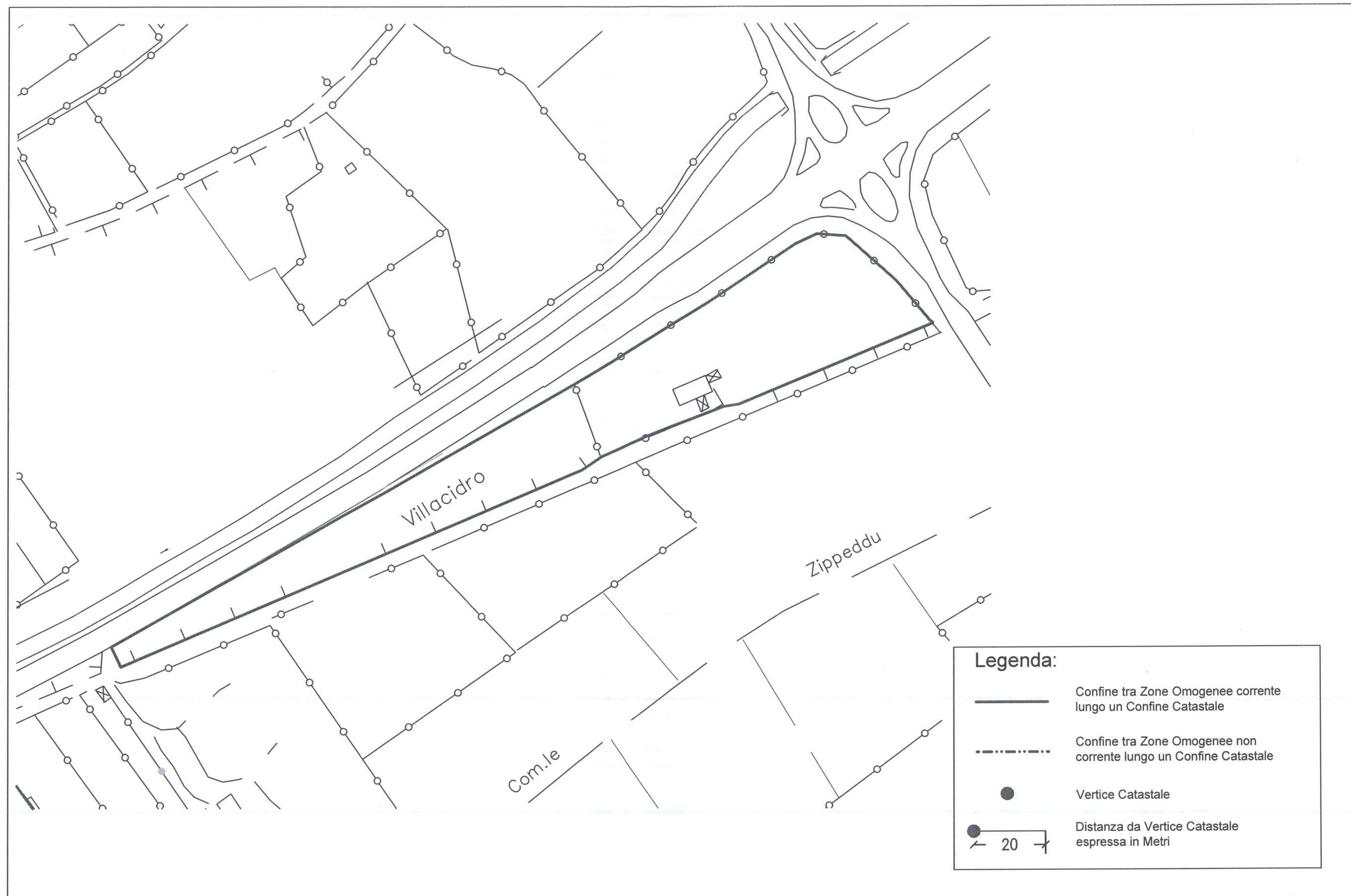






ZONE "D" ESTERNE ALL'AREA URBANA














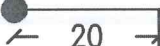


Legenda:

-  Confine tra Zone Omogenee corrente lungo un Confine Catastale
-  Confine tra Zone Omogenee non corrente lungo un Confine Catastale
-  Vertice Catastale
-  Distanza da Vertice Catastale espressa in Metri



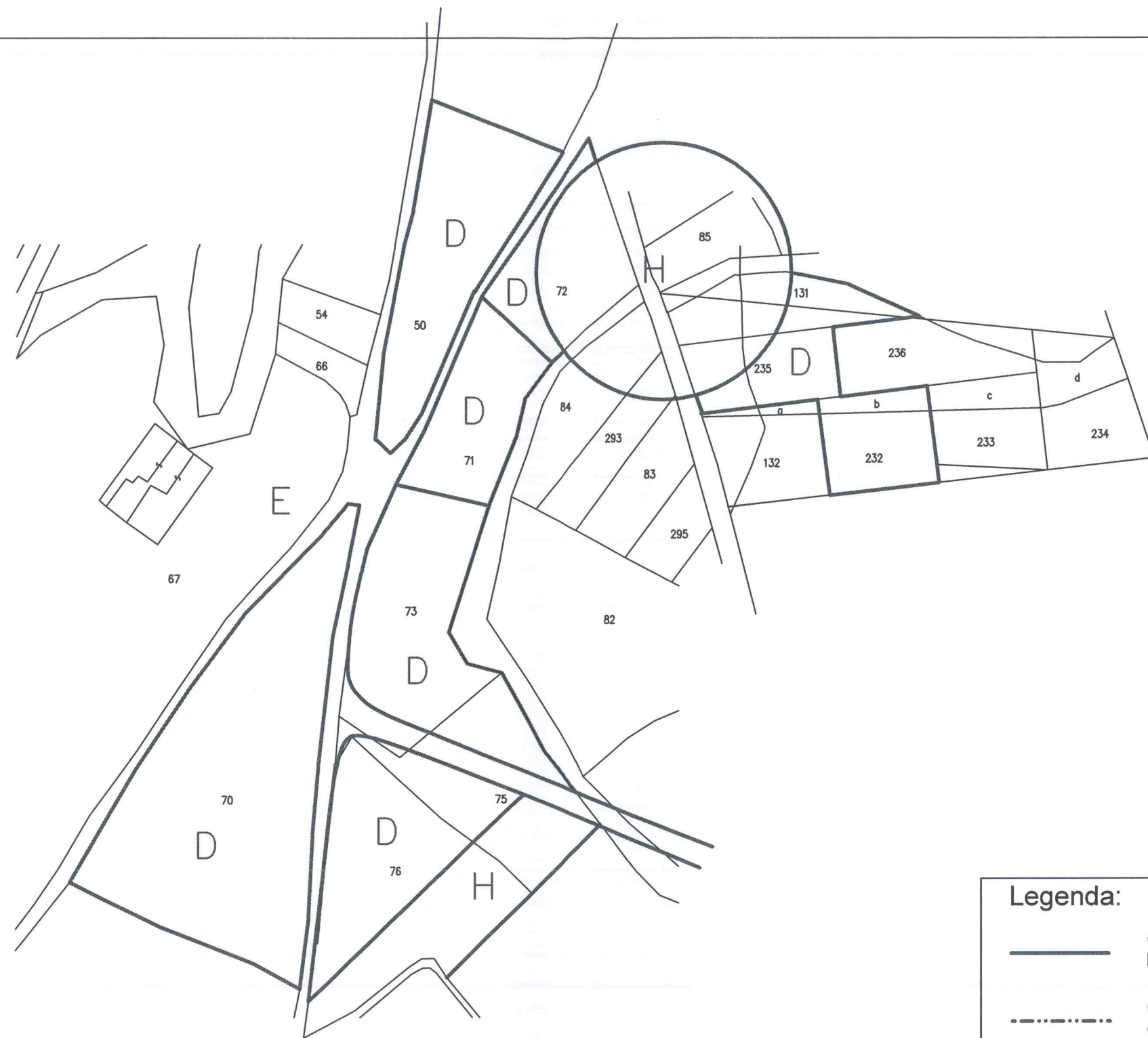
Legenda:

-  Confine tra Zone Omogenee corrente lungo un Confine Catastale
-  Confine tra Zone Omogenee non corrente lungo un Confine Catastale
-  Vertice Catastale
-  Distanza da Vertice Catastale espressa in Metri




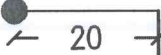


Legenda:

	Confine tra Zone Omogenee corrente lungo un Confine Catastale
	Confine tra Zone Omogenee non corrente lungo un Confine Catastale
	Vertice Catastale
	Distanza da Vertice Catastale espressa in Metri



Legenda:

-  Confine tra Zone Omogenee corrente lungo un Confine Catastale
-  Confine tra Zone Omogenee non corrente lungo un Confine Catastale
-  Vertice Catastale
-  Distanza da Vertice Catastale espressa in Metri





COMUNE di DECIMOMANNU (PROVINCIA di CAGLIARI)



Progetto:

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Variante in attuazione dell'accordo di programma tra :

Comune di Decimomannu

e

F S Sistemi Urbani - Gruppo Ferrovie dello Stato

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLA PERIMETRAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE PUC IN VARIANTE

AGGIORNAMENTO LUGLIO 2014

(ACCOGLIMENTO PRESCRIZIONI DETERMINAZIONE RAS N. 5620/DG DEL 18.12.2012)

Gruppo di Lavoro:

Progettista: Ing. Giovanni Tocco

Coll. Tecnici: Ufficio Tecnico
Comune di Decimomannu

Tav. n.3b

Scala 1:20.000

1:5.000

1:2.500

1:2.000

1:1.000

Committente:

Comune di Decimomannu

Il Sindaco:

Dott.ssa Anna Paola Marongiu



Quadro d'Unione

scala 1:20.000

Foglio 11

Foglio 11

2

3

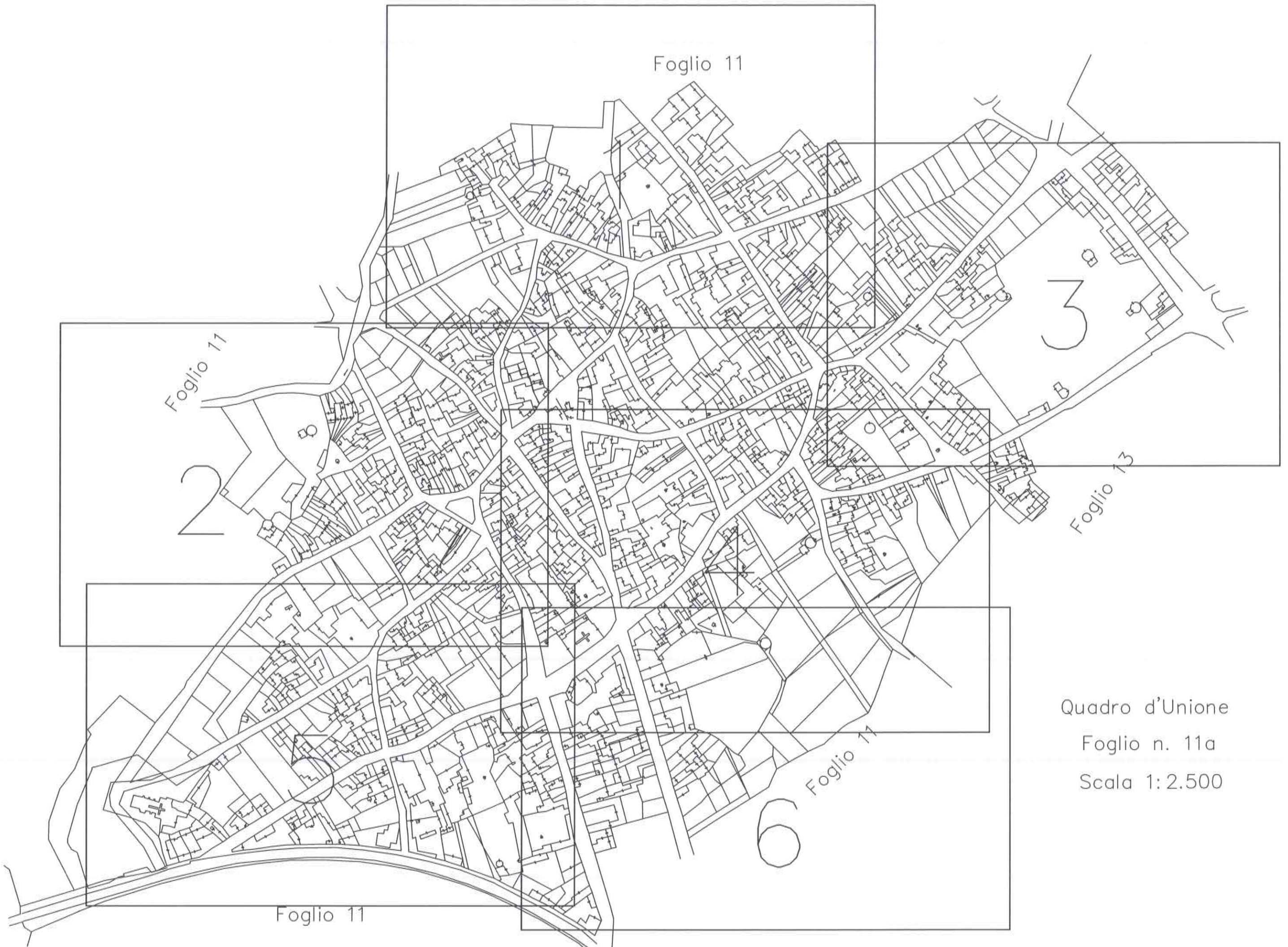
Foglio 13

Foglio 11




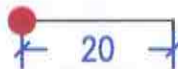
6

Foglio 11

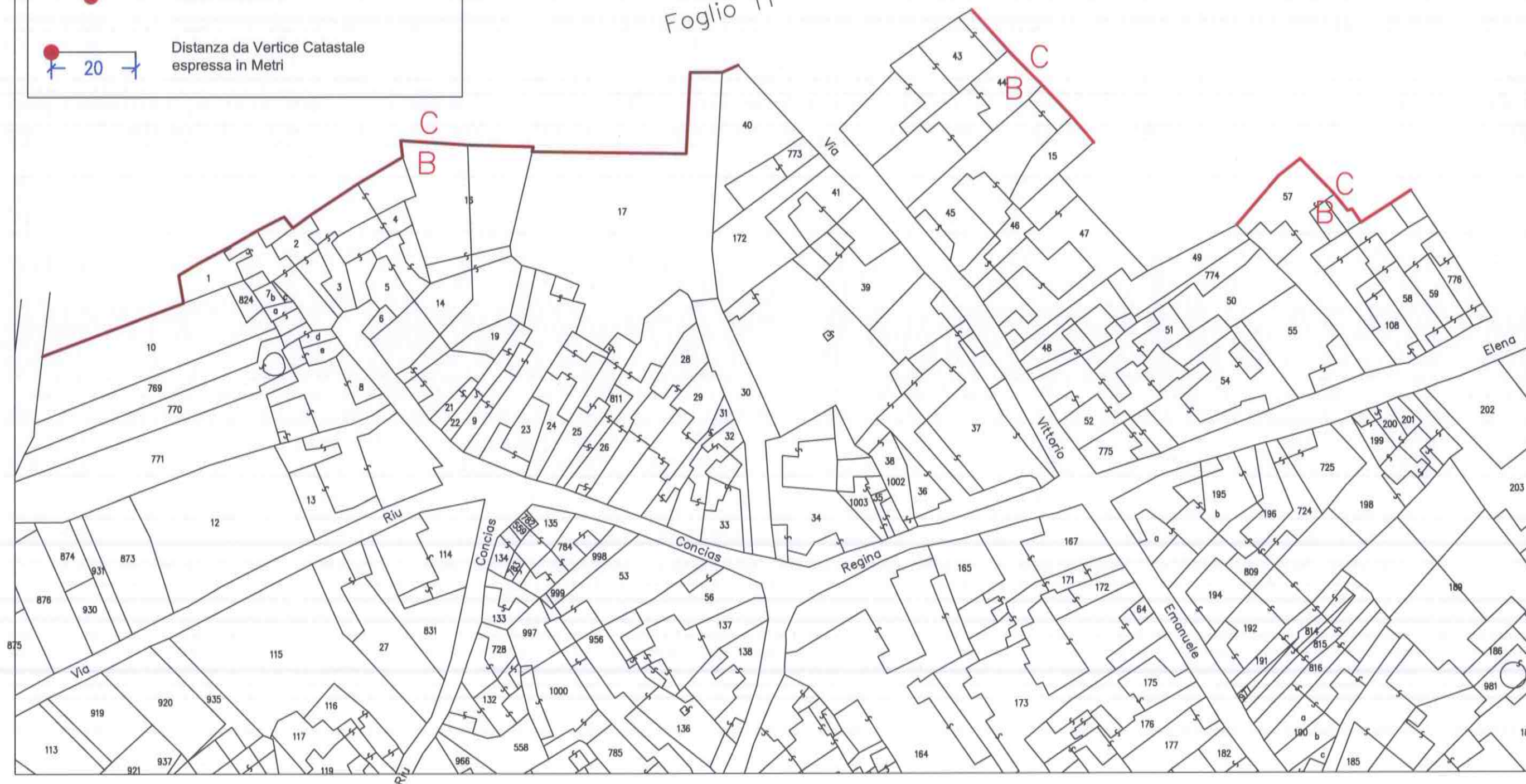
Quadro d'Unione
Foglio n. 11a
Scala 1:2.500



