



COMUNE DI SERDIANA  
PROVINCIA DI CAGLIARI

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

VARIANTE N°7

il sindaco: Roberto Meloni

il responsabile dell'ufficio tecnico: Marco Locci

---

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

FEBBRAIO 2014



## **NOTA INTRODUTTIVA**

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale di Serdiana, di seguito riportate, riprendono in toto la precedente stesura dell'analogo documento, sino a questa data vigente. L'unica modifica apportata con la presente variante n° 7 consiste nella integrazione dell'art. 11, il quale viene completato con la definizione della sottozona G9. La parte di testo che è stata integrata è riportata in carattere grassetto alla pagina 12.



## SOMMARIO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
ART. 1 - GENERALITA'.....	5
ART. 2 - ELABORATI DEL P.U.C.....	5
ART. 3 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.....	5
ART. 4 - MODALITA' E PROCEDURE PER I PIANI ATTUATIVI.....	5
ART. 5 - CLASSIFICAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....	6
TITOLO II - NORME SPECIFICHE DI ZONA.....	7
ART. 6 - ZONA "A".....	7
ART. 7 - ZONA "B".....	7
ART. 8 - ZONA "C".....	7
ART. 9 - ZONA "D".....	8
ART. 10 - ZONA "E".....	9
ART. 11 - ZONA "G".....	11
ART. 12 - ZONA "H".....	12
ART. 13 - ZONE "S".....	12
TITOLO III - VARIE.....	13
ART. 14 - STRADE DI NUOVA APERTURA.....	13
ART. 15 - ATTIVITA' ESTRATTIVA.....	13
ART. 16 - FRAZIONAMENTI.....	13
ART. 17 - VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	13
- VINCOLO PAESAGGISTICO.....	13
- VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	14
ART. 18 - IMPATTO AMBIENTALE - STUDIO DI COMPATIBILITA':.....	14
- NORME E PROCEDURE.....	14
ART. 19 - IDENTIFICAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE.....	15



## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### **Art. 1 - GENERALITA'.**

Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Serdiana, ai sensi della L.R. 45/89, pianifica e disciplina le attività di uso di tutto il territorio comunale. Pertanto l'utilizzo a qualsiasi titolo delle aree del territorio Comunale è regolamentato dalle presenti Norme.

E' parte integrante del P.U.C. il Regolamento Edilizio (R.E.) che disciplina l'attività edificatoria.

### **Art. 2 - ELABORATI DEL P.U.C.**

Il P.U.C. è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Relazione tecnica illustrativa (All. A);
- b) Zonizzazione del territorio comunale in scala 1:10.000 (Tav. 1);
- c) Zonizzazione del centro urbano in scala 1:2.000 (Tav. 2);
- d) Planimetrie catastali con l'individuazione dei confini delle zone omogenee in scala 1:2.000 e 1:1.000 (Tav. 5);
- e) Norme di attuazione (All. B);
- f) Regolamento Edilizio (All. C).

### **Art. 3 - 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) Il Piano di recupero (L.N. 457/78);
- g) Le concessioni, DIA e autorizzazioni edilizie.

### **Art. 4 - MODALITA' E PROCEDURE PER I PIANI ATTUATIVI.**

I Piani Attuativi di cui al precedente art. 3 sono approvati secondo le procedure e le modalità di cui all'art. 20 della L.R. 22/12/89 n° 45.

Le Varianti ai Piani Attuativi seguono le medesime procedure di approvazione.

Per il P.E.E.P., il P.I.P. e il Piano di Recupero valgono anche le norme particolari di cui all'art. 22 della L.R. 22/12/89 n° 45.

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. 9, 10 e 12 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 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.

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. 01/07/1991 n° 20.

**Art. 5 - CLASSIFICAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE.**

Il territorio del Comune di Serdiana è suddiviso in zone omogenee secondo la seguente classificazione, ai sensi e per gli effetti della L. 06/08/1967 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.

ZONA "S" – Standard.

## TITOLO II - NORME SPECIFICHE DI ZONA

### **Art. 6 - ZONA "A".**

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

Tutti gli interventi in zona "A" sono disciplinati dal vigente Piano Particolareggiato della zona "A".

### **Art. 7 - ZONA "B".**

Sono le parti di territorio comunale costituite da comparti edificatori già definiti e dotati di urbanizzazioni primarie, destinate al completamento residenziale.

