

La variante e' in vigore
dal 17.02.1994.

C O M U N E D I G O N I

Provincia di Cagliari

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

ALLEGATO INTEGRANTE DELLA DELIBERA C.C. N. 24 DEL 28.05.93

Art.11 variati: Sezione B - Cap. 3 art.11 10 e 11;
Sezione C - art. 4.

art. 10 - OPERE DI RECINZIONE DELLE AREE EDIFICATE

I confini delle aree edificate, negli insediamenti a carattere residenziale (zone A, B e C), devono essere delimitati a salvaguardia della propria e dell'altrui proprietà con opere di recinzione chiuse o aperte.

Nel caso di costruzione di nuovi edifici, l'autorizzazione alla recinzione del lotto o proprietà deve essere contestuale al rilascio della CONC edilizia; quindi i disegni esecutivi della recinzione devono essere parte integrante del progetto principale.

Recinzioni chiuse

Le recinzioni verso aree pubbliche (marciapiedi, strade, piazze) devono essere eseguite "A giorno" e costituite da muro pieno fino all'altezza massima di 1.20 mt. e da superiore chiusura a giorno, realizzata in opera o con elementi prefabbricati di cemento, legno o metallici, fino all'altezza totale massima di 2.00 mt. misurata sul piano del marciapiede esistente o previsto (o di 2.20 mt. se misurata sul piano della strada).

Le recinzioni verso aree contigue di proprietari diversi devono di norma avere stessa altezza massima rispetto al piano del terreno, naturale o modificato, e possono essere eseguite sia con le stesse modalità costruttive delle recinzioni verso spazi pubblici sia con muro pieno fino all'altezza massima di m. 2.20. Possono inoltre, in dipendenza dal caso specifico e in caso di precarietà di situazioni, essere consentite recinzioni laterali e posteriori eseguite con rete metallica a maglie, plasticata, verniciata o zincata, e paletti di acciaio zincato o di cemento, fino all'altezza massima di 2.00 mt.

Cessata la precarietà delle situazioni, queste recinzioni devono essere rimosse, salvo accordo tra i proprietari e autorizzazione comunale.

In caso di aree di pertinenza di edifici a carattere artigianale, commerciale, direzionale e simili, che non comportino la permanenza continuata degli utenti o lavoranti oltre l'orario di lavoro, oltre alle recinzioni sopra dette, possono essere consentite, in base a necessità specifiche, recinzioni di altezza massima di 2.50 mt. composte da muro pieno fino a 1.20 mt e superiore chiusura a giorno eseguita con le modalità di cui sopra, oppure in alternativa, recinzioni eseguite con muro pieno fino all'altezza di 2.20 mt. e superiore inferriata verniciata fino all'altezza massima di 2.50 mt.

Le recinzioni non possono superare l'altezza massima consentita misurata sul piano del marciapiede o della strada di campagna sia su terreno piano che in pendenza. Nel caso i due lotti finitimi sorgano con quote diverse tale altezza verrà misurata dal lotto con quota più elevata.

In corrispondenza agli accessi pedonali e veicolari compresi nella recinzione è consentito l'inserimento di tettoie (ingressi con tettoia), isolate dal corpo dell'edificio principale, intese come riparo dagli agenti atmosferici e come supporto per l'installazione di apparecchiature elettriche (ENEL), telefoniche, video-citofoniche, idriche (contatori) etc., senza che, fino a 4.0 mq coperti, queste costituiscano superficie coperta o superficie non residenziale.

E' vietata la costruzione di recinzioni di aspetto indecoroso o a carattere provvisorio, quali steccati, palizzate, assiti, muri a secco, reti metalliche etc., salvo quanto stabilito e consentito nei commi precedenti.

Sopra le opere di recinzione non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la visibilità, disturbino l'estetica e il decoro o creino pericoli (filo spinato, cocci di vetro etc.) per i passanti.

Infine le recinzioni devono essere in armonia estetica con i fabbricati e con le altre recinzioni, e devono essere tenute decorose e pulite con interventi periodici di manutenzione.

In ogni caso, ed in particolare nella edificazione delle nuove zone residenziali (zone C), l'A.C., nel rilasciare la CONC può, per motivi di ordine estetico e ambientale, imporre altre limitazioni che riguardino sia l'altezza che l'esecuzione e il tipo dei materiali.

Recinzioni aperte

Sono consentite in alternativa alle recinzioni chiuse di cui sono una variante.