Legenda:

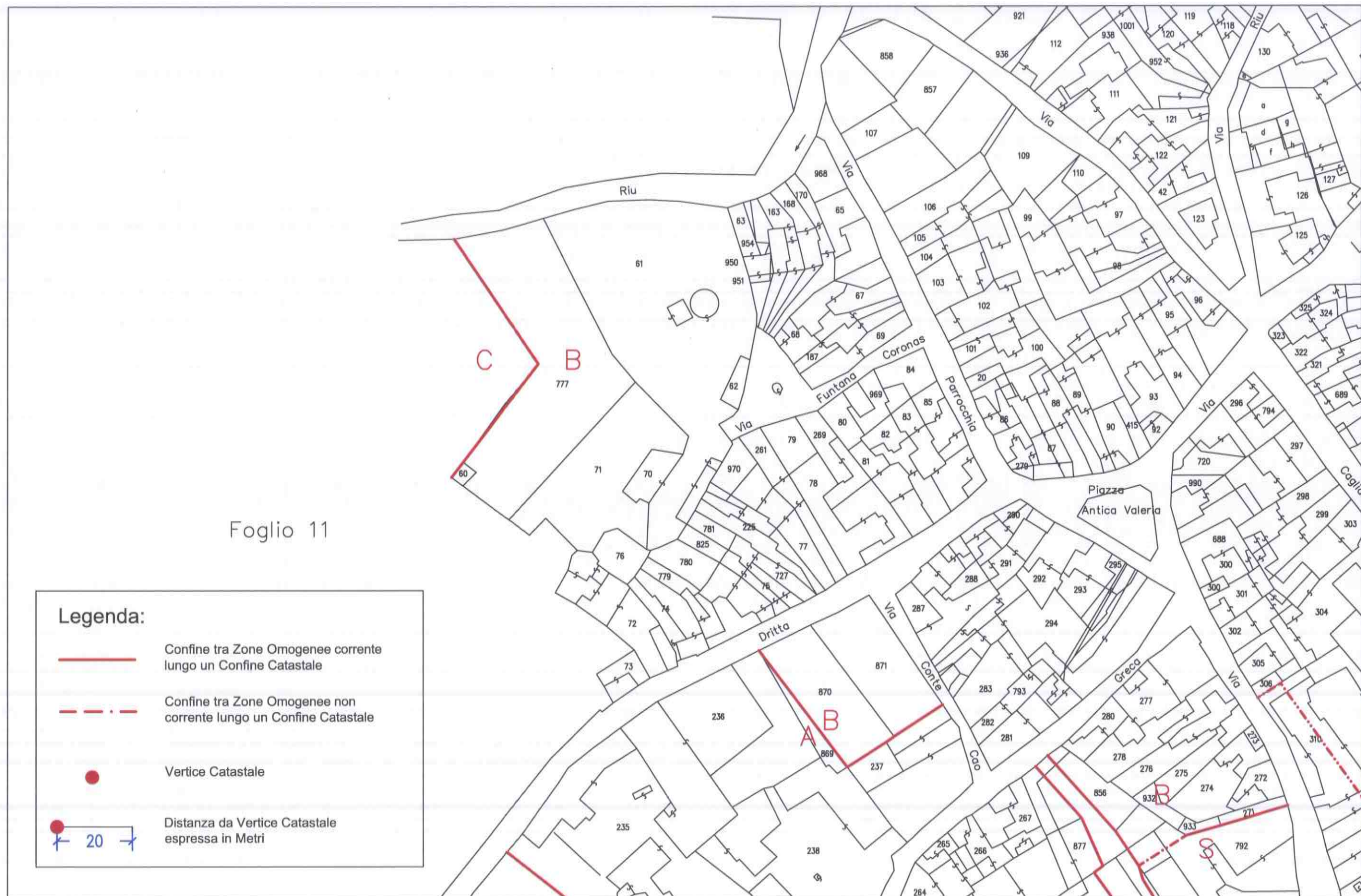
-  Confine tra Zone Omogenee corrente lungo un Confine Catastale
-  Confine tra Zone Omogenee non corrente lungo un Confine Catastale
-  Vertice Catastale
-  Distanza da Vertice Catastale espressa in Metri