Per gli interventi 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; per le zone B\* tale indice non può superare 1,00 mc/mq.
- 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 un arretramento pari almeno a 2 m.
- c) Altezza massima pari a 8,50 m. e comunque non superiore ad una volta e mezza la larghezza della strada (più l'eventuale arretramento) su cui prospettano qualora l'edificazione sia prevista a filo strada;
- d) Superficie coperta massima pari al 75% della superficie dell'intero lotto.

Per lotti ineditati non fronteggianti strade pubbliche urbanizzate, il rilascio della concessione è subordinato all'esistenza dei requisiti richiesti dall'art. 8 e seguenti del D.P.R. 06/06/2001 n° 380.

Dovrà in ogni caso essere dimostrata la possibilità di allaccio alle reti tecnologiche esistenti o previste e di collegamento alle pubbliche vie.

Per gli interventi di nuova edificazione, compresi i semplici ampliamenti e/o sopraelevazioni, 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. 24/03/1989 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 spazi ad uso pubblico per gli utenti non inferiore al 40% della superficie destinata all'attività, di cui almeno il 50% destinata a parcheggi.

### **Art. 8 - ZONA "C".**

Sono le parti di territorio comunale, ancora inedificate e con l'assetto urbanistico non ancora definito, destinate alla nuova espansione residenziale.

Nelle zone omogenee classificate "C", ai sensi dell'art. 3 della L.R. 01/07/1991 n° 20 (Norme integrative per l'attuazione della L.R. 22/12/1989 n° 45), l'edificazione è subordinata alla predisposizione di apposito Piano Attuativo. Per la zona C\*, interessata da interventi abusivi, dovrà essere predisposto un apposito piano di risanamento urbanistico.

Il Piano Attuativo dovrà rispettare le seguenti norme:

L'indice territoriale massimo sarà pari a 1 mc/mq.

La volumetria massima edificabile dovrà essere così ripartita:

- 70% per la residenza, di cui almeno il 15% da riservare a interventi di edilizia economica e popolare;
- 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, dovrà essere pari a 12 mq ad abitante insediabile.

Per il calcolo degli abitanti insediabili si utilizzerà il parametro di 100 mc/abitante.

I Piani Attuativi dovranno per quanto possibile prevedere l'accorpamento delle aree di cessione in lotti di forma regolare e di facile accesso dalle strade pubbliche e localizzati 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 prescritta se si tratta di parti urbanisticamente definite o di interi comparti.

E' possibile prevedere non solo edifici di tipo residenziale, ma anche utilizzare la quota del 20% del volume totale (servizi connessi) per interventi di attività produttive e terziarie compatibili con la residenza.

L'edificazione dovrà inoltre rispettare le seguenti norme:

- a) Altezza massima dei fabbricati pari a 8,50 metri;
- 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 dell'intervento previsto, di cui almeno metà destinata a parcheggi.
- d) Divieto di costruire corpi accessori costituenti volume separati dal corpo di fabbrica principale.

#### **Art. 9 - ZONA "D".**

Nelle zone del territorio comunale classificata "D" è possibile localizzare interventi destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, 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 del D.A. 20/12/1983 n° 2266/u, il P.A. dovrà prevedere una superficie 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.

Per le dimensioni minime dei Piani Attuativi valgono le stesse norme previste per le zone "C".

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 di pavimento, 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 comparti inseriti all'interno del perimetro urbano, individuati come "D\*" nelle planimetrie del P.U.C., si conferma la destinazione attuale con possibilità di incrementi volumetrici a condizione di non superare l'indice fondiario di 3 mc/mq.

Mutamenti di attività sono possibili solo se le nuove attività sono compatibili con la residenza in quanto assolutamente non inquinanti e non arrecanti disagio sia in termini di rumori molesti sia in termini di traffico stradale.

Nelle zone D\* interne al centro abitato, non potranno essere autorizzati interventi volti all'incremento delle attività produttive. Gli interventi di riqualificazione delle attività esistenti dovranno essere realizzati in modo tale da consentire lo spostamento delle attività di lavorazione, verso le aree periferiche del centro urbano.

I comparti individuati nelle planimetrie del P.U.C. come "D1" sono destinati all'attività estrattiva e di

discarica controllata. In dette zone è consentita l'edificazione di strutture legate all'attività nell'indice massimo di 0,01 mc/mq senza la realizzazione di piano attutivo, altezza massima 8,50 metri e distacchi come da regolamento edilizio.

