



# COMUNE DI LUNAMATRONA

Prov. di Cagliari

**Stralcio norme attuative PUC**

## **2.1 - Zona A - Vecchio nucleo**

Comprende le parti di territorio che formano il nucleo primitivo attorno al quale il paese poi si e' sviluppato nel tempo.

Si tratta di aree quasi totalmente edificate, nelle quali spesso le costruzioni sono malsane o fatiscenti o sulle quali nel tempo si sono sovrapposte appendici che ne hanno svilito il carattere ambientale primitivo. In questa zona le demolizioni e le ricostruzioni, le nuove costruzioni e le trasformazioni sono quelle previste in sede di piano attuativo.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse nel piano attuativo, non e' consentito superare la massima altezza degli edifici circostanti, e comunque mai i mt. 7,50; le distanze tra gli edifici, ove non si voglia costruire in aderenza sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale.

Per migliorare le condizioni igieniche di fabbricati esistenti, e' consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta, a distanza inferiore a quella intercorrente tra gli edifici prospicienti, sempre nel rispetto delle disposizioni del codice civile.

## 2.2. - Zone B - Di completamento- Parzialmente edificate

In questa zona e' in generale consentita la costruzione, demolizione e ricostruzione per concessione diretta. Si prescrive un indice territoriale di 1 mc/mq ed un indice di utilizzazione fondiaria massima pari a 3 mc/mq. Per la trasformazione di edifici preesistenti mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammesse utilizzazioni superiori all'indice stabilito, purché non eccedano il 70% della densità fondiaria preesistente. La superficie coperta non deve essere superiore al 50% dell'area del lotto. La superficie del lotto per le nuove costruzioni, non potrà essere inferiore ai mq. 200.

Valgono le seguenti norme tecniche:

a) le costruzioni possono sorgere a filo strada, ove questa e le caratteristiche delle costruzioni lo consentano, ovvero debbono assestarsi su allineamenti arretrati già esistenti o su un nuovo allineamento arretrato che il Comune intenda imporre.

Le fasce di arretramento saranno sistemate, pavimentate, piantumate e mantenute secondo indicazioni del Comune e assoggettate a servitù di uso pubblico.

Le nuove strade avranno larghezza complessiva di almeno metri 8 (otto).

Qualora la larghezza della sede stradale sia maggiore di mt. 8, può essere consentito un arretramento dei fabbricati di almeno mt. 2,50. L'area libera risultante sarà delimitata con recinzione a giorno costituita da una parte muraria non più alta di mt. 1,00.

b) l'altezza massima di nuovi edifici non può superare i mt. 7,50; sul fronte strada non deve superare in ogni caso, di una volta e mezzo la larghezza della strada.

c) la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere sempre di almeno mt. 8,00.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20,00 nel caso di impossibilità a costruire in aderenza, se il rispetto delle distanze tra pareti finestrate implichi l'inutilizzazione dell'area, la Giunta Comunale con i poteri del Consiglio può consentire la riduzione delle distanze, sempre nel rispetto del Codice Civile.

d) E' ammesso l'abbinamento di due o più fabbricati e la costruzione di muri comuni.

e) Nelle aree di pertinenza delle costruzioni debbono essere riservati appositi spazi a parcheggio in misura non inferiore a mq. 1,00 per ogni 20 (venti) mc di costruzione adibita ad abitazione; tale dotazione si raddoppia per le costruzioni o le parti di costruzioni adibite ad attività produttive, come artigianato, commercio, esercizi pubblici, uffici, ecc.

Potranno essere utilizzati a questo scopo gli spazi inedificati risultanti tra il ciglio stradale e il filo di fabbricazione arretrato di cui sopra.

f) Negli edifici di nuova costruzione e' consentita la formazione di patii o cortili completamente chiusi o aperti su un lato; la superficie dei patii non dovrà essere minore di 1/6 della somma delle superfici perimetrali misurate dal pavimento del patio sino al limite del canale di gronda o del limite delle pareti. La dimensione del lato minimo di questi elementi non sarà inferiore a mt. 3,00 nelle abitazioni ad un piano e di mt. 5,00 nelle abitazioni a più piani, purché siano pareti dello stesso edificio.

g) all'interno dei lotti sono consentite costruzioni di servizio non abitabili ad un solo piano, di altezza massima di mt. 3,50 e di volume massimo pari a 1/10 del volume edificabile, sempre nel rispetto del limite massimo di copertura assegnato. Per le costruzioni esistenti e' consentita deroga del limite di densità fondiaria imposto per

consentire la necessaria dotazione di servizi igienici ai fabbricati sprovvisti, quando non sia possibile un recupero di spazio in una redistribuzione interna.

h) Nel caso di aree decurtate per allineamenti, il volume edificabile sarà computato sulla superficie del terreno originale.

