

COMUNE di GUAMAGGIORE

PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

A
L
L
E
G
A
T
O

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

N A 3

IL SINDACO

-- NOV. 2001

Rag. ANTONIO CAPPALÀ

IL TECNICO INCARICATO:

Ing. Giuseppe Piras



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI

N. 1760

In Ing. GIUSEPPE PIRAS

DELIBERA-C.C.N 22 / 2.001

APPROVAZIONE DEFINITIVA

REGISTRO

Prof. Geologo
Antonio Percu

COPIA CONFORME

ad uso amministrativo

Addi 27 NOV. 2002

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. ssa Agronomo Daniela Pintus
Dott. Agronomo Mario Asquer



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(Articolo 19, comma e della L.R. n.45/'89)

TITOLO I - NORME GENERALI

Art.1 - CONTENUTI E MODALITÀ OPERATIVE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il presente Piano Urbanistico Comunale, di seguito detto anche PUC, è redatto ai sensi della L.R.22/12/89 n°45 e successive modificazioni ed integrazioni costituisce lo strumento di pianificazione generale del Comune di GUAMAGGIORE ed è assimilato al Piano Regolatore Generale come previsto dalla ex L. 1150/'42.

Il PUC regola i processi di trasformazione, l'utilizzo delle risorse in correlazione con la pianificazione delle azioni necessarie e finalizzate all'obiettivo di segnare processi concorrenti territorio-uomo, in ordine anche alle finalità di cui alla L.R. n.45/'89 e successive integrazioni.

Art.2 - VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL P. U. C.

Il PUC ha validità giuridica a tempo indeterminato, si basa su una previsione decennale e può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di cui all'art.20 della L.R. n.45/'89 e successive integrazioni. In caso di controversia nell'applicazione dei diversi elaborati del PUC, le prescrizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, di seguito richiamate semplicemente NTA, prevalgono su quanto previsto negli elaborati grafici e nel Regolamento Edilizio per quanto in contrasto e sul programma di fabbricazione con annesso regolamento edilizio approvato con Decreto Assessoriale n. 1412/U del 03.09.1987.

Art.3 - NORME DI RIFERIMENTO

Il PUC si attua nel rispetto delle Direttive emanate dalla R.A.S. e secondo il contenuto delle norme vigenti ed in particolare si segnalano:

- L. 1/6/39 n° 1089 ; L. 29/6/39 n° 1497
- L. 18/4/1962 n° 167 ; L. 22/10/1971 n° 865
- L. 28/1/77 n° 10 ; L. 5/8/78 n° 457
- L. 28/2/85 n° 47 ; L.R. 11/10/85 n° 23
- L. 8/8/85 n° 431; L. 09/01/1989 n.13; L.R. 30/8/91 n.32
- D.A.D.A. n.34 /'97; L.R. 12/8/1998 n.28

Art.4 - ELABORATI DEL P U C

Carte tematiche di base :

- (B 1) Carta geologica ; (B 2) Carta morfologica;
- (B 3) Carta delle acclività; (B 4) Carta idrogeologica;
- (B 5) Zonizzazione delle aree a rischio idrogeologico;
- (C 1) Carta delle unità morfologiche e della capacità d'uso dei suoli;
- (C 2) Carta delle unità morfologiche e della suscettività all'uso agricolo;
- (C 3) Carta della copertura vegetale;
- (C 4) Zonizzazione delle zone agricole;

Di progetto :

- (A1) Relazione;
- (A2) Regolamento Edilizio; (A3) Norme Tecniche di Attuazione ;
- (A4) Zonizzazione territoriale;
- (A5) Zonizzazione Abitato;
- (A6) Principali opere di urbanizzazione primaria e infrastrutture;



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI

N. 1700

In Car. GIUSEPPE PIRAS

Art.5 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Il P. U. C., oltre che con le presenti NTA, si attua per mezzo degli strumenti di attuazione, quali:

il Piano Particolareggiato;
il Piano di lottizzazione convenzionata;
il Piano per gli Insediamenti Produttivi;
il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare;
le Concessioni ed Autorizzazioni edilizie;
e gli strumenti attuativi, sostenuti nella fattispecie da specifica disposizione di legge, come ad esempio: Piani di risanamento urbanistico (art.37 L.R. n.23/1985); Piani attuativi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente come disciplinati dagli artt.27 e seguenti della Legge n. 457/78; ecc.

Art.6 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi disciplinati dalle presenti NTA sono così definiti:

- 1) Manutenzione ordinaria (MO);
- 2) Manutenzione straordinaria (MS);
- 3) Restauro e risanamento conservativo (RRC);
- 4) Ristrutturazione edilizia (RE);
- 5) Nuova costruzione (NC);
- 6) Ristrutturazione Urbanistica (RU);
- 7) Interventi di lottizzazione convenzionata e frazionamenti;
- 8) Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
- 9) Interventi di urbanizzazione;
- 10) Opere di Demolizione (OD);

- 11) Piani attuativi di recupero (PAR);
- 12) Interventi urgenti (IU);
- 13) Interventi su edifici speciali (IS);
- 14) Opere comunali (OC);
- 15) Varianti ai progetti approvati;
- 16) Progetto preliminare - parere preventivo;
- 17) Scavi e riinterri;
- 18) Verde, attrezzature per il verde, lo sport sia pubblico che privato ecc.;
- 19) Interventi relativi all'arredo urbano;
- 20) Interventi per manufatti temporanei e stagionali;
- 21) Deposito su aree scoperte;
- 22) Strumenti attuativi;

La definizione dei suddetti interventi è specificata all'art.16 e ss del Regolamento Edilizio

ART. 7 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

ZONA A - Centro storico:

Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani consolidati e/o che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

ZONA B - Completamento residenziale:

Individua gli ambiti del territorio, totalmente o parzialmente edificati, diversi dalle zone A.

ZONA C - Espansione residenziale:

Individua le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale.

ZONA D - Industriale Artigianale:

Individua le zone del territorio destinate ad insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali e ad essi assimilati.

ZONA E - Agricole:

Individua le zone del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alla itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla forestazione produttiva, in equilibrio con le «Direttive per le Zone Agricole», con riguardo alle attitudini specifiche geo-pedologiche, ai fattori di rischio ed alle valenze paesistico-ambientali, con l'obiettivo di tracciare orientamenti territorio-e-uomo, in ordine anche alle finalità di cui alla L.R. n.45/'89 e successive integrazioni.

ZONA G - Edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale e sovracomunale:

Individua le parti del territorio che nell'ambito della suddetta destinazione possono offrire servizi all'intera collettività insediata nel Comune, quali, ad esempio: Parchi, Attrezzature sanitarie, Impianti tecnici urbani, Attrezzature ricreative, ricettive, attività terziarie, potabilizzatori, depuratori, cimitero, ecc.

e anche a carattere comunale e sovracomunale: servizi sociali e assistenziali, impianti di pre-trattamento di rifiuti solidi urbani, ecc.

ZONA H - Rispetto Ambientale:

Individua le parti del territorio non edificabili e pertanto da tutelare per motivi di carattere igienico o che rivestono particolare importanza e pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico, ovvero di particolare interesse per la collettività, quali ad esempio le fasce di rispetto lungo le strade, i corsi d'acqua.

ZONA A VERDE PUBBLICO O PRIVATO - sistemazione a giardino con o senza siepi, piantumazione di alberi nell'osservanza dei distacchi come previsti dal Codice Civile Art.992 e seguenti, con o senza attrezzature per attività ricreative all'aperto:

ZONA S - (Standard pubblici):

Individua le parti di territorio destinate a soddisfare i fabbisogni di spazi pubblici (verde e servizi) per le zone residenziali con particolare considerazione per le zone omogenee A (centro storico) e B (completamento);

Art.8 -ZONA OMOGENEA A - CENTRO STORICO

Le parti del territorio del centro urbano che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, in quanto hanno mantenuto i caratteri originari, nell'organizzazione viaria e negli spazi urbani.

Il PUC, limitatamente alla nuova perimetrazione specificata, riconferma e fa proprie le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel Piano Particolareggiato (P.P.) del Centro Storico, adottato con delibera del Consiglio n. 36 del 17.12.1988 e approvato con Decreto Ass.le Reg. EE.LL. Finanze ed Urbanistica n°5750/U del 21/12/1989 e successive integrazioni.

E' ammessa per gli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

Con il Piano Urbanistico Comunale, in ordine ad un eventuale prossimo intervento di un nuovo Piano Particolareggiato del Centro Storico nell'ambito della nuova perimetrazione, si dettano i seguenti parametri urbanistici edilizi ai quali dovrà far riferimento la eventuale stesura di un nuovo Piano Particolareggiato del Centro storico:

If - Indice fondiario, non può superare quello medio di zona. Perciò, in sede di studio di Piano Particolareggiato (P.P.), l'indice fondiario medio, calcolato in quel momento, non potrà essere superato per ogni singolo lotto;

Ic - Indice di copertura da definirsi in sede di (P.P.);

Sm - Superficie minima del lotto da definirsi in sede di (P.P.);

He - Altezza degli edifici secondo i profili regolatori, da definirsi in sede di (P.P.);

Dc - Distacco dai confini non inferiore a m 2,00;

De - Distacco dagli edifici non inferiore a m 4,00={ m(2,00+2,00)}, fra pareti di cui almeno una finestrata;

E' pacifico che in assenza di un nuovo strumento attuativo del Centro Storico, limitatamente alla nuova perimetrazione, valgono, in quanto fatte proprie dal P.U.C., le norme definite nel vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Art.9 - ZONA OMOGENEA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A (Centro storico), a prevalente presenza di edilizia residenziale.

Parametri edilizi ed urbanistici generali:

1) in regime di Piano attuativo ed eventualmente con R.U. (ristrutturazione urbanistica, dove è consentita, con la creazione di spazi di uso pubblico che vertano alla realizzazione di ampliamenti stradali coordinati, alla realizzazione di parcheggi e di viabilità pedonale con effettiva accessibilità ed utilità pubblica (la cui valutazione è demandata alla discrezionalità dell'Amministrazione); l'indice territoriale del Comparto non dovrà superare i 3 mc/mq e sarà determinato anche computando le porzioni di area comunque cedute per la realizzazione di urbanizzazioni primarie. In tal caso l'indice fondiario potrà essere superiore a 3,00 mc/mq e comunque, in ogni caso, non superiore a 5,00 mc/mq; l'altezza dei fabbricati non deve essere superiore a m. 7,50.

Il Piano Attuativo e la eventuale Ristrutturazione Urbanistica (R.U.) saranno estesi all'intero isolato o all'intera sub-zona individuata con particolare attenzione alle analogie che caratterizzano le diverse parti costitutive, al fine di omogeneizzare l'intervento medesimo, senza privare dei nessi i collegamenti infrastrutturali esistenti, così da consentire l'intervento attuabile per stralci compiuti e funzionali.

