

APPROVATO DEFINITIVAMENTE DELIBERA CC N° 16 DEL 28.03.03

COMUNE di DECIMOPUTZU
(PROVINCIA di CAGLIARI)

Progetto:

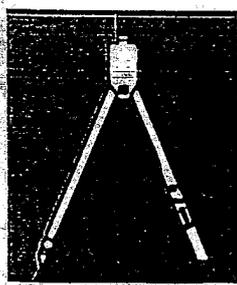
P.U.C.

VARIANTE DI ASSESTAMENTO

Elaborato:

ALL. B

NORME DI ATTUAZIONE



ASSOPROGETT

STUDIO ASSOCIATO DI PROGETTAZIONE

VIA MILANO, 44 - 09128 CAGLIARI ☎ E FAX 070/306949

Ing. SALVATORE CASTANGIA

Geom. IGNAZIO MURGIA

Ing. PAOLO MAEDDU

Committente

Comune di DECIMOPUTZU

LUGLIO 2002

Progettista:

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).....	pag. 3
Art. 2 - Il Regolamento Edilizio.....	pag. 3
Art. 3 - Campo di applicazione delle N.A.....	pag. 3
Art. 4 - Elaborati del P.U.C.....	pag. 3
Art. 5 - Strumenti di attuazione del P.U.C.....	pag. 4
Art. 6 - Modalità e procedure per i piani attuativi.....	pag. 5
Art. 7 - Classificazione in zone del Territorio Comunale.....	pag. 6
Art. 8 - Zone "S".....	pag. 6

TITOLO II - NORME SPECIFICHE DI ZONA

Art. 9 - Zona "A".....	pag. 7
Art.10 - Zona "B".....	pag. 7
Art.11 - Zona "C".....	pag. 9
Art.12 - Zona "D".....	pag. 11
Art.13 - Zona "E".....	pag. 12
Art.14 - Zona "G".....	pag. 17
Art.15 - Zona "H".....	pag. 18

TITOLO III - VARIE

Art.16 - Strade di nuova apertura.....	pag. 20
Art.17 - Attività estrattiva.....	pag. 21

Art.18 - Frazionamenti.....	pag. 21
Art.19 - Impatto ambientale, Studio di Compatibilità :	
Norme e Procedure	pag. 22
Art.20 – Prescrizioni di salvaguardia delle tipologie e degli elementi architettonici tradizionali.....	pag. 24
Art.20 - Identificazione della perimetrazione delle zone omogenee.....	pag. 25

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - IL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)

Ai sensi dell'art.1 della L.R. 45/89 il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Decimoputzu ha il compito di pianificare l'uso delle risorse territoriali e di regolare gli interventi di modificazione delle destinazioni d'uso del territorio comunale.

Art. 2 - IL REGOLAMENTO EDILIZIO

E' parte integrante del P.U.C. il Regolamento Edilizio (R.E.) comunale che contiene le norme per il controllo dell'attività edificatoria.

Art. 3 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Le presenti Norme di Attuazione (N.A.) regolamentano l'utilizzo a qualsiasi titolo di tutto il territorio comunale e vanno pertanto applicate a tutte le sue parti.

Art. 4 - ELABORATI DEL P.U.C.

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

- ALL. A - Relazione tecnica illustrativa;
- ALL. B - Regolamento Edilizio (R.E.);
- ALL. C - Norme di attuazione (N.A.);

- ALL. D - Caratteri geologici, idrogeologici e geopedologici del territorio comunale;
- TAV. 1 - Zonizzazione del territorio in scala 1/10.000;
- TAV. 2 - Zonizzazione del centro urbano in scala 1/2.000;
- TAV. 3 - Viabilità e trasporti (rete extraurbana) in scala 1:10.000;
- TAV. 4 - Viabilità e trasporti (rete urbana) in scala 1:2.000;
- TAV. 5 - Schema delle infrastrutture primarie: rete fognaria acque nere in scala 1:2000
- TAV. 6 - Schema delle infrastrutture primarie: rete idrica in scala 1:2000;
- TAV. 7 - Schema delle infrastrutture primarie : illuminazione pubblica, rete fognaria acque meteoriche in scala 1:2000;
- TAV. 8 - Identificazione catastale della perimetrazione delle zone omogenee in scala 1:1000, 1:2000, 1:4000.