Foglio 11



Foglio 11a - TAV.1

Scala 1:1000



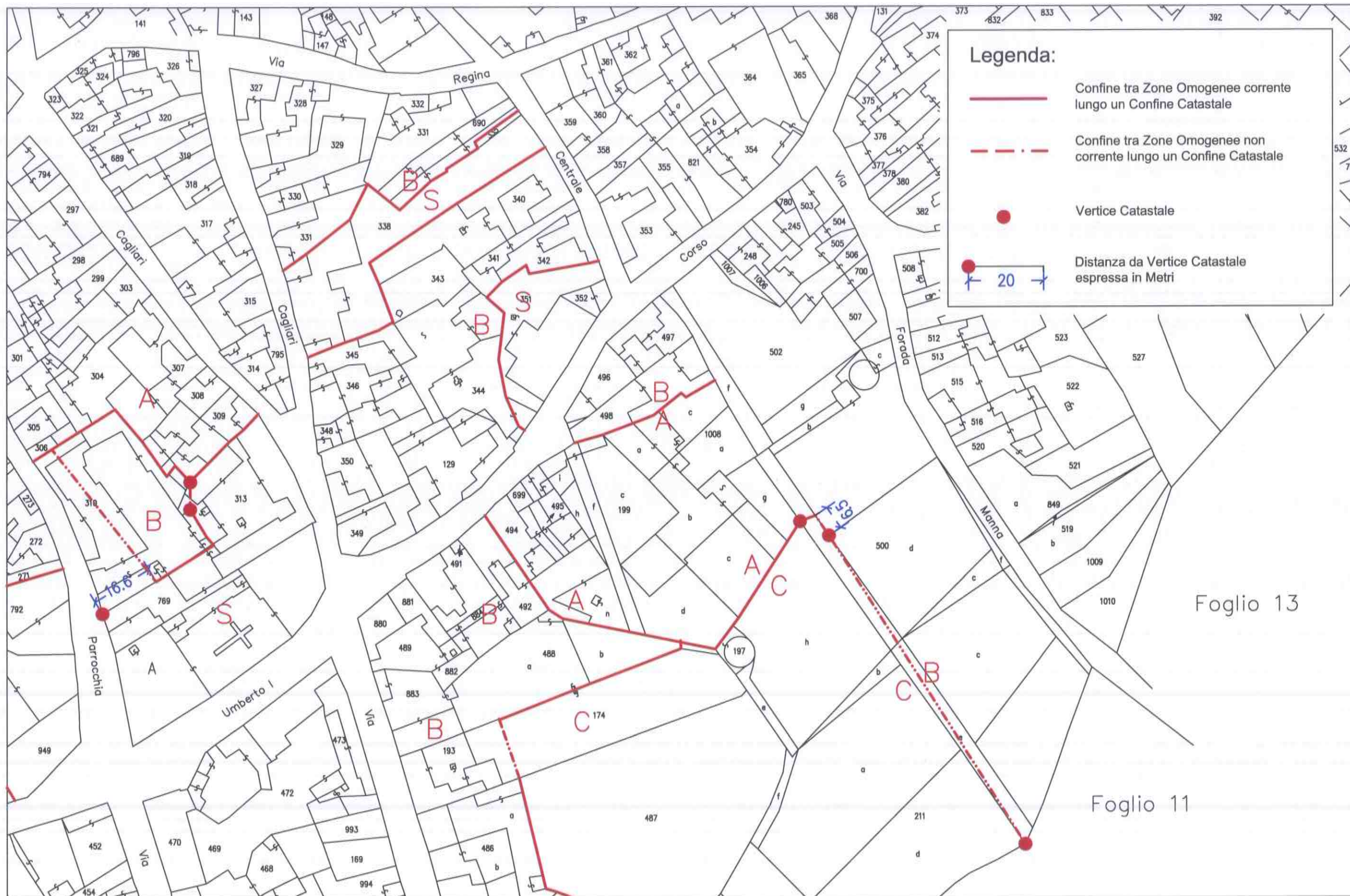
Foglio 11a - TAV.2

Scala 1:1000



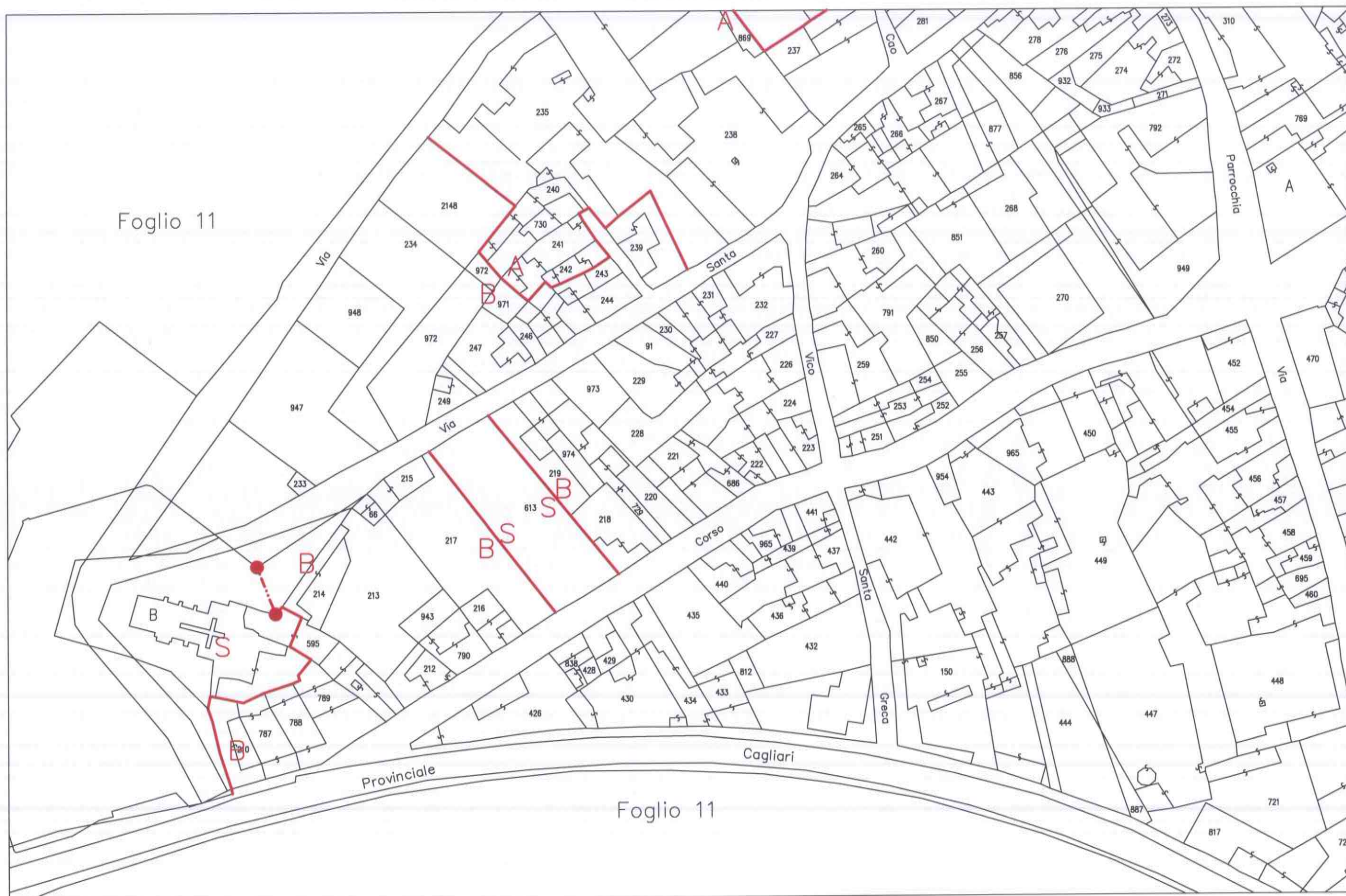
Foglio 11a - TAV.3

Scala 1:1000



Foglio 11a - TAV.4

Scala 1:1000



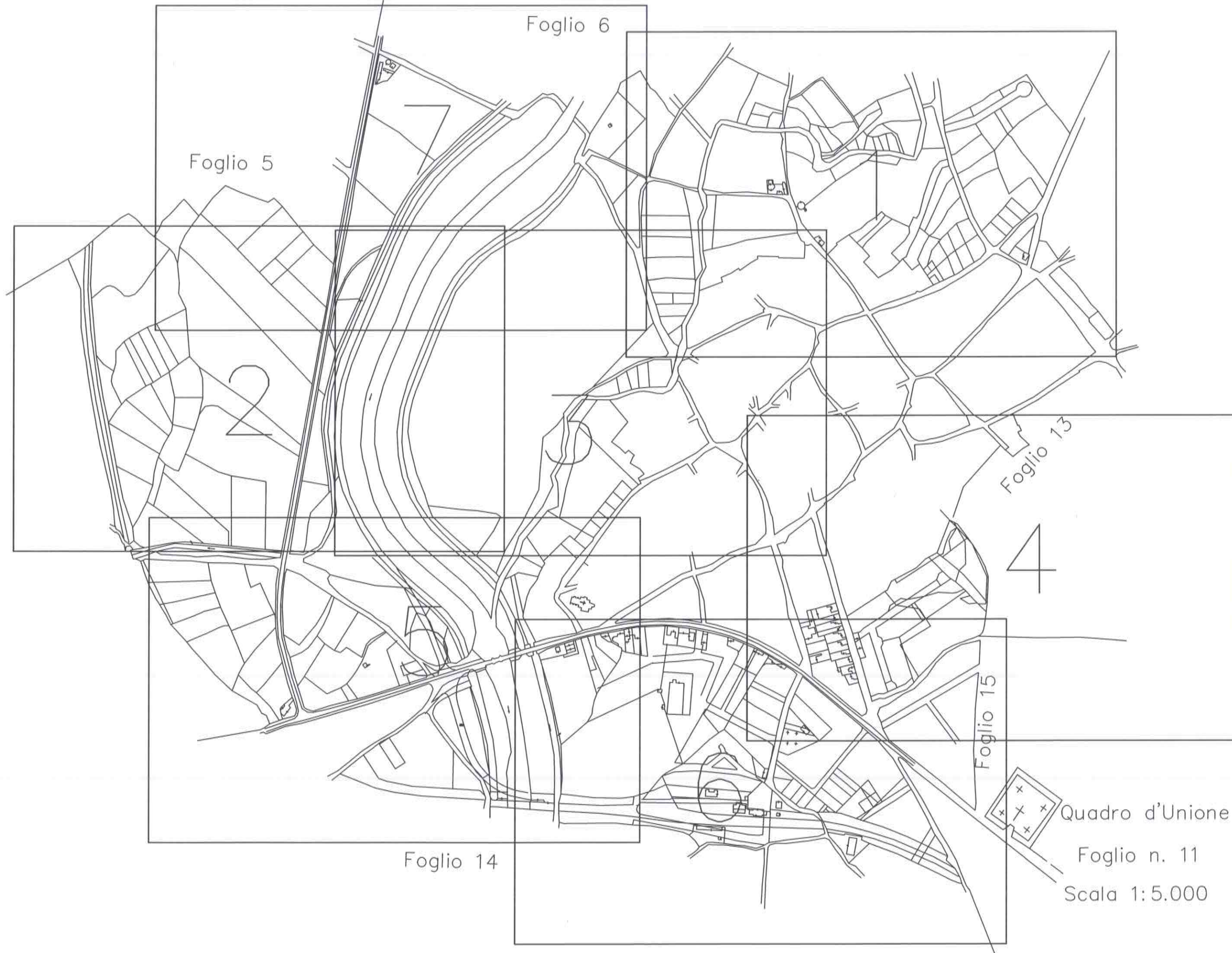
Foglio 11a - TAV.5

Scala 1:1000



Foglio 11a - TAV.6

Scala 1:1000



Foglio 6

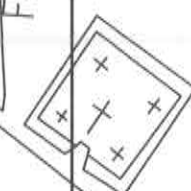
Foglio 5

Foglio 13

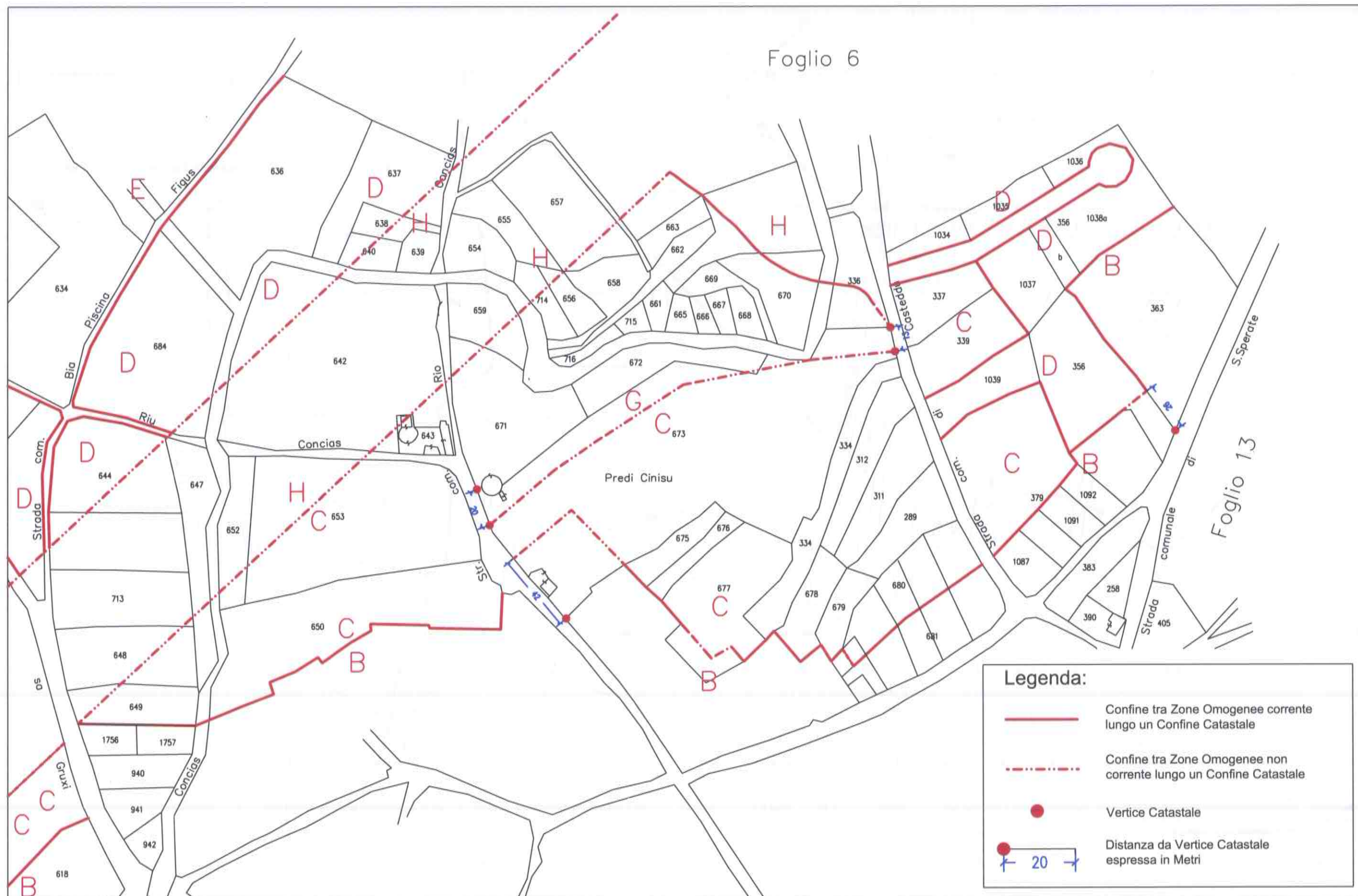
Foglio 15

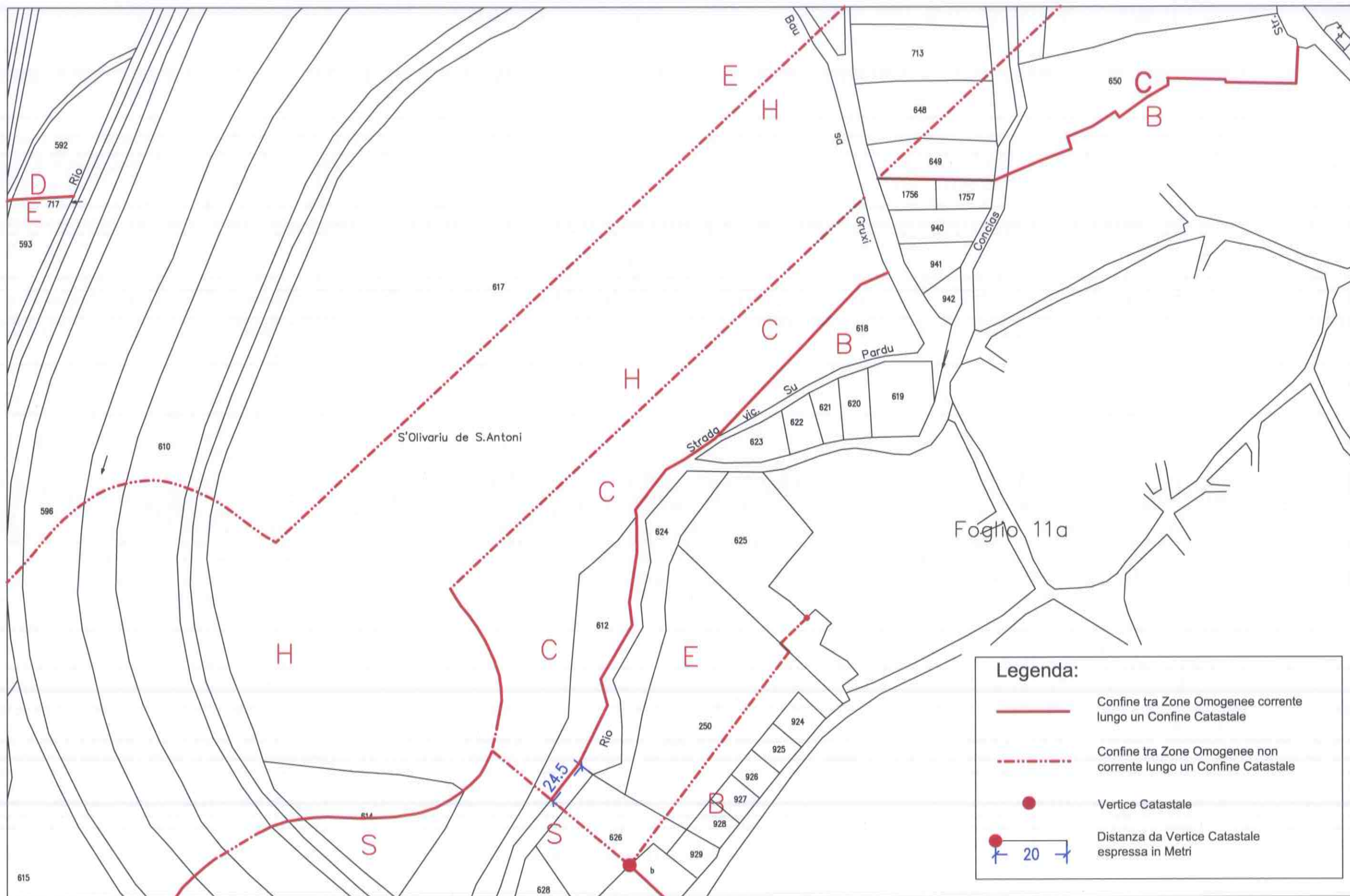
Foglio 14

4



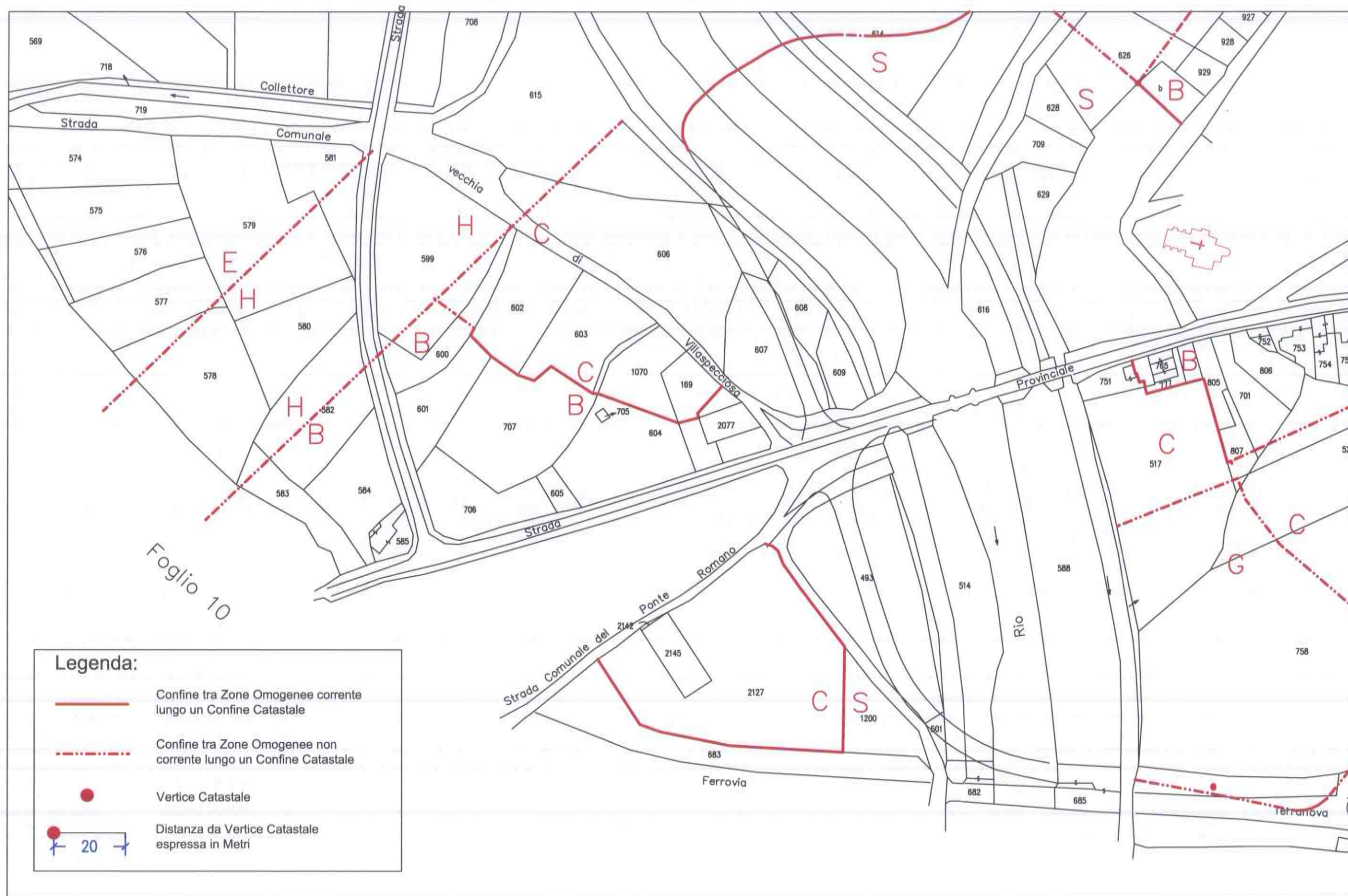
Quadro d'Unione
Foglio n. 11
Scala 1:5.000





Foglio 11 - TAV.3

Scala 1:2000



Foglio 11 - TAV.5

Scala 1:2000

Foglio 6

Legenda:

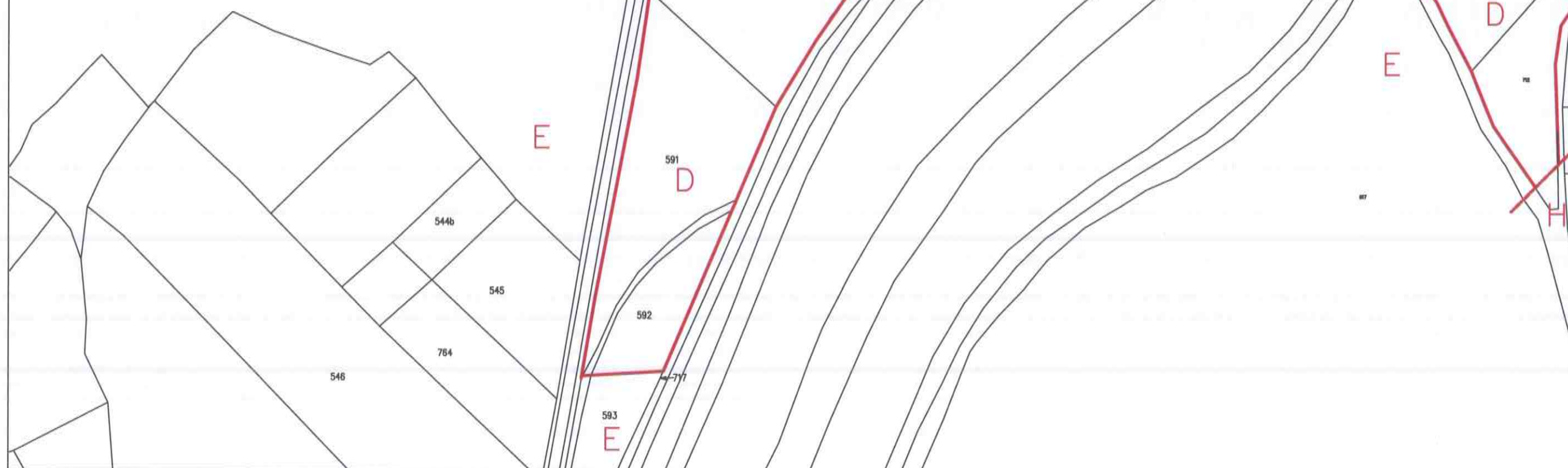
— Confine tra Zone Omogenee corrente
lungo un Confine Catastale

