PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME DI ATTUAZIONE - VARIANTE 2026

Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 23.07.2026

Sommario

PIANO URBANISTICO COMUNALE 1

NORME DI ATTUAZIONE - VARIANTE 2026 1

TITOLO I 3

DISPOSIZIONI GENERALI 3

Art.1 – Generalità 3
Art.2 - Elaborati del P.U.C. 3
Art.3 - Strumenti di attuazione del P.U.C. 3
Art.4 - Modalità e procedure per i piani attuativi. 3
Art.5 - Classificazione in zone del territorio comunale. 4
Art.6 - ZONE "S" 5
Art.7 - ZONA “GF” (Impianti Ferroviari) 5
Art.8 - ZONA “GM” (Impianti Militari) 5

TITOLO II 6

NORME SPECIFICHE DI ZONA 6

Art.9 - Zona "A" 6
Art.10 - Zona "B" 6
Art.11 - Zona "C" 8
ART. 12- Zona “D” 9
ART.12/bis - Zona “D1” 11
Art.13 – Zona "E" 11
Art.14 - ZONA “G” 15
Art.15 - ZONA "H" 16
Art.16 – VINCOLI 16

TITOLO III 18

VARIE 18

Art.17 - Strade di nuova apertura 18
Art.18 - Attività estrattiva 18
Art.19 -Frazionamenti 19
Art.20- Impatto ambientale, compatibilità, prescrizioni 19
Art.21 - Identificazione della perimetrazione delle zone omogenee 20
Art.22 - Distributori di carburante 20
Art. 23 - Parametri urbanistici ed edilizi 21

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 – Generalità

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.

È 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:

Il Piano Particolareggiato;

Il Piano di lottizzazione convenzionato;

Il Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);

Il Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);

Il Piano di Risanamento urbanistico;

il Piano di Recupero (l. n°457/78);

Permessi a costruire e Segnalazioni certificate di inizio attività

Art.4 - Modalità e procedure per i piani attuativi.

Ai sensi dell'Art.21 della Legge Regionale 22 dicembre 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 Legge.

Per il P.E.E.P., il P.I.P. e per il Piano di Recupero di cui alla Legge 5 agosto 1978 n. 475, valgono le prescrizioni particolari di cui all'art. 22 della 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 20.03.1865 n. 2248, all. F, sui lavori pubblici oltre alle disposizioni del D.P.R. 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 “GM” (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. 04.05.1936, 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 del Centro Storico e del Centro Matrice 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 del titolo edilizio 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 soprelevazioni, 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 purché a distanza non superiore a m 50 dal perimetro 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**.

Lo scambio della capacità edificatoria (volumetria), da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale previa presentazione di una proposta di utilizzo planovolumetrico di lotti interessati, (lotto cedente ad un altro lotto ricevente), è ammessa se ricorrono le seguenti condizioni:

- La destinazione di sottozona dei due lotti deve essere la medesima e non deve riguardare aree disciplinate da strumenti attuativi preventivi approvati;
- L'indice di fabbricabilità fondiaria del lotto cedente a seguito della cessione della volumetria non potrà essere inferiore a 2 mc/mq.
- L'indice di fabbricabilità fondiaria del lotto ricevente a seguito della acquisizione della volumetria ceduta dal lotto cedente non potrà essere superiore a 4 mc/mq.
- La distanza massima tra il lotto cedente e il lotto ricevente non può essere superiore a mt. 200 dal perimetro dei due lotti.

Nel caso di trasferimento di volumetria non è consentito usufruire della monetizzazione dei parcheggi di cui alla lettera f del presente articolo;

Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, in caso di trasferimento di volumetria previsti da studio planivolumetrico ovvero da strumenti di pianificazione attuativa previsti da normative statali e regionali, i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori dovranno essere registrati e trascritti con le stesse modalità del contratto di compravendita. A tal fine, dovrà essere creato e gestito un apposito registro, in formato digitale, nel quale dovranno essere riportate tutte le informazioni e gli estremi dei titoli edilizi rilasciati sulla base di atti di trasferimento di volumetria, al fine dei controlli preventivi nella fase istruttoria dei procedimenti di rilascio dei titoli abilitativi.

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;

È vietata la demolizione degli archi e portali tradizionali esistenti;

È 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 m^3 pro-capite per il calcolo degli abitanti insediabili.

L'indice territoriale massimo resta fissato in 1,5 m^3/m^2 e la volumetria massima edificabile dovrà essere ripartita in maniera che per ogni 180 m^3 di volume edificabile si dovrà avere:

a) massimo 150 m^3 destinati alla residenza;

b) minimo 20 m^3 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;

c) minimo 10 m^3 per servizi pubblici da realizzare nelle aree appositamente individuate, da cedere all’Amministrazione Comunale.

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

e) massimo 83,3 % per la residenza;

f) minimo 11,1 % per servizi connessi con la residenza e/o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;

g) 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.

È 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).

d) 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.

e) 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 m^2/m^2, 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 m^2/m^2.