Tutti gli interventi relativi all'attività di discarica ritenuti a "rischio" di inquinamento ambientale sono soggetti a rettifica da parte del Consiglio Comunale.

#### **Art. 10 - 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 erbori 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 alle lettere 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 aziendali e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal limite delle zone omogenee "A", "B", "C" non inferiore a m 500.

Per interventi superiori, o comunque con volumi superiori a 3.000 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 non 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 residenze si dovranno inoltre osservare le seguenti limitazioni:

- Altezza massima pari a 6,50 m;
- Il distacco minimo degli edifici residenziali e di servizio dai limiti del lotto deve essere pari almeno a 6 (sei) metri e metri 10 (dieci) dalle strade comunali, vicinali e di penetrazione agraria.

Per i soli edifici residenziali, previo accordo fra proprietari confinanti, è possibile derogare dal limite dei 6 m nel rispetto del Codice Civile, nei casi documentati di particolari necessità.

Per le sole serre il distacco minimo dai confini privati è fissato in 4 m.

In ogni caso fra un fabbricato residenziale e gli altri fabbricati, residenziali o non residenziali anche se dello stesso lotto, si dovrà garantire un distacco di almeno 4 m fra pareti non finestrate e 8 m fra le 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 serra, orticoli in pieno campo e vivaistici, per i quali tale superficie è ridotta a Ha 0,50.

L'edificazione residenziale, da eseguirsi in seguito ad accorpamento aziendale, fermo restando quanto riportato al comma precedente, potrà essere realizzata solo se il lotto in cui si edifica, ha una superficie minima di Ha 0,50.

L'accorpamento aziendale può realizzarsi solo con aree di proprietà del concessionario, ricadenti all'interno del territorio comunale di Sordana.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi debbono distare almeno 50 m dai confini di proprietà e, rispetto al limite delle zone omogenee A, B, C, G, almeno 500 m se si tratta di allevamento suini, 300 m se avicunicoli, 100 m se bovini, ova caprini 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 acquacoltura 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 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 agroturistica 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 da applicarsi negli interventi di recupero

delle strutture preesistenti; di nuova edificazione e di cambio di destinazione d'uso, sono previste le seguenti disposizioni:

- 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 tingeggiati; gli eventuali rivestimenti lapidei, con elementi rettangolari di 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 particolare nei 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 (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 m 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. 11 - 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. 01/07/1991 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.

Per le dimensioni minime dei Piani Attuativi valgono le disposizioni analoghe delle zone "C".

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

Nei nuovi insediamenti direzionali dovrà essere inoltre garantita una quota di aree pari almeno all'80% della superficie lorda destinata al pubblico, per spazi ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui minimo il 50% destinate a parcheggio.

Nel territorio comunale sono definite le seguenti sottozone:

- G1: destinate agli impianti sportivi Comunali;
- G2: destinata a impianti ed attrezzature pubbliche e private di interesse generali, beni culturali, sport e attività ricreative, mercati; all'interno di queste sottozone sono già individuate le seguenti destinazioni specifiche:
  - 1) autodromo per corse di GO-KART;
  - 2) strutture ricreative per la fruibilità della zona umida di "SU STAINI" (vedi progetto della Comunità Montana);
  - 3) strutture per la fruizione della zona archeologica di "S. MARIA DI SIBIOLA";
- G3: destinata a Parco Urbano;
- G4: destinata a Cimitero Comunale;
- G5: destinata a Impianti tecnologici: Depuratore.
- G6: destinata a Impianti Tecnologici: serbatoio acquedotto;
- G7: destinata a Impianti tecnologici: deposito di gas di città;

- G8: destinata a Campo di Volo per aerei ultraleggeri;
- **G9: destinata alle iniziative pubbliche finalizzate al collegamento funzionale della nuova sede dell'Unione dei Comuni del Parteolla e del Basso Campidano con la viabilità urbana, nonché alla realizzazione delle aree verdi attrezzate del nuovo parco urbano.**

**Art. 12 - 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 legge 06/08/67 n° 765, solo per edifici, attrezzature e impianti pubblici.

Sono classificate "H" le aree di rispetto cimiteriale, del depuratore fognario, fasce di rispetto della SS n° 387, dalla SS n° 466 e dalla circonvallazione nord dell'abitato, le aree di salvaguardia e di rispetto fluviale e le aree di salvaguardia delle zone umide.

All'interno di tali aree e fasce è vietata l'edificazione di strutture di qualsiasi genere ad eccezione di piccoli capanni in frasche per l'osservazione della fauna.