L'Amministrazione Pubblica può valutare l'eventuale proposta di cessioni di aree per viabilità e standard anche in ordine allo scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti all'Amministrazione.

La discrezionalità dell'Amministrazione è sovrana sulla valutazione del modello urbanistico-edilizio proposto in ordine all'effettivo interesse pubblico, alla effettiva utilità dei servizi proposti e potrà indicare i criteri da adottarsi e gli elementi di integrazione, eventualmente ritenuti occorrenti, per la migliore utilizzazione e fruibilità dei beni pubblici.

2) In regime di concessione diretta, per gli edifici ricadenti nelle zone omogenee B e prospicienti con spazi e pertinenze inedificabili ricadenti in zona A, quando non è concretizzabile la soluzione in aderenza almeno su un fronte, deve osservarsi un distacco, dal limite della zona A, maggiore o uguale all'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a m 6,50 (con o senza pareti finestrate).

Mentre se il limite della zona A coincide con un fabbricato la cui parete posta a confine è sprovvista di aperture, e non è proposta una soluzione in aderenza, il distacco, dai fabbricati esistenti nella zona A, deve essere uguale o superiore a m 10,00 (con o senza pareti finestrate).

L'area del lotto non deve essere, inferiore a mq 500, per i lotti i cui frazionamenti siano successivi alla adozione del PUC. Esulano dalla limitazione della superficie minima gli interventi con tipologie a schiera preordinati e giustificati con apposito planovolumetrico.

Art.10 - sottozona B1

Parametri urbanistici ed edilizi, indici massimi da applicare:

L'indice fondiario massimo è di 3,00 mc/mq ;

la superficie coperta non deve superare di 50% della superficie del lotto;

l'altezza massima è fissata in m 7,50;

Nell'edificazione in generale sono consentiti: due piani abitabili più seminterrato e sottotetto o mansarda abitabile.

I piani abitabili sottotetto (mansarda abitabile) dovranno avere l'altezza minima, misurata in verticale tra l'intradosso del solaio della mansarda e il pavimento della stessa, non inferiore in nessun punto a m 1,50 e l'altezza media interna non dovrà essere inferiore a m 2,70;

L'altezza interna dei piani abitabili non può essere inferiore a m 2,70 mentre per gli accessori, piani interrati e seminterrati si farà riferimento agli artt.63 e ss del Regolamento Edilizio, fermo restando che possono avere altezza interna non inferiore a m. 2,40 e se destinati alla residenza o permanenza anche diurna di persone, l'altezza interna non deve essere inferiore a m 2,70.

La distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere conforme all'art. 77 del Regolamento Edilizio (R.E.) e di norma nei tratti con tessuto urbano già consolidato e comunque in osservanza ai nuovi allineamenti che il Comune intende far rispettare.

Distacchi tra edifici: oltre alle disposizioni in ordine ai distacchi dalla zona omogenea A di cui al precedente articolo, si devono osservare le seguenti prescrizioni:

a) è consentito costruire in aderenza ai confini laterali,

b) il distacco minimo, tra edifici che si fronteggiano con pareti di cui nessuna è finestrate, deve essere non inferiore a m 4,00;

c) il distacco minimo, tra edifici che si fronteggiano con almeno una parete finestrata, non dovrà essere inferiore a m 8,00.

Le costruzioni a filo strada sono consentite se necessarie per conservare la soluzione di continuità verso strada e/o quando quest'ultima non abbia larghezza inferiore a m 8,50 .

E' necessaria apposita convenzione, da stipularsi tra gli interessati, qualora la soluzione di continuità non ricada per intero sulla proprietà del richiedente.

Gli altri distacchi dai confini del lotto non devono essere inferiori a m 4,00 sempre che i suddetti confini non ricadano nella zona A.

Art.11 - sottozona B2

Sono consentiti interventi di nuove costruzioni previa predisposizione di Piano attuativo con allegato il pianovolumetrico, e dove sono rappresentati i collegamenti con la rete delle urbanizzazioni primarie esistenti (rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica e di illuminazione); l'indicazione e gli spazi di uso pubblico che vertano alla realizzazione di ampliamenti stradali coordinati, la disposizione di parcheggi e di viabilità con effettiva accessibilità ed utilità pubblica se aderenti allo scorporo degli oneri di urbanizzazione spettanti all'Amministrazione, (la cui valutazione è demandata alla discrezionalità dell'Amministrazione);



INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI

N. 1760 Dr. Ing. GIUSEPPE PIRAS

L'indice territoriale della sottozona non dovrà superare 1,00 mc/mq e sarà determinato anche computando le porzioni di area comunque cedute per la realizzazione di eventuali urbanizzazioni primarie e/o per la creazione di eventuali parcheggi ad uso pubblico. In tal caso l'indice fondiario non potrà essere superiore a 2,00 mc/mq.

Le parti non fabbricate, non comprese nelle strade, parcheggi e servizi, dovranno essere piantumate e mantenute a giardino.

La soluzione planovolumetrica predisposta da parte dei proprietari interessati, posto che sia accolta dall'Amministrazione comunale può addivenire allo scomputo totale o parziale degli oneri concessori, a seguito del raffronto con i costi da sostenersi da parte dei privati, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione eventualmente occorrenti, in funzione del planovolumetrico proposto e accettato dall'Amministrazione.

Gli oneri coerenti con la progettazione dello studio del piano attuativo sono totalmente a carico dei proprietari anche per la quota incidente sulle eventuali opere di urbanizzazione occorrenti.

Gli oneri conseguenti le cessioni per la formazione della viabilità e dei servizi ricadenti nel comparto, devono essere ripartiti proporzionalmente fra tutte le proprietà, in funzione della superficie.

La redazione del piano planovolumetrico del comparto deve attenersi alle seguenti prescrizioni:

- distacco dai confini non inferiore a 4,00;
- distacco dai fabbricati non inferiore a 8,00;
- altezza massima non superiore a 7,00;
- rapporto di copertura non superiore al 50% della superficie fondiaria del lotto;
- tipologia consentite: isolate o in aderenza;
- parcheggio privato un mq ogni 10 mc di volume edificato fuori terra;
- distacchi degli edifici prospicienti strade devono essere non inferiori a m 10,00 misurate dall'asse stradale stesso;
- la larghezza delle eventuali strade, previste nel planovolumetrico, non può essere inferiore a m 8,50 compresi i marciapiedi e cunette;

Art.12 - sottozona B3

Sono consentiti interventi di nuove costruzioni previa predisposizione di Piano attuativo dove, nell'ambito del planovolumetrico, sono indicate le ubicazioni dei raccordi alle urbanizzazioni primarie esistenti (rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica e di illuminazione).

Gli oneri coerenti con la progettazione dello studio del piano attuativo sono totalmente a carico dei proprietari anche per la quota parte incidente sulle eventuali opere di urbanizzazione occorrenti.

L'indice territoriale della sottozona non dovrà superare 1,50 mc/mq e sarà determinato anche computando le porzioni di area comunque cedute per la realizzazione di eventuali urbanizzazioni primarie e/o per la creazione di eventuali parcheggi ad uso pubblico. In tal caso l'indice fondiario non potrà essere superiore a 2,50 mc/mq.

La soluzione planovolumetrica predisposta da parte dei proprietari interessati, posto che sia accolta dall'Amministrazione comunale può addivenire allo scomputo totale o parziale degli oneri concessori a seguito del raffronto con i costi da sostenersi, da parte dei privati, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione eventualmente previste nel planovolumetrico proposto e approvato dall'Amministrazione.



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI

n. 1760 Dr. Ing. GIUSEPPE PIRAS

Gli oneri conseguenti le cessioni per la formazione della viabilità e dei servizi ricadenti nel comparto, devono essere ripartiti proporzionalmente fra tutte le proprietà, in funzione della superficie.

La predisposizione del piano planovolumetrico del comparto deve attenersi alle prescrizioni seguenti:

distacco dai confini non inferiore a 4,00;
altezza massima non superiore a 7,50;
distacco dai fabbricati non inferiore a 3,00;
rapporto di copertura non superiore al 50% della superficie fondiaria del lotto;
tipologia consentite: isolate o in aderenza;
parcheggio privato un mq ogni 10 mc di volume edificato fuori terra;
distacchi degli edifici prospicienti strade devono essere non inferiori a 3,50 misurate dall'asse stradale stesso;
la larghezza delle strade individuate nel planovolumetrico non può essere inferiore a 3,50 compresi i marciapiedi e cunette;

Art.13 - USI PREVISTI E COMPATIBILI NELLE ZONE OMOGENEE A e B

Le destinazioni degli immobili nelle zone territoriali omogenee «A», «B», salvo limitazioni imposte nelle N.T.A. del P.U.C. per singola sottozona, sono le seguenti:

1) ABITAZIONI - Gli edifici per l'abitazione con gli spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, ripostigli, legnaia, garage e locali per ricovero macchinari e attrezzature di supporto per l'attività agro-pastorale, ecc.) e condominiali (lavanderie condominiali, autorimesse condominiali, scale, porticati, locali comuni, spazi attrezzati per il gioco dei bambini).

2) ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO - Comprendono gli esercizi commerciali alimentari e non, con annessi spazi di vendita, di supporto, tecnici, di servizio e magazzino.

3) ATTREZZATURE CULTURALI - Comprendono sale per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi ricreative per il tempo libero, biblioteche, musei, servizi sociali pubblici e privati, con annessi spazi tecnici, di servizio e di supporto.

4) ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE - Comprendono: ambulatori, laboratori di analisi, centri di riabilitazione, servizi per gli anziani e per i disabili, spazi di servizio del personale, mense, sale di riunione ecc., compresi gli spazi di servizio e supporto necessari.

5) ATTIVITÀ ARTIGIANALI NON MOLESTE - Comprendono le attività artigianali anche esercitate in forma societaria e quindi giuridicamente inquadrata come industria, che non risultino moleste, che non abbiano emissioni di rumori superiori a 50 decibel diurni misurati all'esterno, non risultino dannose per la pubblica incolumità, non rechino pregiudizio all'igiene ed al decoro dei

fabbricati, non necessitino di specifiche esigenze depurative incompatibili con le reti tecnologiche degli ambiti residenziali, non necessitano di infrastrutture stradali e parcheggi adeguati.

6) AUTORIMESSE AD USO PUBBLICO E PARCHeggi - Comprendono autorimesse entro e fuori terra, con annessi spazi tecnici e di servizio, piccole officine e lavaggi auto purché appartenenti alla fascia di attività non inquinanti e non moleste, non necessitino di specifiche esigenze depurative incompatibili con le reti tecnologiche degli ambiti residenziali, non comportino maggiori infrastrutture stradali.

