

<b>COMMITTENTE</b> Fred Olsen Renewables Italy S.r.l. Viale Castro Pretorio, 122 - Roma (RM) 	 <b>iat</b> CONSULENZA E PROGETTI	<b>COD. ELABORATO</b> FORI-BE-RC10
<b>ELABORAZIONI</b> I.A.T. Consulenza e progetti S.r.l. con socio unico - Via Giua s.n.c. – Z.I. CACIP, 09122 Cagliari (CA) Tel./Fax +39.070.658297 Web www.iatprogetti.it		<b>PAGINA</b> 1 di 2

## IMPIANTO EOLICO DENOMINATO “ENERGIA MONTE PIZZINNU”

**- COMUNI DI BESSUDE, BORUTTA, ITTIRI E THIESI (SS) -**



<b>OGGETTO</b> <b>PROGETTO DEFINITIVO</b>	<b>TITOLO</b> <b>STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>				
<b>PROGETTAZIONE</b> I.A.T. CONSULENZA E PROGETTI S.R.L. ING. GIUSEPPE FRONGIA	<b>GRUPPO DI PROGETTAZIONE</b> Ing. Giuseppe Frongia (coordinatore e responsabile) Ing. Marianna Barbarino Ing. Enrica Batzella Dott. Andrea Cappai Ing. Gianfranco Corda Ing. Paolo Desogus Ing. Gianluca Melis Ing. Andrea Onnis Dott.ssa Eleonora Re Ing. Elisa Roych	<b>CONTRIBUTI SPECIALISTICI</b> Dott. Maurizio Medda (Fauna) Dott. Matteo Tatti (Archeologia) Dott. Geol. Mauro Pompei (geologia) Dott. Geol. Maria Francesca Lobina (geologia) Ing. Antonio Dedoni (acustica) Agr. Dott. Nat. Nicola Manis (pedologia) Agr. Dott. Nat. Fabio Schirru (Flora) Ce.pi.Sar. (Chiroterofauna)			
Cod. pratica 2021/0284 <span style="float: right;">Nome File: <b>FORI-BE-RC10</b>_Stralcio norme tecniche di attuazione cartiglio</span>					
0	30/04/2022	Emissione per procedura di VIA	IAT	GF	FORI
	<b>DATA</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>ESEG.</b>	<b>CONTR.</b>	<b>APPR.</b>
Disegni, calcoli, specifiche e tutte le altre informazioni contenute nel presente documento sono di proprietà della I.A.T. Consulenza e progetti s.r.l. Al ricevimento di questo documento la stessa diffida pertanto di riprodurlo, in tutto o in parte, e di rivelarne il contenuto in assenza di esplicita autorizzazione.					

# Comune di Bessude



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

allegato **C**

norme tecniche di  
attuazione

sindaco

Geom. Roberto Marras

progettazione

Arch. Andrea Sussarellu  
Ing. Paolo Nieddu

responsabile del procedimento

Dott. Pietro Sotgiu

data

agosto 2017





## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

### TITOLO I - PRINCIPI GENERALI

#### Art. 1.1 – Finalità e contenuti

La presente Normativa del Piano Particolareggiato del centro di prima ed antica formazione di Bessude (SS) – di seguito per brevità denominato Piano Particolareggiato o P.P. – disciplina gli interventi edilizi ed urbanistici, di iniziativa pubblica e/o privata, che riguardano immobili o aree ricompresi all'interno del perimetro del centro di prima e antica formazione (centro matrice), individuato con specifico atto ricognitivo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 25.06.2007. Tale perimetrazione, effettuata alla scala comunale, è stata quindi approvata con determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'assessorato degli Enti locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna N. 179/DG del 04/02/2008.

Il Piano Particolareggiato del centro matrice di Bessude, di cui le presenti Norme d'Attuazione costituiscono parte integrante, è stato redatto in coerenza con i principi informativi e nel rispetto delle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale, di seguito P.P.R.; finalità prioritaria delle previsioni urbanistiche dettate con il P.P. è difatti quello di ricostituire un assetto generale coerente con quello originario o storicamente formatosi, mediante conservazione e restauro di elementi e componenti superstiti e mediante previsione di interventi di progressiva eliminazione dei manufatti e dei fabbricati incongrui, con successiva eventuale realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto e coerenti con l'abaco delle tipologie tradizionali locali.

Gli interventi contemplati nel P.P. perseguono pertanto i seguenti obiettivi:

- a) salvaguardia e valorizzazione del centro di antica e prima formazione;
- b) recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio storico degradato;
- c) riqualificazione del centro matrice attraverso il restauro e la valorizzazione degli edifici di pregio ambientale ed architettonico;
- d) valorizzazione delle aree libere inedificate;
- e) incremento della dotazione di servizi nel centro storico
- f) promozione di forme di sviluppo sostenibile.

Il Piano particolareggiato assolve alle seguenti funzioni:

- funzione attuativa delle previsioni in esso contenute entro il termine di 10 anni;
- funzione espropriativa delle aree necessarie per l'attuazione delle previsioni in esso contenute, con vincolo preordinato all'esproprio avente validità limitata a 5 anni. Il vincolo preordinato all'esproprio, dopo la sua decadenza, può essere motivatamente reiterato, conformemente alle prescrizioni del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327.
- funzione regolatrice dell'attività edificatoria con validità a tempo indeterminato.

Decorso il termine stabilito il Piano diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, mentre vige a tempo indeterminato l'obbligo di osservare le prescrizioni stabilite dal Piano stesso.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

### Art. 1.2 – Ambito di applicazione e validità

Le presenti Norme di attuazione regolamentano l'attività edilizia concernente aree ed immobili ricadenti all'interno del perimetro del centro di prima e antica formazione; qualsiasi intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica su aree o immobili ricompresi all'interno del perimetro predetto dovrà attenersi ai criteri di edificazione fissati dalle presenti norme, rispettare le destinazioni d'uso consentite, le tipologie, le metodologie di intervento e i canoni edificatori in relazione ai parametri dimensionali ed osservare le prescrizioni e le procedure indicate.

Le presenti Norme di attuazione integrano e disciplinano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche e nelle schede delle unità edilizie del P.P., anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 12 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Le disposizioni contenute nelle tavole grafiche, nelle schede delle unità edilizie e nelle presenti norme hanno efficacia cogente e sono immediatamente vincolanti.

Nell'ambito territoriale di applicazione del P.P. le presenti norme sono prevalenti e sostituiscono integralmente disposizioni difformi eventualmente contenute nel P.U.C. e nel Regolamento Edilizio. Le previsioni del Piano costituiscono attuazione del P.U.C. e, dove in contrasto, variante allo stesso con tutte le specificazioni previste dalle presenti norme.

Per quanto non espressamente o non diversamente specificato, valgono le Norme di attuazione ed il Regolamento edilizio del P.U.C., con tutte le eventuali integrazioni e modificazioni delle norme in oggetto.

Per quanto non disciplinato o non contemplato in modo esplicito nelle presenti Norme, negli elaborati di P.P., nelle Norme di attuazione, nel R.E. e negli elaborati del PUC si rimanda alle disposizioni di legge statali e regionali, ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia ed alle disposizioni del Codice Civile.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

### Art. 1.3 – Elaborati costitutivi il Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato del centro matrice di Bessude è costituito dai seguenti elaborati: Allegati

Allegato A –	Relazione illustrativa
Allegato B –	Relazione storica
Allegato C –	Norme tecniche di attuazione
Allegato D –	Tabelle parametriche
Allegato E –	Schede delle unità edilizie
Allegato F –	Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

#### Elaborati grafici

Tav. 1 –	Inquadramento territoriale: geografia dei luoghi
Tav. 2 –	Inquadramento territoriale: relazione tra poli urbani
Tav. 3 –	Analisi territoriale: pianificazione territoriale
Tav. 4 –	Analisi insediativa: evoluzione storica dell'edificato
Tav. 5 –	Analisi insediativa: individuazione del centro matrice
Tav. 6 –	Analisi insediativa: epoca di impianto dei fabbricati del centro matrice
Tav. 7a –	Analisi insediativa: classificazione storica dei fabbricati del centro matrice
Tav. 7b -	Analisi insediativa: classificazione tipologica dei fabbricati del centro matrice
Tav. 8 –	Analisi insediativa: stato di manutenzione dei fabbricati del centro matrice
Tav. 9 –	Analisi insediativa: utilizzo piano terra
Tav. 10 –	Analisi insediativa: consistenza edilizia del centro matrice
Tav. 11 –	Analisi insediativa: planimetria delle coperture
Tav. 12 –	Analisi insediativa: edifici significativi del centro matrice
Tav. 13 –	Planimetria della pavimentazione
Tav. 14 –	Categorie di intervento di Piano
Tav. 15A –	Profilo regolatore Isolato A
Tav. 15B –	Profilo regolatore Isolato B
Tav. 15C –	Profilo regolatore Isolato C
Tav. 15D –	Profilo regolatore Isolato D
Tav. 15E –	Profilo regolatore Isolato E
Tav. 15F –	Profilo regolatore Isolato F
Tav. 15G –	Profilo regolatore Isolato G



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

Tav. 15H –	Profilo regolatore Isolato H
Tav. 15I –	Profilo regolatore Isolato I
Tav. 15J –	Profilo regolatore Isolato J
Tav. 15K –	Profilo regolatore Isolato K
Tav. 15 L –	Profilo regolatore Isolato L
Tav. 15M –	Profilo regolatore Isolato M
Tav. 15N –	Profilo regolatore Isolato N
Tav. 15O –	Profilo regolatore Isolato O
Tav. 15P –	Profilo regolatore Isolato P
Tav. 15Q –	Profilo regolatore Isolato Q
Tav. 15R –	Profilo regolatore Isolato R
Tav. 15S –	Profilo regolatore Isolato S
Tav. 15T –	Profilo regolatore Isolato T
Tav. 15U –	Profilo regolatore Isolato U
Tav. 15V –	Profilo regolatore Isolato V
Tav. 15W –	Profilo regolatore Isolato W
Tav. 15X –	Profilo regolatore Isolato X
Tav. 15Y –	Profilo regolatore Isolato X
Tav. 15Z –	Profilo regolatore Isolato Z
Tav. 15AA –	Profilo regolatore Isolato AA
Tav. 15AB –	Profilo regolatore Isolato AB
Tav. 15AC –	Profilo regolatore Isolato AC

Tav. 16 – Abachi delle tipologie edilizie e dei sistemi costruttivi



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

### Art. 1.4 – Formazione, adozione ed approvazione del Piano

Il Piano Particolareggiato del centro di prima ed antica formazione è adottato con Delibera del Consiglio Comunale.