- - - Confine tra Zone Omogenee non
corrente lungo un Confine Catastale

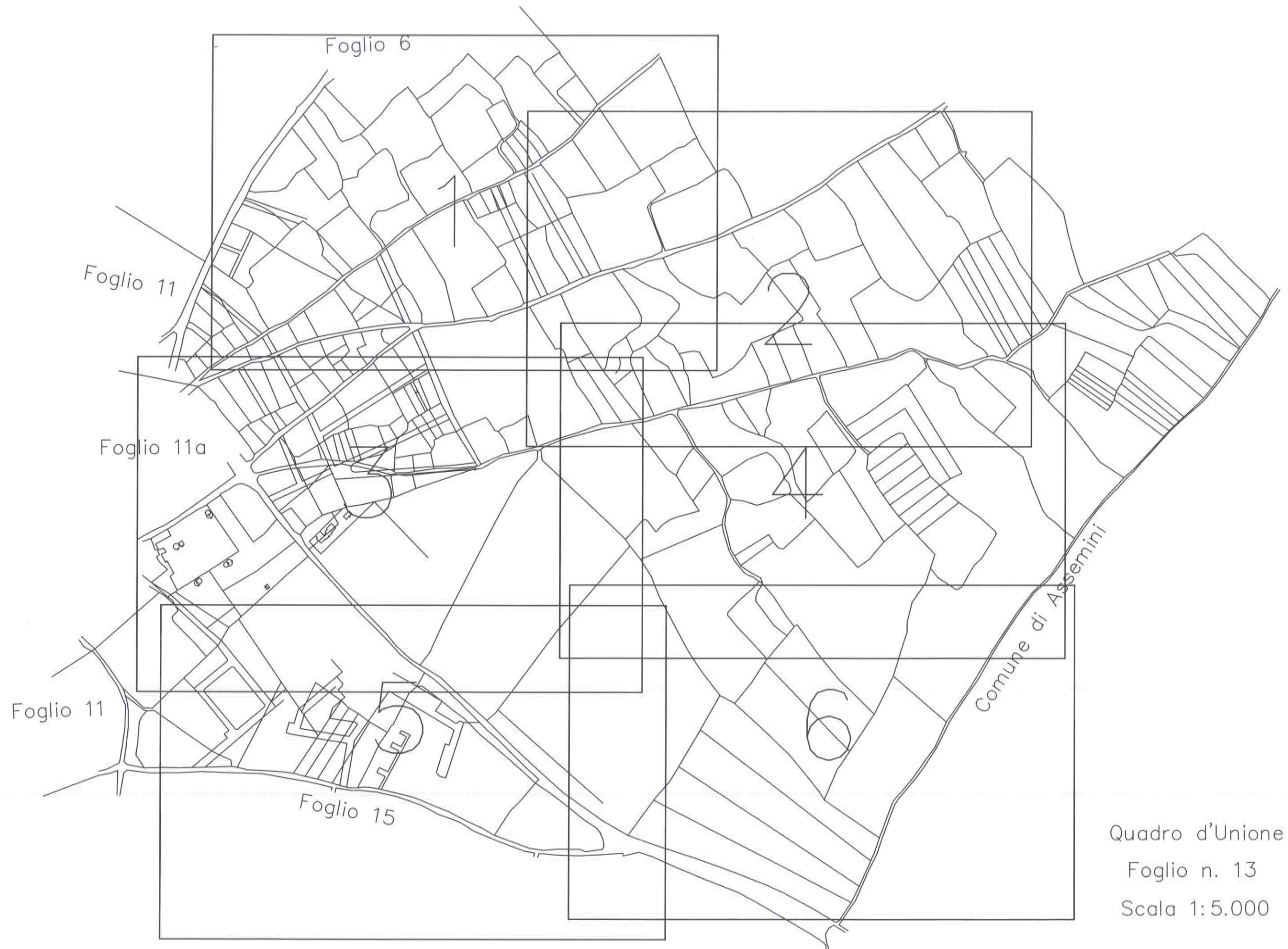
● Vertice Catastale

— 20 —
Distanza da Vertice Catastale
espressa in Metri

Foglio 5



Foglio 11 - TAV.7



Quadro d'Unione
Foglio n. 13
Scala 1:5.000

Foglio 6

Legenda:

- Confine tra Zone Omogenee corrente lungo un Confine Catastale
- Confine tra Zone Omogenee non corrente lungo un Confine Catastale
- Vertice Catastale
- Distanza da Vertice Catastale espressa in Metri

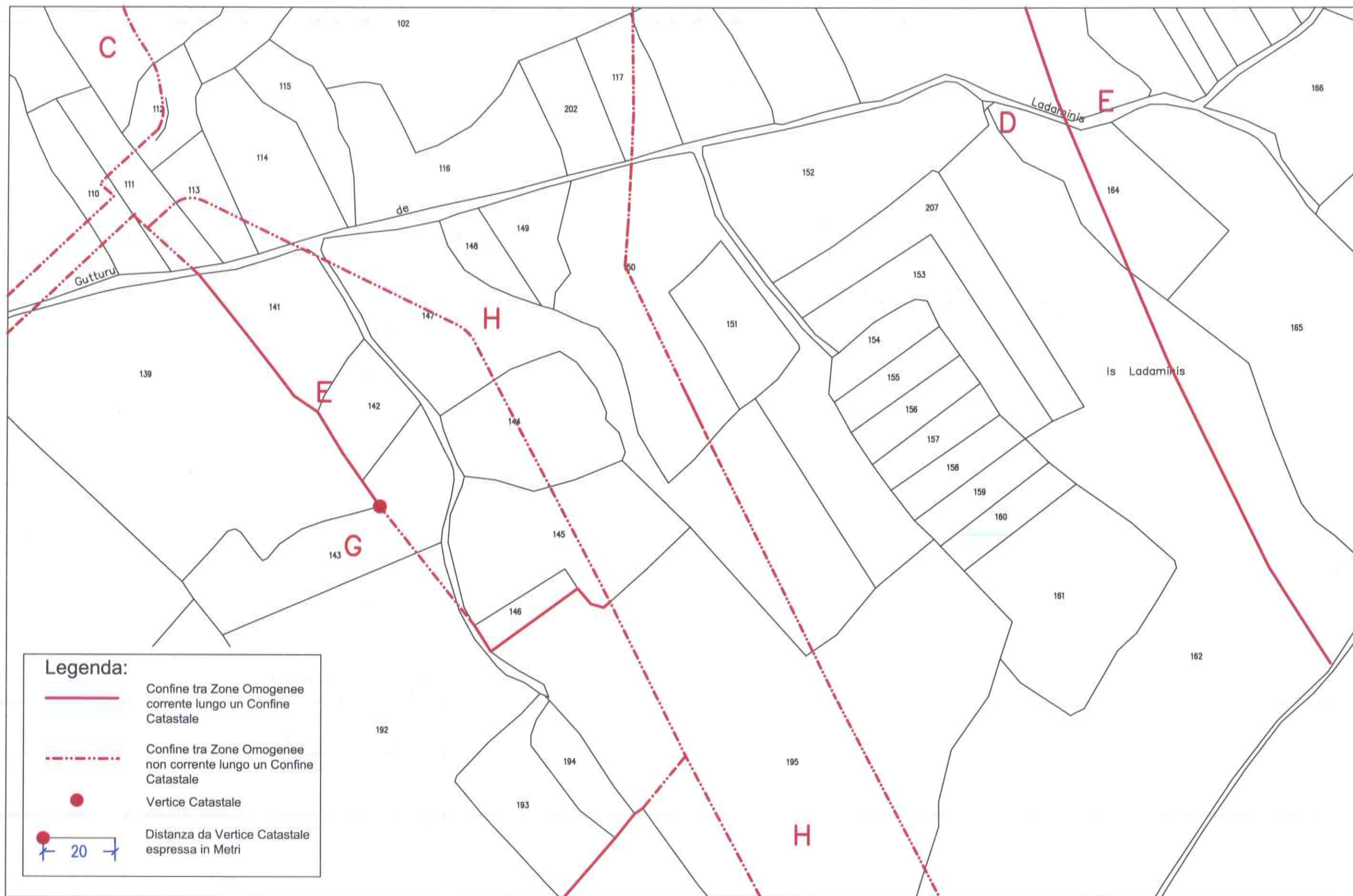
The map displays a cadastral plan for Foglio 6, showing various land parcels (numbered 1 through 115) and their boundaries. The boundaries are color-coded: red for 'Confine tra Zone Omogenee corrente lungo un Confine Catastale' and blue for 'Confine tra Zone Omogenee non corrente lungo un Confine Catastale'. Red dots indicate 'Vertice Catastale' (Cadastral Vertices). Blue lines with arrows and numbers (e.g., 29, 12, 15.5, 19.5, 46.5, 13, 13.5, 23, 135) represent distances from cadastral vertices. The map includes labels for roads (e.g., S. Sperate, Cadeddu, Bingia, Big, comunale, vicinale) and areas (e.g., Bingia, Cadeddu, G, H, B, C, S). The map is oriented with North at the top.

Foglio 13 - TAV.1

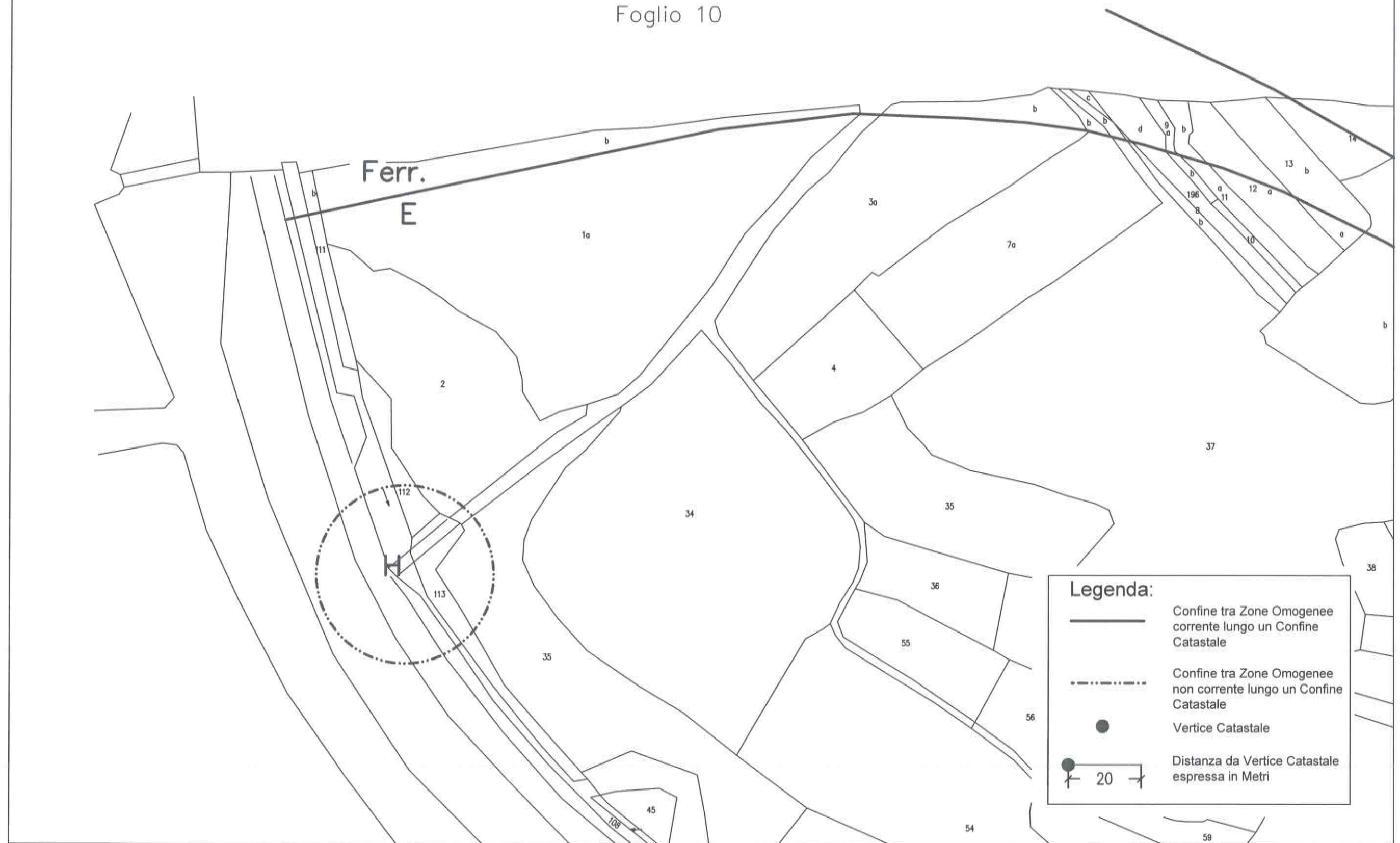
Scala 1:2000










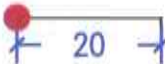
Foglio 10



Foglio 14 - TAV.1

Scala 1:2000

Legenda:

-  Confine tra Zone Omogenee
corrente lungo un Confine
Catastale
-  Confine tra Zone Omogenee
non corrente lungo un Confine
Catastale
-  Vertice Catastale
-  Distanza da Vertice Catastale
espressa in Metri