7) PUBBLICI ESERCIZI - Comprendono ristoranti, trattorie, bar, sale di ritrovo, ecc.

8) STRUTTURE RICETTIVE - Comprendono le strutture alberghiere e para-alberghiere, alberghi, residence, pensioni ecc.; con annessi spazi di servizio (cucine, volumi tecnici ecc.), di soggiorno e ritrovo (sale per riunioni e convegni, ristoranti, bar, discoteca ecc.) con annessi spazi destinati al pubblico, spazi tecnici e di servizio.

9) STUDI PROFESSIONALI - Comprendono attività terziarie a carattere prevalentemente privato che non comportano un rilevante afflusso di pubblico (studi professionali, piccoli uffici di attività finanziarie e amministrative, e attività terziarie varie ecc.) con gli spazi di servizio quali archivi, e locali di pertinenza.

10) UFFICI - Comprendono gli uffici e le attività terziarie che comportano un rilevante afflusso ed una presenza continuativa di pubblico (attività amministrative, direzionali, finanziarie e assicurative con presenza elevata di pubblico), con annessi spazi tecnici e di servizio.

11) VERDE PUBBLICO

12) VERDE PRIVATO

13) USI ASSIMILABILI - In caso di presenza di usi non specificatamente previsti nel presente articolo, il Comune procederà per analogia coi suddetti usi purché producano analoghi effetti sui servizi e sui sistema urbano, con particolare riguardo ai parcheggi.

14) La destinazione d'uso degli immobili ricadenti in zona A, B, è subordinata alla approvazione del Consiglio Comunale per: attività commerciali all'ingrosso o per attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi.

Art.14 - STANDARD PUBBLICI DI SUPPORTO DELLE ZONE OMOGENEE A e B

Comprendono le parti di territorio destinate a soddisfare i fabbisogni di spazi pubblici (verde e servizi) per le zone residenziali con particolare riguardo alle zone omogenee A e B.

Si distinguono le seguenti subzone:

S1 = aree per l'istruzione : scuole d'obbligo, scuole materne e asili nido; (standard non inferiore a mq 4,00 per abitante insediabile)

Gli interventi devono osservare le seguenti norme:

indice fondiario massimo 2,5 mc/mq;
rapporto di copertura 1/3 del lotto;
altezza massima non superiore a m 7,50;
distacchi minimi dai confini m 10,00;

S2 = aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici PT, protezione civile ecc.), ricreative, piazza, ed altre; (standard non inferiore a mq 2,00 per abitante insediabile)

Gli interventi devono osservare le seguenti norme:

indice fondiario massimo 2,5 mc/mq;
rapporto di copertura 1/3 del lotto;
altezza massima non superiore a m 7,50;
distacchi minimi dai confini m 4,50;

S3 = aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade; (standard non inferiore a mq 5,00 per abitante insediabile)

Gli interventi devono osservare le seguenti norme:
indice territoriale 2,00 mc/mq;
distacchi minimi dai confini m 10,00;

S4 = aree per parcheggi pubblici;
(standard non inferiore a mq
1,00 per abitante insediabile ;

Art.15- ZONE OMOGENEE C

Gli interventi edificatori sui lotti destinati alla residenza sono compatibili nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni di legge e regolamento contenute e integrate nel dispositivo autorizzativo, perciò si distinguono le seguenti sub-zone:

a) sub-zona C1 (Piano di zona per l'edilizia economica e popolare);

Il P.U.C. conferma e fa proprio il piano attuativo di cui alla Approvazione, a seguito del Decreto Ass. n. 1430/U del 23/10/1981, del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e popolare.

Il suddetto PEEP impegna per:

Superficie residenziale mq 8098
Viabilità mq 3520
Parcheggio mq 227
Verde attrezzato mq 1680
Servizi sociali mq 625
Totali mq 14.150

Volume totale ammissibile mc 14.150 di cui:
Volume Abitabile mc 8996
Volume accessorio mc 2029
Volume disponibile per la realizzazione di servizi sociali mc 3125

Pertanto si riportano i seguenti indici urbanistici:

Abitanti insediabili 115
Numero di vani 115
Indice di affollamento 1 ab/ vano
Indice volumetrico capitaro 78 mc /ab
Indice di fabbricabilità territoriale 0,78 mc/mq
Indice fondiario medio 1,36 mc/mq

E' costituito da n. 23 lotti con tipologie edilizie di 95 mq utili.

b) Sub-Zona "C2" Espansione residenziale

(Piano lottizzazione residenziali F.lli Frau)
Approvazione delibera Consiglio Comunale
n. 25 del 31.10.1992)

Il P.U.C. conferma e fa proprio il piano di lottizzazione succitato.
L'intervento in oggetto è realizzato nella zona di espansione C2 con
superficie catastale di mq 5940.

Nella ripartizione dei volumi ammessi nel comparto supporta la
capacità insediativa di n. 30 abitanti.

L'intervento prevede fabbricati disposti in 6 lotti.

La superficie destinata a servizi complessivamente è di mq 540.

La volumetria complessiva è di mc 3000, di cui mc 2100 per la
residenza e mc 600 per servizi pertinenti la residenza.

Volumetrie per uso pubblico mc 300.

Oltre alla destinazione d'uso prevista nei relativi atti
autorizzativi, la eventuale destinazione d'uso degli immobili
ricadenti in zona C1 e C2 è subordinata alla approvazione del
Consiglio Comunale per: attività commerciali all'ingrosso o per
attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi.

Art.16- ZONA OMOGENEA D

La zona omogenea D costituisce la parte del territorio destinata ai
nuovi insediamenti a carattere artigianale, industriale come previsti
nel piano attuativo approvato con Decreto Ass. EE.LL. FINANZE e
URBANISTICA n. 34/U del 24 Marzo 1992

Il P.U.C. conferma e fa proprio il piano attuativo succitato.

E aggiunge che:

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-
industriale devono essere ubicati in aree ricadenti nelle zone
territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli
insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle
presenti norme, di cooperative e di associazioni di produttori
agricoli.

Oltre alla destinazione d'uso prevista nei relativi atti
autorizzativi, la eventuale destinazione d'uso degli immobili
ricadenti in zona D è subordinata alla approvazione del Consiglio
Comunale per: attività commerciali all'ingrosso o per attività
commerciali al dettaglio e pubblici esercizi.

E' vietato l'insediamento di attività comunque classificate
insalubri dalle vigenti leggi nazionali e regionali.

Art.17 - ZONA OMOGENEA G

Sono aree destinate ad interventi di carattere generale e di
interesse comunale e/o sovtracomunale.

Sono specificate le sottozone di seguito citate:

Official stamp of the Comune di Guamaggiore, dated 11/11/2001, with handwritten notes and signatures.

Art.18 - Sottozona G1

Destinazione: Cimitero

Sono ammessi gli interventi riguardanti il culto dei defunti e finalizzati alla

fruizione del servizio di sepoltura dei defunti in ossequio alle disposizioni vigenti. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione e ampliamenti solo se coerenti con le esigenze e il decoro della funzione cimiteriale del sito e in ossequio alle disposizioni di legge.

Indice territoriale di utilizzazione privata 0,01 mc/mq

Indice territoriale di utilizzazione pubblica 0,10 mc/mq

Art.19 - Sottozona G2

Destinazione: Impianto di potabilizzazione

Indice territoriale di utilizzazione pubblica 2 mc/mq

Art.20 - Sottozona G3

Destinazione: Depuratore fognario Comunale

Indice territoriale di utilizzazione pubblica 2 mc/mq

Art.21 - Sottozona G4

Destinazione: Parco attrezzato

La sottozona omogenea G4 deve essere oggetto di un unico studio (piano di lottizzazione convenzionata qualora di iniziativa privata e piano particolareggiato se d'iniziativa pubblica) e attraverso lo strumento attuativo suddetto può essere pianificata la possibilità di realizzazione anche eventualmente in stralci separati e funzionali.

Nello studio dei predetti piani attuativi dovrà opportunamente prevedersi che il 30% dell'area complessiva della sottozona G4 sia ceduta al Comune e il 30% della volumetria complessiva sia riservata per servizi pubblici.

L'intervento è subordinato alla previa predisposizione di un piano attuativo e solo in tale specie è ammissibile al massimo l'indice di fabbricabilità territoriale di 0,10 mc/mq.

Altezza massima assentibile m 5,00.

Distacchi dai confini non inferiore a m 10,00

Nello studio del piano attuativo potranno essere individuate sottosezioni da destinarsi ad attività ricettive tipo villaggi-albergo e/o campeggi o più in generale aziende ricettive all'area aperta.

La destinazione d'uso degli immobili è subordinata alla approvazione del Consiglio Comunale per: attività commerciali e pubblici esercizi.



COMUNE GUAMAGGIORE
PROVINCIA CAGLIARI

27/12/01
Dott. Ing. Giuseppe Piras

Art.22 - Sottozona G5

Destinazione: Impianti per il pretrattamento di rifiuti solidi urbani

L'intervento è subordinato alla previa approvazione di piano attuativo e solo in tale ipotesi è ammissibile al massimo l'indice di fabbricabilità territoriale di 0,20 mc/mq, fatta salva l'autorizzazione regionale che deve essere assunta anche in ordine alle disposizioni di legge per il trattamento dei rifiuti solidi urbani.

Art.23 - Sottozona G6

Destinazione : Acquedotto

Indice territoriale di utilizzazione pubblica 3 mc/mq

Art.24 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E

La normativa prevista è in conformità con le indicazioni del D.P.G.R. n. 228 «Direttive per le zone agricole» con riferimento all'art.8 della L.R. n. 45 del 22/12/1989.

Le seguenti norme disciplinano l'uso e l'edificazione del territorio agricolo del Comune di Guamaggiore, perseguendo le seguenti finalità:

a) valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, nel contempo, la tutela del suolo e le emergenze ambientali di pregio;

b) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;

c) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio rurale esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;

d) orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell'agro del Comune;

Fatte salve le prescrizioni più restrittive, eventualmente specificate nelle singole sub-zone, sono ammessi i seguenti interventi:

a) fabbricati ed impianti connessi alla condizione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

(posto che le opere relative ad interventi di acquacoltura restano soggette alla potestà autorizzatoria regionale)

b) fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art.36;



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI

N. 1260 Dr. Ing. GIUSEPPE PIRAS

di fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

Ai fini edificatori, anche residenziali, la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in Ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in Ha 0,50;

E' possibile utilizzare più corpi aziendali al fine di conseguire la superficie minima di Ha 1,00, sempre che gli stessi ricadano in un raggio di km 2,00.

Distacchi dei fabbricati dalle strade : si deve far riferimento a quanto indicato all'art.77 del Regolamento Edilizio.