Entro 15 giorni dalla presa d'atto, il Piano Particolareggiato è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni presso la segreteria del Comune. Dell'avvenuto deposito deve essere data notizia mediante pubblicazione all'Albo del Comune, affissione di manifesti ed avviso su uno dei quotidiani a maggiore diffusione della regione. Contestualmente il Piano e la deliberazione del C.C. sono trasmessi all'Ufficio Tutela del Paesaggio territorialmente competente per le opportune osservazioni;

Entro 30 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, chiunque può formulare osservazioni al Piano adottato.

Il Consiglio Comunale, con motivato parere, accoglie o respinge le osservazioni e, tenuto conto di esse, delibera l'approvazione del Piano.

La deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del Piano e gli elaborati eventualmente modificati in seguito all'accoglimento delle osservazioni sono trasmessi all'Ufficio Tutela del Paesaggio territorialmente competente per il conseguimento del parere ai sensi dell'art. 9, comma 5 della L.R. n. 28/98;

Il Piano particolareggiato entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.

Il decreto di approvazione del Piano, ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/42, deve essere depositato nella segreteria comunale e notificato nelle forme delle citazioni a ciascun proprietario degli immobili vincolati – ossia le proprietà sottoposte a vincolo totale o parziale di inedificabilità o di espropriazione dal piano stesso – entro un mese dall'annuncio dell'avvenuto deposito

L'approvazione del P.P. equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste. Le varianti al Piano Particolareggiato sono approvate con la stessa procedura.





## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

### Art. 1.5 – Norme transitorie

Nel periodo intercorrente fra l'adozione e l'entrata in vigore del Piano Particolareggiato, il Responsabile del servizio applicherà le norme di salvaguardia previste dall'art. 12 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e sospenderà il rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le previsioni del Piano Particolareggiato del centro matrice.

Le norme e le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio e quelle del Piano Urbanistico Comunale continuano ad applicarsi fino all'approvazione ed all'entrata in vigore del presente Piano Particolareggiato, fatto salvo quanto stabilito nel comma precedente.

Gli interventi e le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di adozione del Piano Particolareggiato non sono soggette alle nuove disposizioni, purché l'inizio dei lavori avvenga entro un anno dalla data del rilascio del titolo autorizzativo e la relativa ultimazione entro tre anni dall'inizio. La parte eventualmente non realizzata a tale data verrà assoggettata alla disciplina delle presenti norme. L'Ufficio Tecnico comunale ha comunque facoltà di richiedere tempestivamente, prima che i lavori siano stati eseguiti, modifiche e aggiustamenti che eliminino quegli aspetti e quegli elementi in contrasto con le finalità del Piano.

Gli immobili trasformati attraverso concessioni rilasciate in difformità al P.P. sono da considerarsi lo stato attuale di base del P.P. e, pertanto, devono intendersi come stato di fatto. Negli interventi successivi si dovrà tendere al ripristino delle caratteristiche costruttive originarie eventualmente trasformate.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

### Art. 1.6 – Modalità d’attuazione del Piano

Il P.P. si attua con singoli permessi di costruire, segnalazioni certificate di inizio attività o autorizzazioni edilizie – in conformità alle leggi ed al Regolamento Edilizio vigenti e corredate dalle necessarie ed ulteriori autorizzazioni, per tutti gli interventi ricadenti all’interno della zona di applicazione del medesimo – tramite:

- a) intervento diretto da parte degli aventi titolo su singole unità immobiliari, consorzi volontari estesi a più unità immobiliari o comparti edificatori;
- b) intervento diretto da parte dell’Amministrazione Comunale o di altri Enti aventi titolo ai sensi della legislazione vigente;
- c) intervento pubblico o privato attraverso Piani di Recupero o attraverso Programmi integrati del Centro Storico;
- d) intervento pubblico attraverso i Piani di riqualificazione urbana;

I soggetti legittimati che intendano eseguire opere di trasformazione edilizia o urbanistica nell’ambito di applicazione delle presenti norme devono richiedere ed ottenere il rilascio dei titoli abilitativi prescritti. Ai sensi degli artt. 146 e 159 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 gli interventi riguardanti immobili o aree ricadenti all’interno del centro di prima e antica formazione devono altresì conseguire l’autorizzazione paesaggistica rilasciata dagli uffici competenti. L’autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l’intervento urbanistico/edilizio.

I proprietari, i possessori o i detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree ricadenti nell’ambito di validità del Piano non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione. I soggetti predetti hanno l’obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall’avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l’autorizzazione. La documentazione a corredo del progetto è preordinata alla verifica della compatibilità fra intervento progettato ed interesse paesaggistico tutelato. Tutti gli interventi sono assoggettati a provvedimento abilitativo espresso e non godono dell’applicabilità del silenzio-assenso.

L’Amministrazione Comunale provvede all’attuazione degli interventi di propria competenza previsti dal Piano Particolareggiato, in particolare nei casi seguenti:

- a) pavimentazione ed arredo delle strade e delle piazze;
- b) sistemazione ed arredo del verde pubblico e di tutte le aree di riqualificazione ambientale;
- c) riorganizzazione degli impianti a rete;
- d) aree di intervento unitario, anche in collaborazione con altri soggetti pubblici ovvero con soggetti privati;

Sono inoltre di competenza dell’Amministrazione Comunale gli interventi da attuare mediante esproprio od occupazione temporanea di aree.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

### Art. 1.7 – Deroghe

L'Amministrazione Comunale può esercitare la deroga sulle norme del Piano Particolareggiato limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico ai sensi delle disposizioni dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, fermo restando l'obbligo del rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi storico-tradizionali e salva l'osservanza di specifiche norme di legge.

La deroga può estendersi all'indice di fabbricabilità ed alle altezze soltanto quando si tratti di edifici dei quali rimanga immutata la funzione, fermo restando che l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare in nessun caso quello medio della zona

In ogni caso la deroga deve essere concessa previa stipula di apposita convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale con la quale si sancisce l'immodificabilità a tempo indeterminato della destinazione d'uso pubblico dell'immobile.

Le deroghe sono ammesse nei casi e con le modalità che seguono:

#### A) Interventi pubblici

Fa eccezione il parametro relativo all'altezza, che non deve superare quella media dei fabbricati adiacenti nel caso di costruzioni in linea, e quella media della zona, con un massimo di m 9,00 (tre piani) nel caso di costruzioni, o ricostruzioni, di edifici isolati.

#### B) Interventi privati di interesse pubblico

Fermi restando i limiti di altezza, volumetria e superficie coperta previste per ogni intervento dalle schede edilizie, il Consiglio Comunale può, per casi particolari effettivamente motivati ed esaurientemente documentati, autorizzare categorie di interventi diverse da quelle previste dalle schede medesime sempre che si tratti di edifici di interesse pubblico e che ciò venga sancito con le modalità del comma 3.

#### C) Edifici per servizi. Parcheggi

Le strutture per parcheggi e autorimesse a carattere pubblico potranno essere realizzati anche da privati. La realizzazione di quanto sopra è subordinata al funzionamento della struttura come servizio di interesse comune anche se a gestione privata.

È sempre consentita la realizzazione di parcheggi o autorimesse private, anche se non espressamente previste negli elaborati del P.P., qualora non pregiudichino particolari interessi paesaggistici, architettonici o ambientali.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

### Art. 1.8 – Oneri a carico dei privati e convenzioni

I proprietari di immobili ed aree edificabili ricadenti nel perimetro del centro matrice dovranno corrispondere, ove dovuti, gli oneri relativi al costo di costruzione ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalla Legge 28/01/1977 n°10 nella misura deliberata dal Consiglio Comunale ai sensi del D.A. EE.LL.F.U. n°70 del 30/01/1978.

Nel caso che la viabilità di accesso ai lotti e le reti tecnologiche non siano complete, è fatto obbligo ai proprietari delle aree edificabili di realizzare quelle opere necessarie al collegamento con la viabilità e le reti tecnologiche esistenti a scomputo degli oneri dovuti. Tale obbligo dovrà essere sancito da apposita convenzione preordinata al rilascio della concessione edilizia nella quale i privati si impegnano a procedere all'attuazione delle medesime opere contestualmente alla costruzione oggetto del permesso di costruire. Nel caso in cui più proprietari si riuniscano in consorzio volontario per l'attuazione delle disposizioni del Piano Particolareggiato è necessario stipulare una convenzione con il Comune per tutti gli adempimenti previsti nel presente articolo.



## TITOLO II – NORMATIVA EDILIZIA ED URBANISTICA

### Art. 2.1 – Indici e parametri: definizioni

#### Superficie lotto

È la porzione di superficie fondiaria relativa ad un'unità edilizia alla quale si applicano i parametri edilizi per definire volumetria edificabile, superficie copribile e tutti gli ulteriori elementi caratterizzanti l'edificazione programmata nel Piano. Ai fini suddetti si considera di norma la superficie catastale; si considera invece la superficie reale qualora lo scarto con quella catastale superi il 5%. La superficie fondiaria può concernere anche più proprietà, quando costituiscono una singola "unità edilizia" e seguono le stesse modalità operative.

Nel caso di cortili comuni, la superficie del lotto comprende anche la quota di cortile comune che compete alla proprietà considerata, secondo quanto risultante da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati. Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile; possono invece computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento dell'Autorità Competente, alla quale essa va notificata in copia conforme.