### 2.3 - Rispetto di standard pubblici

Per soddisfare gli standard pubblici è stata assicurata per ogni abitante insediato o da insediare la seguente dotazione minima di mq. 12,00 di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi, con esclusione degli spazi destinati a sedi viarie.

Tale quantità è stata ripartita secondo la normativa nel modo indicato:

a) - Aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo..... mq. 4,00

b) - Aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative per pubblici servizi..... mq. 2,00.

c) - Verde attrezzato (S3)..... mq. 5,00.

In questa zona sono consentite solo costruzioni a carattere ricreativo, culturale, turistico o sportivo.

L'edificazione è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di uno studio di disciplina che può essere costituito anche da un progetto generale per la sistemazione dell'intero comparto.

d) - Parcheggi (S4).....mq. 1,00.

In queste zone sono consentiti solo interventi destinati a migliorare la funzionalità o la capacità di sosta degli autoveicoli.

## 2.4 - Zone C - Espansione residenziale

Comprende le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi e per i quali e' necessaria la preventiva lottizzazione convenzionata. Le lottizzazioni dovranno essere estese ad una superficie di territorio continua di almeno un ettaro, oppure ad un comparto, anche di superficie inferiore, delimitato da vincoli al contorno. Il Consiglio Comunale ha la facolta' di autorizzare deroghe a questa disposizione nei casi di provata impossibilita' a raggiungere detta superficie minima, comunque per comparti non inferiori ai 5.000 mq.

Tutti gli insediamenti urbanistici dovranno indicare le aree destinate ai lotti residenziali, al verde attrezzato, ai servizi dell'insediamento residenziale, alla viabilita' ed alla sosta, nella misura riportata, per le zone di espansione, dal Decreto Ass. 2266/U del 20.12.1983.

Valgono le seguenti norme tecniche:

- a) le strade veicolari, senza tener conto di eventuali marciapiedi, dovranno avere una carreggiata della larghezza minima di mt. 9,00.
- b) l'altezza massima non puo' superare la misura massima di mt. 7,50 e l'altezza minima non puo' essere inferiore a mt. 3,60.
- c) la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato piu' alto, con un minimo di mt. 8,00.
- d) nelle aree di pertinenza delle costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati di uso pubblico in misura non inferiore a mq. 1,00 ogni 10 (dieci) mc. di costruzione.
- e) le recinzioni, a giorno verso i passaggi pedonali non potranno superare i mt. 2,50 dal piano di campagna o stradale.
- f) la densita' edilizia espressa in mc di volume abitabile per mq di superficie del terreno (dell'intera zona per la densita' territoriale) e vede fissato il limite in mc 1,00 per metro quadrato.

La densita' fondiaria resta fissata nella misura massima di mc. 3,00 per metro quadrato di lotto edificabile.

Tanto risulta dall'ipotesi di densita' territoriale massima di 100 abitanti per ettaro di 100 mc per abitante.

g) le superfici verranno cosi' ripartite:

- |   |    |
|---|----|
| - Aree per l'istruzione.....  | 4% |
| - Aree di interesse pubblico (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie)...                             | 2% |
| - Aree per spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade)..... | 5% |
| - Aree per parcheggi pubblici in aggiunta alla superficie prevista dall'art. 18 della L.765..                         | 1% |

La superficie restante (88%) sara' destinata alla viabilita' necessaria ed alla residenza.

Se si dimostra la sufficienza dei servizi esistenti relativi all'istruzione ed alle attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici possono ridursi a quelli indicati nelle lettere c) e d) che dovranno raggiungere in totale il 12% della superficie dell'intervento.

## 2.5. TIPOLOGIE EDILIZIE

Nelle zone di espansione residenziale, nell'ambito degli interventi coordinati e delle lottizzazioni si possono adottare tipologie edilizie libere purché la soluzione

urbanistico compositiva ed il disegno urbano risultino unitari al fine di consentire un organico inserimento dell'intervento nel contesto piu' ampio dell'aggregato urbano.