Non è consentito l'intervento edificatorio nelle aree a forte rischio ambientale quali:

a) aree a pendenza elevata ovvero maggiore del 25%, fatte salve maggiori restrizioni stabilite nelle specifiche sottoseg.

b) aree in erosione o a forte rischio di erosione;

c) aree lungo le linee di cresta, falesie;

di aree inondabili e o aree in prossimità di corpi idrici, come di seguito specificate, dove si evidenzia che è vietato l'intervento edificatorio (fatte salve le autorizzazioni in deroga):

1)-ad una distanza inferiore a m 150,00 dai canali gestiti dall'E.A.F. (Ente Autonomo dei Flumendosa), fatte salve le limitazioni previste con le fasce di rispetto, come indicate nella zonizzazione dell'abitato di cui all'allegato A5; -(si evidenzia che detta maggiore distanza di rispetto è da applicarsi oltre il tracciato normato dalle fasce di rispetto di cui all'allegato A5)-

2)-ad una distanza inferiore a m 150 dal corpo idrico di "Gutturu Mitza Orrù",

3)-ad una distanza inferiore a m 150,00 dai corpi idrici facenti capo alla Gora Basasi ed alla Gora Mistrisi, (da applicarsi oltre il tracciato normato dalle fasce di rispetto di cui all'allegato A5);

4)-ad una distanza inferiore a m 50 da tutti i corpi idrici rappresentati nella carta idrogeologica Allegato 34 e non succitati;

Gli interventi, con volumi superiori a 2.000 mc o con numero di addetti superiore a 15 unità o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di altra specie), sono subordinati alla stesura del Piano Agricolo di Dettaglio che dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale previo parere favorevole espresso dall'Ufficio Tutela Paesaggio R.A.S. in merito alla compatibilità agro-ambientale.

Sono distinte, nel territorio comunale, le seguenti sub-zone agricole:

Art.25 - SUB-ZONE OMOGENEE E1

La sub-zona, E1 - individua quella parte del territorio comunale caratterizzata dalla presenza diffusa di colture agrarie specializzate. Nella zona così identificata si trovano i terreni più fertili, con le maggiori potenzialità produttive che sono adatti con gli opportuni accorgimenti a colture specializzate ad alto reddito.

Nel territorio di Guamaggiore sono distinte in questa sottozona quelle aree ad attività agricola più intensiva, dove prevalgono la coltura dell'olivo, della vite ed i seminativi irrigui.

Gli interventi edilizi di tipo residenziale e strutturale saranno strettamente connessi con la conduzione agricola del fondo.

Parametri urbanistici ed edilizi, indici massimi da applicare:

- a) fino a 0,20 mc/mq per i fabbricati ed impianti connessi alla condizione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fino a 0,03 mc/mq per le residenze;
- c) fino a 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) fino a 0,10 mc/mq per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- e) distacchi dai confini non inferiori a m 8,00;
- f) altezza massima dei fabbricati destinati alla residenza non superiore a m 7,00;
- g) per gli interventi ricadenti nelle fasce di tutela, come rappresentate nell'allegato A7, è necessario il nulla osta rilasciato dal Consorzio di Bonifica della Sardegna meridionale (via Dante Alighieri n. 254 - 09128 Cagliari)

ATTIVITÀ NON COMPATIBILI: pascolamento incontrollato;

Art.26 - SUB-ZONE OMOGENEE E2

La sub-zona, E2 - individua tutta quella parte del territorio comunale di Guamaggiore che, nonostante le limitazioni non trascurabili come evidenziate dai livelli e ordini fondamentali individuati dagli indicatori (S, N), sono d'importanza primaria per la funzione agricola produttiva del territorio.

Sono aree caratterizzate da seminativi asciutti, spesso lavorati in quota.

Gli interventi edilizi di tipo residenziale e strutturale devono essere strettamente connessi con la conduzione agricola del fondo.

Parametri urbanistici ed edilizi, indici massimi da applicare:

- a) fino a 0,20 mc/mq per i fabbricati ed impianti connessi alla condizione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
 - b) fino a 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva), uliveti e mandorleti;
 - c) fino a 0,10 mc/mq per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.
 - d) fino a 0,02 mc/mq per le residenze;
 - e) distacchi dai confini non inferiori a m 5,00;
 - f) altezza massima dei fabbricati destinati alla residenza non superiori a m 7,00;
 - g) per gli interventi ricadenti nelle fasce di tutela, come rappresentate nell'allegato A7, è necessario il nulla osta rilasciato dal Consorzio di Bonifica della Sardegna meridionale (via Dante Alighieri n. 254 - 09129 Cagliari).
- ATTIVITÀ NON COMPATIBILI: lavorazione in quota dei suoli.

Art.27 - SUB-ZONE OMOGENEE E2a

La sub-zona, E2a - individua tutte quelle frazioni della zona E2 caratterizzate da rischio idrogeologico medio alto e quindi soggette ad elevata probabilità che possano verificarsi fenomeni di erosione diffusa, calanchi, frane.

Aree caratterizzate da seminativi asciutti, lavorati in quota.

Gli interventi edilizi di tipo residenziale e strutturale devono essere strettamente connessi e giustificati per la conduzione agricola del fondo.

Fatto salvo quanto previsto nel successivo art.39 in merito all'impatto ambientale, è necessario, qualora si dovesse procedere alla realizzazione di un qualsiasi manufatto od opera sul territorio coerente con la sub-zona E2a, eseguire gli idonei studi ed indagini geotecniche ai sensi del D.M. 11.03.1988 e successive integrazioni.

Inoltre deve essere esteso lo studio ad un'area vasta al fine di verificare con proiezione temporanea adeguata, l'analisi di impatto ambientale sotto il profilo paesistico e sotto le alterazioni dell'assetto idrogeologico ed ecologico. Tale analisi deve consistere, al minimo, nella descrizione delle modificazioni che l'opera provocherà nei quadri paesistici in cui è ricompresa ed in quelli immediatamente circostanti per effetto delle sue caratteristiche funzionali e di antropizzazione territoriale.

Gli interventi nella zona omogenea E2a sono ammessi, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti nella sub-zona E2 del precedente articolo, sempre che, in ordine all'attenzione della difesa idrogeologica del territorio, abbiano il nulla-osta dell'Assessorato Regionale Difesa dell'Ambiente - R.A.S.;

ATTIVITÀ NON COMPATIBILI: lavorazione in quota dei suoli.

Art.28 - SUB-ZONE OMOGENEE E3

La sub-zona, E3 - individua tutte quelle zone agricole caratterizzate da scarsa presenza di colture arboree, da eccessivo frazionamento fondiario ma utilizzabili sia a scopi agricolo - produttivi che residenziali. Si trovano intercluse o adiacenti alla futura espansione urbana. Nel territorio di Guamaggiore sono distinte in tale sottozona quelle aree più o meno limitrofe al centro urbano, ove si prevede l'espansione dell'abitato e attualmente utilizzate ad uso di piccoli frutteti a carattere familiare.

Gli interventi edilizi di tipo residenziale e strutturale devono osservare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi massimi da applicare:

- fino a 0,20 mc/mq per i fabbricati ed impianti connessi alla condizione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- fino a 0,10 mc/mq per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- fino a 0,03 mc/mq per le residenze;
- distacchi dai confini non inferiori a m 9,00;
- altezza massima dei fabbricati destinati alla residenza non superiore a m 7,00.

Art.29 - SUB-ZONE OMOGENEE E3a

La sub-zona, E3a - individua quelle frazioni della zona E3 caratterizzate da rischio idrogeologico medio basso e quindi soggette alla probabilità che possano verificarsi fenomeni di erosione.

Pertanto la suscettività all'uso edilizio deve essere preordinata soprattutto con interventi mirati alla tutela idrogeologica del territorio.

Fatto salvo quanto previsto nel successivo art.39 in merito all'impatto ambientale, è necessario, qualora si dovesse procedere alla realizzazione di un qualsiasi manufatto ed opere sul territorio in esame, eseguire gli idonei studi ed indagini geotecniche ai sensi del D.M. 11.03.1988 e successive integrazioni.

Inoltre deve essere esteso lo studio ad un'area vasta al fine di verificare, con proiezione temporanea adeguata, l'analisi di impatto ambientale sotto il profilo paesistico sotto le alterazioni dell'assetto idrogeologico ed ecologico.

E' altresì prioritario che vengano attuati gli interventi di manutenzione territoriale a monte (dove il rischio è medio-alto) quali: rimboschimento, pulizia delle canalette di scolo e delle opere di drenaggio, ripristino dei muretti a secco di sostegno nei terrazzamenti artificiali ecc); pertanto è pacifico che senza la



Stampa illeggibile con tracce di testo, probabilmente un riferimento a un regolamento o decreto.

stabilizzazione del versante a monte non sono ammissibili interventi edificatori di alcun tipo.

L'analisi di impatto ambientale deve vertere, al minimo, nella descrizione delle modificazioni che l'opera provocherà nei quadri paesistici in cui è compresa ed in quelli immediatamente circostanti per effetto delle sue caratteristiche funzionali e di antropizzazione territoriale anche in riferimento alle sistemazioni idrauliche, su eventuali lavori di piantumazione, sul coordinamento tra piano di coltivazione e piano di recupero. Dovrà, inoltre, essere prodotta adeguata documentazione fotografica sia dell'ambiente generale che parziale con simulazione degli interventi edificatori in progetto, anche con riprese da punti caratteristici della viabilità che da visuali pubbliche esterne all'area oggetto di intervento.

Gli interventi edilizi di tipo residenziale e strutturale, faranno riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi di cui alla sub-zona E3 del precedente articolo, ma, in ordine all'attenzione della difesa idrogeologica del territorio, devono avere il nulla-osta dell'Assessorato Regionale Difesa dell'Ambiente R.A.S.

Art.30 - SUB-ZONE OMOGENEE E5

La sub-zona, E5 - individua quelle parti del territorio comunale caratterizzate da attività agricola marginale. Il territorio presenta elevate pendenze e morfologie accidentate.

I suoli sono poco profondi, a tratti a tessitura sciolta, fortemente erodibili con scarsa copertura vegetale. La pietrosità e la rocciosità abbondante li rende non adatti all'utilizzazione agricola tradizionale.

La suscettività all'uso agricolo è infatti E3-N1. Date le condizioni fisiche del territorio sono vietate attività agricole intensive; possono essere previste attività agro-ambientali, che uniscano l'esigenza produttiva con la conservazione e l'infittimento della copertura vegetale naturale, il ripristino e la protezione dai rischi idrogeologici.

Parametri urbanistici ed edilizi, massimi da applicare:

- fino a 0,31 mc/mq per le residenze;
- distacchi dai confini non inferiori a m 8,00;
- altezza massima dei fabbricati destinati alla residenza non superiore a m 4,00;
- fino a 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi.