Generalmente differiscono dalle recinzioni chiuse sopra descritte per la diversa sistemazione della parte avanzata del lotto (quando esista) compresa tra la linea della fronte dell'edificio e il suolo pubblico.

Questa parte del lotto può infatti essere lasciata aperta e delimitata sul confine anteriore con muretto basso non superiore a 50 cm di altezza, eseguito con mattoni intonacati o pietra naturale, nel quale si aprono gli accessi pedonale e veicolare; e delimitata sui confini laterali da muretto di altezza non superiore a 80 cm fino alla linea frontale dell'edificio.

L'area compresa deve essere sistemata a prato o giardino con alberi e piante ornamentali. Il percorso pedonale e lo spazio di sosta privato devono essere pavimentati con pietre naturali o elementi prefabbricati.

A partire dalla linea della fronte dell'edificio, la restante parte dell'area può essere delimitata con gli stessi criteri oppure con recinzione chiusa secondo le modalità dianzi fissate al riguardo.

Per quanto riguarda le zone produttive D, la recinzione dei lotti di pertinenza di aziende artigianali, industriali e commerciali, non prescindendo da quanto stabilito dalle N.di A., è oggetto di definizione specifica nello studio del P.A. (PIP) della zona.

Per quanto riguarda gli insediamenti nelle zone agricole E,

l'altezza massima della recinzione dei lotti di pertinenza è fissata dalle relative N.di A.

art. 11 - FABBRICATI ACCESSORI : Normativa

Sono fabbricati, per quanto già definito all'art.2, non abitabili, destinati al servizio di un altro fabbricato o edificio principale esistente (residenziale, produttivo etc.) del quale completano e integrano la funzione, e al quale possono essere o meno uniti materialmente.

La loro destinazione è di norma la seguente:

- autorimesse, depositi, magazzini, cantine, locali di lavoro, lavanderie e stenditoi, loggiati e tettoie per ricovero attrezzi e mezzi etc.

Allo scopo di evitare che la edificazione spesso indiscriminata dei f. accessori crei effetti negativi sul decoro dell'ambiente urbano, si sono stabilite le seguenti norme che ne regolano la costruzione, sia che si tratti di nuove costruzioni che di ampliamenti o ristrutturazioni che ne alterino la superficie e il volume esistenti.

Il fabbricato accessorio degli edifici residenziali, nelle zone A, B e C, di norma non può essere autorizzato e costruito prima del fabbricato principale, ma può esserlo contestualmente ad esso oppure a posteriori, per evitare effetti negativi sul decoro urbanistico ed edilizio.

Per lo stesso motivo, esso deve, possibilmente, essere ubicato nella posizione meno visibile dalla strada rispetto all'edificio principale.

Può essere aperto o chiuso, ma costruttivamente decoroso, intonato e tinteggiato, coperto con tegole di laterizio o, con lastre di fibrocemento di colore intonato con il tetto dell'edificio principale, provvisto di gronda e pluviale, e in generale armonia con l'estetica, i colori e il decoro degli edifici circostanti.

Inoltre valgono le seguenti norme:

- altezza interna minima : 2.20 m
- altezza esterna massima : 3.60 m
- pendenza massima delle falde : 35%

Distanze minime:

- da fabbricati nello stesso lotto : 3.00 m o in aderenza
- da fabbr. access. nel lotto finitimo : 1.50 m o in aderenza
- da edifici principali nel lotto finit.: 3.00 m o in aderenza
- dai confini : 1.50 m o sul confine

A chiarimento e integrazione delle suddette norme, i fabbricati accessori possono essere uniti o staccati dal corpo dell'edificio principale e avere il tetto a 1 o 2 falde. Se sono staccati il

tetto è composto di una sola falda.

Devono possibilmente sorgere sul confine posteriore e possono essere o meno staccati dal confine laterale secondo le distanze sopra stabilite.

Per quanto riguarda i fabbricati accessori di edifici per attività commerciali e artigianali, anche insediate nelle zone residenziali B e C, e di edifici per attività agricole nelle zone E, le altezze interne minime e massime sono regolate dai Capitoli 16 e 17 del R.E. e dalle relative N. di A..

Le zone territoriali omogenee previste sono distinte graficamente negli elaborati grafici del P.U.C.

La destinazione d'uso e l'edificazione, oltrechè alle prescrizioni e procedure fissate dal R.E., devono conformarsi alle seguenti norme di attuazione stabilite per ciascuna zona omogenea.