Tali capanni potranno essere appositamente autorizzati dal Sindaco esclusivamente su richiesta delle organizzazioni naturalistiche ed ambientaliste ufficialmente riconosciute.

Per quanto riguarda le zone di salvaguardia archeologica tutti gli interventi dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Sovrintendenza competente in materia.

**Art. 13 - 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 III - VARIE**

#### **Art. 14 - 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 pari a 12,00 metri;
- Strada di tipo "B" di larghezza pari a 10,00 metri;
- Strada di tipo "C" di larghezza pari a 8,00 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, laddove esistano impedimenti legati alla preesistenza di edifici non abbattibili.

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 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. 15 - ATTIVITA' ESTRATTIVA.**

L'attività estrattiva è permessa solo nelle zone "D1 estrattive" del P.U.C.

#### **Art. 16 - FRAZIONAMENTI.**

I frazionamenti dei terreni liberi od edificati, devono essere sottoposti ad approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale prima della presentazione all'Ufficio del Territorio.

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

Nelle zone omogenee soggette a Piano Attuativo sono ammessi i frazionamenti di aree in conformità ai Piani medesimi. Sono nulli gli atti di compravendita di terreni abusivamente frazionati.

#### **Art. 17 - VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI.**

##### **- VINCOLO PAESAGGISTICO**

Con Decreto del Ministro per la Pubblica Istruzione in data 30.04.1966, e successive integrazioni, ai sensi della L. 1497/39, come modificato dal D.Lgs 22.01.2004, n° 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", è stato istituito il vincolo paesaggistico in una fascia del territorio di Serdiana.

In tale fascia, la cui delimitazione è riportata nelle planimetrie del P.U.C., tutte le opere oggetto di Concessione o Autorizzazione edilizia, escluse le occupazioni temporanee di suolo pubblico, ai sensi della su citata L. n° 1497/39, sono soggette al preventivo N.O. della Soprintendenza ai beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici competente per territorio.

### **- VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Ai sensi dell'art. 1, Tit. 1, Capo 1 del R.D. n° 3267/23 in data 11/06/36 è stata individuata nel territorio di Serdiana una fascia da sottoporre a vincolo idrogeologico.

Tale fascia, la cui perimetrazione di massima è indicata nelle planimetrie del P.U.C., è tassativamente definita negli elaborati grafici e catastali allegati alla "Descrizione dei confini delle zone vincolate" redatta a cura della Milizia Nazionale Forestale in data 11/06/36 giacente presso l'Archivio Comunale .

Tutti gli interventi da attuare all'interno della fascia vincolata devono osservare le seguenti prescrizioni:

- gli elaborati progettuali devono essere accompagnati da una relazione idrogeologica redatta da un tecnico abilitato;
- deve essere garantito che l'esecuzione delle opere previste non interferisca sulla stabilità dei versanti e non comporti fenomeni di degrado complessivo dell'ambiente circostante;
- deve essere rispettata la vigente normativa in materia di anti-inquinamento nei confronti dell'approvvigionamento idrico e degli scarichi.

Tutti gli interventi già realizzati dovranno adeguarsi alle normative nazionali e regionali entro il limite di un anno e comunque entro i tempi previsti nelle normative medesime.

### **Art. 18 - 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 di 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 né 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 servizi 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 formazione 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. 27/12/1988.

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.

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 dell'uomo sull'ambiente inteso nella sua accezione più vasta che abbraccia sia la morfologia dei siti sia la struttura urbana propriamente detta.

In particolare nelle zone classificate "A" del 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 dalla 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, in particolare è vietato installare linee aeree all'interno del centro abitato, se non per motivate esigenze tecniche non risolvibili con linee in cunicolo.

#### ***Art. 19 - IDENTIFICAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE.***

Per la identificazione dei confini delle zone omogenee si fa riferimento alla Tav. 1 del PUC.

Nei casi in cui non vi sia coincidenza tra la Tav. 1 e la Tav. 5, tra la ripartizione dei confini di zone e i confini catastali, questi ultimi si possono individuare mediante la giunzione di punti di riferimento certi (strade, edifici, etc.) con opportuna quotatura delle distanze.

Per le fasce di rispetto viene indicata la distanza minima da elementi certi esistenti: muri di recinzione esistente, argini di corsi d'acqua, etc., solo in mancanza di indicazioni contenute nella Tav. 1 si fa ricorso ad una lettura in scale delle altre Tav. del PUC.