Art. 5 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

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

- 1) Il Piano Particolareggiato;
- 2) Il Piano di lottizzazione convenzionato;
- 3) Il Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
- 4) Il Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
- 5) Il Piano di Risanamento urbanistico;
- 6) Le concessioni ed autorizzazioni edilizie.

Art. 6 - MODALITA' E PROCEDURE PER I PIANI ATTUATIVI.

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

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

I Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, di cui alla normativa vigente in materia, sono obbligatori per le zone omogenee classificate "C", "D" e "G" del territorio comunale, come meglio precisato nelle prescrizioni di cui agli Artt. 11, 12 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.

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 Sindaco.

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'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. 7 - CLASSIFICAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE.

Il territorio del Comune di Decimoputzu è suddiviso in zone omogenee secondo la seguente classificazione, ai sensi e per gli effetti della L. 6/8/1967 n°756 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 "E" - Agricola.

ZONA "G" - Servizi generali.

ZONA "H" - Salvaguardia.

Art. 8 - ZONE "S"

Sono le aree destinate alle dotazioni per spazi pubblici, riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Le zone "S" relative alle zone "A" e "B", sono già completamente definite nel P.U.C. mentre, per le zone "C", "D" e "G", la loro definizione è rimandata ai Piani Attuativi, salvo casi espressamente citati dalle presenti N.A.

TITOLO II

NORME SPECIFICHE DI ZONA

Art. 9 - ZONA "A"

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

Gli interventi edificatori in zona "A" sono regolamentati dal Piano Particolareggiato della zona "A", approvato con Decr. R.A.S. n. 1538 del 8/10/87.

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.

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

- a - Indice fondiario massimo pari a 3,00 mc di volume edificabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria;
- b - L'edificazione per quanto possibile dovrà rispettare gli allineamenti esistenti o previsti, laddove chiaramente definibili, salvo casi di lotti con fronte strada di almeno 15 metri lineari per i quali è possibile una discontinuità.

Per i lotti con fronte inferiore, qualora l'edificazione a filo strada comporti soluzioni tecniche e di utilizzo del lotto non accettabili, è consentito fare l'arretramento.

Per l'edificazione in arretramento deve comunque essere rispettato il distacco minimo di 4 metri lineari dal ~~ciglio dell'asse~~ ^{7,50} stradale. *vedi la strada con la larghezza*

c - Altezza massima pari a ~~10,50~~ ^{10,50} metri e comunque non superiore ad una volta e mezza la larghezza della strada (più l'eventuale arretramento) su cui prospettano gli edifici qualora, l'edificazione sia prevista a filo strada, e sempre che non venga superata l'altezza massima degli edifici al contorno e quella degli edifici delle zone "A" contigue o in diretto rapporto visuale con la zona "B".

d - superficie coperta massima pari a $\frac{2}{3}$ della superficie dell'intero lotto.

Per gli interventi nei lotti interni non fronteggianti strade pubbliche urbanizzate, il rilascio della concessione è subordinato all'esistenza dei requisiti richiesti dall'Art.31 della L.N. 17/8/1942 n°1150.

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

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.

Per gli ampliamenti la dotazione succitata deve essere garantita solo sul volume aggiuntivo fermo restando il rispetto degli standards preesistenti.

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 dotazione di parcheggi per gli utenti non inferiore al 40% della superficie destinata all'attività.

Tale dotazione può essere localizzata anche in prossimità dell'intervento purchè, a distanza non superiore a 50 ml, e in presenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze può essere ridotta al 20%.

Per i comparti di zona B contrassegnati con “*” nella tavola 2 del P.U.C., in aggiunta alle precedenti disposizioni valgono le prescrizioni di cui all’art. 20 delle presenti norme.

Art.11 - ZONA "C"

Le parti del territorio comunale classificate "C", sono destinate all'insediamento di nuovi complessi residenziali, su aree prive di tessuto urbanistico e non edificate.

Il P.U.C. individua n°9 comparti di zona C.

Nelle zone omogenee classificate "C", 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 100 mc. pro-capite per il calcolo degli abitanti insediabili.

L'indice territoriale massimo sarà pari a 1 mc/mq per tutti i comparti ad eccezione dei comparti 1, 2, 3, 6, 8 per i quali tale valore sarà di 0,7 mc/mq.

La volumetria massima edificabile dovrà essere così ripartita:

- 87% per la residenza;
- 8,7% per servizi connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;
- 4,3% 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 12 mq ad abitante insediabile.