Per una più facile interpretazione delle stesse, si intende:

- Ambito (o comparto minimo) di intervento : $A_i = A_i \text{ min}$
- Superficie minima lotto : L_{min}
- Fronte dell'edificio : F_{min}
- Indice di fabbricabilità fondiario : $I_f = I_f \text{ max}$
- Indice di fabbricabilità territoriale : $I_t = I_t \text{ max}$
- Indice (o rapporto) di copertura : $F_c = F_c \text{ max}$
- Numero totale piani : $n_p = n_p \text{ max}$
- Numero piani f.terra : $n_p.ft = n_p.ft \text{ max}$
- Altezza all'intradosso : $H_i = H_i \text{ max}$
- Altezza totale : $H_t = H_t \text{ max}$
- Distanza tra pareti : $D_1 = D_1 \text{ min}$
- Distanza dai confini : $D_2 = D_2 \text{ min}$
- Distanza dall'asse stradale : $D_{3a} = D_{3a} \text{ min}$
- Distanza dal ciglio stradale : $D_{3c} = D_{3c} \text{ min}$
- Parcheggio privato : $P = P \text{ min}$
- Altezza recinzione : $h_r = h_r \text{ max}$
- Verde privato : n. alberi a dimora = n. min
- Spazi pubblici : $(S) = (S) \text{ min}$

art. 3 - ZONE B : COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Definizione e generalità

Sono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, nelle quali la volumetria dell'edificazione esistente non sia inferiore, per comuni di IV classe, al 10 per cento di quella complessivamente realizzabile secondo i criteri di verifica stabiliti dal D.A.n.2266-U/83.

Sono in realtà, e fermo restando i criteri di valutazione e verifica di cui al comma precedente, prevalentemente residenziali all'interno del centro abitato a tessuto urbano definito e quasi totalmente consolidato, che non necessitano di significative trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

art. 4 - ZONA B

Caratteristiche insediative e tipologia edilizia

Comprende le aree edificate, con tessuto urbano ormai ben definito, a carattere insediativo e tipologia costruttiva varia, in funzione del periodo di insediamento. Si distinguono:

- a) Vecchi fabbricati in mattoni in pietra, ormai malsani e fatiscenti, costruiti dapprima in modo isolato e sparso, secondo

l'usanza propria degli agglomerati rurali più antichi, e poi, con il crescere e l'amalgamarsi della popolazione, in aderenza sul confine con altri fabbricati ed in fregio rispetto alle strade strette; composti del solo piano terra, e cortile posteriore chiuso con fabbricati accessori caratteristici e pienamente utilizzati nella vita quotidiana e soprattutto nell'attività agropastorale.

b) Fabbricati più recenti (anni 50-60) anch'essi prevalentemente in pietra, con uno o due piani fuori terra, edificati, secondo un'usanza ancora diffusa, in aderenza sul confine di lotti stretti ed in fregio alle strade non sempre sufficientemente larghe; con tetto a due falde finito coppi sardi, e cortile retrostante chiuso totalmente o parzialmente da fabbricati accessori necessari all'attività contadina.

c) Edifici, infine, ancor più recenti (dal 1970 in poi), costruiti in mattoni forati di laterizio, ubicati, secondo normative urbanistiche recenti, in modo isolato all'interno dei lotti, ora più grandi e meglio definiti, e aventi fino a tre piani fuori terra, dotati di fabbricati o locali accessori, indipendenti o integrati nel corpo dell'edificio principale.

Nella zona B l'insediamento abitativo è integrato da servizi connessi con la funzione residenziale, da attività artigianali di servizio e da attrezzature e servizi pubblici o privati di interesse e uso pubblico.

Destinazione

La zona B è riservata prettamente a edifici residenziali.

Sono inoltre ammessi: negozi di prima necessità ed edifici, locali ed esercizi commerciali di vendita diretta al dettaglio - edifici per servizi e attività paracommerciali, quali banche, poste, agenzie di viaggio, assicurazioni, autoscuole etc. - officine, laboratori e botteghe artigianali "di servizio" (v. sotto) compatibili con la funzione di zona - bar, caffè, gelaterie, ristoranti, tavole calde, pensioni - locali pubblici in genere e per la cultura, lo spettacolo e lo svago - uffici privati e pubblici e studi professionali - attrezzature pubbliche o private di uso pubblico o privato - fabbricati o locali accessori di edifici e attività principali - stazioni di servizio carburanti (a discrezione dell'A.C.) - altri edifici o attività similari compatibili con il carattere residenziale della zona.