La superficie del lotto si ottiene dall'area totale della proprietà detratte:

- a) le porzioni che per vincoli del presente P.P. o derivanti da ulteriori disposizioni legislative sono sottratte all'utilizzo edificatorio in quanto destinate a viabilità, spazi pubblici, attrezzature o servizi di pubblico interesse, verde pubblico, verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale;
- b) le porzioni che ricadono all'interno di altre zone urbanistiche del PUC (zona A non compresa nel centro matrice, zona B, zona C, etc.)
- c) le porzioni la cui potenzialità edificatoria sia stata ceduta a terzi.

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti e nelle aree destinate a corredo degli edifici non potranno essere realizzate costruzioni neanche nel caso che i medesimi spazi venissero alienati ed uniti a lotti contigui. L'inedificabilità di queste aree permane anche nel caso di variazione degli indici di edificabilità fondiaria. È fatta salva l'edificabilità delle pertinenze e dei vani tecnici come disciplinati dal successivo art. 4.4 punto g) purché non siano realizzati su superfici destinate a soddisfare la quota minima di parcheggi prevista dalle leggi vigenti. Sono altresì fatte salve prescrizioni contenute nelle schede di Piano delle singole unità edilizie e che disciplinano l'edificabilità dell'area diversamente da quanto sopra.

#### Superficie coperta

Individua l'area risultante dalla proiezione, su un piano orizzontale, delle parti fuori terra di tutti i corpi di fabbrica, principali ed accessori, delimitati dal profilo esterno delle murature e delle strutture perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto, i porticati, le tettoie e le pensiline. Non si computano i balconi aperti, i cornicioni, le gronde, le pensiline d'ingresso non praticabili se la sporgenza non supera i ml. 1,50 ed i cavedii di larghezza superiore a 1.00 m.

Quando le strutture hanno un aggetto maggiore di 1.50 m, devono essere computate nel calcolo della superficie coperta per la parte eccedente il limite suddetto.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

### Comune di **Bessude**

#### Rapporto di copertura

È la porzione di superficie del lotto che può essere coperta dai fabbricati e si esprime con il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto, entrambi espressi in termini fondiari.

#### Indice di fabbricabilità fondiario

Ai fini edificatori definisce il volume edilizio espresso in mc costruibile sull'unità di superficie fondiaria; ai fini di verifica è il rapporto numerico tra il volume edilizio edificato, espresso in m<sup>3</sup>, e la superficie del lotto considerata espressa in m<sup>2</sup>.

L'indice di fabbricabilità fondiario di norma non potrà superare il valore attuale, in caso di edifici esistenti, calcolato senza tener conto di eventuali volumi di superfetazioni e di volumi per i quali sia prescritta dal Piano la demolizione; sono fatti salvi i casi diversamente disciplinati dalle schede relative alle singole unità edilizie.

#### Computo dei volumi

Ai fini edificatori contenuti nel presente P.P. il computo dei volumi dovrà essere eseguito in osservanza alle prescrizioni stabilite nel vigente Regolamento Edilizio.

#### Altezza degli edifici

Di norma non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti; nel caso di sopraelevazioni, ampliamenti o nuove costruzioni le altezze massime sono fissate nelle relative schede edilizie e nei relativi profili regolatori.

L'altezza di un edificio, nelle facciate con linea di terra orizzontale, è data dalla differenza di quota tra il piano di sistemazione esterna pubblica definitiva (strade, piazze) e la linea formata dall'intersezione del piano di intradosso del solaio di copertura con il piano di prospetto, nel caso di tetto piano o tetto con falde aventi inclinazione minore o uguale al 35%; nel caso di tetto inclinato con pendenza maggiore del 35%, l'altezza calcolata come da periodo precedente deve essere incrementata della differenza fra la stessa linea di intradosso e quella ideale che si sarebbe formata con una falda che dal colmo discenda con la pendenza del 35%. Nelle vie in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza. In assenza di sistemazione esterna pubblica definitiva si farà riferimento al piano di campagna naturale originario nel fronte sulla pubblica via. È vietato modificare il piano naturale precedentemente definito con riporti o con sbancamenti che artificialmente modifichino il piano di sistemazione esterna.

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

Distanza tra gli edifici.

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, di demolizione e ricostruzione senza aumento di volume, ricostruzione di edifici o di parti di edifici preesistenti, le distanze dai confini e dagli altri fabbricati non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente non coerenti con i caratteri formali ed architettonici del fabbricato esistente e prive di valore storico-ambientale; in tutti gli altri casi (ristrutturazione edilizia con aumento di volume, demolizione e ricostruzione con aumento di volume, nuova costruzione) qualora non sia possibile costruire in aderenza, dovranno essere rispettati i seguenti valori:

- distanza minima dagli altri fabbricati, anche se appartenenti al medesimo proprietario o ricadenti all'interno del medesimo lotto: m. 8
- distanza minima dai confini: m. 4

Valori differenti da quanto sopra prescritto possono essere specificati o possono scaturire dall'attuazione degli interventi previsti nelle singole schede edilizie di Piano. È fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

### Art. 2.2 – Norme edificatorie

Valori max ammissibili e discordanza tra allegati.

Le indicazioni contenute nelle schede edilizie e nelle Tavole di P.P. relative a: tipologia di opere eseguibili, altezze, modalità di intervento, tecniche costruttive, materiali, serramenti, elementi architettonici, colori etc. hanno valore prescrittivo cogente.

I parametri edilizi riportati nelle schede edilizie e nelle Tavole di Piano sono da considerarsi come valori di riferimento utilizzati per il dimensionamento del Piano e per la formazione della normativa. I valori reali (comprovati da regolari atti catastali e/o da progetti approvati) a cui riferirsi per definire compiutamente il dimensionamento edilizio dell'intervento, in piena ed assoluta conformità alle presenti Norme ed alle prescrizioni delle schede edilizie, dovranno essere specificati dal tecnico incaricato all'atto della richiesta del titolo autorizzativo; il tecnico incaricato dovrà pertanto verificare la volumetria reale e determinare quella edificabile, la superficie copribile e gli ulteriori parametri edilizi comparandoli agli indici specificati nelle schede edilizie e nelle Tavole di Piano, in riferimento alla situazione regolarmente assentita desunta dalle pratiche edilizie depositate presso gli Uffici comunali.

Qualora lo stato di fatto reale di una U.E. sia caratterizzato da indici superiori o inferiori a quelli indicati negli elaborati del P.P., in sede di esame del progetto del singolo intervento si riterranno validi i dati rappresentati purché giustificati da un' idonea documentazione asseverata e predisposta da Professionista incaricato per la progettazione del singolo intervento.

Relativamente alle unità immobiliari per le quali non sono conservati agli atti documenti attestanti lo stato edificatorio autorizzato fa fede la situazione rappresentata negli elaborati grafici di Piano e nella scheda relativa. In ogni caso, su richiesta dell'avente titolo o di propria iniziativa, l'Ufficio Tecnico potrà verificare, previo sopralluogo, la rispondenza tra la situazione rappresentata negli elaborati allegati all'istanza di atto abilitativo e lo stato reale dei luoghi al fine di adeguare le prescrizioni di Piano in funzione della situazione effettivamente rilevata in situ, senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente, non coerenti con i caratteri formali ed architettonici del fabbricato esistente e prive di valore storico- ambientale.

L'Ufficio Tecnico accerterà se vi siano state modificazioni allo stato dei luoghi verificatesi nell'iter di approvazione del Piano e non imputabili ai proprietari, ai possessori o ai detentori, o situazioni non rilevate in sede di redazione del Piano. Nel caso conformerà le prescrizioni delle schede edilizie allo stato dei luoghi effettivamente riscontrato.

#### Edificabilità nelle zone urbanistiche non comprese nel centro matrice

Gli interventi su aree ricomprese all'interno di altre zone urbanistiche del PUC (zona A, zona B, zona C, etc.) esterne ma contigue al centro matrice potranno essere eseguiti in conformità ai parametri urbanistici stabiliti dal P di F per le rispettive zone urbanistiche. Il distacco tra i fabbricati preesistenti e quelli di nuova realizzazione non potrà essere inferiore a 8 m. Gli interventi dovranno essere comunque improntati ad un corretto ed armonico inserimento delle nuove realizzazioni nel contesto ambientale.

Nel caso di unità edilizie del P.P. aventi superfici fondiari ricadenti parte all'interno del perimetro del centro matrice e parte esternamente ad esso, è consentita l'edificazione nella porzione non ricompresa nel centro matrice conformemente ai parametri urbanistici stabiliti nel PUC ed in coerenza con le disposizioni di cui sopra; il distacco tra i fabbricati preesistenti e quelli di nuova realizzazione deve rispettare le prescrizioni di cui all'art. 2.1 delle presenti Norme. Se il rispetto delle distanze tra fabbricati di cui al periodo che precede comporta l'inutilizzazione della porzione d'area esterna al centro matrice o una soluzione tecnicamente inaccettabile, è consentito costruire in aderenza ai fabbricati preesistenti soltanto se questi appartengono alle tipologie U5, U7 e U8 ed il confine tra la zona omogenea A, B o C ed il centro matrice coincide con il limite della costruzione. La costruzione in aderenza dovrà essere organica e coerente con i caratteri formali ed architettonici del fabbricato esistente.





## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

### Edificabilità su aree libere

Le nuove costruzioni previste nelle schede di Piano su aree risultanti libere a seguito di demolizione di fabbricati preesistenti dovranno ricalcare l'area di sedime del fabbricato originario, al netto di ampliamenti o superfetazioni successivi, e riproporre la tipologia di fabbricato preesistente. Nel caso in cui l'area come sopra definita non sia più determinabile o nel caso l'area non sia mai stata oggetto di precedenti edificazioni, la superficie coperta dal nuovo fabbricato non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria, se non diversamente disciplinato nelle schede edilizie. L'altezza dei nuovi organismi edilizi, se non diversamente disciplinato nelle schede edilizie, non potrà essere superiore a quella dei fabbricati attigui e circostanti.

### Abbattimento delle barriere architettoniche.

È consentita l'installazione di impianti particolari (ascensori, servoscale, etc.) per l'abbattimento delle barriere architettoniche. La soluzione tecnica prescelta dovrà essere quella di minore impatto sulle strutture e dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico e debitamente autorizzata. Non è comunque consentita la realizzazione di ascensori esterni o manufatti che alterino la sagoma esterna dell'edificio; è consentita l'installazione di servoscale esterni.