I Piani Attuativi dovranno per quanto possibile prevedere l'accorpamento delle aree di cessione in lotti effettivamente utilizzabili dalla Amministrazione Comunale, e

quindi di forma regolare e di facile accesso dalle strade pubbliche e localizzate secondo le indicazioni del P.U.C..

Sono possibili proposte di localizzazione delle aree di cessione alternative a quelle indicate nel P.U.C. a condizione che siano concordate con l'Amministrazione Comunale.

Il Piano Attuativo dovrà sempre interessare almeno un intero comparto e potrà essere esteso contemporaneamente a più comparti interi.

E' possibile prevedere non solo edifici di tipo residenziale, ma anche interventi di attività produttive e terziarie convenzionate, purchè compatibili con la residenza.

L'edificazione dovrà inoltre rispettare le seguenti norme:

- a - Altezza massima dei fabbricati pari a 7,50 ml;
- b - Aree di sosta per parcheggi privati, a servizio della residenza, nella misura pari a 1 mq. ogni 10 mc. 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 - Aree per spazi pubblici o ad uso pubblico negli insediamenti commerciali e/o direzionali, pari a 80 mq. ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno metà destinata a parcheggi.

La superficie lorda da prendere in considerazione è quella delle parti di edificio effettivamente destinate all'attività commerciale e/o direzionale con l'esclusione di depositi o simili.

Art.12 - ZONA "D"

Nelle zone del territorio comunale classificate "D" è possibile localizzare interventi destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, e di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario.

Per l'edificazione dovrà essere predisposto apposito Piano Attuativo, che specificherà tutti i parametri di tipo edilizio ed urbanistico che disciplineranno gli interventi.

Ai sensi dell'Art.8, comma 1) D.A. 20/12/1983 n°2266/U, il P.A. dovrà prevedere aree pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto di intervento, da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle sedi viarie.

I Piani Attuativi dovranno sempre essere estesi all'intero comparto.

Nei nuovi insediamenti commerciali, ove previsti, dovrà essere inoltre garantita una quota pari almeno ad 80 (ottanta) metri quadrati di superficie, per spazi pubblici o ad uso pubblico, escluse le aree per la viabilità, ogni 100 (cento) metri quadrati di superficie lorda destinata alla vendita e/o all'esposizione dei prodotti, di cui minimo la metà da destinare a spazi per parcheggi.

Le residenze saranno ammesse solo per servizio di eventuale personale di custodia e dovranno essere realizzate in modo da garantire la funzionalità, la staticità e l'idoneità igienico-sanitaria.

Per i particolari comparti denominati D*, interessati da impianti produttivi già esistenti, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione con divieto assoluto di incrementi volumetrici e di modifiche dell'attuale specifica destinazione.

Tali comparti, in caso di dismissione delle attività attuali, saranno restituiti alla destinazione agricola preesistente con l'obbligo del rispetto di tutte le norme relative.

Art.13 - NORME DI 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.

Ai sensi del Decreto Presidente Giunta Regionale della R.A.S. n°228 del 3 agosto 1994 (Direttive per le zone Agricole), 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 anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

E3 - aree caratterizzate da elevato frazionamento fondiario contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e residenziali, localizzate in prossimità dell'abitato;

E5 - aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Fermo restando che qualsiasi intervento proposto deve essere compatibile con le caratteristiche della relativa sottozona, in generale nelle zone "E" 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, limitatamente alle sole sottozone E1 e E2, 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.

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

-0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a;

-0,03 " per i fabbricati residenziali;

-0,01 " per i fabbricati di cui alla lettera c;

-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 mc/mq 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 ml 500.

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

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

In tal caso sugli elaborati del progetto devono essere rappresentati tutti i mappali interessati, che l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà 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 ml;

Il distacco minimo degli edifici residenziali e di servizio dai limiti del lotto deve essere pari almeno a 6,00 ml e 10 ml dalle strade vicinali e di penetrazione agraria.

Per i soli edifici residenziali, previo accordo fra proprietari confinanti, è possibile derogare dal limite dei 6 ml 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 ml.

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 4 ml fra pareti non finestrate e 8 ml fra pareti di cui una almeno finestrata, intendendosi come finestrate le sole pareti dei fabbricati residenziali.

Ai fini edificatori per tutte le sottozone la superficie minima di intervento 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.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi debbono distare almeno 50 ml dai confini di proprietà e, rispetto al limite delle zone omogenee A,B,C,G,

almeno 500 ml se si tratta di allevamento suini, 300 ml se avicunicoli, 100 ml se bovini, ovocaprini 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 fondo su cui insistono, senza limiti di volumetria .