Foglio 10




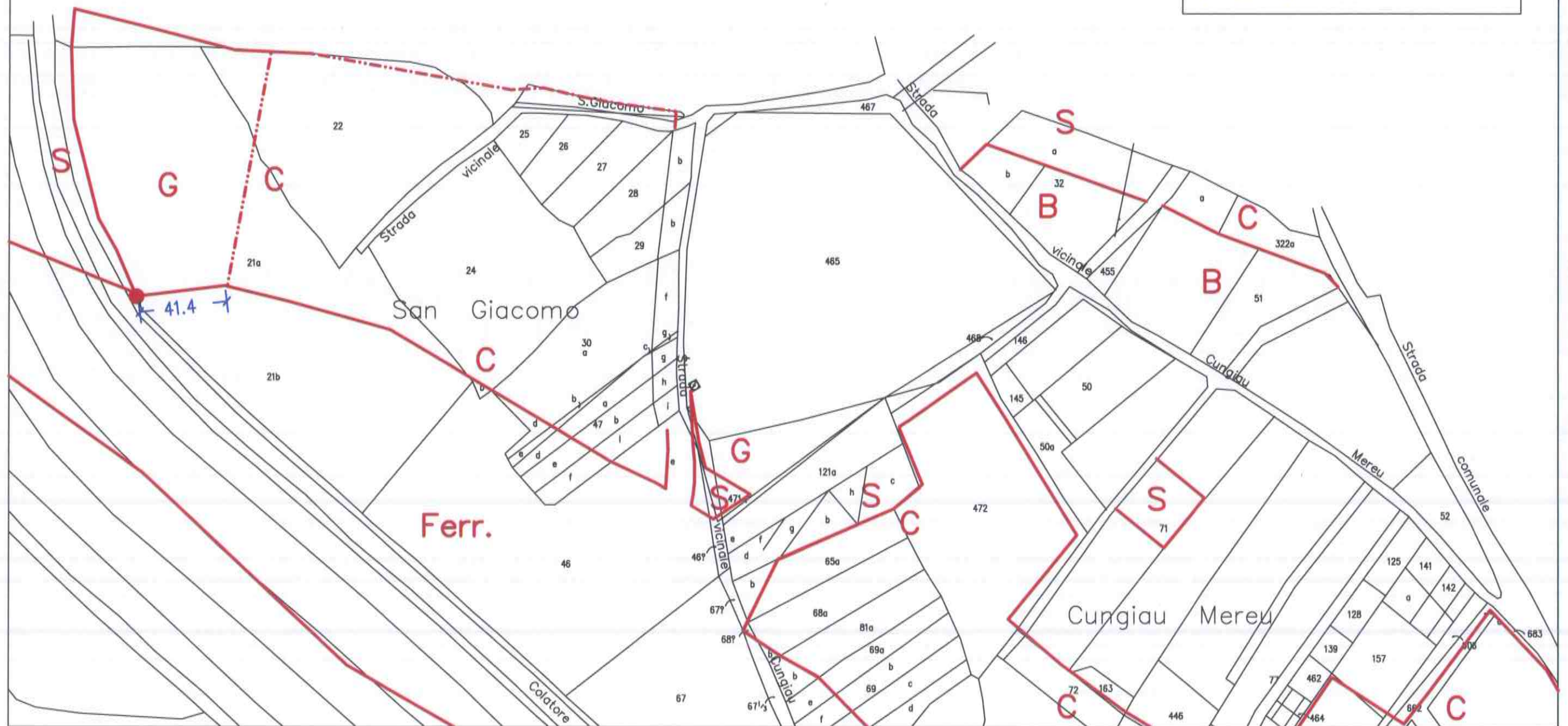
Foglio 14 - TAV.2

Scala 1:2000

Foglio 11

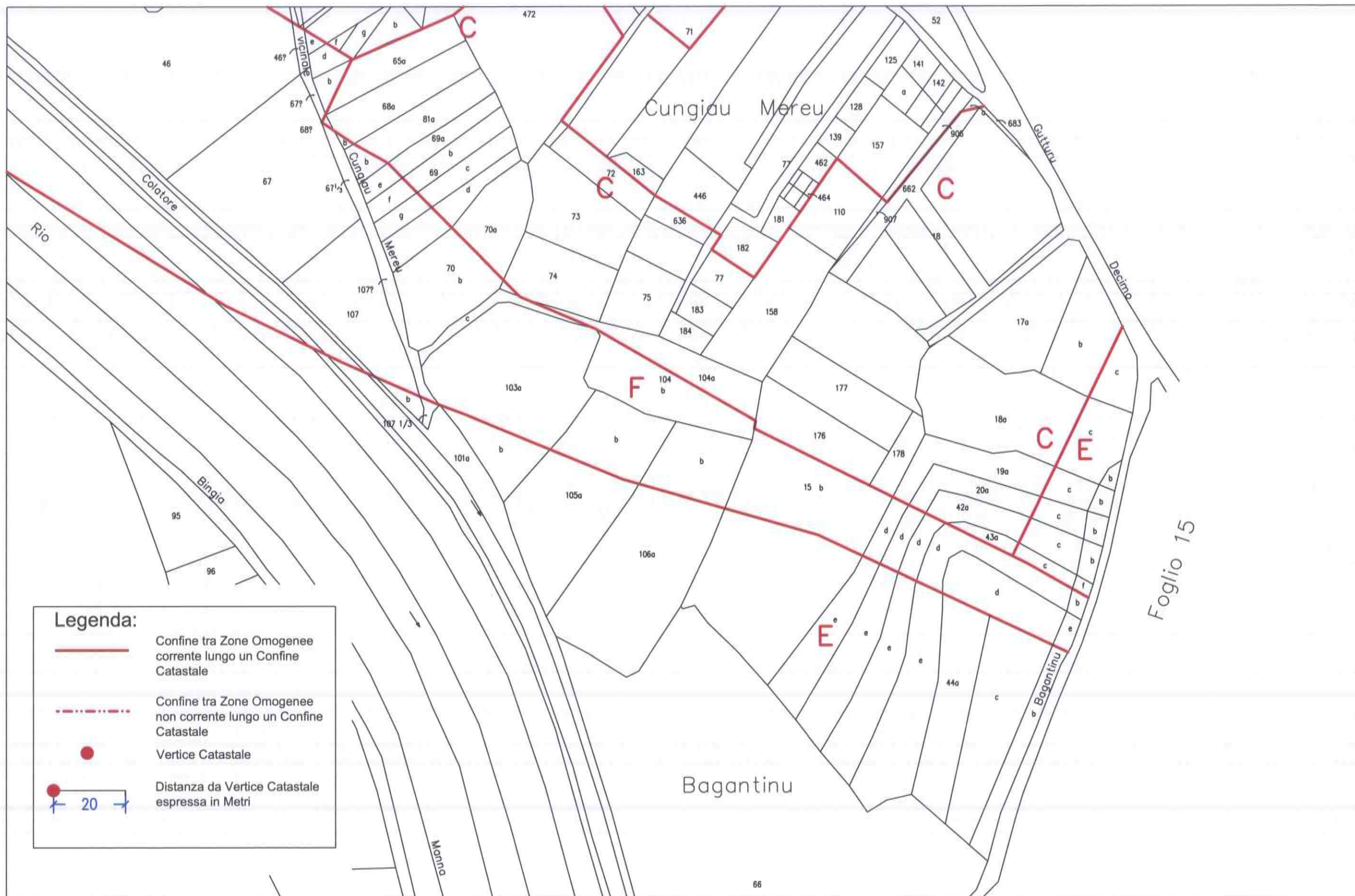
Legenda:

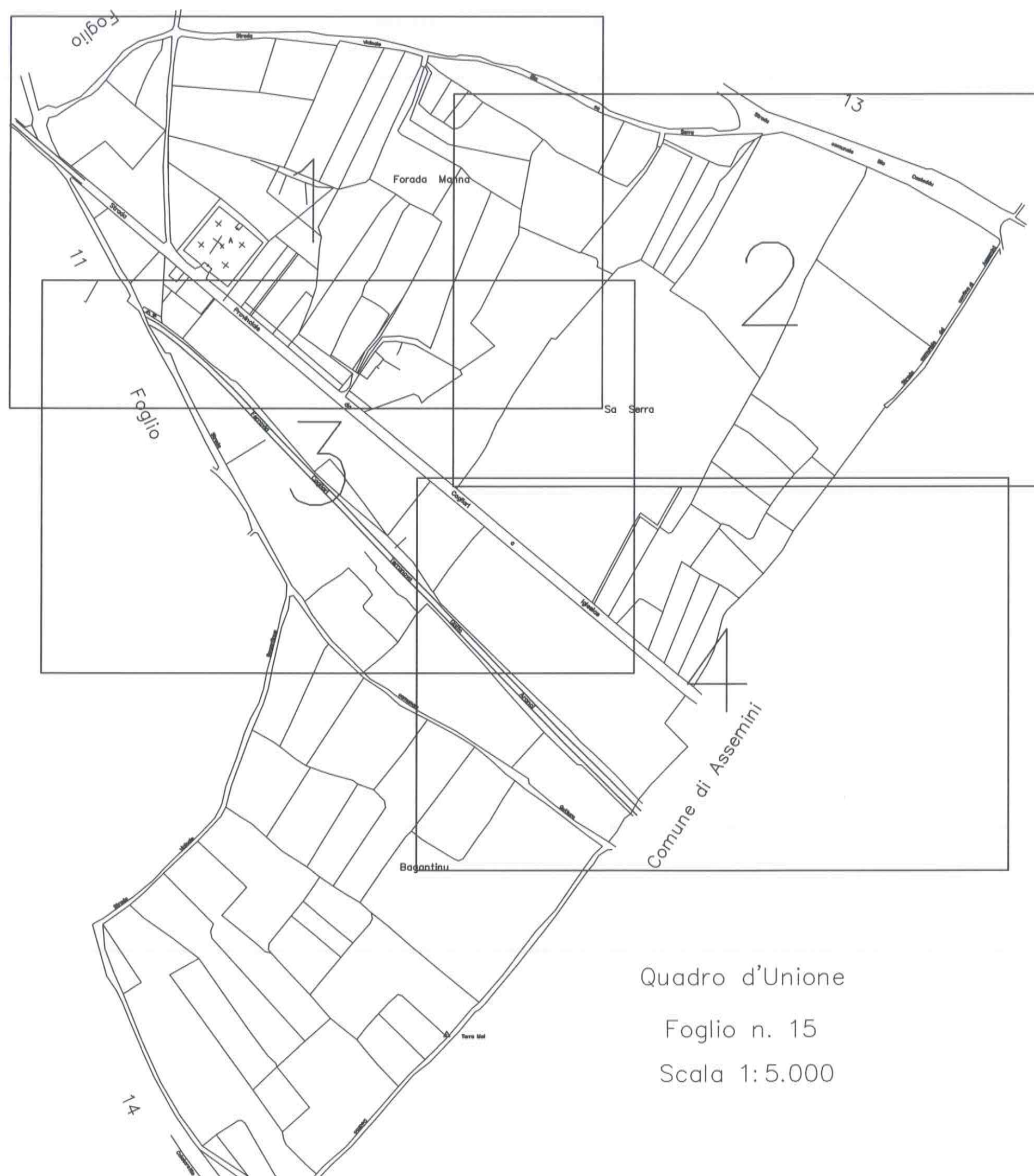
-  Confine tra Zone Omogenee
corrente lungo un Confine
Catastale
-  Confine tra Zone Omogenee
non corrente lungo un Confine
Catastale
-  Vertice Catastale
-  Distanza da Vertice Catastale
espressa in Metri