Non è consentita la demolizione di gradini esterni e l'abbassamento della quota del piano di calpestio interno, fatta eccezione per i fabbricati ascrivibili alle categorie U5, U7 e U8.

### Arretramenti

Tutti gli interventi previsti all'interno del centro matrice dovranno rispettare l'ubicazione planimetrica originaria o quella indicata negli elaborati grafici del Piano.

Non sono di regola consentiti arretramenti dei fabbricati dal filo strada o nel piano verticale delle facciate: eventuali arretramenti presenti nel piano della facciata per dare luogo a logge o balconi parzialmente coperti di norma devono essere chiusi, salvo diverse prescrizioni contenute nelle schede del Piano.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

### Comune di **Bessude**

#### Art. 2.3 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso consentite all'interno del centro di antica e prima formazione – fatte salve le situazioni esistenti – sono di seguito elencate:

##### a) destinazione d'uso pubblica:

Gli edifici o le aree aventi destinazione d'uso pubblica (di proprietà pubblica o privata) possono variare la destinazione d'uso sulla base di specifiche esigenze a condizione che rimanga sempre pubblica.

##### b) destinazione d'uso private:

Per gli edifici aventi destinazione d'uso privata le destinazioni consentite sono:

- residenza e spazi di pertinenza della residenza, compatibilmente con i vincoli fisici ed igienici dell'edificio che può interessare anche le parti sottoutilizzate o non utilizzate degli edifici (sottotetti).
- attività produttive e attrezzature urbane connesse alla residenza (uffici pubblici e privati, studi professionali, centri culturali e sociali, attività commerciali di vendita al dettaglio, depositi a servizio delle attività commerciali e artigianali, attività di ristoro, bar, attività ricettive, attività ricreative, abitazioni collettive, convitti, cinema, attrezzature sociosanitarie, parcheggi etc.).
- attività artigianali non pericolose o non nocive o non moleste e che non creino intralcio alla circolazione e compatibili con la residenza, previo nulla osta dell'ufficio di igiene pubblica e della polizia urbana riguardo a rumori, polveri, fumi, scarico di acque inquinanti e oli, nonché con quant'altro prescritto dalle relative normative di settore esistenti.
- magazzini e depositi;
- autorimesse pubbliche e private;

È ammessa anche l'utilizzazione per servizi pubblici.

##### c) destinazione d'uso degli spazi scoperti:

Gli spazi inedificati, salvo diversa prescrizione nelle schede edilizie, sono destinati

a:

- cortili e cavedi;
- orti e giardini;
- parcheggi;
- verde pubblico;
- percorsi pedonali o misti.

In tutte le aree sopra elencate sono vietate nuove costruzioni, salvo diversa indicazione nelle schede edilizie, mentre sono ammessi interventi di restauro e di ripristino delle pavimentazioni, di elementi architettonici significativi e del verde.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

È sempre ammessa la trasformazione d'uso degli edifici, o di parte di essi, per l'utilizzazione per servizi pubblici di quartiere.

Fatta eccezione per i fabbricati appartenenti alle categorie U7 e U8 e per le nuove costruzioni, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione, possono essere derogate le prescrizioni di cui al D.M. 5 luglio 1975.

I locali al piano terra potranno adibirsi ad attività commerciali con possibilità di deroga alle norme sulle altezze utili interne stabilite dal Regolamento Edilizio, a condizione che siano integralmente recepite le prescrizioni contenute nella relativa scheda edilizia di Piano.

Fatte salve le attività esistenti, per destinazione d'uso per attività commerciale e per uffici, strutture ricettive, luoghi di riunione e di spettacolo, strutture sanitarie deve essere reso disponibile, in aggiunta agli spazi prescritti dall'art. 41-sexies della Legge 1150/42 e ss.mm.ii. (1 mq/10 mc), uno spazio da destinarsi a parcheggi e spazi di manovra, privato ma di uso pubblico o connesso con l'attività commerciale, non inferiore al 50% della superficie calpestabile dell'attività stessa, da ubicarsi nella posizione più conveniente o secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale. Qualora il reperimento delle superfici prescritte non sia tecnicamente possibile ovvero comporti una soluzione tecnica inaccettabile, l'onere del reperimento degli spazi è trasformato in un corrispettivo monetario, sulla base dei criteri da determinarsi con deliberazione del Consiglio Comunale.

La norma di cui all'art. 41-sexies della Legge 1150/42 e ss.mm.ii. e le disposizioni di cui al comma precedente non trovano applicazione nei casi di nuova costruzione, ampliamento o sopraelevazione di edifici destinati esclusivamente ad uso residenziale. In caso di successiva trasformazione d'uso dovranno essere applicate le disposizioni di cui al comma precedente.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

### Art. 2.4 – Tipi di intervento ammissibili

Oltre agli interventi di cui al Titolo III, all'interno del centro matrice sono consentite:

- modifiche di destinazione d'uso conformemente a quanto stabilito all'art. 2.3, a condizione che vengano contestualmente recepite ed attuate integralmente tutte le prescrizioni contenute nella relativa scheda edilizia di Piano.
- realizzazione e sistemazione di autorimesse senza alterazione delle aperture esistenti.
- realizzazione e sistemazione di servizi connessi con la residenza a condizione che:
  - a) i locali abbiano almeno un accesso diretto dalla via pubblica;
  - b) la trasformazione dello schema distributivo per le nuove funzioni tenga conto dell'articolazione dell'impianto tipologico originario, senza alterazione dei prospetti, se non espressamente previsto nelle schede edilizie di piano, e nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme;
  - c) i materiali, gli elementi decorativi e di arredamento siano perfettamente integrati tra loro e si armonizzino con i materiali, gli elementi decorativi e di arredamento dell'edificato storico;
  - d) i vani d'ingresso e le vetrine rispettino i partiti architettonici dei prospetti;
  - e) le vetrine, le insegne, le luci che si proiettano sull'esterno siano realizzate con materiali, forme e colori che non turbino gli equilibri dell'area interessata;
  - f) le attività previste siano compatibili con la residenza attraverso il N.O. dell'ufficio di igiene pubblica e della polizia urbana in merito a rumori molesti, polveri di lavorazione, fumi, scarico di acque inquinanti e di oli, nonché con quant'altro prescritto dalle relative normative di settore vigenti.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

### Art. 2.5 – Interventi sostitutivi comunali

Il Sindaco, al fine di garantire la pubblica incolumità ha la facoltà di ingiungere ai proprietari delle Unità Edilizie l'esecuzione di opere urgenti sugli edifici in situazioni di conclamato pericolo di crolli o staticamente compromessi. Tali lavori dovranno essere celeri e comunque conclusi entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla diffida scritta da parte del Sindaco stesso.

L'Amministrazione Comunale, al fine di garantire il pubblico decoro e per conseguire le qualità architettoniche ed ambientali previste dal Piano, ha la facoltà di ingiungere ai proprietari delle unità edilizie il restauro o il rifacimento dell'involucro esterno e/o di porzioni di unità edilizie esposte o visibili dagli spazi pubblici (intonacature, tinteggiature) e la rimozione degli elementi incongrui che non siano conformi al decoro dell'ambiente urbano o siano contrastanti con le indicazioni del Piano. Tali lavori dovranno essere conclusi entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla diffida scritta.

L'Amministrazione Comunale, al fine di assicurare il pubblico decoro, ha la facoltà di ingiungere ai proprietari delle unità edilizie, al fine di conseguire le qualità architettoniche ed ambientali previste dal Piano, la variazione cromatica, anche totale, dell'Unità Edilizia. Tali lavori dovranno essere conclusi entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla diffida scritta.

Trascorso il limite temporale assegnato e constatata l'inerzia o l'esplicito rifiuto dei proprietari delle unità edilizie di provvedere a proprie cure e spese all'esecuzione degli interventi richiesti, l'Amministrazione potrà provvedere all'esecuzione d'ufficio in danno del proprietario intimato; È fatta salva l'applicazione di eventuali sanzioni amministrative previste da norme di Legge o Regolamenti statali, regionali e comunali.



### TITOLO III – MODALITA' D'INTERVENTO

#### Art. 3.1 – Categorie di intervento

Gli interventi attuabili sui fabbricati e nelle aree ricomprese all'interno del perimetro del centro di prima e antica formazione sono riconducibili alle seguenti categorie di interventi edilizi che richiamano, con opportune modifiche, integrazioni e precisazioni, le definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia senza variazione di volume
- Ristrutturazione edilizia con aumento di volume
- Demolizione e ricostruzione senza variazione di volume
- Demolizione e ricostruzione con variazione di volume
- Demolizione senza ricostruzione
- Ricostruzione di edifici o di parti di edifici preesistenti
- Nuova costruzione
- Restauro urbanistico
- Ristrutturazione urbanistica
- Riqualificazione ambientale

Le categorie di intervento consentite per ogni singola unità di intervento – esclusi il restauro urbanistico, la ristrutturazione urbanistica e la riqualificazione ambientale – sono specificate nelle tavole degli interventi edilizi e nella relativa scheda edilizia.

In caso di discordanza tra gli interventi previsti e consentiti nell'elaborato grafico e quello specificato nella scheda edilizia occorre fare riferimento a quanto prescritto in questa ultima.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

### Art. 3.2 – Manutenzione ordinaria

Comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture anche esterne degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono in alcun modo comportare la realizzazione di nuovi locali né modificare o alterare gli elementi architettonici, decorativi e strutturali dell'organismo edilizio e l'aspetto esteriore dell'edificio;

Sono classificabili come opere di manutenzione ordinaria i seguenti lavori:

- a) demolizione e rifacimento totale o parziale dei pavimenti e dei rivestimenti interni, a condizione che non si tratti di elementi di antica fattura e pregio, per la eventuale rimozione dei quali è necessaria apposita autorizzazione degli uffici competenti;
- b) demolizione, rifacimento o riprese parziali degli intonaci interni e loro coloritura;
- c) rifacimento o sostituzione degli infissi interni;
- d) riprese parziali di intonaci esterni;
- e) coloriture dei prospetti esterni senza modifiche dei colori e degli ornamenti originali;
- f) riparazione, verniciatura e/o eventuale sostituzione degli infissi esterni con colori e tipi identici a quelli preesistenti;
- g) riparazione e/o parziale sostituzione del manto di copertura con elementi identici a quelli preesistenti;
- h) riparazione, integrazione e/o limitato parziale rinnovamento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici a patto che non comportino creazione di volumi tecnici;

### Art. 3.3 – Manutenzione straordinaria

Gli interventi ascrivibili a questa categoria, finalizzati a preservare e migliorare l'efficienza delle singole unità immobiliari, comprendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici e non devono alterare il sistema costruttivo e distributivo né le destinazioni d'uso e non devono comportare variazioni dei volumi e delle superfici.