Per quanto sopra si considerano "di servizio" le attività artigianali riguardanti:

a) la preparazione e la vendita dei prodotti alimentari di largo consumo (panificio, pizzerie, pastifici etc.);

b) la cura della persona (sartoria, parruccheria, calzoleria, lavanderia etc.);

c) la cura della casa (muratore, idraulico, elettricista, tecnico riparatore radio-tv, tappezziere etc.);

d) la cura dei beni durevoli (falegname, meccanico, elettrauto, gommista, autocarroziere, verniciatore, autolavaggista, carpentiere, fabbro etc.).

Le prime tre categorie (a,b,c) di attività artigianali "di servizio" sono dichiarate "compatibili" (cioè non sono ritenute moleste, nocive, pericolose o inquinanti) con la funzione residenziale della zona B.

La categoria di attività artigianali d) è ritenuta "non compatibile" e perciò le nuove attività e relative costruzioni o edifici devono essere ubicati in zona D specifica.

Fanno eccezione i casi di attività incompatibili ma non inquinanti (meccanico, elettrauto, gommista), che possono essere consentite a discrezione dell'A.C. quando i relativi fabbricati sorgano su lotti di superficie non inferiore a 400 mq e prevedano parcheggi privati di uso pubblico (personale, clientela, fornitori) in misura non minore del 20% della superficie del lotto; e siano previsti impianti di depurazione degli scarichi liquidi e gassosi autonomi e interni all'area stessa.

Inoltre le attività già esistenti sono tollerate; ma in caso di molestia e nocività irreversibili, il Sindaco può ordinarne il trasferimento in zona D competente.

Infine, nella zona B sono proibite le nuove attività artigianali "di produzione" che devono essere ubicate in zona D.

Tipi edilizi

Edifici unifamiliari o bifamiliari, isolati, binati o a schiera.

Interventi ammissibili

Nuove costruzioni, modifiche, ampliamenti e ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni, manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, restauro e risanamento, opere interne.

Modalità di intervento

CONC diretta (onerosa) o AUT edilizia.

Indice di fabbricabilità fondiario : $I_{fmax} = 3.00 \text{ mc/mq}$

Deroghe e precisazioni.

In caso di ricostruzioni parziali o totali a seguito di demolizione, sono ammessi volumi superiori a quelli costruibili in base al predetto I_{fmax} purchè gli stessi volumi ricostruiti non eccedano il 70% del volume preesistente.

Inoltre potranno essere consentiti aumenti di volume superiori a quelli ammissibili in base alla densità (o indice) fondiaria massima I_{fmax} , quando si tratti di dotare di servizi igienici edifici residenziali che ne siano privi, in misura massima di 30 mc per unità abitativa.

Numero totale piani : $n_p = 4$ con il p. seminterrato o interrato

Numero piani f.terra : $n_{p.ft} = 3$

Altezza

L'altezza dei nuovi edifici o di quelli ampliati o modificati non può superare, all'interno dei tessuti urbani già definiti e consolidati, l'altezza degli edifici circostanti e, in ogni caso, le seguenti altezze "Massime".

Altezza all'intradosso : $H_i = 9.50$ mt

Altezza totale : $H_t = 12.50$ mt

Distanza tra pareti : $D_1 = 8.00$ mt. con riferimento a pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata.

Deroghe e precisazioni.

- E' consentita l'edificazione lungo la linea di confine nel rispetto degli artt. del c.c. o con una distanza da esso di m.l. 4.00 secondo quanto stabilito più avanti.

- Sono consentite, nella costruzione di "Fabbricati accessori", distanze inferiori nel rispetto della specifica normativa stabilita nell'art. 11 Sez. B.

- Sono consentite distanze minori (di 8 mt), sempre nel rispetto del c.c. e della distanza minima dai confini fissata più avanti, quando il fondo contiguo sia già edificato a distanza minore di 4 mt dal confine.

- Sono consentite tra pareti non finestrate distanze minori (di 8 mt) nel rispetto del c.c. e della distanza minima dai confini quando il fondo contiguo sia edificato sul confine.

- E' fatta salva, in deroga alle distanze di norma, la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

- Nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20 mt, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze minime tra pareti comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, l'A.C. può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del c.c..

