
COMUNE di VILLASPECIOSA
(PROVINCIA di CAGLIARI)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
(Variante al P. di F.)

Elaborato:

NORME DI ATTUAZIONE

STUDIO TECNICO
DI PROGETTAZIONE

Ing. S. Castangia

Via Rossini 21 - 09128 Cagliari - Tel.070/485233-821038

Collaboratori:

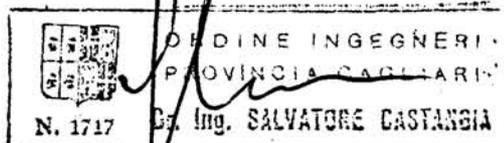
Disegnatori:

Committente:

Comune di Villaspeciosa

Progettista:

Data:



13 OTT. 1992

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.

ART.1 - Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).....	pag. 1
ART.2 - Il Regolamento Edilizio.....	" 1
ART.3 - Campo di applicazione delle Norme di Attuazione.....	" 1
ART.4 - Elaborati del P.U.C.....	" 1
ART.5 - Strumenti di attuazione del P.U.C.....	" 2
ART.6 - Modalità e procedure per i Piani Attuativi.....	" 2
ART.7 - Classificazione in zone del territorio comunale.....	" 3
ART.8 - Zone "S".....	" 4

TITOLO II - NORME SPECIFICHE DI ZONA.

ART.9 - Zona "A".....	pag. 5
ART.10 - Zona "B".....	" 6
ART.11 - Zona "C".....	" 7
ART.12 - Zona "D".....	" 9
ART.13 - Zona "E".....	" 10
ART.14 - Zona "G".....	" 12
ART.15 - Zona "H".....	" 12

TITOLO III - VARIE.

ART.16 - Classificazione strade.....	pag. 13
ART.17 - Attività estrattiva.....	" 14
ART.18 - Frazionamenti.....	" 14

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

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

La presente variante generale al P. di F. costituisce, ai sensi della L.R.45/1989, il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) per il Comune di Villaspeciosa.

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 dai seguenti elaborati:

- 1) Relazione tecnica illustrativa;
- 2) Zonizzazione del territorio comunale in scala 1/10.000;
- 3) Zonizzazione del centro urbano in scala 1/2.000;
- 4) Planimetrie catastali con l'individuazione dei confini delle

zone omogenee in scala 1/2.000 e 1/1.000;

5) Norme di Attuazione (N.A.);

6) Regolamento Edilizio (R.E.).

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 le modalità di cui all'art.20 della medesima L.R. 45/1989.

Per il P.E.E.P., il P.I.P. e per il Piano di Recupero di cui alla L.5/8/1978 n°.457, 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 Art. 11, 12 e 14 delle presenti Norme di Attuazione.

Per i Piani Attuativi di iniziativa privata, qualora uno o più

proprietari dimostrino l'impossibilità di predisporre il P.A. per mancanza di assenso delle altre proprietà, possono ugualmente predisporre il P.A. esteso per tutta l'area, 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. 45/1989.

ART.7 - CLASSIFICAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE.

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

ZONA "A" - VECCHIO CENTRO;

ZONA "B" - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE;

ZONA "C" - ESPANSIONE RESIDENZIALE;

ZONA "D" - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE;

ZONA "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 di pregio storico, ambientale e tradizionale.

Gli interventi edificatori in zona "A" sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo esteso almeno ad un intero isolato.

Il P.A. dovrà precisare le modalità di intervento per la nuova edificazione, l'indice fondiario consentito e le opere di finitura esterna degli immobili nel rispetto delle caratteristiche del sito.

In assenza di Piano Attuativo sono vietati:

- le nuove costruzioni eccettuate quelle destinate a pubblici servizi;
- gli interventi su edifici esistenti comportanti demolizioni anche parziali e modifiche delle volumetrie esistenti eccettuati quelli relativi a fabbricati con destinazione pubblica.

Sono invece sempre ammessi, anche in assenza di Piano Attuativo:

- la modifica della destinazione d'uso dei locali a piano terra per attrezzatura a carattere culturale, sociale, turistico e commerciale e per attività artigianali, compatibili con la residenza;
- le opere interne come previste dalla L.R. n°23 del 11/10/1985 e L. n°47 del 28/2/1985;
- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo che non modifichino la sagoma dell'edificio ed il suo aspetto esterno ed il volume esistente, atte a migliorare le condizioni di abitabilità e/o igienico sanitarie dell'immobile;

-le opere necessarie per il superamento delle barriere architettoniche negli edifici a qualunque uso destinati anche con aggiunta di nuovi corpi d fabbrica;

-le opere necessarie per salvaguardare la pubblica incolumità.