Tutte le opere e le modifiche che rientrano in questa categoria dovranno essere eseguiti senza alterazioni degli elementi tipologico-formali e delle caratteristiche architettoniche degli immobili, salvo che ciò non si configuri come intervento di riordino e di riqualificazione architettonica dell'organismo edilizio stesso, in coerenza con i principi informativi del Piano, da accertarsi da parte dell'Ufficio Tecnico.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti tipologie opere:

- a) rifacimento di intonaci esterni;
- b) coloriture dei prospetti esterni con modifiche dei colori e degli ornamenti originali;
- c) sostituzione di infissi esistenti con nuovi infissi in legno o in materiali compatibili con la tipologia del fabbricato;
- d) rifacimento di pavimentazioni e rivestimenti esterni;
- e) rifacimento parziale o totale di coperture storiche dissestate con riutilizzo delle tegole esistenti o, nel caso non siano numericamente sufficienti, con tegole di altra provenienza uguali a quelle esistenti;
- f) sostituzione integrale del manto di copertura esistente realizzato con elementi incongrui con un nuovo manto di copertura in coppi in laterizio con orditura alla sarda;
- g) risanamento e consolidamento delle murature esistenti.
- h) risanamento delle lesioni murarie che non comportino significative opere di demolizione;
- i) consolidamento, rifacimento parziale o totale di strutture verticali o orizzontali senza alterazione della quota di imposta e senza incremento di superfici e volumi;
- j) rifacimento o installazione di impianti per servizi accessori (idrico, fognario, scarico acque meteoriche, riscaldamento, illuminazione) ed opere inerenti che non comportino creazione di nuovi volumi tecnici;
- k) rifacimento o installazione di opere accessorie che non comportino aumento di volume e superfici utili quali recinzioni e sistemazioni esterne;
- l) realizzazione di chiusure e di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo interno;
- m) costruzione di vespai e scannafossi.
- n) apertura e/o chiusura di porte o finestre in quanto ripristino dello stato originario preesistente;
- o) eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

Le opere di manutenzione straordinaria sugli immobili ricompresi all'interno del centro matrice possono essere effettuate solo attraverso l'impiego di materiali, tecniche costruttive e gamme cromatiche tradizionali. Qualora per particolari motivi di carattere statico sia necessario intervenire con strutture o elementi non tradizionali, dovrà essere predisposto idoneo progetto, con allegata relazione, redatta da un professionista abilitato, che ne motivi tecnicamente il ricorso, da trasmettere agli uffici competenti per il rilascio del provvedimento abilitativo.





## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

### Comune di **Bessude**

#### Art. 3.4 – Restauro e risanamento conservativo

Individua interventi rivolti a conservare un organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche diverse da quelle originarie ma con esso rigorosamente compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Per consolidamento devono intendersi gli interventi che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzioni di elementi. Si considerano interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, posa di tiranti, riprese di muratura, contraffortatura ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali senza comportarne la sostituzione. Per rinnovo devono intendersi le sostituzioni, limitate all'indispensabile, degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia uguale o analoga a quelli sostituiti e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali dell'edificio. Tali inserimenti devono essere previsti nella posizione più coerente con il sistema distributivo dell'edificio e con minima compromissione di murature. Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte o modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storici ambientali dell'edificio.

Gli interventi di restauro si attuano nel pieno rispetto dei valori storici e artistici degli immobili e delle loro caratteristiche tipologiche e distributive, talvolta con ricorso a opere di demolizione qualora strettamente e assolutamente necessarie.

Gli interventi di risanamento conservativo concernono immobili e complessi edilizi che conservano parti considerevoli degli impianti compositivo e distributivo originari, la cui salvaguardia e valorizzazione si attua, nel rispetto della unitarietà formale e strutturale, anche attraverso modeste opere di demolizione e di parziale ricostruzione, nonché modifiche costruttive e delle destinazioni d'uso.

È prescritta la conservazione del sistema distributivo, degli elementi decorativi originali e delle strutture, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte che non rivestono interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse artistico e storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

Sono consentite modifiche di limitata entità alle aperture in facciata, esclusivamente quanto ciò sia finalizzato al recupero dei valori originari del fabbricato, inserite armonicamente nel contesto, fatte salve le prescrizioni di cui al Titolo IV.

Per esigenze strettamente necessarie e documentate è ammessa l'installazione di elevatori a condizione che non comportino la demolizione, neppure parziale, di strutture di importanza storica e di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc. ) e che non vengano alterati negativamente i caratteri dell'edificio con aggiunte non congruenti con l'organismo edilizio. È altresì consentito lo spostamento dell'ubicazione dei collegamenti verticali per dimostrate esigenze funzionali nel rispetto della struttura dell'edificio e dei caratteri dell'edificio.

È ammesso l'inserimento o l'ampliamento di servizi igienico sanitari, nei limiti delle necessità funzionali delle unità immobiliari, a condizione che non vengano alterati negativamente i caratteri dell'edificio con aggiunte non congruenti con l'organismo edilizio.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

### Art. 3.5 – Ristrutturazione edilizia senza variazione di volume

Si intendono per interventi di ristrutturazione edilizia senza variazione di volume quelli rivolti a conservare o a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che, nel pieno rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente assicurandone maggiore qualità costruttiva, architettonica e funzionale nonché destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Per gli interventi che rientrano in questa categoria è prescritta la rigorosa conservazione e la valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici e decorativi degli edifici nonché l'uso di materiali e tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale. Sono preclusi aumenti di volumetria; sono invece consentiti possibili recuperi in termini di superficie all'interno delle sagome esistenti (sottotetti, doppi volumi, ecc.) in conformità ai parametri igienici e dimensionali e comunque sempre nel pieno rispetto e valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici e decorativi degli edifici.

Nei casi in cui è ammessa la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume sono consentiti i seguenti interventi:

- a) riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza alterazioni di volume e superficie complessiva;
- b) miglioramento igienico e funzionale dell'edificio;
- c) modifiche parziali agli elementi verticali e orizzontali, strutturali e non;
- d) eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico mediante demolizione di parti di edificio senza ricostruzione dei medesimi;

È tassativamente preclusa la sostituzione di edifici o parti significative di essi mediante demolizione e successiva ricostruzione, fatta eccezione per i casi espressamente disciplinati in tal senso dalle schede edilizie e disciplinati dal successivo art. 3.7.

### Art. 3.6 – Ristrutturazione edilizia con aumento di volume

Comprende gli interventi e le prescrizioni di cui all'articolo precedente con, in aggiunta, la possibilità di realizzare incrementi di volumetria (ampliamenti e/o sopraelevazioni).

Essi sono limitati alle situazioni in cui l'edificio risulti in palese disarmonia con l'edificato storico ed attraverso l'intervento di ristrutturazione si ricostituisca l'assetto generale originario oppure si raggiunga un più coerente inserimento del fabbricato nel contesto preesistente. Sono altresì inerenti ai casi di edifici privi di carattere compiuto nonché agli edifici che all'interno del tessuto storico, pur conservando la propria consistenza materiale e formale, risultano inabitabili per quanto riguarda la dimensione e le altezze utili. L'entità delle variazioni, l'altezza massima del fabbricato e le linee generali di intervento sono specificati nelle schede edilizie e negli elaborati grafici di Piano.

Sono esclusi da questa tipologia di intervento gli organismi edilizi che conservano la consistenza materiale e formale e – seppur inabitabili per quanto concerne dimensioni e altezze utili – sono inseriti in un contesto ambientale che preserva inalterata l'originaria trama del tessuto di antica formazione e la originaria consistenza materiale e formale e che documentano la tradizione locale o le pratiche costruttive e di decorazione.

Gli interventi annoverati nella presente fattispecie devono essere eseguiti in osservanza alle norme di carattere generale, in coerenza con l'abaco tipologico e mediante l'impiego di materiali compatibili con la tradizione costruttiva locale.

Per quanto non espressamente specificato si applicano le disposizioni di cui all'articolo precedente purché non in contrasto con quanto prescritto nel presente articolo.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

### Art. 3.7 – Demolizione e ricostruzione senza variazione di volume

È un intervento rivolto a sostituire un organismo edilizio o parte di un organismo edilizio con un altro diverso o parzialmente diverso per forma e/o destinazione d'uso, secondo i criteri del ripristino tipologico in coerenza con l'abaco delle tipologie edilizie.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione senza variazione di volumetria prevedono la demolizione dell'edificio esistente o parte di esso e la successiva costruzione di altro fabbricato o di parte di pari incidenza volumetrica, avente caratteristiche tipologiche, formali, architettoniche coerenti con i caratteri intrinseci del contesto storico e desunti dall'abaco tipologico.