Foglio 14 - TAV.3

Scala 1:2000

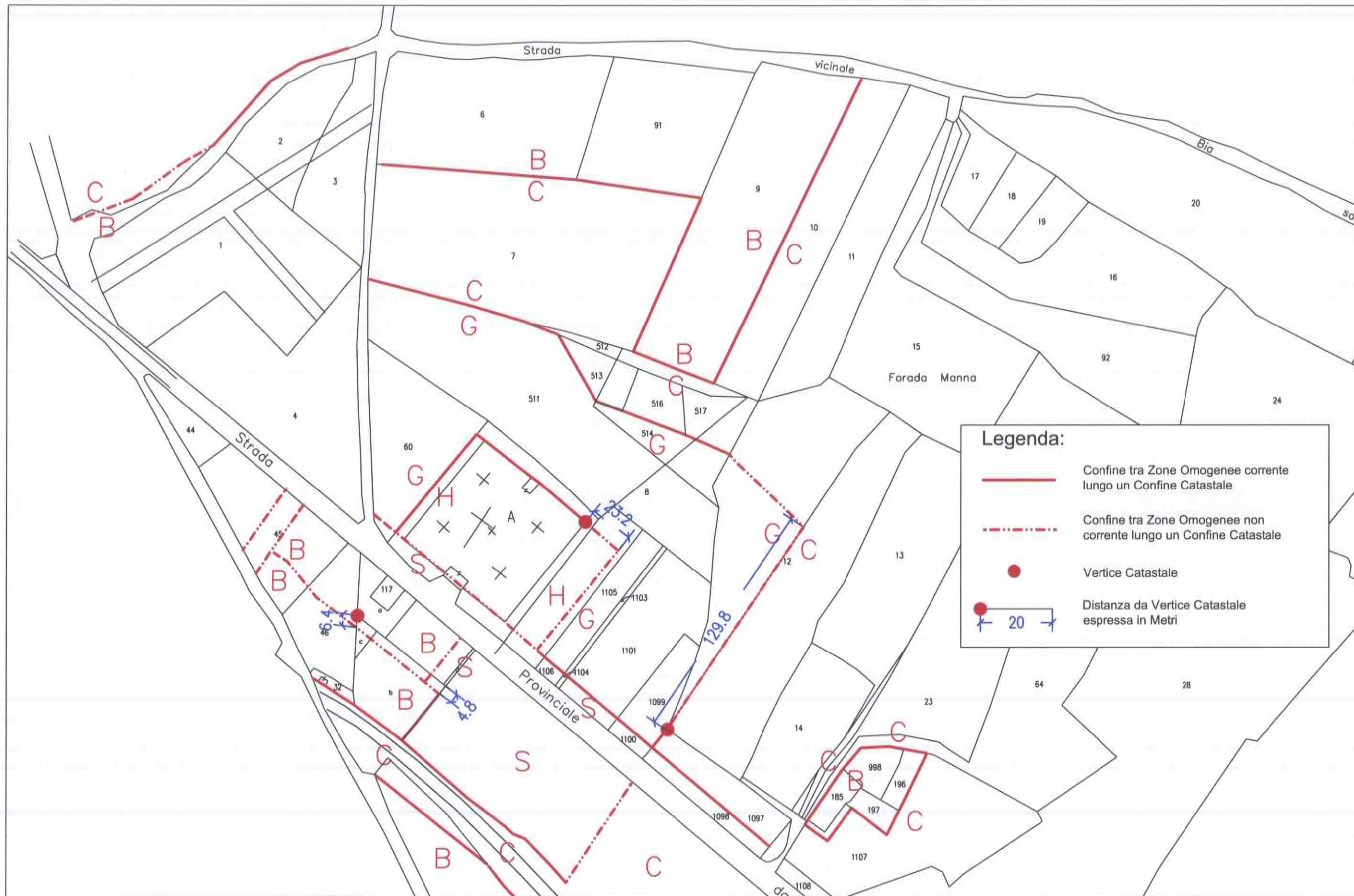


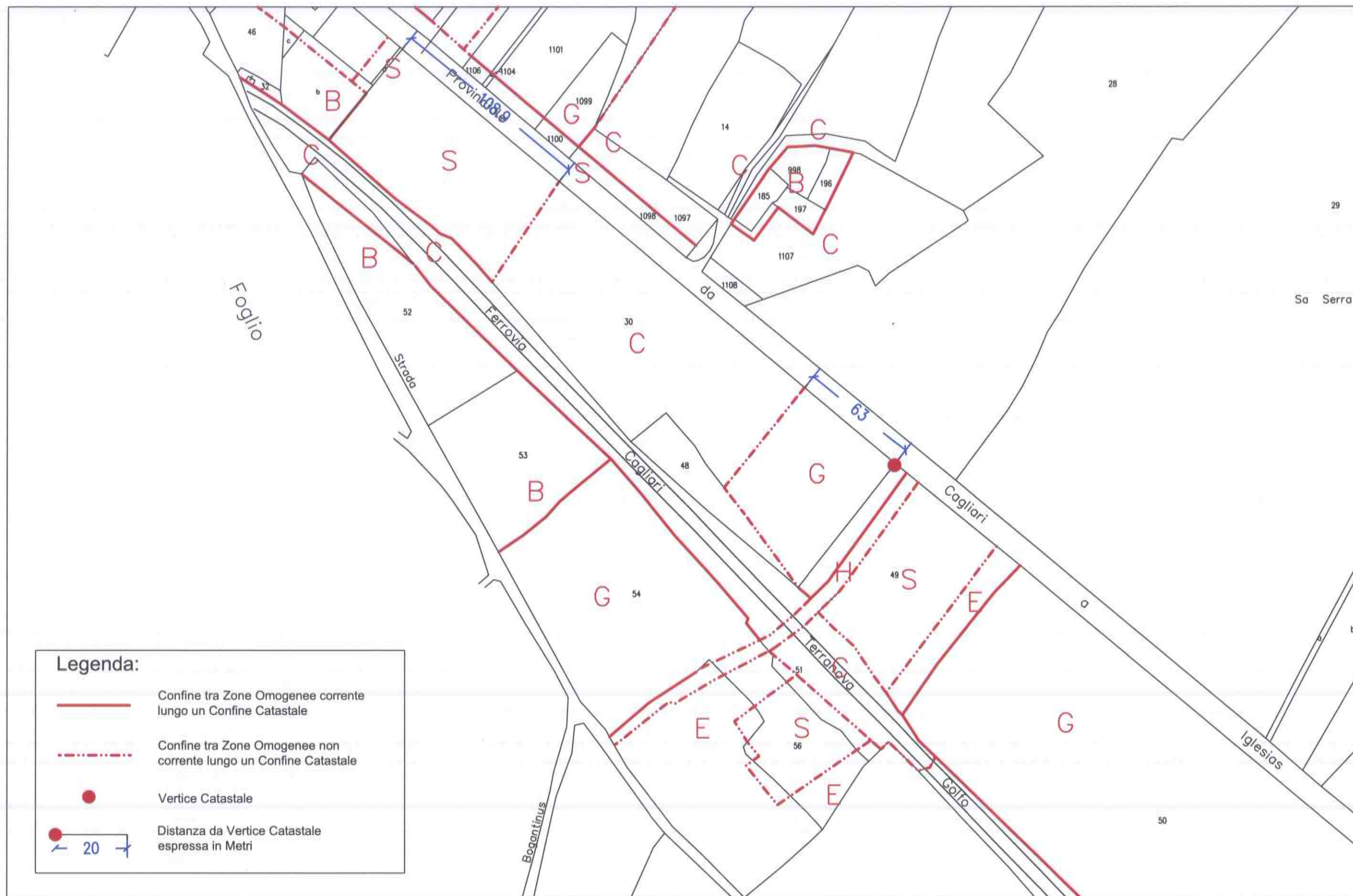


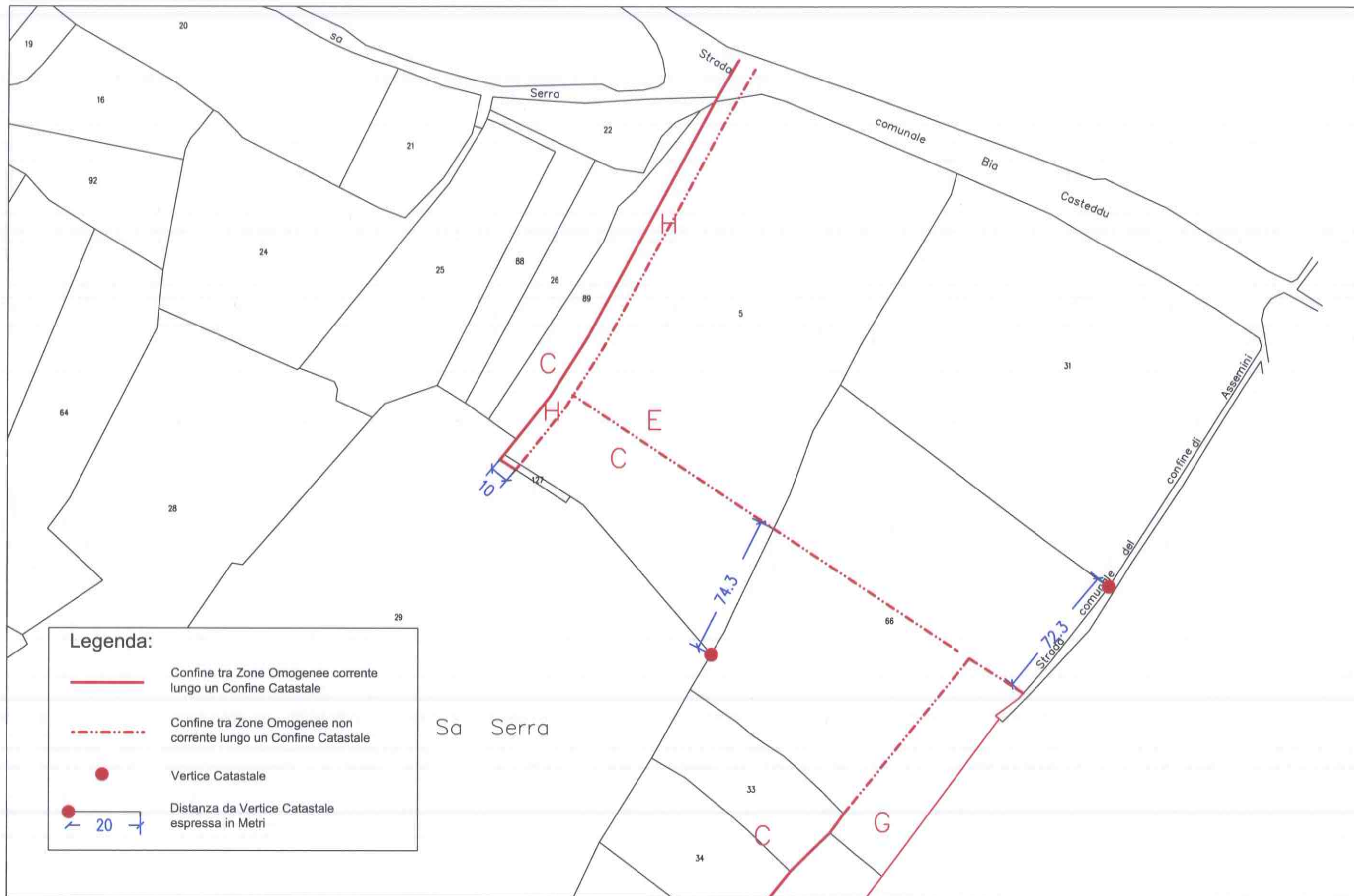
Quadro d'Unione

Foglio n. 15

Scala 1:5.000







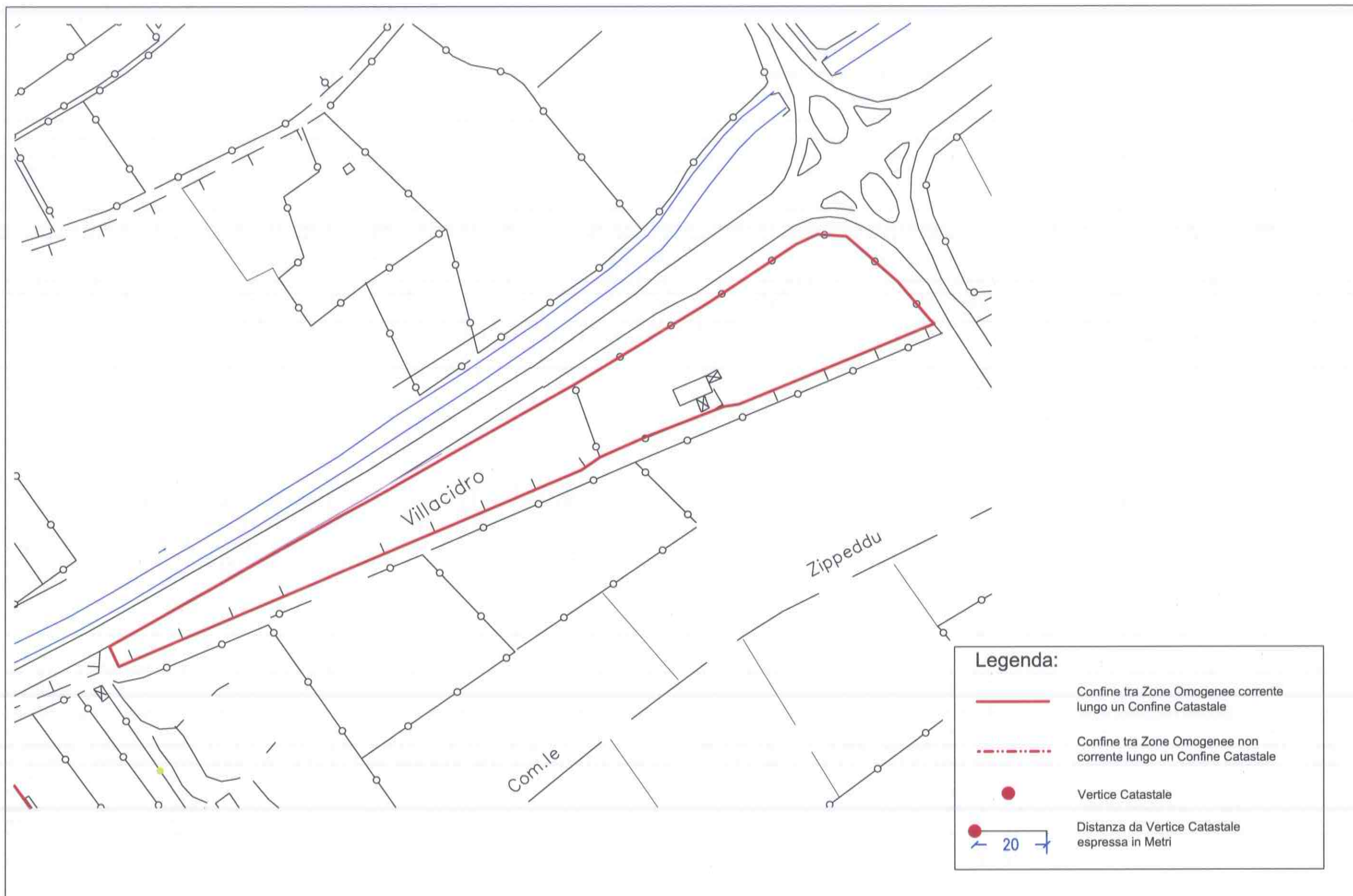


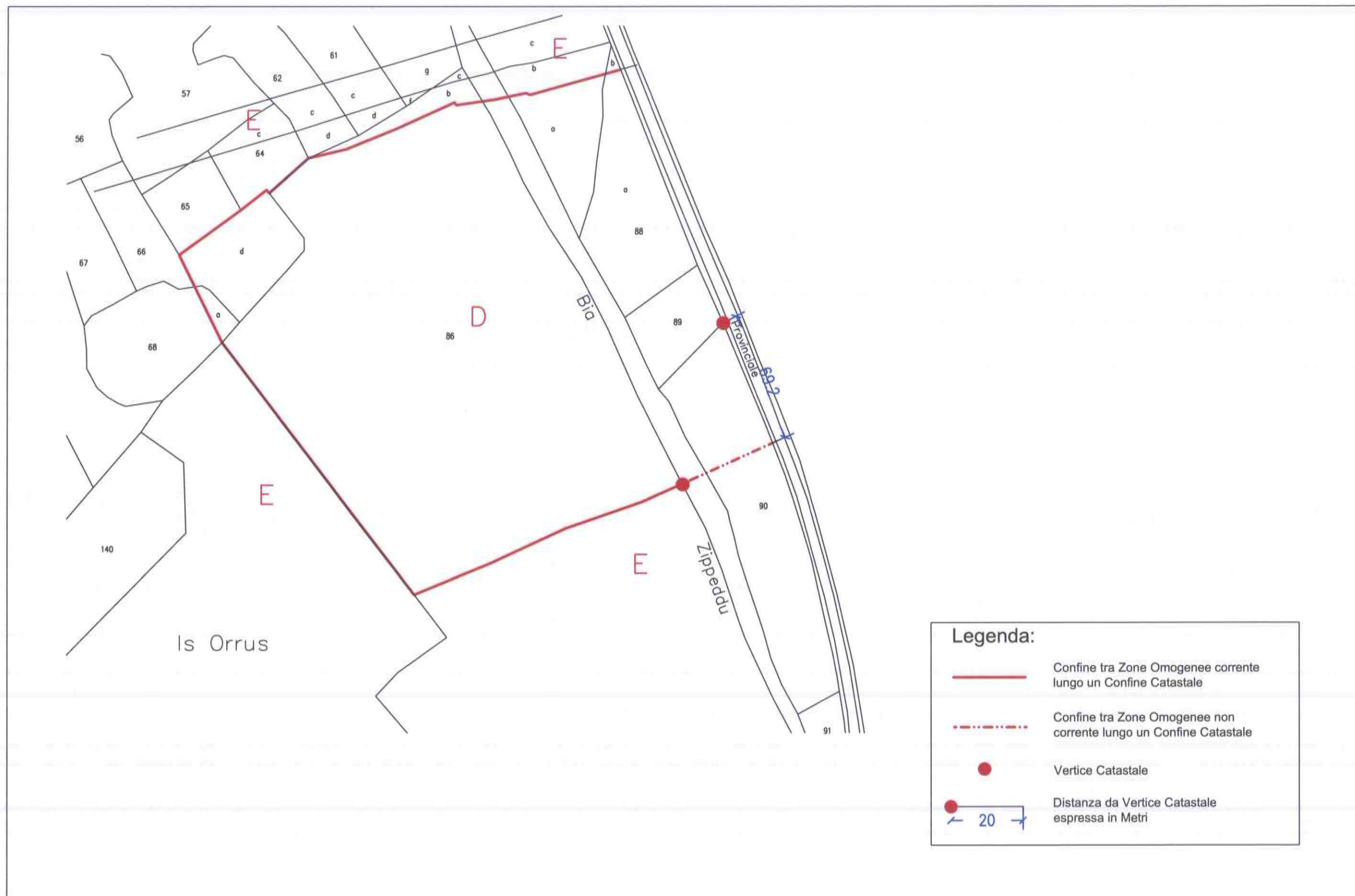
Foglio 15 - TAV.4

Scala 1:2000

ZONE "D" ESTERNE ALL'AREA URBANA













Legenda:

- Confine tra Zone Omogenee corrente lungo un Confine Catastale
- - - - - Confine tra Zone Omogenee non corrente lungo un Confine Catastale
- Vertice Catastale
- ↔ 20 ↔ Distanza da Vertice Catastale espressa in Metri



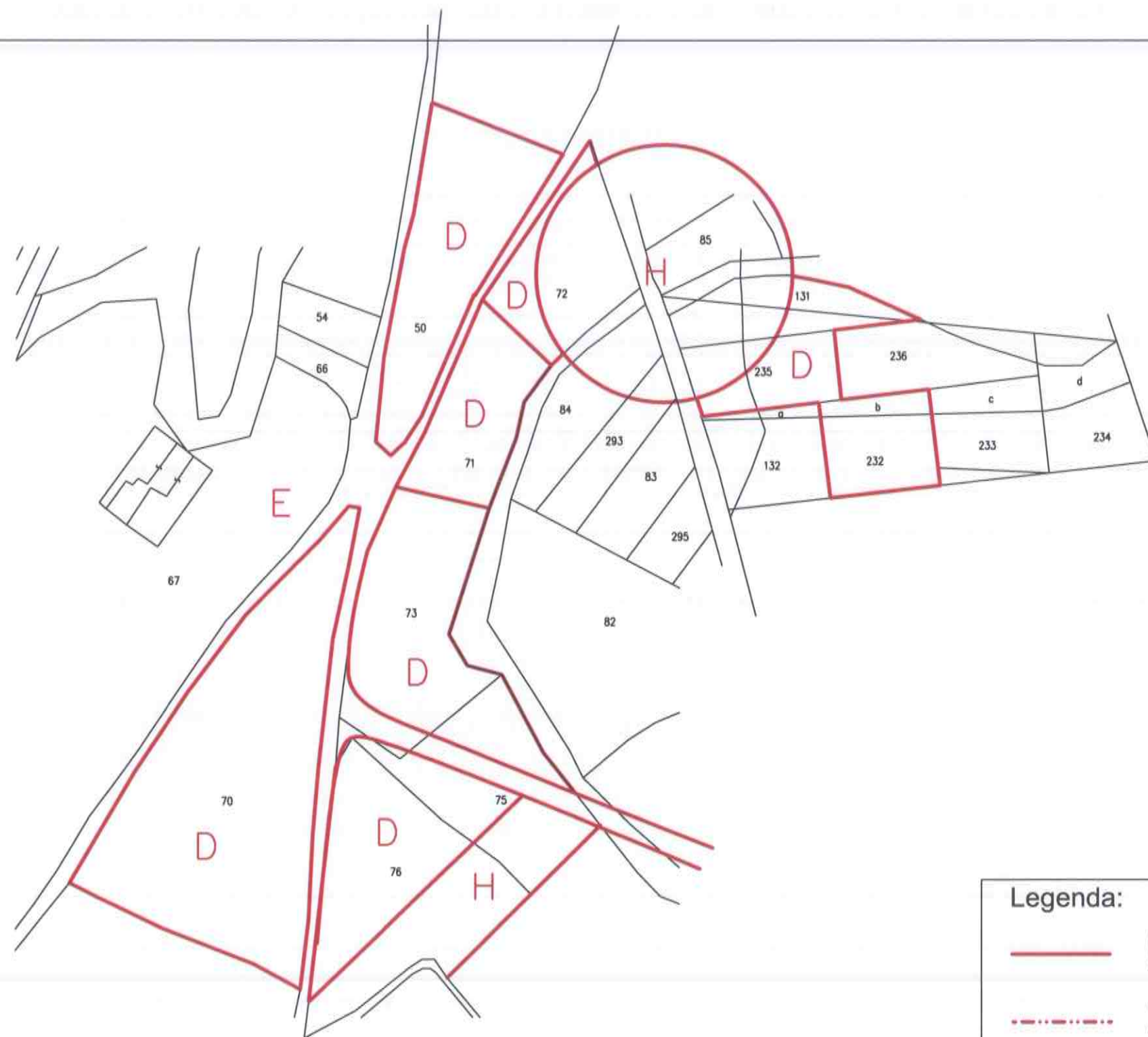
Legenda:

-  Confine tra Zone Omogenee corrente lungo un Confine Catastale
-  Confine tra Zone Omogenee non corrente lungo un Confine Catastale
-  Vertice Catastale
-  Distanza da Vertice Catastale espressa in Metri



Legenda:

- Confine tra Zone Omogenee corrente lungo un Confine Catastale
- - - Confine tra Zone Omogenee non corrente lungo un Confine Catastale
- Vertice Catastale
- 20 → Distanza da Vertice Catastale espressa in Metri





Legenda:

- Confine tra Zone Omogenee corrente lungo un Confine Catastale
- - - - - Confine tra Zone Omogenee non corrente lungo un Confine Catastale
- Vertice Catastale
- ↙ 20 ↘ Distanza da Vertice Catastale espressa in Metri

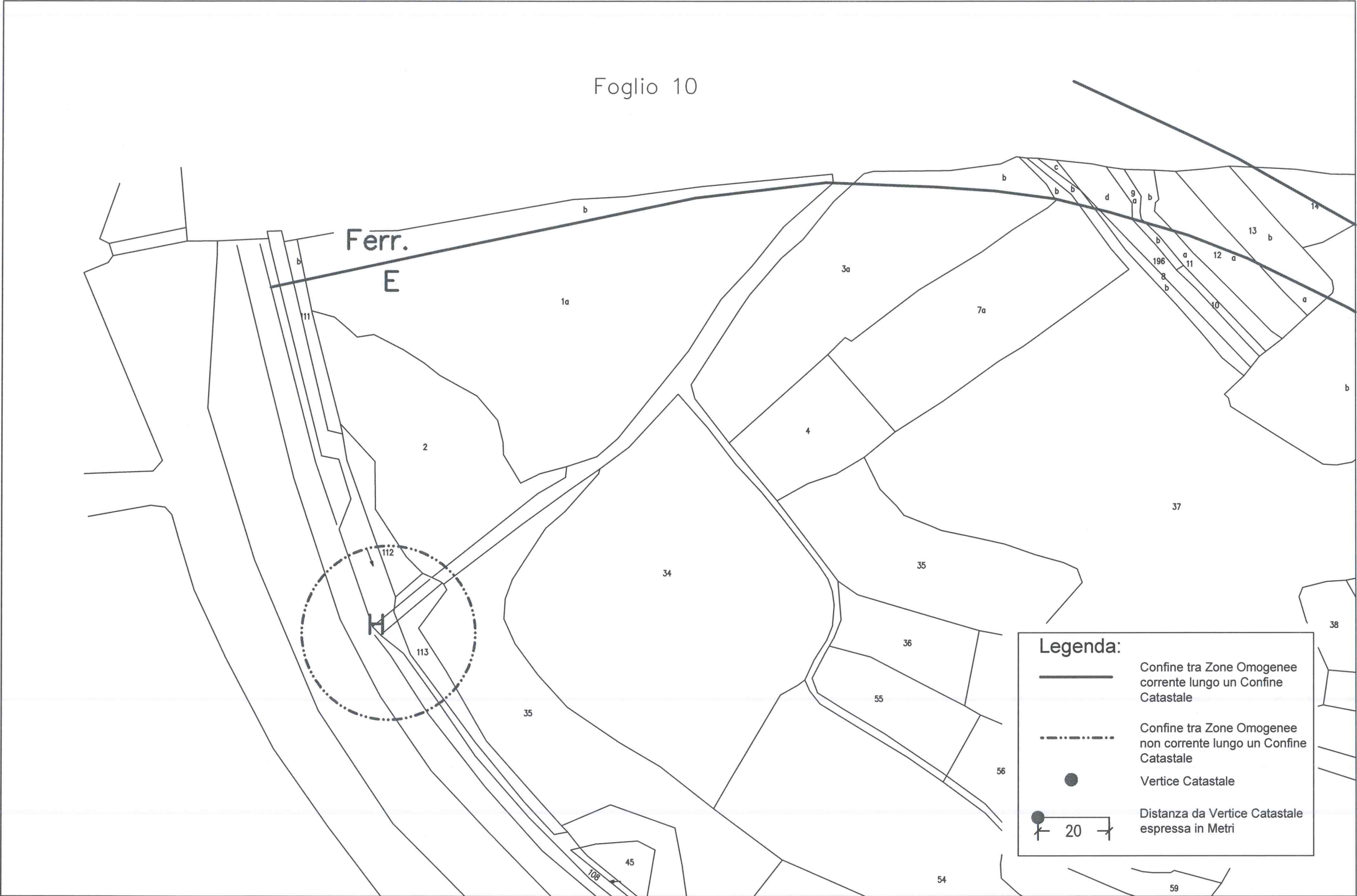


Legenda:





- Confine tra Zone Omogenee corrente lungo un Confine Catastale
- - - - - Confine tra Zone Omogenee non corrente lungo un Confine Catastale
- Vertice Catastale
- ↔ 20 ↔ Distanza da Vertice Catastale espressa in Metri



Quadro d'Unione
Foglio n. 14
Scala 1:5.000



Legenda:

-  Confine tra Zone Omogenee
corrente lungo un Confine
Catastale
-  Confine tra Zone Omogenee
non corrente lungo un Confine
Catastale
-  Vertice Catastale
-  Distanza da Vertice Catastale
espressa in Metri

Foglio 10



Foglio 14 - TAV.2

Scala 1:2000

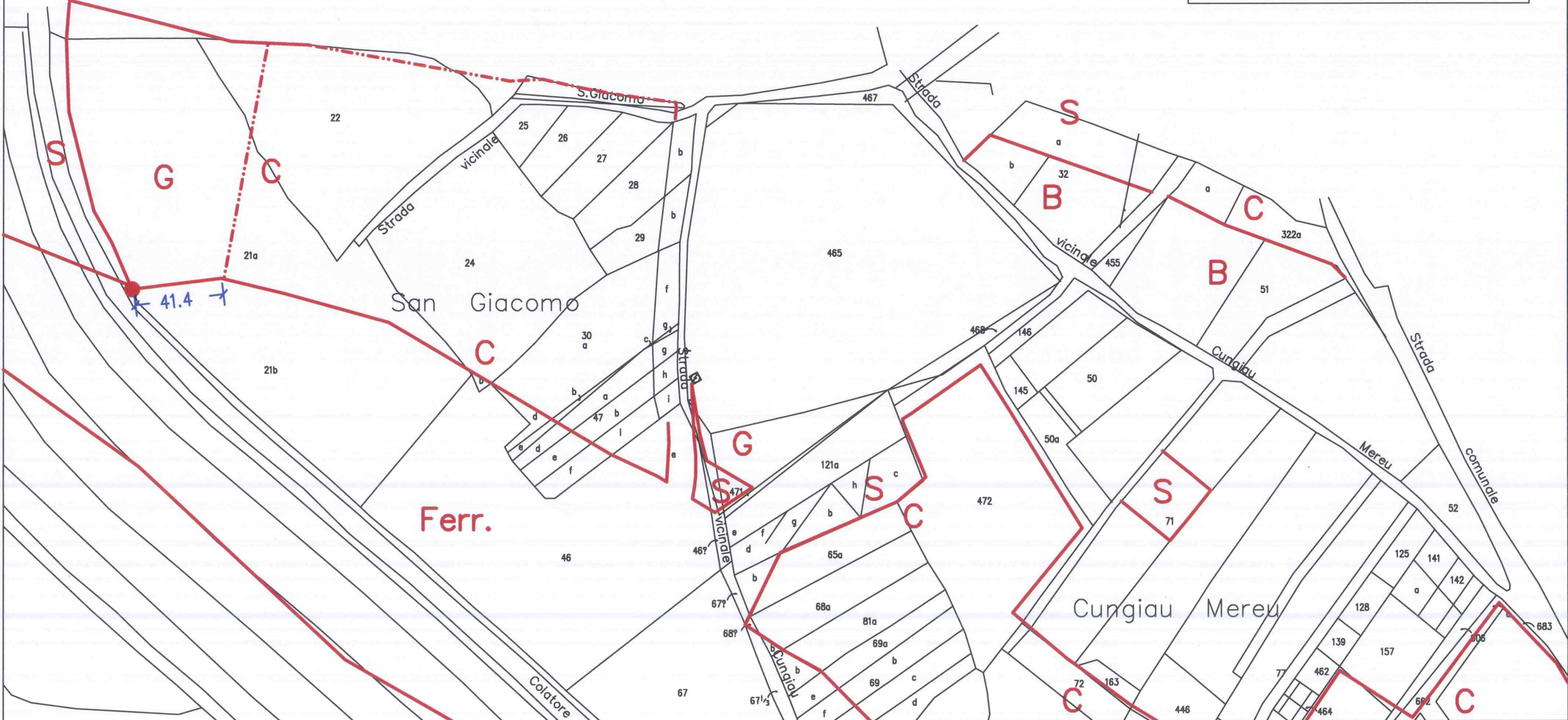
Foglio 11

Legenda:

Confine tra Zone Omogenee corrente lungo un Confine Catastale

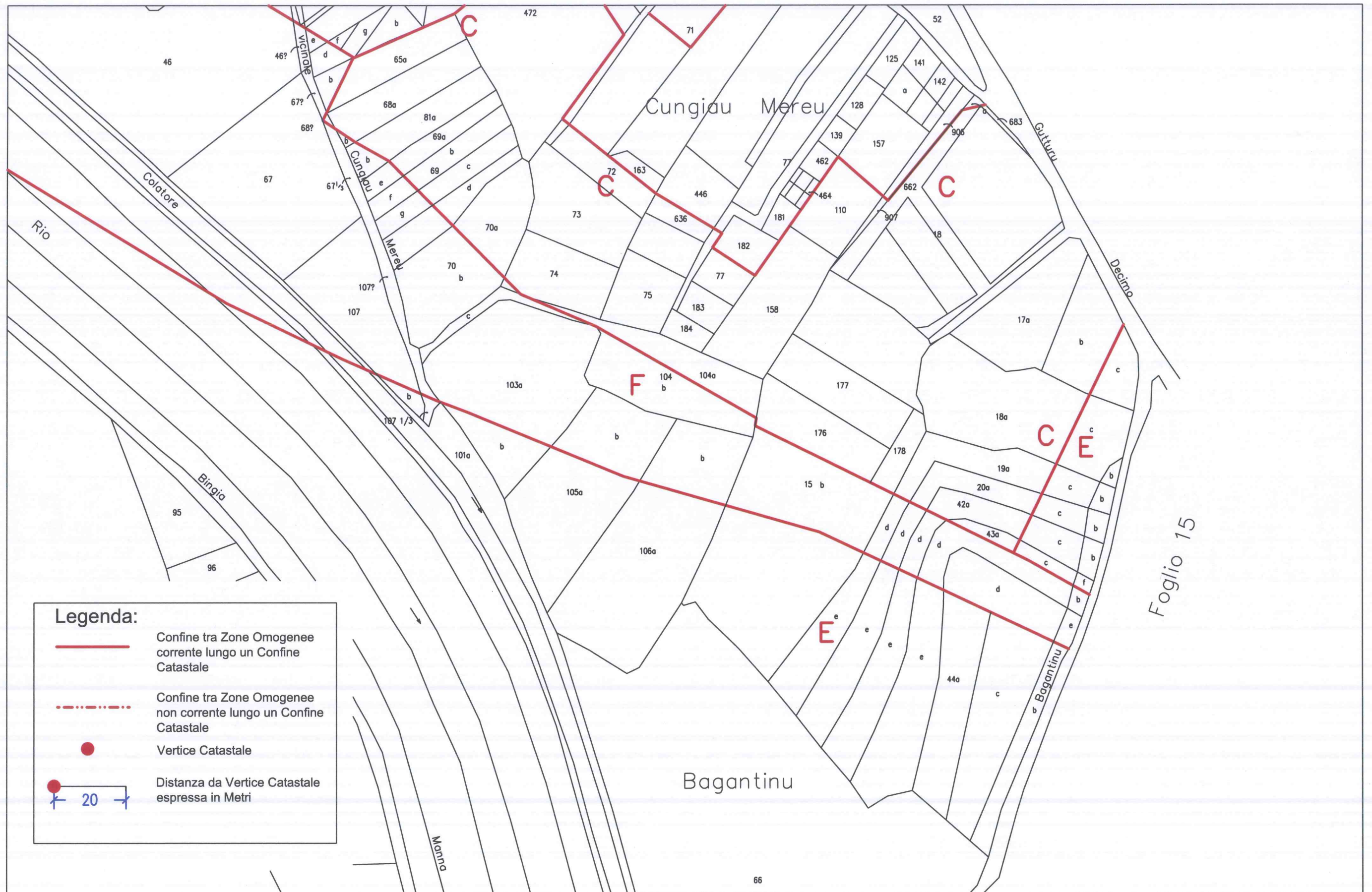
Confine tra Zone Omogenee non corrente lungo un Confine Catastale