Per gli interventi di risanamento non si può superare l'altezza degli edifici preesistenti valutata senza tenere conto di superfetazioni o di aggiunte eseguite sulle vecchie strutture.

Per interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie è permessa l'apertura di nuove finestre, ove mancanti nei rispettivi vani. Tutti gli interventi ammessi dovranno comunque rispettare le architetture esistenti ed utilizzare materiali tali da salvaguardare le caratteristiche di finitura esistenti ed inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante.

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

l'arretramento.

Per l'edificazione in arretramento deve comunque essere rispettato il distacco minimo di 4 metri lineari dalla strada.

c - Altezza massima pari a 7,50 metri e comunque non superiore ad una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospettano qualora l'edificazione sia prevista a filo strada.

Per lotti ineditati 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.

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 dieci 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.

In ogni caso deve essere previsto un posto macchina "effettivo" per ogni nuova unità immobiliare.

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.

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.

La volumetria massima edificabile dovrà essere così ripartita:

-70% per la residenza;

-20% per servizi connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;

-10% per servizi pubblici.

La dotazione minima da prevedere per spazi pubblici "S", 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 di concerto con l'Amministrazione Comunale.

Il Piano Attuativo dovrà interessare una superficie di almeno 10.000 mq. o l'intero comparto se la parte residua è inferiore ai 5.000 mq.

E' altresì consentito presentare Piani Attuativi di dimensione inferiore a quella minima descritta se si tratta di parti urbanisticamente definite o di interi comparti.

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

L'edificazione dovrà inoltre rispettare le seguenti norme:

a - Distanza dei fabbricati dall'asse stradale non inferiore a 4 metri;

b - Altezza massima dei fabbricati pari a 7,50 metri;

c - 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;

d - 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 dell'intervento previsto, di cui almeno metà destinata a parcheggi.

Per la zona "C" ubicata a ridosso della Via Turati e Bia Siliqua dovrà essere predisposto un Piano Attuativo di risanamento urbanistico ai sensi della L.R.11/10/1985 n°.23.

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 una superficie pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto d'intervento, da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle sedi viarie.

Nei nuovi insediamenti commerciali, ove previsti, dovrà essere inoltre garantita una quota pari almeno ad 80 metri quadrati di superficie, per spazi pubblici o ad uso pubblico, escluse le aree per la viabilità, ogni 100 metri quadrati di superficie lorda di pavimento, di cui minimo la metà da destinare a spazi per parcheggio.

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 come disciplinate nel R.E.

Per quanto riguarda la superficie minima necessaria per la presentazione del P.A. si fa riferimento alle disposizioni valide per le zone "C".

ART.13 - ZONA "E".

Le parti del territorio comunale classificate zone "E", sono destinate ad uso agricolo e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore di produzione primario ed alla valorizzazione dei loro prodotti.

L'edificazione è soggetta alle seguenti norme secondo il disposto dell'art.4 del D.A. 20/12/1983 n°.2266/U:

a - Indice fondiario massimo per le residenze pari a 0,01 mc/mq. (PIANO CASIC);

b - Indice fondiario massimo pari a 0,20 mc/mq. per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

Previa apposita delibera del Consiglio Comunale, l'indice fondiario di cui al comma a- potrà essere elevato fino a:

-0,10 mc/mq. per punti ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

-1,00 mc/mq. per impianti di interesse pubblico quali centrali telefoniche ed elettriche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

L'indice fondiario di cui al punto b-, previa apposita delibera del Consiglio Comunale, potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq. in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di almeno cinquecento metri.

Interventi con indici superiori ai predetti, o con volumi superiori ai 3.000 mc., o con numero di addetti maggiore di venti unità, o con numero di capi bovini superiore alle cento unità (o numero equivalente per altre specie), devono essere subordinati ad apposita delibera del Consiglio Comunale ed al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, da esprimere entro trenta giorni dal ricevimento della pratica.

Per l'edificazione è consentito l'utilizzo del volume risultante da lotti della stessa azienda anche non contigui.