Nella ricostruzione dovrà essere rispettato l'allineamento stradale degli edifici contigui, salvo diverse disposizioni contenute negli elaborati grafici di P.P. e nelle schede edilizie

La presente categoria d'intervento è generalmente contemplata:

- a) per gli edifici, totalmente privi di valore storico, architettonico e ambientale, che si configurano come elementi dissonanti nel tessuto edilizio storico; tali edifici sono suscettibili, qualora necessario e se previsto dal Piano, di essere demoliti o sostituiti con altri che rispettino nella tipologia, nei materiali, nelle finiture le prescrizioni delle presenti norme e delle schede edilizie di Piano.
- b) per gli edifici, aventi interesse storico, architettonico e ambientale, in pessime condizioni statiche, che presentino strutture portanti lesionate o fatiscenti, che manifestino pericolo di crollo o di cedimenti, e che in ogni caso non siano suscettibili di recupero e riuso razionale o funzionale. In tali casi l'intervento deve inderogabilmente prevedere la salvaguardia, il recupero e il successivo riutilizzo degli elementi architettonici di pregio e la costruzione di un nuovo organismo edilizio, o parte di esso, di pari incidenza volumetrica, ingombro planimetrico e altezza, che abbia analoghe caratteristiche tipologiche, formali, architettoniche e riproponga l'originario disegno dei prospetti. In questa fattispecie il progetto dovrà essere corredato da elaborati grafici raffiguranti l'originario disegno dei fronti e da documentazione fotografica attestante lo stato attuale. Fatta eccezione per i casi di urgenza ai fini della salvaguardia della pubblica incolumità da accertarsi a cura degli enti competenti, la demolizione degli edifici è subordinata alla redazione di apposita relazione tecnica asseverata, redatta da un professionista abilitato, che analizzi le condizioni statiche del manufatto e attesti l'impossibilità del recupero e la necessità della demolizione, fatta salva in ogni caso la specifica disciplina del P.P.;

Nel calcolo volumetrico della sostituzione edilizia non deve essere computata la volumetria inerente le superfetazioni e i corpi, in aderenza e non, esistenti negli spazi scoperti di pertinenza che non facciano organicamente parte dell'edificio.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

### Art. 3.8 – Demolizione e ricostruzione con variazione di volume

Comprende gli interventi di cui all'articolo precedente e valgono le stesse prescrizioni con, in aggiunta, la possibilità di una variazione di volumetria (ampliamenti o sopraelevazioni). L'entità delle variazioni è riportata nella scheda della singola unità edilizia.

### Art. 3.9 – Demolizione senza ricostruzione

Sono interventi che comportano l'eliminazione senza ricostruzione di edifici o porzioni di essi che non risultano compatibili dal punto di vista morfologico o ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio. Gli elaborati di P.P. individuano gli immobili di cui è prescritta la demolizione totale o parziale.

Nel caso di edifici in condizioni precarie è consentita la demolizione, fatto salvo il caso di edifici di rilevante interesse storico o artistico, di tutto l'edificio e di una sua parte; in questi casi non è consentito edificare nell'area resasi disponibile. L'area potrà essere suscettibile di utilizzazione pubblica (aree di verde pubblico, aree di sosta, ampliamenti della sede stradale, aree di rispetto, camminamenti pedonali, etc.), ovvero essere vincolata a verde privato al fine di ridurre l'indice fondiario.

### Art. 3.10 – Ricostruzione di edifici o parti di edifici preesistenti

Comprende gli interventi di ricostruzione di edifici o di parti di edifici fatiscenti o demoliti in epoca recente e che hanno lasciato dei vuoti nel tessuto urbanistico circostante, tali da rappresentare elementi di disarmonia con lo stesso e con l'insieme architettonico circostante.

La ricostruzione è consentita con le caratteristiche tipologiche, costruttive e architettoniche dell'ambiente circostante, desunte dall'abaco tipologico, e conformemente ai parametri edificatori (superficie coperta, volume, altezza, etc.) specificati nelle schede edilizie.

Dovrà di norma essere rispettato l'allineamento stradale degli edifici contigui, salvo diverse disposizioni contenute negli elaborati grafici di P.P. e nelle schede edilizie



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

### Art. 3.11 – Nuova costruzione

Riguarda gli interventi di edificazione su aree libere all'interno del tessuto urbanistico del centro storico non derivanti dalla demolizione di preesistenti fabbricati.

Le caratteristiche tipologiche, costruttive e architettoniche dovranno essere conformi ai caratteri intrinseci del contesto, desunte dall'abaco tipologico, ed in generale ai principi informativi del P.P.

I parametri edificatori (superficie coperta, volume, altezza, etc.) sono specificati nelle schede edilizie di Piano.

Dovrà di norma essere rispettato l'allineamento stradale degli edifici contigui, salvo diverse disposizioni contenute negli elaborati grafici di P.P. e nelle schede edilizie

### Art. 3.12 – Restauro urbanistico

È un insieme sistematico di interventi edilizi, appartenenti a tutta la gamma precedentemente elencata, che tenda a conservare, a riqualificare e ad adeguare all'uso attuale un tessuto edilizio esistente, rispettando la sua struttura originale.

Gli interventi sono subordinati alla redazione di un Piano esecutivo o di recupero ed alla sua approvazione da parte dell'Ufficio Tutela territorialmente competente.

Per i singoli edifici compresi nel piano di restauro urbanistico sono consentiti anche interventi diversi da quelli stabiliti nelle schede edilizie del P.P., previa preventiva approvazione del Piano esecutivo o di recupero.

### Art. 3.13 – Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a recuperare l'originaria trama del tessuto di antica formazione preesistente mediante sostituzione di parti incongrue e incompatibili dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio e mediante un insieme sistematico di interventi edilizi di carattere migliorativo, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Tali interventi possono prevedere il riordino di porzioni di isolati già consolidati mediante parziale o totale demolizione dei fabbricati esistenti e la ricostituzione di un edificio integrato con il circostante contesto ambientale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla redazione di un Piano esecutivo di ristrutturazione edilizia ed alla sua approvazione da parte dell'Ufficio Tutela territorialmente competente.

Per i singoli edifici compresi nell'ambito del piano di ristrutturazione urbanistica sono consentiti anche interventi diversi da quelli contemplati nelle schede edilizie del P.P., previa preventiva approvazione del Piano esecutivo anzidetto.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

### Art. 3.14 – Riqualficazione ambientale

Comprende interventi non edificatori su aree libere o pertinenze inedificabili e su spazi pubblici al fine di favorire la riqualficazione delle condizioni igieniche, funzionali e di qualità paesaggistica, con l'eliminazione delle superfetazioni e attraverso un insieme sistematico di opere di carattere migliorativo unitariamente progettate.

### Art. 3.15 – Atti autorizzativi

Fermo restando quanto stabilito all'art.1.6, per l'esecuzione di opere riconducibili alle categorie di intervento precedentemente descritte su immobili ricadenti all'interno dell'ambito di applicazione delle presenti norme devono essere conseguiti i titoli autorizzativi di seguito specificati.

Gli interventi di manutenzione ordinaria necessitano di autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico. È fatta salva l'applicazione degli articoli 143, 149 e 156 del D. Lgs 42/2004. L'istanza di autorizzazione è redatta in conformità al vigente Regolamento edilizio comunale, con allegata la documentazione prescritta dall'art. 3.16.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività da presentare, con allegata la documentazione prescritta dall'art. 3.16, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono subordinati a permesso di costruire.

Qualora gli interventi manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo comportino un'alterazione dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici la richiesta di autorizzazione, la denuncia di inizio attività o l'istanza per il rilascio del permesso di costruire dovrà essere corredata dall'autorizzazione paesaggistica prevista dagli articoli 146 e 159 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii, rilasciata dal competente Ufficio regionale per la Tutela del Paesaggio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia senza variazione di volume, ristrutturazione edilizia con aumento di volume, ricostruzione di edifici o parti di edifici preesistenti, nuova costruzione e restauro scientifico sono subordinati a permesso di costruire.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione con o senza variazione di volume sono soggetti a permesso di costruire. Le autorizzazioni a demolire l'immobile potranno essere rilasciate soltanto contestualmente al rilascio del permesso di costruire concernente l'edificio da ricostruire.

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono subordinati ad autorizzazione edilizia.

L'installazione di insegne è soggetta ad autorizzazione edilizia.

Il cambiamento di destinazione d'uso necessita del permesso di costruire; il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo se l'istanza è accompagnata da un progetto che prevede in ogni caso l'esecuzione degli interventi prescritti nelle scheda di Piano.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

### Art. 3.16 – Documentazione da allegare all'istanza di esame del progetto

Il progetto edilizio dovrà essere corredato dagli elaborati necessari per la compiuta valutazione della conformità alle prescrizioni normative delle proposte progettuali in esso contenute. Dovrà quindi contenere un'analitica e dettagliata documentazione dello stato di fatto, delle consistenze edilizie di cui si prevedono modifiche o demolizioni ed una precisa e puntuale rappresentazione delle proposte di progetto. A tal fine alla domanda di esame del progetto – oltre all'eventuale ulteriore documentazione prevista dal Regolamento Edilizio comunale – dovranno essere allegati in triplice copia gli elaborati e/o i documenti di seguito specificati, pena l'irricevibilità dell'istanza.

Le istanze di autorizzazione relative agli interventi di manutenzione ordinaria dovranno essere corredate da:

- a) relazione tecnica illustrativa a firma di un tecnico abilitato alla professione contenente la descrizione analitica degli interventi previsti e delle relative tecniche di esecuzione, delle caratteristiche e della natura dei materiali esistenti e dei materiali di previsto impiego (intonaci, pitture, pavimenti, soglie, davanzali, infissi, canali, pluviali, etc.), al fine di verificare la congruenza tra gli interventi previsti ed i caratteri intrinseci dell'edificio e del contesto;
- b) documentazione fotografica dello stato di fatto, estesa anche ai fronti contigui e prospettanti, adeguata ad individuare l'oggetto dell'intervento ed il suo intorno ed a consentire la verifica di congruità architettonica delle proposte progettuali con il contesto ambientale sia verso strada che nei cortili interni. Le fotografie dovranno essere a colori del formato minimo di cm. 12 x 16
- c) stralcio del rilievo aerofotogrammetrico;
- d) estratto di mappa catastale con localizzazione dell'immobile oggetto d'intervento;

Le denunce di inizio attività inerenti interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere corredate, oltre che dai documenti richiesti per gli interventi di manutenzione ordinaria precedentemente elencati, da:

- e) elaborati grafici in scala 1:50, relativi alle parti interessate dagli interventi, atti a rappresentare in maniera dettagliata la tipologia degli interventi stessi.