Gli interventi edilizi di tipo residenziale e strutturale, nell'ambito dei parametri urbanistici ed edilizi suddetti, o l'approvazione di eventuali piani attuativi, in ordine all'attenzione della difesa idrogeologica del territorio, devono avere il nulla-osta dell'Assessorato Regionale Difesa dell'Ambiente R.A.S.

Art.31 - RESTAURO ED AMPLIAMENTO NELLE ZONE OMOGENEE E

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione.

L'ampliamento è consentito nei limiti di ammissibilità dell'intervento in ordine alle prescrizioni della zona omogenea nella quale è ricadente l'intervento stesso. Sono invece vietati gli



ORGINE OMOGENEE
PROVINCIA CAGLIARI

Dr. Ing. GIUSEPPE PUGA

ampliamenti che comportino, con l'avanzamento dell'edificio esistente, la penetrazione sul fronte della fascia di rispetto comunque indicata.

E' ammessa per gli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non sia necessaria alla conduzione del fondo.

**Art.32 - ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICO-INDUSTRIALI E ALTRI
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI**

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 metri dai confini di proprietà.

Detti fabbricati debbono distare altresì 500 metri se trattasi di allevamento per suini, m 300 per avicunicoli e m 100 per bovini, ovicapri ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, G.

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo di volumetria.

Ogni serra purchè volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzato di cui alla L. 29 Giugno 1937 n. 1497.

Art.33 -EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale 1 Aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della L. 5 Agosto 1978 n. 457;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI

N. 1740

Dr Ing GIUSEPPE PIRAS

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Art.34 - DESTINAZIONE D'USO NELLE ZONE E

Fatte salve le norme specifiche indicate per ciascuna sottozona, sono ritenute compatibili le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo e relative residenze;

Fabbricati per agriturismo e punti di ristoro

Fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili e del disagio sociale

Fatte salve le limitazioni imposte per ciascuna sottozona, le attività produttive agrosilvopastorali tipiche della gestione dell'azienda agraria, consentite sono le seguenti:

ATTIVITÀ COLTURALI ERBACEE ED ARBOREE

ATTIVITÀ FORESTALI

ACQUACOLTURA

ALLEVAMENTO TRADIZIONALE OVI-CAPRINO, BOVINO, SUINO ED EQUINO

ALLEVAMENTO INTENSIVO OVI-CAPRINO, BOVINO, SUINO ED EQUINO

ALTRI ALLEVAMENTI CONVENZIONALI (APICOLTURA, ELICICOLTURA, SPECIE SELVATICHE AUTOCTONE ETC)

ALTRI ALLEVAMENTI NON CONVENZIONALI (SPECIE NON AUTOCTONE)

USI ASSIMILABILI AI PRECEDENTI

DISTRIBUTORI DI CARBURANTE - a servizio dell'utenza automobilistica delle strade provinciali SP37 e SP38, comprensivi di servizi relativi alle attività coerenti con la fornitura del carburante, dell'assistenza automobilistica, limitate riparazioni meccaniche, cambi oli, lavaggi, e spazi tecnici funzionali a piccole attività commerciali e di servizio bibite e caffè limitate all'utenza automobilistica (superficie d'intervento non inferiore ad ha 0,5 con volumetria ammissibile non superiore a quella consentita, per la residenza, nella zona omogenea di pertinenza).

Art.35 - SMALTIMENTO DEI REFLUI

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976, n. 319, e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento secondo i termini e tempi previsti nella Legge 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni ed integrazioni, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale previa accettazione dell'A.S.L. delle modalità adottate per lo smaltimento dei reflui.

Inoltre quando gli insediamenti o gli impianti superano i 3000 mc di volume, o il numero di 20 unità lavorative, o il numero di 100 capi bovini (o numero equivalente di altre specie) occorre comunque il previo parere favorevole degli Assessorati regionali competenti in materia di urbanistica, ecologia, e programmazione.

La richiesta, accompagnata dal parere della Commissione edilizia comunale e dal parere della A.S.L. nonché dal progetto in triplice

copia, dovrà essere opportunamente corredata dalla documentazione necessaria ad un esame esauriente della pratica sotto i vari profili.

In particolare dovranno essere indicati:

- a) ubicazione dell'insediamento dell'impianto;
- b) distanza da agglomerati urbani, case sparse, strade statali e provinciali;
- c) direzione dei venti dominanti;
- d) numero di addetti;
- e) tipo di lavorazione e ciclo produttivo;
- f) numero di capi di bestiame, modalità di allevamento e tipo di alimentazione;
- g) quantità di acqua per i diversi usi;
- h) tipo di trattamento adottato per i liquami di scarico;
- i) recapito finale degli scarichi;

Per quanto riguarda in particolare gli allevamenti zootecnici il recapito finale ottimale è il suolo agricolo per la capacità di depurazione naturale e per i vantaggi che potrebbero derivarne agli effetti agronomici. Sempre che la quantità di liquame non superi quella corrispondente ad un carico di 40 q.li/ha di peso vivo di bestiame di allevamento fermo restando la verifica delle effettive capacità di mineralizzazione del terreno e la salvaguardia idrica delle falde, la tutela igienica delle colture e degli addetti.

Nel caso in cui lo smaltimento avvenga sul suolo, dovranno essere allegata alla richiesta di parere, oltre alle notizie di carattere generale precedentemente elencate, anche le seguenti, relative al sito ove avviene lo smaltimento:

Caratteristiche dell'area (topografiche, morfologiche, geologiche, climatiche, idrologiche e idrografiche);

eventuale presenza di falde acquifere e loro profondità;

distanza del sito dai corpi idrici superficiali più vicini ed eventuali cautele adottate per evitare sversamenti dei liquami negli stessi;

tipi di sistemazione idraulica agraria dell'area e relativa pendenza; destinazione culturale;

metodo di distribuzione del liquame nel suolo (aspersione, infiltrazione laterale, sommersione, deflusso superficiale, ecc.);

Si precisa inoltre che, per il buon andamento del sistema di smaltimento, dovranno essere previste idonee vasche impermeabili e di contenimento e la collegamento dei liquami nei periodi nei quali, in relazione all'andamento climatico, non vi sia domanda di acqua o di nutrimento da parte della vegetazione, o si verifichino eccessi d'acqua nel suolo che possano causare ruscellamenti o stagnazioni.

Per gli allevamenti di suini il volume di tali vasche non dovrà essere inferiore ad una capacità di accumulo corrispondente a sei mesi di deiezioni.

Intorno all'area ove avviene lo smaltimento deve essere prevista una fascia di rispetto di spessore non inferiore a 100 metri.

In detta fascia non è ammessa la presenza di abitazioni, di strade statali, provinciali, comunali e vicinali.

Ove i liquami vengano invece recapitati in pubbliche fognature, dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di accettabilità fissato dall'ente gestore delle stesse, per cui l'insediamento dovrà essere dotato di idoneo impianto di pre-trattamento, il cui progetto dovrà essere identicamente allegato alla richiesta di parere con l'autorizzazione allo scarico di cui al D.A.D.A. n.34 del 21/01/1997.

Il numero di capi equivalente a 100 capi bovini adulti a stabilazione permanente è il seguente:

200 scrofe in centro parentale aperto;

40 scrofe in centro parentale a ciclo integrale;

400 suini da ingrasso;

2000 agnelli da ingrasso;



1997-98 SUAMAGGIORE
D.A.D.A. n. 34 del 21/01/1997

1997-98 SUAMAGGIORE

5000 conigli;
8000 polli - galline;

Naturalmente devono essere richiesti pareri in questione anche per gli impianti o insediamenti destinati all'allevamento di capi di specie diverse che considerati complessivamente, equivalgono a oltre 100 capi bovini adulti (per esempio: 100 scrofe in centro parentale aperto più 100 agnelli da ingrasso equivalgono a 150 capi bovini).

Art.36 - AGRITURISMO

E' consentito, nelle subzone E1, E2, ed E3, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie, per i posti letto nel numero previsto dalle vigenti disposizioni, con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3,00. I distacchi e le altezze, sono come quelli previsti per la zona omogenea E nella quale l'intervento è ricadente.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare la superficie inferiore individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agri-turistica dei posti letto per un periodo non inferiore a cinque anni.

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze, sia le attrezzature e gli impianti adeguati alla produzione indicata in progetto.

Lo svolgimento di attività agrituristiche, nel rispetto della normativa vigente, non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art.2135 del codice civile, singoli od associati, e da loro familiari di cui all'art.230-bis del codice civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali.

La produzione, la preparazione, il confezionamento e la somministrazione di alimenti e bevande sono soggetti alle disposizioni di cui alla L.283/'62 e successive modifiche ed integrazioni.

Per quanto non previsto valgono le norme del D.A. 22.12.1963 n. 2266/U.

Indici e parametri prescritti:

Volume massimo ammesso per la residenza: $V = 0,03 \text{ mc/mq}$

Il progetto d'intervento edilizio deve prevedere sia la residenza sia l'inserimento di attrezzature compatibili e precisamente di carattere produttivo (ad esempio agrituristico, punti di ristoro, ricreativo) e le attrezzature e gli impianti che preesistono e siano adeguati o adeguabili alla produzione indicata nel progetto stesso.

La destinazione d'uso degli immobili ricadenti nella subzone E è subordinata alla approvazione del Consiglio Comunale per: attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi.



PROVINE INNEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI

2001 Di Ing. GIUSEPPE PIRAS

Art.37 - PUNTI DI RISTORO

Come punti di ristoro devono intendersi a titolo esemplificativo, i bar, le tavole calde, i piccoli ristoranti, con eventualmente annesso un numero limitato di posti letto, comunque non superiore a 20.

Solo nelle sub-zone E1, E2, , E3 e G4, sono ammessi anche punti di ristoro e devono essere autorizzati dal responsabile del servizio previo assenso del Consiglio Comunale anche in ordine all'attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi.

Non sono ammessi punti di ristoro nelle sub-zone E5, E3a, E2a.

I punti di ristoro possono essere indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.

Per le altezze e distacchi si farà riferimento alle altezze e distacchi prescritti nella sub-zone interessata dall'intervento.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00.

In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3,00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3,00 relativa al fondo agricolo.