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

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

a - Altezza massima pari a 6,50 metri;

b - Distacco minimo delle residenze dai locali di ricovero animali pari a 10 metri;

c - Distacco minimo degli edifici residenziali e di servizio dai limiti del lotto pari a 6,00 metri e 10,00 metri dalle strade comunali, vicinali e di penetrazione agraria.

Per i soli edifici residenziali, previo accordo tra proprietari confinanti, è possibile derogare dal limite dei 6,00 metri, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile.

E' vietata l'installazione per l'allevamento di ricoveri per animali di qualsiasi specie a distanza inferiore ai mille metri dal perimetro del centro urbano, intendendosi per esso il limite delle zone omogenee "A", "B" e "C".

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.

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 D.A. 20/12/1983 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 pubblica.

Per le dimensioni minime dei Piani Attuativi valgono le disposizioni analoghe per le zone "C" e "D".

In riferimento agli abitanti insediabili ed al tipo specifico di intervento da attuare, i P.A. dovranno prevedere la dotazione minima di aree da destinare ad uso pubblico pari a 12 mq/abitante.

ART.15 - ZONA"H".

Le zone del territorio comunale denominate "H", sono quelle che rivestono un interesse archeologico, paesaggistico o di particolare importanza per la collettività.

In esse è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq. con possibilità di deroga, ai sensi dell'art.16 della L.N.6/8/1967 n°.765 solo per

edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

TITOLO III

VARIE

ART.16 - CLASSIFICAZIONE STRADE.

Le strade di nuova apertura previste negli elaborati del P.U.C., sono classificabili nei seguenti tre tipi:

- Strada di tipo "A" di larghezza pari a 12 metri;
- Strada di tipo "B" di larghezza pari a 10 metri;
- Strada di tipo "C" di larghezza pari a 8 metri.

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" l'Amministrazione Comunale può adottare dimensioni inferiori a quella minima prevista se esistono impedimenti dovuti alla preesistenza di edifici non abbattibili.

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

I tracciati rappresentati costituiscono un riferimento di larga massima e l'affermazione di obiettivi urbanistici e di criteri guida per la redazione dei piani esecutivi, ai quali compete la completa e dettagliata definizione di tutte le caratteristiche plano-altimetriche della strada di nuovo inserimento. Sarà compito ad insindacabile giudizio della A.C. di Villaspeciosa, definire quale dei tre tipi di strade sopraelencati 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 interes-

sata dall'intervento.

Le presenti disposizioni valgono sia per le nuove strade previste dal P.U.C. che quelle previste dai P.A. delle zone "C", "D" e "G".

ART.17 - ATTIVITA' ESTRATTIVA.

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

ART.18 - FRAZIONAMENTI.

I frazionamenti dei terreni liberi o edificati, devono essere sottoposti ad approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale prima della presentazione all'U.T.E.

Nelle zone "A" e "B", il volume insediabile nei lotti interessati da frazionamento va comunque valutato sull'intera area di pertinenza prima del frazionamento.

Nella zone omogenee soggette a P.A. sono ammessi solo i frazionamenti di aree in conformità ai piani medesimi.

Sono nulli gli atti di compravendita di terreni abusivamente frazionati.

ART.19 -IMPATTO AMBIENTALE , COMPATIBILITA`

Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica e territoriale, sia che si tratti della costruzione di edifici e di infrastrutture o di opere viarie , di invasi artificiali o piu` semplicemente di movimenti terra che modificano in modo rilevante lo stato naturale dei luoghi , deve essere progettato nel rispetto della realtà ambientale con particolare attenzione all'inserimento nel contesto esistente.

In particolare nelle zone classificate "A" dal P.U.C., dovrà essere attentamente curato l'inserimento dei nuovi edifici secondo precise modalità da fissare nel Piano Particolareggiato e, anche in caso di intervento su porzioni di comparto, la soluzione finale dovrà essere presentata nella sua interezza in modo da definire il risultato finale nel complesso delle unità su cui si dovrà intervenire.

Per tutti gli interventi precisati all'art. 1 del D.P.C.M. n° 377/1988, è obbligatorio il preventivo Studio di Impatto Ambientale e la formulazione del Giudizio di Compatibilità di cui all'art. 6 della L. 8 luglio 1986 n° 349, redatti ai sensi delle norme del D.P.C.M. 27/12/88.

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