- Nelle aree contenute nel nucleo urbano ove la situazione risulti già largamente compromessa nel caso non sia possibile rispettare la distanza minima tra pareti sono consentite distanze minori (di 8 mt) nel rispetto degli art.li del c.c..

- Sono consentite distanze minori, nel rispetto del c.c., quando l'edificazione debba rispettare la misura dell'arretramento, rispetto alla strada o altro spazio pubblico, stabilito dalle norme o imposto dal Comune.

- Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni del c.c..
L'A.C. può riservarsi di richiedere ai proprietari confinanti la stipula di una convenzione firmata, o una dichiarazione di autorizzazione.

Distanza dai confini : D2 = 4.00 mt

Deroghe e precisazioni.

- Salvo il caso di edificazione lungo la linea di confine, la distanza dal confine va rispettata con precedenza dai confini dei lotti contigui non edificati.

- E' consentita la riduzione delle distanze dai confini nel rispetto del c.c. quando nel rispetto della distanza di 8 mt tra fabbricati, venga stipulata apposita convenzione di accordo tra proprietari confinanti; oppure quando si tratti di lotti inediti non altrimenti utilizzabili.

- E' consentita la costruzione in aderenza sul confine di edifici residenziali "Abbinati", purchè venga presentato un progetto unitario oppure si stipuli, con autorizzazione comunale, una convenzione tra i proprietari interessati che vincoli le edificazioni al rispetto della stessa.

L'A.C., in questo caso, può imporre la tipologia estetica e costruttiva o il rispetto di una tipologia unica degli edifici stessi, ad es. stabilendo che l'aderenza si attui tra fabbricati accessori o, più in generale, tra corpi di fabbrica della stessa altezza o stesso numero di piani fino ad almeno 4 mt da ciascun confine e con continuità estetica.

L'A.C. può vincolare il rilascio della CONC all'obbligo del rispetto di queste prescrizioni.

- E' consentita, possibilmente sul confine posteriore o all'incrocio con il confine laterale, oppure a distanze minori di quella stabilita dalle presenti norme, la costruzione di fabbricati accessori nel rispetto della specifica normativa esposta nell'art. 11 Sez. B.

Distanza dall'asse stradale : D3a

D3a = 6.00 mt o allineamento, per la strada urbana principale (Goni - S. Basilio)

D3a = 4.00 mt o allineamento per le strade interne esistenti nelle zone a tessuto urbano definito.

D3a = 5.00 mt per le strade, di nuova previsione, interne di collegamento tra zone o quartieri.

Parcheggio privato : P = 1.00 mq/10 mc di costruzione, ai sensi dell'art. 2 della L. 24.03.1989 n. 122.

Nota.

Per quanto riguarda la costruzione, su lotti ineditati o diventati tali in seguito a demolizione e di superficie non inferiore a 500 mq, di nuovi edifici per attività commerciali singole o di centri commerciali integrati (intendendo un insieme organizzato di negozi e strutture commerciali integrati da struttura paracommerciali, socioculturali e ricreative, costruito e gestito come unica entità) di "Superficie lorda di piano" (Slp) superiore a 200 mq, deve essere riservata, oltre alla quantità minima prevista di cui sopra, una dotazione di spazi di parcheggio e manovra, privati ma di uso pubblico o connessi con l'attività commerciale (riservati al personale, ai clienti, ai fornitori, al carico e scarico) non inferiore al 20% della superficie del lotto, da ubicare nella posizione più conveniente o secondo le indicazioni dell'A.C..

Altezza della recinzione : hr = 2.00 mt

Deroghe e precisazioni. V. normativa art. 10 Sez. B Cap. 3.

Verde privato : alberi a dimora = n. 1/120 mq di lotto.

Normativa. V. art. 7 Sez. B. Cap. 3.

Spazi pubblici : (S)

Nella zona B sono state previste e opportunamente individuate aree idonee, sia per superficie che per localizzazione, destinate a spazi pubblici (S1, S2, S3, S4), che integrano o sostituiscono quelli esistenti, e riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ai sensi degli artt. 6 e 7 del D.A. 2266-U/83.

Gli spazi pubblici così individuati sono specificamente definiti per tipologia di attrezzatura o servizio, per localizzazione e per superficie, nella omonima tabella dei "Servizi pubblici" e nella relazione tecnica illustrativa.