E' tuttavia necessario rispettare le seguenti norme:

- il rispetto delle percentuali e degli indici assegnati alla zona cui l'intervento si riferisce;
- l'altezza massima di mt. 7,50;
- distacchi per le pareti finestrate non inferiore a mt. 8,00;
- nel caso di tipologia a schiera, fronti di corpi di fabbrica non superiori a mt. 60,00 e non superiori a mt. 12,00 nella dimensione trasversale;
- il rapporto minimo tra l'area coperta e l'area del lotto di pertinenza sara' di 1/10 per le tipologie a schiera e di 1/3 per le tipologie isolate, elevabile a 4/9, comunque con una superficie coperta massima di 133 mq, nel caso di lotti isolati di superficie inferiore a 400 mq.;
- distacchi dal filo stradale non inferiori a mt. 4,00;
- divieto di cortili chiusi, chiostrine e canne di ventilazione;
- per ogni edificio nell'area di pertinenza del lotto, idonee aree di sosta privata, nella misura di 1 mq per ogni 20 mc di costruzione;
- sistemazione a giardino degli spazi di pertinenza degli edifici non utilizzati;
- la superficie del lotto non potra' essere inferiore ai 300 mq.;
- Nel caso di insediamenti di carattere commerciale o direzionale, devono essere riservati per ogni 100 mq. di superficie calpestabile spazi pubblici o di uso pubblico, escluse le sedi viarie in misura non inferiore a mq. 80,00 di cui almeno la meta' destinata a parcheggi.

**- che relativamente al terreno suddetto, non sono state emesse, alla data odierna, ordinanze di cui all'art. 18 della legge 28.02.1985 comma 7°.**

## 2.7 - Zone D - Insedimenti produttivi

La destinazione di queste zone sono gli insediamenti produttivi a carattere artigianale e industriale, nonché i depositi commerciali e simili.

L'edificazione è consentita solo previa lottizzazione convenzionata estesa ad almeno 10.000 mq. , nella quale siano previsti la realizzazione di aree da destinare a spazi pubblici, a verde attrezzato o a parcheggi, nella misura non inferiore al 12% della intera superficie impegnata, oltre alla viabilità'.

Il carattere artigianale è definito dall'ampiezza delle aziende produttive ammesse con specificazioni recate dalla Legge 25.07.1957, n. 860.

Le attività che possono produrre molestia con rumori, odori, esalazioni o radiazioni nocive, dispersioni atmosferiche di polveri, ecc, saranno isolate da apposite fasce alberate di profondità stabilita caso per caso dall'Amministrazione Comunale sentita la Commissione Edilizia e la U.S.L. competente.

Valgono le seguenti norme tecniche:

- a) l'indice di fabbricabilità territoriale è di 2,72 mc per mq di comparto, con un rapporto di copertura di 0,5 mq/mq; l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 3,50 mc per mq di lotto.
- b) I distacchi delle costruzioni devono essere almeno di mt. 10,00 dal ciglio delle strade interne; i distacchi minimi delle pareti finestrate dagli altri fabbricati devono essere almeno di mt. 12,00 (6,00 mt. dal confine).

I tipi edilizi ammessi sono: edifici isolati o in aderenza, con destinazione d'uso al piano terreno esclusivamente per attività produttiva. Al piano superiore è ammessa la realizzazione di alloggi degli addetti all'attività svolta.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, purché la progettazione interessi i due lotti contigui, realizzando un congiunto organico architettonico.

- c) Le coperture piane ammesse soltanto per la parte dei fabbricati destinati alle attività produttive; le residenze al primo piano avranno copertura inclinata in tegole laterizie.

- d) Nelle zone di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati per ogni 100 mq. di superficie calpestabile spazi pubblici o di uso pubblico; escluse le sedi viarie in misura non inferiore a mq. 80 di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

## 2.8 - Zone E - Agricole

Le zone per gli usi agricoli (che costituiscono la restante parte del territorio comunale) sono denominate zone E e riservate alle attività produttive primarie, agricoltura, foreste e relative costruzioni e impianti; sono altresì permesse le costruzioni destinate alla residenza del personale di custodia. Pertanto di norma i fabbricati rurali, ove e come ammessi, sono consentiti soltanto quando siano proposti da (e destinati all'uso di) "agricoltori a titolo principale". Secondo le definizioni delle vigenti leggi, e comunque ad una distanza non inferiore a m. 500 dal perimetro urbano.

Valgono le seguenti norme tecniche:

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

a) 0,03 mc/mq per le residenze;

b) 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.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale l'indice massimo di cui al punto a) potrà essere elevato fino a:

- 0,10 mc/mq per punti di 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 cabine ENEL, centrali telefoniche, stazione di ponti radio, ripetitori e simili.

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto b) 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 mt. 500. Per i punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt. 500, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con un numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero di equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

d) Per i fabbricati ad uso abitazione, non si può superare l'altezza massima di mt. 7,00; i fabbricati devono distare dai confini del lotto non meno di m. 6,00; la distanza dei fabbricati dal filo delle strade pubbliche deve essere superiore a m. 20,00 e m. 6,00 dal filo delle strade interne.

f) Per l'edificazione di qualunque fabbricato si dovrà dimostrare la possibilità di accesso al lotto mediante una strada che dovrà avere una larghezza minima di 4,00 mt. e dovrà essere collegata con viabilità principale.