Vertice Catastale

Distanza da Vertice Catastale
espressa in Metri

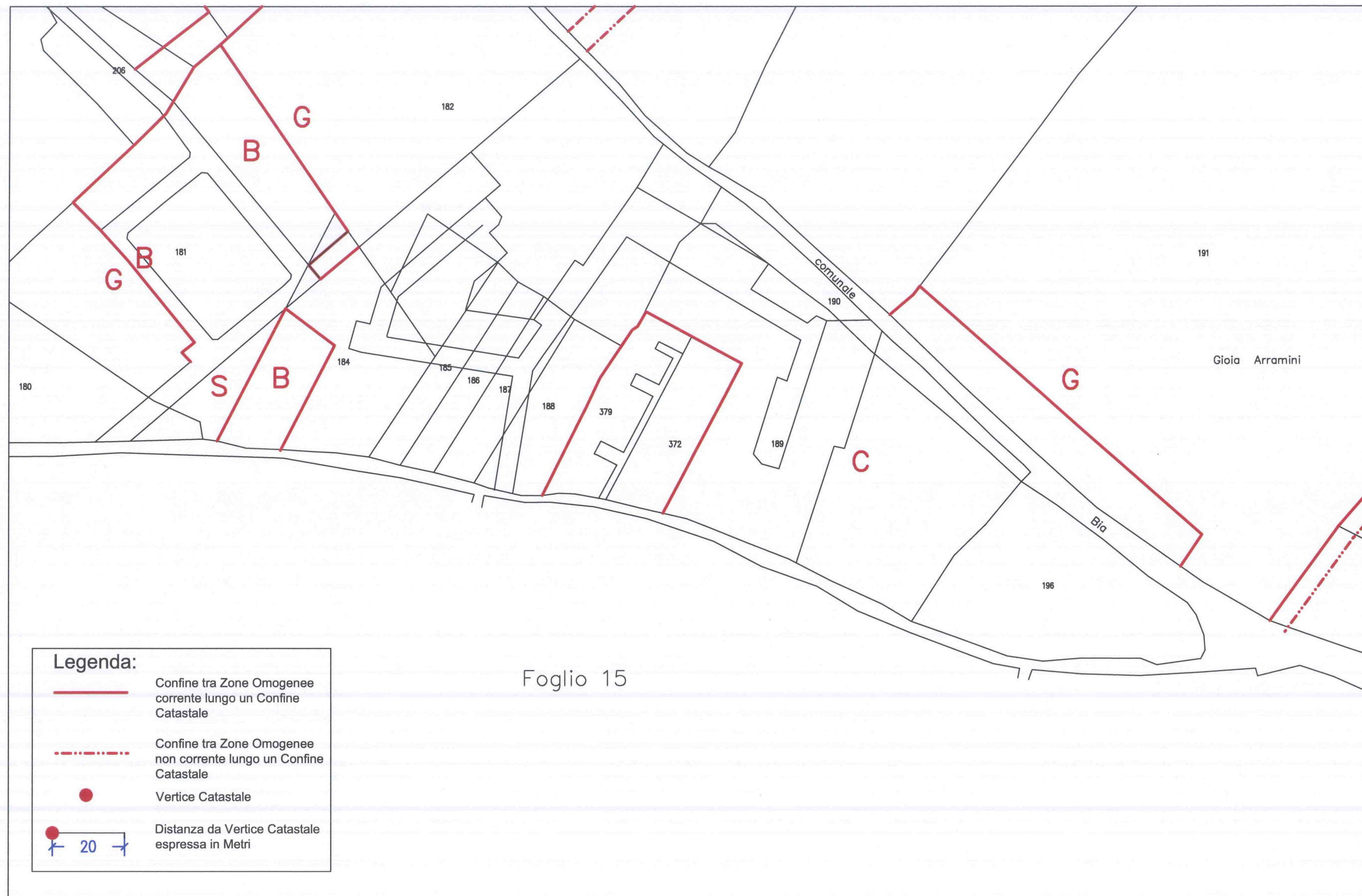
Foglio 14 - TAV.3

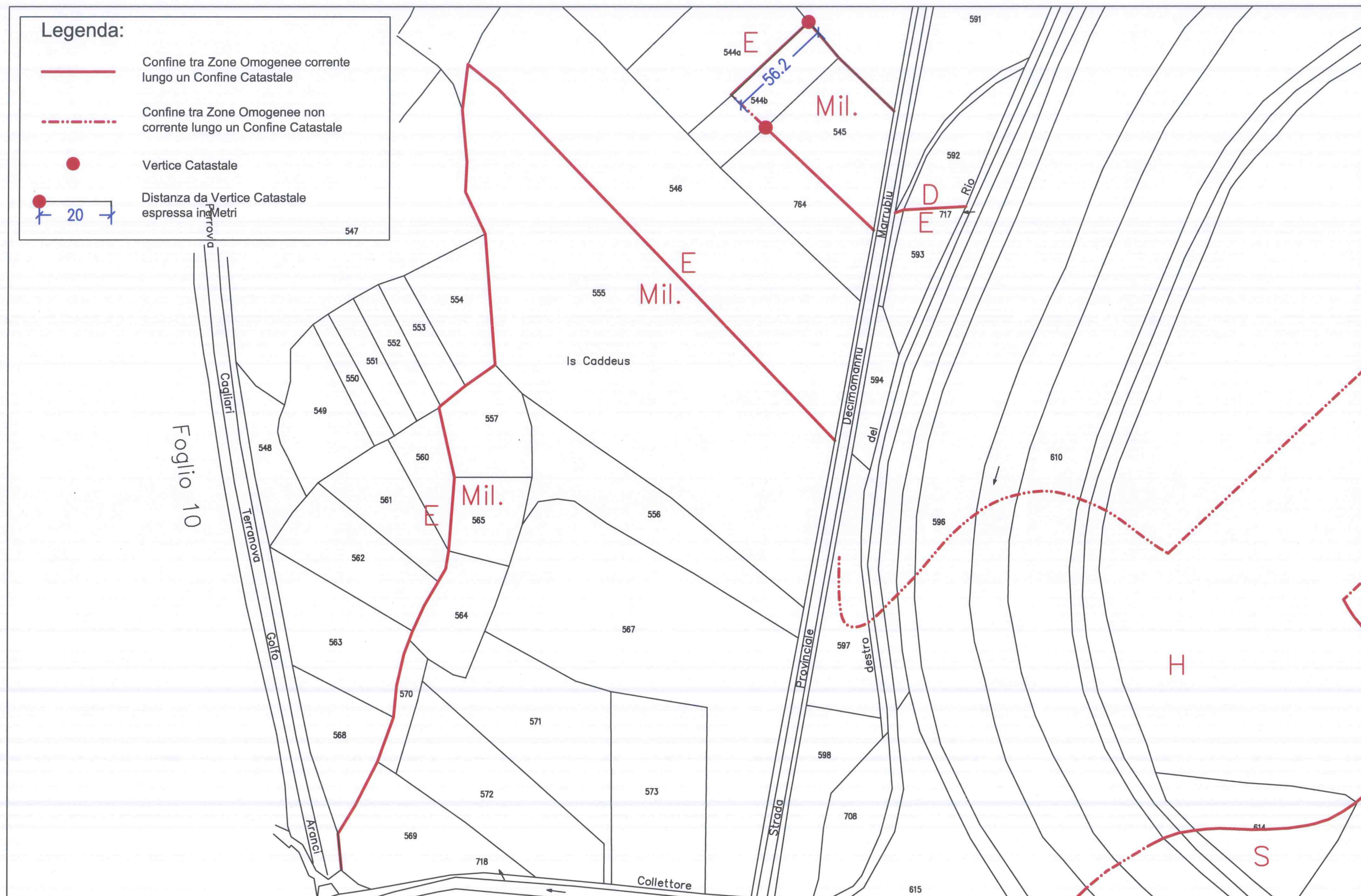
Scala 1:2000

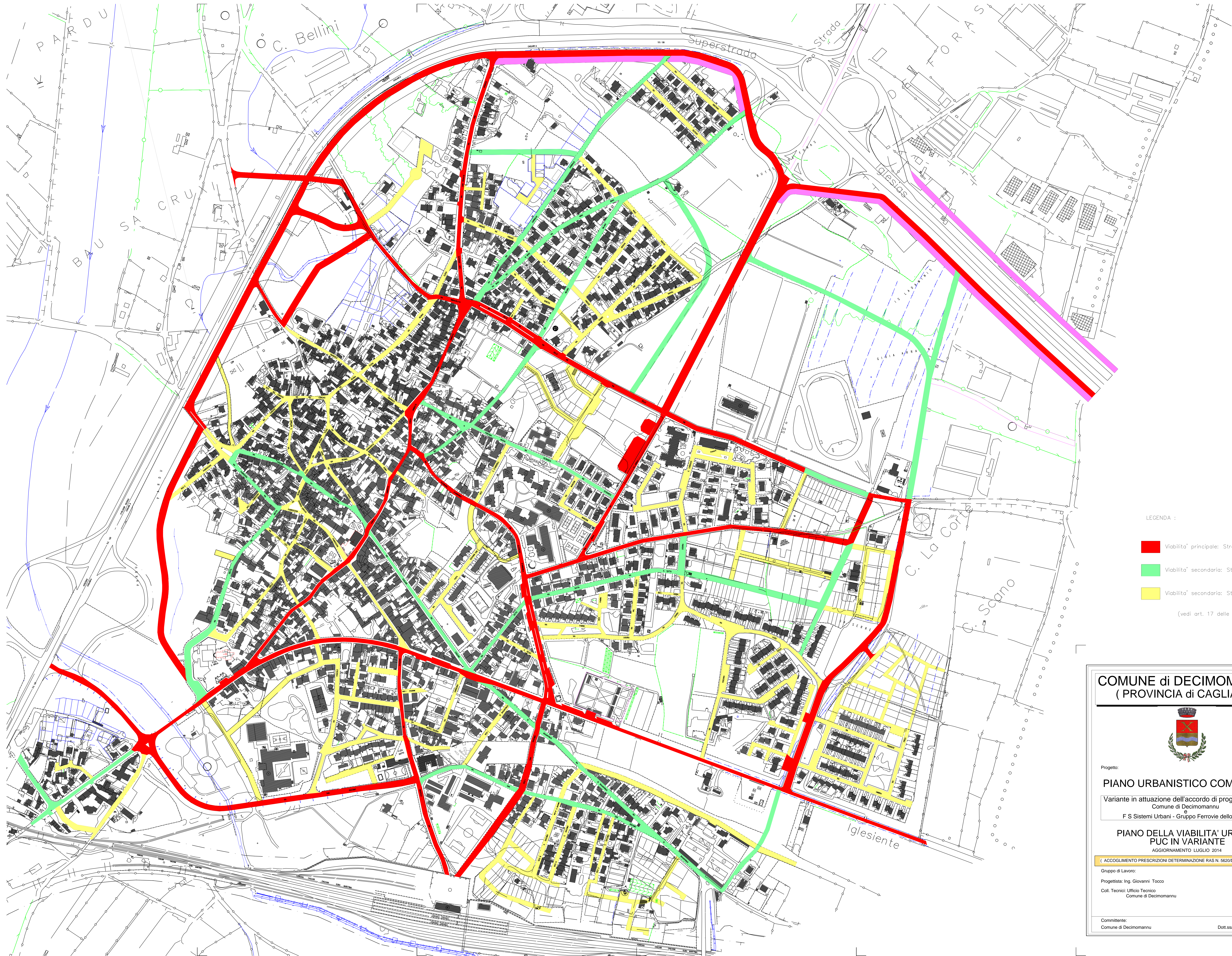


Foglio 14 - TAV.4

Scala 1:2000







LEGENDA :

- Viabilità principale: Strada tipo A
- Viabilità secondaria: Strada tipo B
- Viabilità secondaria: Strada tipo C

(vedi art. 17 delle N.A.)

COMUNE di DECIMOMANNU
(PROVINCIA di CAGLIARI)



Progetto:

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Variente in attuazione dell'accordo di programma tra :
Comune di Decimomannu
F S Sistemi Urbani - Gruppo Ferrovie dello Stato

PIANO DELLA VIABILITA' URBANA
PUC IN VARIANTE
AGGIORNAMENTO LUGLIO 2014

(ACCOGLIMENTO PRESCRIZIONI DETERMINAZIONE RAS N. 5620/DG DEL 18.12.2012)

Gruppo di Lavoro:

Progettista: Ing. Giovanni Tocco

Coll. Tecnici: Ufficio Tecnico
Comune di Decimomannu

Tav. n.4

Scala 1:2000

Committente:
Comune di Decimomannu

Il Sindaco:
Dott.ssa Anna Paola Marongiu



ESAME DELLE OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA TRA COMUNE DI DECIMOMANNU E F.S. SISTEMI URBANI – GRUPPO FERROVIE DELLO STATO

Osservazione n. 1 presentata in data 02.10.2014 Prot. n. 13592 dalle dott.sse Gai Vincenza M. Cristina e Grudina Alberta, in qualità di consiglieri comunali e capigruppo di minoranza.

L'osservazione n. 1 è composta di due parti e l'istruttoria è stata effettuata considerando le due parti singolarmente.

Descrizione – parte prima.

Quanto alla prima parte, la stessa è relativa alla viabilità tra il comparto C26 e il comparto b28 che dovrebbe avere, come richiesto dalla determinazione RAS 5620/D.G. del 18.12.2012, accesso diretto da una strada pubblica.

L'ufficio tecnico nel recepire le prescrizioni della determinazione regionale citata ha relazionato che l'apertura di un accesso verso il comparto C26 trova impedimento nell'art. 22 del D.lgs. 285/92 e nell'art. 45 del DPR 45/92 che impediscono la realizzazione di intersezioni nelle immediate vicinanze di altre intersezioni e dando atto che comunque l'accesso a tale comparto avviene dal passaggio delimitato a lato della piazza Giotto.

Nell'osservazione si mette in evidenza che l'accesso dalla piazza Giotto viola le stesse norme di legge richiamate a giustificazione dell'impossibilità di ripristinare il vecchio accesso lungo la via Ugo Foscolo.

Per maggiore completezza e specificazione di quanto riportato nella relazione illustrativa alla variante si deve evidenziare che l'accesso dall'attuale piazza Giotto risultava **preesistente** all'esecuzione di lavori di "Sistemazione della piazza Stazione – Polis 25" e che nella progettazione di detti lavori si è comunque ritenuto opportuno garantire l'accesso al comparto 26 da tale piazza attraverso la realizzazione e posa in opera di elementi di arredo urbano atti a delimitare tale percorso. Il mantenimento di tale accesso risponde quindi alle prescrizioni di cui alla Determinazione Regionale 5620/D.G. del 18.12.2012.

Si deve altresì evidenziare che la previsione di un accesso dalla via Ugo Foscolo oltre che non rispettare le normative vigenti sul codice della strada comporterebbe la necessità di opere strutturali, in primis per il raccordo altimetrico, di notevole rilevanza tecnica ed economica al momento non sostenibili dall'amministrazione.

Si è ritenuto quindi di prevedere la realizzazione di nuova viabilità all'interno del comparto 26 previa presentazione di apposito piano attuativo regolamentato dalla presente variante; si avrebbe così una ulteriore viabilità di accesso al comparto aggiuntiva rispetto a quella già esistente e definita dalla piazza Giotto.

Conclusioni e parere tecnico di non accoglibilità.

Per quanto sopra illustrato si ritiene che la viabilità come definita dalla variante sia più che adeguata per garantire l'accessibilità ad un comparto di tali dimensioni e pertanto, dal punto di vista tecnico, si ritiene che il Consiglio non debba accogliere l'osservazione, considerata anche la necessità di adozione definitiva della

	<h1>COMUNE DI DECIMOMANNU</h1>	<p>PAGINA 2/3</p>
---	--------------------------------	-----------------------

variante e quindi di conclusione del procedimento entro il 15.12.2014 pena l'escussione della polizza da parte di FerServizi e quindi la possibilità di costituire un danno erariale per l'Ente.

Descrizione– parte seconda

Quanto alla seconda parte dell'osservazione, questa è relativa all'utilizzo nelle Norme di attuazione e nel Regolamento edilizio di simboli grafici relativi alle unità di misura diversi da quanto previsto dalla direttiva 1999/103/CE.

Conclusioni e parere tecnico di accoglibilità.

Seppure non pertinente all'aspetto tecnico sostanziale della variante, come peraltro evidenziato dalle proponenti, si ritiene che nulla osta che il Consiglio accolga tale osservazione al fine di armonizzare i contenuti della variante alle norme vigenti in materia di unità di misura e per garantire i principi di trasparenza e semplificazione dell'azione amministrativa ai sensi della Legge 241/1990 e s.m.i.



ESAME DELLE OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA TRA COMUNE DI DECIMOMANNU E F.S. SISTEMI URBANI – GRUPPO FERROVIE DELLO STATO

Osservazione n. 2 presentata in data 30.10.2014 Prot. n. 14825 dal sig. Canu Gianni;

L'osservazione presentata è relativa alla richiesta di destinazione d'uso di un'area distinta al foglio 11 mappale 777 del Nuovo catasto terreni considerato che in passato erano emersi dubbi circa la destinazione urbanistica di tale lotto.

Conclusioni e parere tecnico di non accoglibilità.

Considerato che l'area oggetto di richiesta non ricade tra quello oggetto della presente variante l'osservazione non risulta pertinente ai contenuti della medesima variante. Si ritiene pertanto che il Consiglio non debba accogliere l'osservazione, considerata anche la necessità di adozione definitiva della variante e quindi di conclusione del procedimento entro il 15.12.2014 pena l'escussione della polizza da parte di FerServizi e quindi la possibilità di costituire un danno erariale per l'Ente.