Le istanze riguardanti tutti gli altri interventi dovranno essere corredate da:

- a) relazione tecnica illustrativa contenente la descrizione analitica degli interventi previsti in progetto e delle relative tecniche di esecuzione, delle caratteristiche e della natura dei materiali esistenti e dei materiali di previsto impiego (intonaci, pitture, pavimenti, soglie, davanzali, infissi, canali, pluviali, etc.), al fine di verificare la congruenza tra gli interventi previsti in progetto ed i caratteri intrinseci dell'edificio e del contesto;
- b) documentazione fotografica dello stato di fatto, estesa anche ai fronti contigui e prospettanti, adeguata ad individuare l'oggetto dell'intervento ed il suo intorno ed a consentire la verifica di congruità architettonica delle proposte progettuali con il contesto ambientale sia verso strada che nei cortili interni. Le fotografie dovranno essere a colori del formato minimo di cm. 12 x 16
- c) stralcio del rilievo aerofotogrammetrico;
- d) estratto di mappa catastale con localizzazione dell'immobile oggetto d'intervento;
- e) planimetria quotata dello stato reale del lotto, in scala adeguata e comunque non inferiore a 1:200, estesa per un raggio tale da rendere possibile l'individuazione del lotto interessato, con



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

### Comune di **Bessude**

indicazione dell'andamento altimetrico dell'area, nella quale devono essere indicate le opere esistenti, le aree sulle quali è stata computata la superficie fondiaria relativa agli edifici, le proprietà confinanti, le altezze e le distanze degli edifici circostanti e dai confini, le strade o altri spazi pubblici adiacenti;

- f) rilievo dello stato di fatto (piante, sezioni e prospetti) in scala non inferiore a 1:50 dei singoli piani, compresi quelli interrati e delle coperture, contenenti indicazioni relative ai lati interni ed esterni delle piante, agli spessori dei muri, alla larghezza e altezza delle aperture, alle altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio, alle costruzioni terminali (volumi tecnici), alle orditure strutturali ed alla destinazione d'uso dei singoli locali, corredato da prospetto allargato agli edifici limitrofi in scala 1:50 e da eventuali particolari costruttivi e decorativi in scala 1:20;
- g) planimetria quotata di progetto del lotto, in scala adeguata e comunque non inferiore a 1:200, nella quale devono essere indicate le opere progettate, gli spazi destinati a parcheggio coperto e/o scoperto e la sistemazione dell'area non edificata, nonché il tipo di recinzione se presente;
- h) progetto in scala 1:50 (piante, prospetti, sezioni) con le quote dei vari piani, copertura e sotterranei compresi e le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alle orditure strutturali ed ai materiali di previsto impiego, corredato da particolari costruttivi e decorativi in scala 1:20, ivi compresi i particolari dei balconi e delle relative balaustre. Il progetto dovrà contenere almeno due sezioni verticali quotate, di cui una in senso ortogonale alla strada pubblica, secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza, con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, ed una parallela alla strada che contempli anche i distacchi dai fabbricati limitrofi. I prospetti dovranno essere inseriti nel contesto circostante con rappresentazione degli edifici finitimi, siano essi in aderenza o meno, e dovranno riportare l'indicazione delle quote dei piani e delle coperture di tutti i fabbricati riferite alla strada e/o alle più basse sistemazioni esterne;
- i) sovrapposizione tra rilievo e progetto in scala 1:50 (piante, prospetti, sezioni) con evidenziate le operazioni di trasformazione nei colori convenzionali giallo/rosso per demolizione e nuova costruzione. La rappresentazione dovrà contenere anche gli elementi necessari per l'identificazione degli agganci e delle relazioni con gli edifici contigui. Dovrà inoltre essere individuata la posizione e la conformazione del fabbricato prima e dopo la trasformazione edilizia sugli estratti delle tavole di P.P.
- j) dimostrazione analitica delle consistenze edilizie oggetto dell'intervento, nello stato di fatto e nella trasformazione proposta, e della conformità alle presenti norme;
- k) simulazione fotografica dell'intervento comprendente anche gli edifici limitrofi;
- l) documentazione dello stato di proprietà e degli eventuali vincoli legislativi vigenti.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.

È facoltà dell'Ufficio Tecnico richiedere ulteriori elaborati grafici, atti integrativi o documentazione per una più esaustiva cognizione dell'intervento proposto.

L'Ufficio Tecnico comunale potrà richiedere le eventuali modifiche delle caratteristiche costruttive e dei materiali proposti che riterrà opportune al fine di ottenere la massima congruenza con il contesto ambientale ed il coordinamento tra i singoli interventi.





## TITOLO IV – NORME TECNICHE E PROGETTUALI

### Art. 4.1 – Isolati ed unità edilizie

Negli elaborati di Piano il centro di prima ed antica formazione del comune di Bessude è stato suddiviso in isolati, corrispondenti generalmente agli isolati urbani, distinti sulla base di una catalogazione alfabetica, al cui interno sono state individuate e numerate le singole unità di intervento. Per unità di intervento si intende l'unità edilizia, costituita anche da più unità immobiliari, avente omogenee ed unitarie caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive. Per ogni unità edilizia è stata redatta un'apposita scheda di Piano contenente le indicazioni riguardanti consistenza, destinazione d'uso, tipologia edilizia, caratteri architettonici, interventi ammessi e prescrizioni di carattere operativo, con specifico richiamo alle presenti Norme d'attuazione.

I dati planovolumetrici e catastali specificati nelle singole schede sono stati desunti dal rilievo aerofotogrammetrico e dalle planimetrie catastali e sono da considerarsi come valori di riferimento utilizzati per il dimensionamento del Piano: questi dati, all'atto della richiesta dell'atto autorizzativo l'intervento, dovranno essere singolarmente riscontrati e verificati dal professionista incaricato presso gli uffici comunali competenti e presso l'Agenzia del Territorio; l'elaborazione progettuale dovrà essere predisposta con riferimento a detti ultimi valori. Qualora in ragione della reale situazione urbanistica l'intervento contemplato nella scheda di Piano risulti non più attuabile, sarà compito dell'Ufficio Tecnico stabilire quali opere siano realizzabili, in analogia ed in conformità con quelle originariamente previste nel Piano.

L'Ufficio Tecnico ha facoltà, in sede di richiesta di titolo abilitativo, di richiedere che la progettazione edilizia sia estesa a più unità edilizie contigue.

### Art. 4.2 – Classificazione delle unità edilizie

All'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione sono organismi architettonici di valore storico quelli costruiti antecedentemente al 1950 aventi un significativo interesse ambientale e/o costruttivo. Le unità edilizie ricomprese nel Piano, in funzione delle alterazioni e della conservazione dei caratteri storici, sono suddivise sulla base delle seguente classificazione:

- U1. Edifici di pregio di tipo tradizionale e/o di significativo interesse storico, ambientale o costruttivo, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale. Sono gli organismi in normali condizioni di conservazione e manutenzione che rivestono significativo interesse storico e ambientale e che documentano la tradizione locale o le pratiche costruttive e di decorazione suscettibili di conservazione. Per questa tipologia di fabbricati sono di norma ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, salvo diverse prescrizioni specificate nelle schede di Piano. Sono altresì consentite le opere esterne complementari e quelle necessarie alla dotazione dei servizi ed impianti e ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Sono di norma preclusi interventi comportanti la creazione di nuove volumetrie su manufatti e vani accessori ubicati nelle corti retrostanti l'edificio principale; gli interventi su detti manufatti di norma dovranno essere limitati all'accorpamento ovvero alla ricomposizione dei volumi esistenti, se legittimamente edificati, in armonia con le tipologie del fabbricato principale e nel pieno rispetto delle caratteristiche architettoniche e compositive di quest'ultimo.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

- U2. Edifici di pregio di tipo tradizionale e/o di significativo interesse storico, ambientale o costruttivo, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica. Sono organismi come quelli della classe precedente che sono stati alterati da superfetazioni o da interventi di edificazione sovrapposta al vecchio impianto con elementi architettonici in contrasto con i caratteri tradizionali. Sono consentiti gli stessi interventi ammessi per la classe precedente e interventi di rimozione e/o sostituzione degli elementi incongrui con il contesto storico, in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi e con l'impiego di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale.
- U3. Edifici tradizionali ordinari, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale. Sono gli organismi in normali condizioni di conservazione e manutenzione aventi interesse storico e ambientale e che documentano la tradizione locale o le pratiche costruttive e di decorazione suscettibili di conservazione. Per questa tipologia di fabbricati sono di norma ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, salvo diverse prescrizioni specificate nelle schede di Piano. Sono altresì consentite le opere esterne complementari e quelle necessarie alla dotazione dei servizi ed impianti e ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- U4. Edifici tradizionali ordinari, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica. Sono organismi come quelli della classe precedente che sono stati alterati da superfetazioni o da interventi di edificazione sovrapposta al vecchio impianto con elementi architettonici in contrasto con i caratteri tradizionali. Sono consentiti gli stessi interventi ammessi per la classe precedente e interventi di rimozione e/o sostituzione degli elementi incongrui con il contesto storico, in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi e con l'impiego di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale.
- U5. Edifici di tipo tradizionale e/o di interesse ambientale o costruttivo che, all'interno del tessuto storico, conservano la propria consistenza formale e/o tipologica ma hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel loro complesso come irreversibili. Per questi fabbricati sono di norma ammessi, salvo diverse prescrizioni specificate nelle schede di Piano, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia in coerenza con l'abaco tipologico mediante eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico e l'impiego di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale.
- U6. Edifici di tipo tradizionale e/o di significativo interesse ambientale o costruttivo, fortemente degradati, parzialmente o totalmente privi di alcuni elementi di fabbrica e classificabili come ruderi. Si tratta nella generalità di unità tradizionali molto degradate o in rovina utilizzati come locali di servizio o pertinenze. Per detti organismi edilizi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia secondo l'impianto e le forme originarie, qualora rilevabili, in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi e con l'impiego di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale. In taluni casi – specificati nelle schede delle unità edilizie – è consentita la demolizione e la successiva ricostruzione. In questi casi dovranno essere rispettati i caratteri della costruzione tradizionale e dovranno essere recuperati e riutilizzati gli elementi architettonici esistenti (stipiti, architravi, conci lavorati, tegole, etc.). Dovranno altresì essere rispettati gli allineamenti planimetrici ed altimetrici con le costruzioni contigue, come riportato nelle tavole grafiche e nelle schede edilizie.
- U7. Edifici di recente o nuova edificazione o di recente ristrutturazione, aventi caratteri tipologici, stilistici e materiali dissonanti ed incongruenti con il contesto storico.. Rientrano in questa categoria gli organismi edilizi parzialmente o totalmente dissimili da quelli tradizionali. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

conservativo, ristrutturazione edilizia in coerenza con l'abaco tipologico mediante eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico e l'impiego di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale. Sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazioni di volume, con misure e regole atte ad assicurare sia la conservazione degli elementi identitari ancora leggibili o superstiti, sia un più coerente inserimento del fabbricato nel tessuto edilizio del centro storico con ripristino dell'assetto storico generale.