Nelle zone "E" è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola o zootecnica.

Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi per essa tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto va computata una volumetria massima di 50 mc 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 e 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 mc/mq incrementabile fino a 0,10 mc/mq 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 preservare la cultura architettonica dell'ambiente rurale vengono prescritte le seguenti norme da applicarsi negli interventi di recupero delle strutture preesistenti, di nuova edificazione e di cambio di destinazione d'uso:

Le tecnologie costruttive utilizzate per le strutture dovranno attingere dal lessico semantico generalmente adottato per le tipologie tradizionali del luogo.

In particolare è consentito l'uso di strutture intelaiate in c.a. o a muratura portante; le finiture esterne dovranno prevedere l'uso di intonaci colorati in pasta o tinteggiati; gli eventuali rivestimenti lapidei, con elementi in pietra locale, dovranno essere limitati ai basamenti, alle zoccolature ed alle cornici degli infissi.

Nel rispetto dei segni formali caratterizzanti il sito agrario non sono ammessi rivestimenti ceramici di qualsivoglia dimensione e finitura.

Le costruzioni dovranno riproporre volumi semplici con tetti a falde continue, senza differenza di quota, e manto di copertura in tegole tipo coppo sardo; ove possibile in particolari casi di recupero è opportuno il riutilizzo degli elementi di copertura provenienti dalla ristrutturazione degli edifici esistenti, per una percentuale di almeno il 20% dell'intera superficie da coprire.

E' consentito l'uso di tettoie e porticati la cui struttura, nella sua dimensione e localizzazione, sia finalizzata a riprodurre lo schema tipologico della casa rurale.

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 (a paletti e rete).

Tali recinzioni devono comunque essere realizzate nel rispetto dei distacchi dalle strade previsti dalle norme del nuovo Codice della strada e nel caso di strade comunali e vicinali, comunque, deve essere rispettata la distanza minima di 4,00 ml dall'asse stradale.

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"

Le zone del territorio comunale classificate "G" sono destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati riservati a servizi di interesse generale secondo il disposto dell'Art.3 Decr. R.A.S. 1983 n°2266/U.

Qualunque intervento è comunque subordinato alle indicazioni contenute in apposito Piano Attuativo ai sensi dell'Art.3 della L.R. 1/7/1991 n°20.

L'indice territoriale massimo è pari a 0,01 mc/mq. qualora l'intervento sia predisposto su iniziativa privata.

Tale limite potrà essere incrementato per Piani Attuativi di iniziativa o di interesse pubblico.

I dei Piani Attuativi di volta in volta dovranno interessare gli interi comparti individuati dalle sottozone appresso elencate.

I Piani Attuativi di iniziativa privata dovranno prevedere la dotazione minima di aree da cedere per servizi pubblici pari al 10 % della superficie totale del comparto , escluse le sedi viarie.

Nei nuovi insediamenti direzionali dovrà inoltre essere garantita una quota pari almeno ad 80 (ottanta) metri quadrati di superficie, per spazi pubblici o ad uso pubblico, escluse le aree per la viabilità, ogni 100 (cento) metri quadrati di superficie lorda destinata alla vendita e/o all'esposizione dei prodotti, di cui minimo la metà da destinare a spazi per parcheggi.

Nel territorio comunale sono individuate le seguenti sottozone:

- G1: destinata ad attività ricreative, comprende il centro ippico e gli impianti di tiro al piattello;
- G2 : destinata ad attività religiose, culturali e ricreative, comprende la vecchia Chiesa di S.Basilio e le aree dove si svolge la festa campestre in onore del Santo;
- G3 : destinata ad attività ricreative, comprende alcuni campi da tennis;
- G4 : destinata ad attrezzature ed impianti di carattere generale, comprende il depuratore comunale per le acque fognarie nere.

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 ,di interesse archeologico.

In esse è prescritto l'indice volumetrico territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'Art.16 della legge 6/8/67 n°765, solo per edifici, attrezzature e impianti pubblici.

- H2 , fasce di rispetto.

Sono definite nel territorio comunale la fascia di rispetto cimiteriale e quelle dei corsi d'acqua di pubblico interesse contenuti nell'elenco apposito della SOVRINTENDENZA AI BENI AMBIENTALI, ARCHITETTONICI, ARTISTICI E STORICI DI CAGLIARI, pubblicato nell'Albo Pretorio del Comune di Decimoputzu in data 2/11/84.