ART. 38 - STUDIO DI COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE

I progetti, piani e programmi suscettibili di esercitare un rilevante impatto paesistico ambientale devono essere sottoposti a preventivo Studio di Compatibilità Paesistico - Ambientale ed in particolare per gli interventi rilevanti di bonifica agraria ed agricolo - produttivi appresso elencati:

- a) rilevanti infrastrutture idrauliche
- b) opere di regimazione dei corsi d'acqua
- c) impianti di acquacoltura
- d) trasformazioni agrarie di tipo intensivo a carico di terreni certamente incolti o seminaturali
- e) primi rimboschimenti a carattere produttivo o di riforestazione
- f) impianti di allevamento di carattere intensivo di qualsiasi tipo da realizzare nelle zone agricole E2 ed E1
- g) interventi ed opere nelle sub-zone soggette a rischio idrogeologico.

Art.39 - ELEMENTI PER LO STUDIO DI COMPATIBILITÀ DI PAESISTICA AMBIENTALE.

Negli ambiti di territorio comunale individuati nelle sottozone E5, E2a, E3a, per la fattibilità tecnica dei progetti e piani attuativi, suscettibili di modifiche dello stato dei luoghi è basilare lo studio di compatibilità paesistico ambientale che deve essere corredato dai seguenti elaborati illustrativi e di indagine:



CAPOINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI

N. 1186

Di Ing. GIUSEPPE PIRAS

- Individuazione fisica descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria.

- descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento sia dei luoghi di più vasta area ad esso circostante con particolare attenzione agli aspetti naturalistici, storici e archeologici, alla conservazione dei suoli e al rischio idrogeologico.

Lo studio dovrà essere redatto in elaborati su scala non inferiore ad 1:10.000 con indicazione degli insediamenti previsti, con la simulazione degli effetti sul paesaggio della localizzazione previste e delle possibili alternative.

Sono inoltre comunque obbligatoriamente sottoposti a studio di compatibilità paesistico ambientale i seguenti interventi:

opere di regolarizzazione dei corsi d'acqua e infrastrutture idrauliche connesse

le opere previste nelle sottosezione 5 come :

le opere inerenti gli insediamenti, attrezzature ed impianti privati destinati alla valorizzazione dei prodotti ittici, impianti di acquacoltura e piscicoltura ed usi assimilabili.

Quadro di riferimento progettuale:

Dimostrazione della suscettività d'uso dei suoli interessati rispetto agli usi proposti nel progetto.

Stima degli impatti indotti sul sistema dall'opera proposta

Descrizione delle modificazioni delle condizioni d'uso e della fruizione potenziale del territorio in rapporto alla situazione preesistente.

Le motivazioni tecniche delle scelte progettuali

Le ricadute e gli impatti economici ed occupazionali

Caratteristiche tecniche del progetto con l'indicazione delle aree interessate nell'intervento con :

le motivazioni tecniche delle scelte progettuali anche in

relazione alle ricadute economiche ed occupazionali;

le eventuali alternative sia di intervento che di ubicazione.

Quadro di riferimento ambientale

- Descrizione del sito e dell'area vasta e descrizione analitica in funzione dei tematismi trattati negli elaborati del P.C.C.;

- Dimostrazione della risposta del sito interessato rispetto agli usi proposti dal progetto in termini di sistema ambientale e di suscettività d'uso dei suoli.

- Stima degli impatti accettabili indotti dall'opera proposta sul sistema ambientale.

- Indicazione dei possibili rimedi per minimizzare l'impatto sul sistema ambientale e per il mantenimento delle condizioni d'uso e di fruizione del territorio preesistenti.

Quadro di riferimento paesistico:

- Illustrazione grafica degli effetti dell'opera proposta sul paesaggio.

- Simulazione dell'opera proposta su base fotografica.

- Individuazione e descrizione delle misure compensative degli effetti negativi sul paesaggio eventualmente indotti anche

nella fase di realizzazione dell'opera, tenuto conto innanzi tutto delle prescrizioni di corretto inserimento paesistico-ambientale previste nella presenti Norme.

Art.40- ZONE OMOGENEE H

L'indice di edificabilità territoriale definito per ciascuna sub-zona può essere superato solo con procedura di deroga limitata agli edifici, attrezzature e impianti pubblici, con esclusione pertanto degli edifici, attrezzature e impianti di interesse pubblico.

Per la distinzione tra iniziative pubbliche e quelle di pubblico interesse occorre far riferimento alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.3210 del 29/10/1967.

Si distinguono le seguenti sub-zone:

Subzona H 1 = Rispetto cimiteriale: è vietato costruire, entro tale fascia di rispetto, nuovi edifici o ampliare quelli esistenti.

It = 0,001 mc/mq. E' altresì precluso l'uso agricolo del territorio ricadente nella fascia di rispetto, nella quale sono ammesse solo le colture floreali coerenti con la fruizione cimiteriale dell'area.

Subzona H 2 = Comprende la fascia di rispetto a protezione delle strade e dei corpi idrici, limitatamente a quanto e come specificato nell'allegato A5 .

Per le zone omogenee E, ricadenti in detta fascia, non è precluso l'uso agricolo del suolo in conformità alle prescrizioni di ciascuna sub-zona E, purché nell'uso agricolo non si configuri la realizzazione di manufatti di alcun tipo anche se strutturali ai fini della conduzione del fondo.

Per le zone omogenee E ricadenti in detta fascia è fatta salva la possibilità di utilizzare l'edificabilità eventualmente risultante in tale intorno in altra porzione della relativa sub-zona, mediante trasferimento della volumetria, da iscriversi nei Registri Immobiliari.

Solo per i fabbricati ed impianti connessi all'itticoltura e all'acquacoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti ittici, presso i corpi idrici, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, si fa riferimento all'indice territoriale di 0,03 mc/mq.

(posto che le opere relative ad interventi di acquacoltura restano soggette alla potestà autorizzatoria regionale)

Subzona H 3 = Comprende la fascia di rispetto del depuratore fognario, è considerata a rischio di crisi ambientale ed è escluso qualsiasi intervento edificatorio. Sono ammessi interventi sul manto vegetale unitamente al mantenimento e al potenziamento della vegetazione esistente, It = 0,001 mc/mq;

Subzona H 4 = Comprende la fascia di rispetto dell'impianto di potabilizzazione è escluso qualsiasi intervento edificatorio non afferente l'impianto stesso. Sono ammessi interventi sul manto vegetale unitamente al mantenimento e al potenziamento della vegetazione esistente, It = 0,03 mc/mq;

Subzona H 5 = Comprende la fascia a tutela delle emergenze archeologiche, preferenzialmente sono ammessi interventi atti ad approfondire la ricerca archeologica per l'esplosione degli elementi che si presentano al fine di una maggiore cognizione degli stessi.

It = 0,001 mc/mq;

Art.41 - DESTINAZIONI D'USO ED ATTIVITÀ CONSENTITE NELLE ZONE «H»

Per le sottozone non edificabili per motivi di carattere paesaggistico-ambientale o di particolare interesse per la collettività, le destinazioni d'uso sono quelle compatibili con la primaria esigenza di tutela del territorio.

Sono ammissibili i seguenti interventi:

- A) OPERE PUBBLICHE O DI PREMINENTE INTERESSE PUBBLICO;
- B) RECUPERO DELLE STRUTTURE ESISTENTI CON RIFERIMENTI TIPOLOGICI TRADIZIONALI;
- C) OPERE DI DIFESA E DI RIPRISTINO AMBIENTALE

Art.42 - TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE ZONE ARCHEOLOGICHE

Costituiscono emergenze storico-culturale, individuate attraverso l'elaborato in scala 1:20.000, e precisamente allegato A4:

Interventi ammessi:

All'interno del lotto-recinto è esteso il vincolo di inedificabilità per l'area localizzante l'emergenza archeologica. E' fatta salva la possibilità di utilizzare l'edificabilità eventualmente risultante in tale intorno in altra porzione della relativa sottozona, mediante trasferimento della volumetria ed iscrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di tale asservimento di superficie e volumetria.

Art.43 - DISTANZA DALLE STRADE

e) Fatto salve le norme più restrittive richiamate in ciascuna sottozona, per le strade non rientranti tra quelle indicate dal D.M. 1/4/'68, e successive integrazioni, ma che abbiano funzione di collegamento tra zone del medesimo abitato, in tutte le zone omogenee diverse dalla zona A e dalla zona B, ovvero fuori dal centro abitato, come limitato con gli indicatori riportati nell'allegato n. A5 (zonizzazione abitato) è prescritta la relativa distanza per ciascun tipo di strada come specificato all'art.77 del Regolamento Edilizio.

Art.44 - COMPUTO DEI VOLUMI

Per il computo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la

relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'amministrazione comunale, in relazione a proprie esigenze tecniche;

il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo questo, dovendo essa computarsi diversamente, secondo i criteri tradizionali, ai fini del rispetto dell'altezza massima prescritta dal P.U.C.

In caso però di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo inscrivibile in un quadrato di lato $\pi 12,00$.

Non si tiene conto del volume del tetto che abbia pendenze inferiore al 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle.

Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, sempre che le due falde differiscano meno di $1/8$ della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottocetto va computato ai fini del volume.

Ugualmente non si tiene conto di quella parte dei volumi interrati e o seminterrati sottostanti al sopra descritto punto a), sempre che siano adibiti a cantine, depositi, locali, caldaie, garage, e simili; qualora detti locali siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna.

Può capitare che la copertura del vano seminterrato non coincida col piano orizzontale ideale che, in corrispondenza del prospetto a monte, interseca il piano di campagna in corrispondenza del piano verticale contenente il medesimo prospetto a monte, ma che il piano di copertura del vano seminterrato suddivida in due parti i locali seminterrati.

In tal caso i volumi da non computare sempre che si verifichino le altre condizioni, sono quelli relativi ai vani o meglio alla porzione di vani che si trovano al di sotto del piano ideale.

In appendice - A - sono riportati gli schemi di piante e relative sezioni e altezze, di cui agli esempi topologici dai n. 1 al n. 21.

ART. 45 - GLOSSARIO DI DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI

ACCESSORI: Sono locali, per lo più ad un solo piano, adibiti a servizio dell'edificio principale.

AMBIENTE ABITATIVO: ogni ambiente interno ad un edificio destinato alla permanenza di persone o di comunità ed utilizzato per le diverse attività umane, fatta eccezione per gli ambienti destinati ad attività produttive

ALTEZZA DEI FABBRICATI E COMPUTO DEI VOLUMI: Si computano in base ai criteri illustrati nella circolare numero 2/A, 20 marzo 1978 emanata dallo stesso Assessorato EE.LL.F.U. della R.A.S.

ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI è la minima distanza misurata tra piano di calpestio del pavimento finito e l'intradosso del solaio, soprastante, intonacato e finito.

BALCONI APERTI: Per balconi aperti e scale aperte si intendono quelli che hanno, verso l'esterno, sistemi di protezione (parapetti) di altezza compresa tra cm. 95 e cm. 105, misurata dal lato interno.