La densità edilizia della Zona D e D* non dovrà superare l'indice territoriale di 5 m^3/m^2.

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 m^3/m^2 nel caso siano attualmente privi di edificazione.

Per il comparto contrassegnato con "**", destinato alla realizzazione di una centrale di betonaggio, l'indice volumetrico è limitato a 0,3 m^3/m^2.

Nei comparti contrassegnati con "*", il mutamento della destinazione d'uso verso una destinazione d'uso compatibile con la destinazione urbanistica è sempre ammessa, anche trattandosi di cambio di destinazione d'uso tra diverse categorie funzionali.

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 m² ogni 5 m² 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.

È 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 m^3/m^2 per i fabbricati di cui alla lettera 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 m^3/m^2;
- 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 m^3/m^2;
- 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.

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.

È altresì sempre possibile la realizzazione di piccoli vani a protezione di impianti tecnologici (pompe idriche, caldaie per il riscaldamento delle serre e similari) 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, ovicaprini 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 richiesto il permesso di costruire per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi per essa tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto va computata una volumetria massima di 50 m^3 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 agrituristica 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 m^3/m^2 incrementabile fino a 0,10 m^3/m^2 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 architettonica.

Le costruzioni dovranno proporre volumi semplici con coperture piane o a falde continue a "capanna" o a "padiglione".

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.

È consentita la realizzazione di tettoie e porticati la cui struttura, nella dimensione e nella localizzazione, sia finalizzata a riprodurre uno schema tipologico semplice, 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 insediare 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 m^3/m^2;
- un indice territoriale massimo pari a 0,01 m^3/m^2, per interventi di iniziativa privata, incrementabile per Piani Attuativi di iniziativa o 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 m^3/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 m^3/m^2 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

<u>Vincolo di Inedificabilità:</u>

- 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

VARIE

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" "D1" 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 - Attività 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 devono essere depositati in modalità telematiche dai professionisti incaricati su un'area dedicata del Portale dei Comuni preliminarmente alla loro approvazione.

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 fondiarie e parametri urbanistici in contrasto con le norme del P.U.C.;
- nelle zone "C", "D", "D1" e "G" quando non sono conseguenti e conformi a Piani Attuativi definitivamente approvati.

Art.20- Impatto ambientale, compatibilità, 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 scia o al permesso di costruire.

È 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 "D1" 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 le opere da realizzare in zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale è obbligatorio il preventivo benestare 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 m^2.

L'indice volumetrico è fissato in 0,5 m^3/m^2, 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 m^2 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.

È 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.

Art. 23 - Parametri urbanistici ed edilizi

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 - (ST) - Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Superficie utile territoriale - (SUT) - 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.

Superficie fondiaria – (SF) - Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indice di edificabilità territoriale – (IT) - Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Indice fondiario – (IF) - Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Carico urbanistico – (CU) - Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Dotazioni Territoriali – (DT) - Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale)

prevista dalla legge o dal piano. 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).

Standard 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 m^2 per abitante
- S2 2,00 m^2 per abitante
- S3 9,00 m^2 per abitante
- S4 2,50 m^2 per abitante

per un totale di (S) = 18,00 m^2 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.

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 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.

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.

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 – (SC) - Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Indice di copertura (IC)- L'indice di copertura è il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria del lotto.

Superficie totale – (S.Tot) - Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Superficie lorda – (SL) - Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Superficie utile – (SU) - Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Superficie accessoria - (SA) - Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio: i portici e le gallerie pedonali; i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

Superficie complessiva – (SC) - Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).

Superficie calpestabile - Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

Superficie di vendita (Sv). La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata all'esposizione ed alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita esclusivamente quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché quella antistante la barriera casse quando non ospiti prodotti destinati alla vendita.

Edificio - Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

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.

Edificio Unifamiliare - Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Sagoma - Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

Volume totale o volumetria complessiva - Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Piano fuori terra - Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano seminterrato - Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano interrato - Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Sottotetto - Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Numero dei piani - È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Soppalco - Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Pertinenza - Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Balcone - Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Ballatoio - Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

Loggia/Loggiato - Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Pensilina - Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

Portico/Porticato - Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Terrazza - Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Tettoia - Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Veranda - Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

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 ¾ del perimetro.

Essi sono classificati come segue:

- 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.
- CHIOSTRINA: si intende uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pa reti 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.
- 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.

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.

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.

Volume tecnico - Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

Altezza lorda - Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Altezza del fronte - L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Altezza dell'edificio - 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 ciascuna 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 utile - Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata. L'altezza minima delle unità abitative non può essere inferiore a m 2,70. È 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.

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 satura 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.

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.

-Superficie permeabile – (SP) - Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

-Indice di permeabilità - (IPT/IPF) - Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale **(IPT)** o fondiaria **(IPF)**.

Distanze - Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

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.

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.

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.

Cabine elettriche. Le cabine di trasformazione dell'energia sono oggetto di titolo abilitativo.

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.

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 permesso di co-

struire diretto 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.