Nella fascia di rispetto cimiteriale, compresa entro una distanza di 50 ml dall'attuale recinzione del Cimitero Comunale, è vietata l'edificazione con la stessa possibilità di deroga prevista per le H1.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è tassativamente vietata l'edificazione, mentre al di fuori di esse, entro la distanza di 150 ml dalle rive, l'edificazione è consentita solo previo nullaosta da richiedere alla Sovrintendenza ai Beni Ambientali.

Per le zone di "potenziale interesse archeologico" individuate nelle TAV. 1 del P.U.C. non si applicano le disposizioni valide per le sottozone H1.

In tali zone, che non sono perimetrale ma indicate in modo sommario, deve essere comunque posta una particolare attenzione nei lavori di scavo o di movimento terra al fine di evitare il danneggiamento di eventuali reperti archeologici.

TITOLO III

VARIE

Art.16 - 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 a 12 metri; - 3 = 9 mt
- Strada di tipo "B" di larghezza minima a 10 metri; - 3 = 7 mt
- Strada di tipo "C" di larghezza minima a 8 metri; - 3 = 5 mt

Le larghezze di cui sopra sono comprensive degli ingombri della sede carrabile e dei marciapiedi sui due fianchi.

Per le nuove strade da realizzare in zona "B", laddove esistano impedimenti legati alla preesistenza di edifici non abbattibili, o in zona "C" per il prolungamento di strade già esistenti, l'Amministrazione Comunale può adottare dimensioni inferiori a quella minima prevista.

In ogni caso il Sindaco potrà imporre tutti gli arretramenti necessari per la realizzazione delle nuove strade e per l'allargamento di quelle esistenti.

Le presenti disposizioni devono essere recepite dai Piani Attuativi delle zone "C", "D" 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 un riferimento di larga massima e l'affermazione di obiettivi urbanistici e di criteri guida per la redazione dei Piani Attuativi e dei Progetti Esecutivi, ai quali compete la completa e dettagliata definizione di tutte le caratteristiche plano-altimetriche della strada di nuovo inserimento.

Sarà compito dell'amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, definire quale dei tre tipi di strade sopra elencati dovrà essere adottato in fase esecutiva, tenendo conto dell'importanza da attribuire alla nuova arteria in funzione del carico veicolare da sopportare e della zona urbanistica interessata dall'intervento.

Art.17 - ATTIVITA' ESTRATTIVA

L'attività estrattiva è vietata nelle zone omogenee "A", "B", "C", "D", "G", "H" del P.U.C..

Art.18 - FRAZIONAMENTI

I frazionamenti catastali dei terreni liberi o edificati, devono essere depositati presso il Comune prima della presentazione all'U.T.E..

Non sono ammessi frazionamenti :

- nelle zone "A" , "B" e "E" quando riducano le unità abitative al di sotto dei livelli funzionali privandole dei necessari parcheggi e degli accessi alle strade pubbliche o quando determinano nuove dimensioni dei lotti o densità fondiariae in contrasto con le norme del P.U.C.;
- nelle zone "C", "D" e "G" quando non sono conseguenti e conformi a Piani Attuativi definitivamente approvati e convenzionati.

Art.19 - IMPATTO AMBIENTALE, STUDIO DI COMPATIBILITA':

NORME E PROCEDURE.

Tutti i piani attuativi ed i progetti di trasformazione urbanistica e territoriale ricadenti nelle zone omogenee C, D, E, G, dovranno essere corredati da uno studio di compatibilità al fine di ridurre od eliminare completamente gli impatti negativi sull'ambiente che la realizzazione dell'opera potrebbe provocare.

Tale studio allegato al progetto od al piano attuativo dovrà comprendere almeno i seguenti elaborati illustrativi o d'indagine:

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

b) Descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto della trasformazione proposta, tenendo conto in particolare dei parametri naturalistici, dei beni storici e culturali, degli aspetti percettivi, della morfologia dei suoli ed il relativo rischio idrogeologico.

c) Caratteristiche progettuali dell'opera proposta, in particolare dovrà essere fatta una verifica sulla scelta della localizzazione attraverso l'illustrazione di possibili soluzioni alternative.

d) Limitatamente agli interventi in zona D dovrà essere effettuata una simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali.

e) Indagine sui provvedimenti concretamente attuabili per eliminare, quando possibile, o mitigare gli impatti negativi sull'ambiente.