CHIOSTRINA: Si intende uno spazio interno la cui normale minima tra pareti prospicienti risulti non inferiore a metri 2,30; in tale spazio possono affacciare solo bagni, servizi e disimpegni.

COMPARTO edificatorio : il comparto edificatorio definisce gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più avanzi titolo.

CORTILE: Si intende per cortile uno spazio interno in cui la normale libera davanti ad ogni finestra è uguale a metri 8 e la superficie del pavimento uguale almeno ad 1/6 di quella delle pareti che lo circondano.

COSTRUZIONE CIVILE: è comprensiva tanto delle costruzioni destinate all'abitazione quanto di quelle destinate ad uso commerciale con esclusione degli impianti industriali.

DISTACCO TRA GLI EDIFICI: Si applicano considerando la linea di confine del lotto e la verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, escludendo gli sporti e aggetti, di proiezione orizzontale inferiori alla distanza in merito fissata nel Regolamento Edilizio. Tale distanza anche se prescritta dalle singole norme di zona è derogabile nei casi previsti dal Decreto Assessoriale numero 2266/U-20.12.83.

Il distacco deve essere calcolato a partire, tenendo conto di qualsiasi elemento che aggetti, ad eccezione dei suddetti sporti, anche se non concorrenti al calcolo della volumetria, come ad esempio: telai in c.a. con pilastri sporgenti o isolati, scale e balconi oltre gli sporti suddetti;

al riguardo si precisa che se l'elemento in aggetto supera la proiezione orizzontale assentita, è da considerarsi corpo di fabbrica pertanto implica l'arretramento di tutto l'intervento perché siano soddisfatte le distanze ammesse, misurate a partire dalla fine dello sporto stesso.

DISTINZIONE tra iniziative pubbliche e quelle di pubblico interesse, occorre far riferimento alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.3210 del 28/10/1967.

EDIFICIO UNIFAMILIARE E' l'edificio costituito da una unità immobiliare utilizzato o utilizzabile da unico nucleo familiare

INDICE DI COPERTURA (Ic): è il rapporto tra la superficie del sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile.

INDICE EDILIZIO (Ie): esprime le modalità di utilizzazione edilizia del suolo sia ai fini della residenza che della produzione.

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO (If): E' il rapporto espresso in mc/mq tra il volume complessivo edificabile e la superficie fondiaria espressa dai soli lotti edificabili, al netto quindi delle superfici per le strade, per la sosta, per il verde pubblico e per i servizi.

INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It): E' il rapporto espresso in mc/mq tra il volume complessivo edificabile e la superficie complessiva della zona omogenea impegnata dall'intervento.

INDICE DI PIANTUMAZIONE (Ip) - è dato dal numero di essenze arboree per unità di superficie territoriale.

INDICE URBANISTICO (Iu): - esprime i rapporti tra i volumi consentiti nelle diverse zone omogenee, in cui è diviso il territorio, con la superficie territoriale e fondiaria per le attività residenziali ed i rapporti tra la superficie lorda complessiva di pavimento con la superficie territoriale e fondiaria per le attività non residenziali (industriali, artigianali, commerciali, ecc.).

INQUINAMENTO ACUSTICO: l'introduzione di rumore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno tale da provocare fastidio o disturbo al riposo ed alle attività umane, pericolo per la salute umana, deterioramento degli ecosistemi, dei beni materiali, dei monumenti, dell'ambiente abitativo o dell'ambiente esterno o tale da interferire con le legittime fruizioni degli ambienti stessi;



LARGHEZZA STRADALE: Si intende la somma della larghezza della sede veicolare di transito, di quella dei marciapiedi, nonché quella di eventuali aiuole. Non si computano come tali le eventuali sedi di sosta veicolare.

LOTTO EDIFICABILE : costituisce la superficie afferente all'intervento. E' irrilevante ai fini del computo della superficie del lotto edificabile:

- l'area di proprietà di terzi sui quali il richiedente la concessione non possieda diritti reali;
- più aree dello stesso richiedente la concessione, non contigue o interrotte da altra zona omogenea o da viabilità.

Per lotto edificabile si intende una porzione minima di terreno sufficiente per realizzare, in base agli indici di zona prescritti dalle N.T.A., una costruzione funzionalmente autonoma e conforme alle prescrizioni edilizie previste.

LOTTO INTERCLUSO : si definisce lotto intercluso una superficie fondiaria circoscritta da aree edificate o facenti parte di altre zone omogenee o destinate a viabilità senza soluzione di continuità con altre aree edificabili della medesima zona omogenea. Cioè, nella fattispecie, deve trattarsi di superficie residua di zona interamente circondata da lotti edificati o da aree con diversa destinazione urbanistica o da sedi stradali e di circolazione in genere che risultino da frazionamento effettuato in data anteriore all'adozione del PUC.

LUCI : come definite dal Codice Civile dall'art.900 all'art.904;

NUMERO DEI PIANI: Si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato con la sola esclusione di tale piano che non dovesse entrare nel computo dei volumi.

PATIO: Si intende lo spazio interno di un edificio ad uno o più piani, con normali minime tra superfici finestrate o non, tra loro prospicienti, non inferiori a metri 4 per edifici ad un piano ed a metri 6 per edifici a più piani.

SCARICO ACQUE PIOVANE: come definito all'art.908 del Codice Civile

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO: E' la superficie minima indispensabile per consentire l'edificabilità nel lotto secondo le norme di zona. Tale superficie verrà di norma verificata sulle risultanze catastali. Qualora venisse dimostrato che la superficie reale esistente sul terreno supera quella catastale tutti i computi inerenti l'edificabilità potranno essere riferiti alla superficie reale.

SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su): si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, squinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (Snr): si intende la superficie di pavimento di servizi e accessori misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, squinci, vani di porte e finestre. Le superfici per servizi ed accessori riguardano :

a) cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio della residenza;

b) autorimesse singole o collettive;

c) androni di ingresso, scale interne ed esterne, porticati liberi;

d) logge, balconi e verande;

e) porticati di cui al punto b) qualora siano prescritti d'uso pubblico, sono esclusi dal computo della superficie complessiva, ai fini della determinazione del costo di costruzione.



UFFICIO INGEGNERIA
PROVINCIA DI GUARDIA

Dr. Ing. GIUSEPPE PIRAS

SUPERFICIE FONDIARIA: E' un'area destinazione omogenea di zona sulla quale il PUC si attua a mezzo di intervento diretto. La superficie fondiaria va misurata detraendo dalla superficie territoriale le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Le strade pubbliche ed aperte al pubblico transito nonché le aree di rispetto.

Non vanno, invece, detratte per la relativa determinazione ai fini edificatori le aree di pertinenza agli edifici compresi i parcheggi e le autorimesse al servizio degli stessi e il verde condominiale.

SUPERFICIE PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI: si intendono le parti di superficie di pavimento (al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre) di edifici residenziali, nelle quali siano previsti ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali e dei relativi accessori.

TOLLERANZA : scostamento tra la misura reale e la misura in progetto; non è ammessa nessuna tolleranza in difetto sulle misure afferenti i distacchi.

VALORI LIMITE DI EMISSIONE: il valore massimo di rumore che può essere emesso da una sorgente sonora, misurato in prossimità della sorgente stessa;

VALORI LIMITE DI IMMISSIONE: il valore massimo di rumore che può essere immesso da una o più sorgenti sonore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno, misurato in prossimità dei ricettori;

VERANDE: Non costituiscono volume le verande e le pensiline coperte, ma con almeno due fronti interamente aperti, ovvero costituiti dal parapetto di altezza compresa tra cm 95 e cm 105.

VOLUME LORDO: è la cubatura totale compresa tra la superficie esterna dei muri, al livello del pavimento più basso e la parte esterna della copertura. Si calcola moltiplicando la superficie di ciascun corpo o piano al perimetro esterno per la relativa altezza lorda che va dal piano di pavimento all'estradosso del solaio di copertura.

VOLUME COSTRUIBILE: è il volume complessivo che si può costruire su un lotto edificabile in base all'indice fondiario ammesso.

Si calcola sommando le superfici lorde complessive di pavimento di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento e per l'ultimo piano dal pavimento all'estradosso del solaio di copertura. Da tale calcolo vanno esclusi i volumi tecnici, cioè i volumi interrati o seminterrati destinati ai servizi ed agli impianti nonché i volumi esterni della copertura in ordine a disposizioni delle N.T.A.

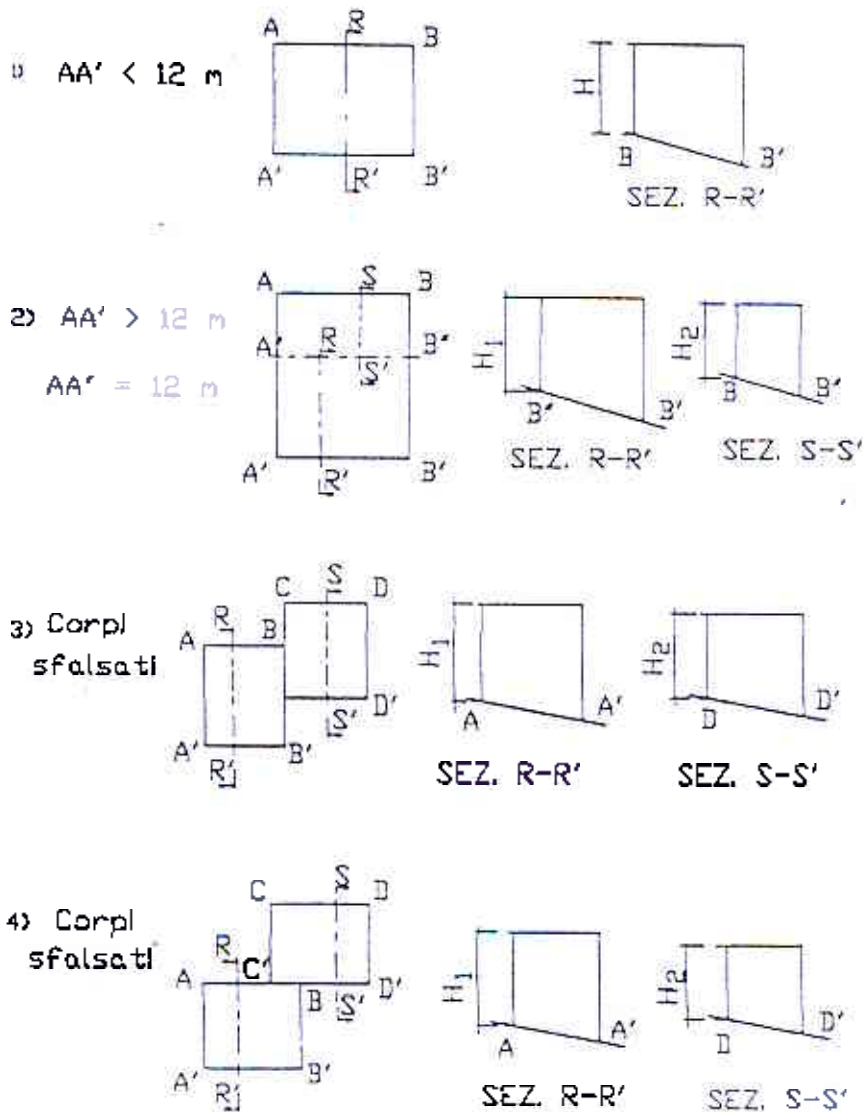
VOLUMI TECNICI: Si intendono le opere edilizie poste a servizio dell'edificio, e cioè quelle che hanno un funzione strumentale, anche se essenziale in relazione all'uso della costruzione principale, senza assumere il carattere di vani chiusi utilizzabili, come, ad esempio gli accessori, i locali per impianti tecnici, per il gas ecc.