Lo studio di compatibilità non è necessario per tutti quegli interventi, indipendentemente dall'uso e dal grado di tutela del luogo in esame, relativi alla manutenzione delle strutture murarie, impianti, e rifacimenti dei prospetti di edifici preesistenti che non riguardino modifiche di destinazione d'uso nè comportino

maggiorazioni delle superfici utili residenziali, salve le cubature necessarie, nei limiti ed in conformità allo strumento urbanistico, per la realizzazione di essenziali dotazioni di servizio o l'abbattimento di eventuali barriere architettoniche.

L'approvazione dello studio di compatibilità segue l'iter procedurale di un qualunque progetto o piano attuativo è perciò soggetto a parere favorevole della sola C.E..

Per tutti gli interventi precisati all'art. 1 del D.P.C.M. n° 377/1989, è obbligatorio il preventivo Studio di Impatto Ambientale e la formulazione del Giudizio di Compatibilità di cui all'art. 6 della L. 8 luglio 1986 n° 349, redatti ai sensi delle norme del D.P.C.M. 27/12/88.

Per le opere da realizzare in zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale è obbligatorio il preventivo benestare da parte delle Istituzioni preposte alla tutela dei beni paesaggistici e ambientali.

Per tutti gli altri casi non soggetti allo studio di compatibilità o procedura di V.I.A., vengono comunque dettate alcune norme di carattere generale che sarebbe opportuno osservare al fine di migliorare la qualità percettiva del paesaggio naturale antropizzato, mitigando gli effetti spesso negativi dell'attività dell'uomo sull'ambiente inteso nella sua accezione più vasta che abbraccia sia la morfologia dei siti sia la natura urbana propriamente detta.

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 la progettazione dovrà comunque tener conto del contesto urbanistico ed ambientale in cui il nuovo edificio dovrà inserirsi, evitando l'uso di materiali e tipologie avulse della realtà locale.

In particolare dovrà curarsi la finitura esterna degli edifici (intonaci, tinteggiature, ecc.) che deve essere considerata come uno degli elementi che contribuiscono a definire ultimata la costruzione, in rapporto agli impegni ed agli obblighi legati alla autorizzazione o concessione edilizia.

E' fatto obbligo di provvedere alla sistemazione degli spazi esterni con opportuni arredi a verde specie nelle parti in vista dalle pubbliche vie.

Disposizioni analoghe valgono anche per gli interventi nelle zone "G", dove gli spazi esterni devono essere arredati a verde con abbondante utilizzo di essenze arboree.

Negli insediamenti di carattere produttivo delle zone "D" 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.

Art. 20 – PRESCRIZIONI DI SALVAGUARDIA DELLE TIPOLOGIE E DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI TRADIZIONALI.

Per gli interventi di nuova edificazione nei comparti di zona B contrassegnati con "asterisco" nella TAV. 2 del P.U.C., nel caso di nuova edificazione in sostituzione di vecchi impianti insediativi esistenti, i nuovi corpi di fabbrica devono riprendere per

quanto possibile 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.

Inoltre gli eventuali porticati e tettoie dovranno essere localizzati in maniera da circoscrivere uno spazio centrale del lotto che dovrà essere lasciato libero riproponendo per quanto possibile lo schema dei "cortili" tradizionali.

E' vietata la demolizione degli elementi architettonici tradizionali (archi e portali) appositamente individuati nella TAV. 2 del P.U.C..

Per tali elementi è prescritto l'intervento di risanamento conservativo secondo le modalità di cui all'art. 6 delle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato della zona "A" vigente.

Art. 21 - IDENTIFICAZIONE DELLA PERIMETRAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE.

Per la definizione dei confini delle zone omogenee si fa riferimento alla TAV. 3 del P.U.C. dove tali confini sono individuati in relazione alla ripartizione catastale del territorio Comunale.

Nei casi in cui non vi è coincidenza fra la ripartizione catastale ed i confini di zona, questi ultimi si possono individuare mediante la giunzione di vertici catastali (evidenziati nelle tavole con punto pieno) o in riferimento a elementi certi esistenti (strade, edifici, ecc.) con opportuna quotatura delle distanze.

Per le fasce di rispetto viene indicata la distanza minima da elementi certi esistenti: muri di recinzione, argini di corsi d'acqua, ecc..

Solo in mancanza di indicazioni contenute nella TAV. 3 si fa ricorso ad una lettura in scala delle altre tavole del P.U.C..