Conseguentemente non possono essere considerati volumi tecnici le verande incorporate nel corpo di fabbrica, i vani chiusi comunque utilizzabili, le mansarde utilizzate come locali abitabili, i locali sottotetto utilizzabili ad uso abitazione.



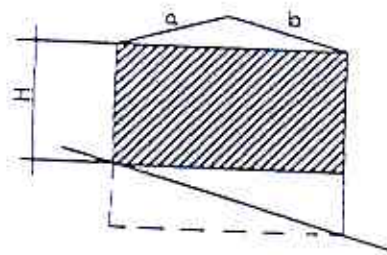
APPENDICE A SCHEMI DI CALCOLO DEI VOLUMI

■ L'altezza H, in caso di terreno a monte accidentato, è la media ponderale delle altezze.



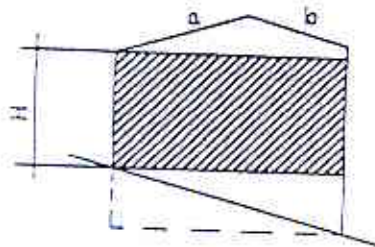
VOLUME DEI SOTTOTETTI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI

(Il tratteggio a 45° indica il volume dell'edificio. Le parti bianche non si computano indipendentemente dalla posizione dei solai o dei piani di calpestio)



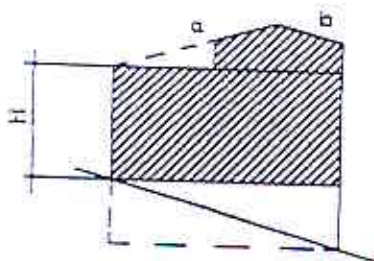
5) PENDENZA < 35 %

$$a = b$$



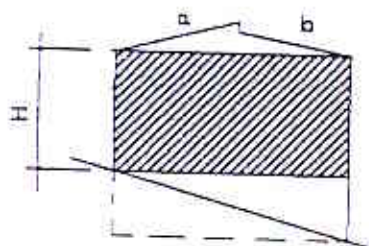
6) PENDENZA < 35 %

$$a \neq b \text{ , } (a-b) < 1/5 a$$



7) PENDENZA < 35%

$$a \neq b \text{ , } (a-b) > 1/5 a$$



8) PENDENZA < 35 %

$$a = b$$

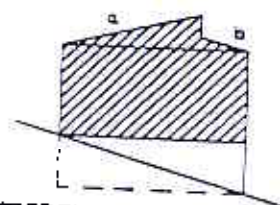
$$a \neq b \text{ , } (a-b) < 1/5 a$$



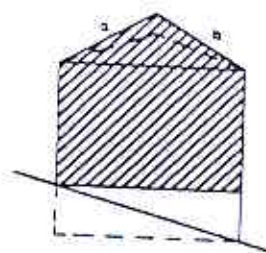
Faint text and markings at the bottom right, possibly a date or reference number.

VOLUMI DEI SOTTOTETTI
 E ALTEZZE DEGLI EDIFICI

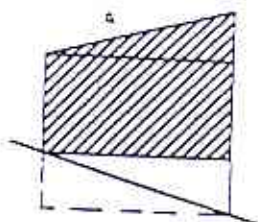
COMPUTO DEI VOLUMI
 DEL SOTTOTETTO



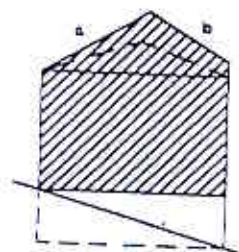
9) PENDENZA < 35 %
 $a \neq b ; (a - b) > 1/5a$



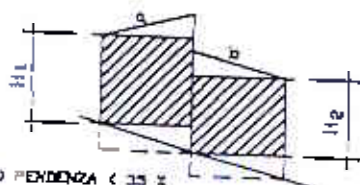
10) PENDENZA > 35 %
 $a = b$



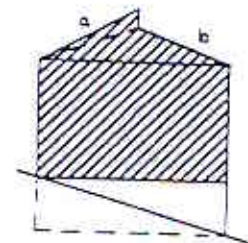
11) PENDENZA < 35 %
 $a \neq b ; b = 0$



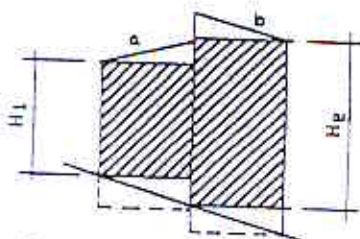
13) PENDENZA > 35 %
 $a \neq b$



12) PENDENZA < 35 %
 Coppi sfalsati
 $a \neq b ; a = 2$



14) PENDENZA > 35 %
 $a = b ; a \neq b$



15) PENDENZA < 35 %
 Coppi sfalsati
 $a = b ; a \neq b$

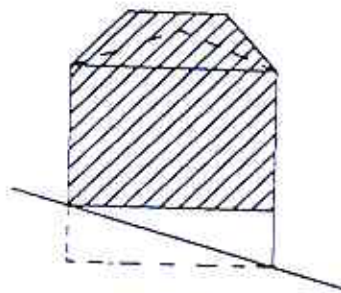


SEMPRE PIÙ
 INSIEME

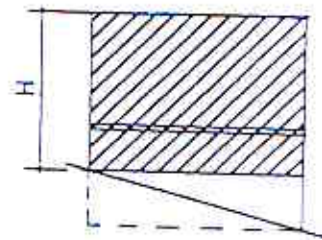
Di firma SEPIE PIRAS

COMPUTO DEI VOLUMI
DEL SOTTOTETTO

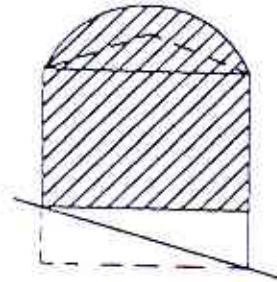
COMPUTO DEI VOLUMI
DEL SEMINTERRATO



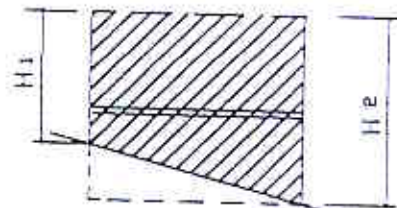
16) PENDENZA < 35 %



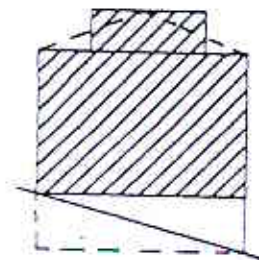
19) SEMINTERRATO adibito a
cantina, ecc.



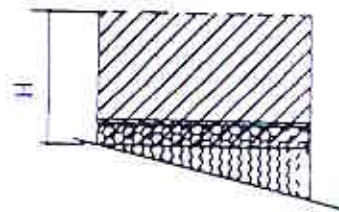
17) CUPOLA



20) SEMINTERRATO non adibito a
cantina, ecc.



18) ATTICO



21) VESPAIO E MASSETTO fuori terra



COMUNE DI GUAMAGGIORE
PROVINCIA DI AREZZO

Dr. Ing. GIUSEPPE PIRAS

INDICE PER ARTICOLI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	PAG.
TITOLO I - NORME GENERALI	
ART.1 - CONTENUTI E MODALITA' OPERATIVE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	1
ART.2 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PUC	2
ART.3 - NORME DI RIFERIMENTO	2
ART.4 - ELABORATI DEL PUC	3
ART.5 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE	4
ART.6 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	5
ART.7 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE	7
ART.8 - ZONA OMOGENEA A - CENTRO STORICO	7
ART.9 - ZONA OMOGENEA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	8
ART.10- SOTTOZONA B1	9
ART.11- SOTTOZONA B2	10
ART.12- SOTTOZONA B3	11
ART.13- USI PREVISTI E COMPATIBILI NELLE ZONE OMOGENEE A e B	12
ART.14- STANDARD PUBBLICI DI SUPPORTO DELLE ZONE A e B	12
ART.15- ZONE OMOGENEE C	13
ART.16- ZONA OMOGENEA D	13
ART.17- ZONA OMOGENEA G	14
ART.18- SOTTOZONA G1	14
ART.19- SOTTOZONA G2	15
ART.20- SOTTOZONA G3	15
ART.21- SOTTOZONA G4	16
ART.22- SOTTOZONA G5	16
ART.23- SOTTOZONA G6	17
ART.24- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E	17
ART.25- SUB-ZONE OMOGENEE E1	18
ART.26- SUB-ZONE OMOGENEE E2	18
ART.27- SUB-ZONE OMOGENEE E2a	19
ART.28- SUB-ZONE OMOGENEE E3	19
ART.29- SUB-ZONE OMOGENEE E3a	20
ART.30- SUB-ZONE OMOGENEE E5	20
ART.31- RESTAURO ED AMPLIAMENTO NELLE ZONE OMOGENEE E	21
ART.32- ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICO-INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI	21
ART.33- EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE	22
ART.34- DESTINAZIONE D'USO NELLE ZONE E	22
ART.35- SMALTIMENTO DEI REFLUI	23
ART.36- AGRITURISMO	24
ART.37- PUNTI DI RISTORO	24
ART.38- STUDIO COMPATIBILITA' PAESISTICO AMBIENTALE	25
ART.39- ELEMENTI STUDIO COMPATIBILITA' DI PAESISTICA AMBIENTALE	26
ART.40- ZONE OMOGENEE H	26
ART.41- DESTINAZIONE D'USO ED ATTIVITA' CONSENTITE NELLE ZONE H	27
ART.42- TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE ZONE ARCHEOLOGICHE	27
ART.43- DISTANZA DALLE STRADE	27
ART.44- COMPUTO DEI VOLUMI	28
ART.45- GLOSSARIO DI DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI	28
APPENDICE A - SCHEMI DI CALCOLO DEI VOLUMI	32