### Art. 4.3 – Principi generali d'intervento

L'attuazione degli interventi sugli immobili ricadenti nell'ambito di validità del P.P. di Bessude è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni tecnico-progettuali – salvo specifiche prescrizioni riguardanti le singole unità di intervento riportate nelle schede edilizie – ed al rispetto delle norme vigenti del PUC, per quanto non in contrasto con le presenti norme, le quali sono prevalenti ed immediatamente cogenti.

Gli interventi dovranno essere attuati nel pieno rispetto del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dovranno essere finalizzati essenzialmente alla riqualificazione ed al recupero degli edifici esistenti, mantenendo e ripristinando le funzioni residenziali e terziarie. Gli interventi dovranno essere orientati alla conservazione dell'unità tipologica, nei suoi aspetti strutturali, distributivi e morfologici e dovranno tendere al ripristino ed alla valorizzazione dei partiti e degli elementi architettonici storici nonché dei materiali tradizionali.

Gli interventi dovranno essere finalizzati ad un corretto ed armonico inserimento delle nuove realizzazioni e delle trasformazioni nel contesto preesistente. Tale finalità sarà perseguita attraverso il recupero progettuale di tipologie proprie della tradizione costruttiva storica; a tal fine è consentita la demolizione degli edifici di recente edificazione, parzialmente o totalmente dissimili da quelli tradizionali, e la loro successiva ricostruzione, anche con variazioni di volume previste nelle schede di Piano, con utilizzo di tipologie e materiali compatibili con la tradizione.

Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica

1. Le disposizioni del presente capo valgono nelle aree perimetrate dallo studio di compatibilità geologica-geotecnica quali sono le aree con pericolosità da frana moderata (Hg1), presenti in una parte del Centro Matrice.

2. Nelle aree di pericolosità idrogeologica le attività antropiche e le utilizzazioni del territorio esistenti continuano a svolgersi compatibilmente con quanto stabilito dalle norme del PAI vigente.

3. Nel caso di interventi per i quali non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica i proponenti garantiscono comunque che i progetti verifichino le variazioni della risposta idrologica, gli effetti sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti e sulla permeabilità delle aree interessate alla realizzazione degli interventi, prevedendo eventuali misure compensative.

4. Nelle aree di pericolosità idrogeologica sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente elencati negli articoli da 27 a 34 e nelle altre disposizioni delle NdA del PAI, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite comprese quelle poste dallo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, ove richiesto. Tutti gli interventi non espressamente elencati sono inammissibili.

5. Allo scopo di impedire l'aggravarsi delle situazioni di pericolosità e di rischio esistenti nelle aree di pericolosità idrogeologica tutti i nuovi interventi previsti e consentiti dal PAI, oltre che dalle presenti norme, devono essere tali da:

a) migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso trasformazioni del territorio non compatibili;

b) non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale né la sistemazione idrogeologica a regime;

c) non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque;

d) limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;

e) non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

f) non incrementare le condizioni di rischio specifico idraulico o da frana degli elementi vulnerabili interessati ad eccezione dell'eventuale incremento sostenibile connesso all'intervento espressamente assentito;

g) assumere adeguate misure di compensazione nei casi in cui sia inevitabile l'incremento sostenibile delle condizioni di rischio o di pericolo associate agli interventi consentiti;

h) garantire condizioni di sicurezza durante l'apertura del cantiere, assicurando che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;

i) garantire coerenza con i piani di protezione civile.

6. I singoli interventi consentiti dagli articoli 27, 28, 29, 31, 32 e 33 delle NdA del PAI vigente non possono comportare aumenti di superfici o volumi utili entro e fuori terra ovvero incrementi del carico insediativo che non siano espressamente previsti o non siano direttamente e logicamente connaturati alla tipologia degli interventi ammissibili nelle aree rispettivamente disciplinate e non possono incrementare in modo significativo le zone impermeabili esistenti se non stabilendo idonee misure di mitigazione e compensazione.

7. Le costruzioni, le opere, gli impianti ed i manufatti che siano interessati anche solo in parte dai limiti delle perimetrazioni del PAI riguardanti aree a diversa pericolosità idrogeologica si intendono disciplinati dalle disposizioni più restrittive.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

### Comune di **Bessude**

#### Art. 4.4 – Prescrizioni di carattere generale

Gli interventi sugli immobili ricompresi nell'ambito di applicazione del P.P. devono essere occasione di miglioramento della qualità urbana. Nei casi espressamente previsti dalle schede edilizie di P.P., qualora gli organismi edilizi siano stati oggetto di precedenti interventi che ne hanno compromesso in tutto o in parte i partiti architettonici o il sistema delle aperture sui fronti ovvero qualora le caratteristiche dei fronti e delle coperture siano difformi o dissonanti dalle tipologie dell'edificio storico, l'intervento proposto dovrà tassativamente e prioritariamente prevedere un riordino complessivo dell'organismo edilizio per elevarne la qualità estetica. Dette modifiche dovranno mirare alla riqualificazione dell'intero prospetto per adeguarlo ai canoni costruttivi tradizionali riguardo a: tipologie, paramenti esterni, materiali, finiture superficiali, partiti architettonici, forme e proporzioni delle aperture, tipologie degli infissi, manto di copertura e quant'altro necessario, evitando la creazione di discontinuità formali sia nel fabbricato medesimo sia rispetto al contesto ambientale in cui è inserito. A tal proposito nei profili regolatori di Piano sono raffigurate delle ipotesi di riordino dei fronti dei fabbricati, le quali devono intendersi non come soluzioni vincolanti bensì esemplificative delle finalità sopra esposte ed a cui i vari interventi devono tendere. Nei casi suddetti il rilascio del provvedimento legittimante l'intervento presentato è vincolato alla previsione progettuale dell'adeguamento complessivo dell'immobile. Le opere necessarie per l'adeguamento del fabbricato dovranno essere eseguite prioritariamente agli ulteriori lavori – salvo i casi in cui ciò sia incompatibile con l'esecuzione di detti ulteriori lavori – pena la sospensione del titolo abilitativo.

All'interno del perimetro del Piano Particolareggiato valgono altresì le seguenti disposizioni generali:

- a) Il rilascio del titolo abilitativo avente ad oggetto interventi su fabbricati ricadenti all'interno del perimetro del centro di prima e antica formazione è subordinato a preventivo sopralluogo dell'Ufficio Tecnico. Nel corso del sopralluogo l'Ufficio Tecnico potrà eseguire rilievi metrici e fotografici, saggi e acquisire tutti gli elementi utili alla classificazione storica e tipologica del fabbricato.
- b) Gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione sono di norma ammessi, salvo casi espressamente vietati dal Piano.
- c) Sono di regola consentite, fatta eccezione per gli edifici vincolati e per quelli le cui schede edilizie di P.P. contengono contraria prescrizione, modifiche dei fronti tendenti a migliorare la qualità estetica dell'immobile, le quali dovranno essere valutate nella loro specificità, a prescindere dalla particolare categoria; dette modifiche devono riqualificare l'intero prospetto, evitando la creazione di discontinuità formali, e devono prevedere l'impiego di tipologie desunte dagli abachi allegati al Piano.
- d) È fatto divieto assoluto di realizzare nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni che aumentino le superfici di calpestio e le volumetrie nonché corpi in aggetto di qualsiasi profondità, salvo i casi espressamente previsti dal Piano. Se nella scheda edilizia non è fatta espressa menzione a nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, questi interventi sono da intendersi assolutamente vietati.
- e) È vietato eseguire in maniera parziale gli interventi consentiti dal Piano. Le opere devono essere eseguite per la loro totalità anche nel caso in cui un edificio accolga più unità immobiliari di proprietà differenti. Le opere dovranno essere eseguite contestualmente e secondo un disegno tipologico e architettonico unitario e non dovranno in nessun caso essere evidenziate eventuali diverse proprietà con impiego di differenti tecniche costruttive, materiali, paramenti murari, tipologie degli infissi, forme delle aperture, etc.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

### Comune di **Bessude**

- f) Non sono consentiti interventi di demolizione totale e di ricostruzione, salvo i casi espressamente disciplinati dal Piano stesso.
- g) È consentita la realizzazione di interventi pertinenziali, se non espressamente preclusa dalle prescrizioni delle schede di Piano. Nel caso in cui esista una superficie scoperta di pertinenza avente estensione superiore alla superficie coperta dal fabbricato è consentita la realizzazione di vani tecnici esterni e non aderenti al corpo di fabbrica dell'immobile, la cui incidenza volumetrica non deve essere superiore al 5% del volume esistente, questo calcolato con esclusione del volume relativo alle superfetazioni. È in ogni caso consentita, purché vi sia la superficie scoperta necessaria, la realizzazione di un vano tecnico non aderente al fabbricato avente volumetria non superiore a 15 m<sup>3</sup>. Qualunque sia la tipologia, l'ingombro planimetrico e l'incidenza volumetrica del vano tecnico la sua realizzazione dovrà in ogni caso essere preventivamente autorizzata.
- h) È di norma vietato l'uso di materiali o elementi costruttivi estranei alla tradizione costruttiva locale.
- i) Il tetto di norma deve essere a falde inclinate con manto di copertura in coppi in laterizio con orditura alla sarda. Negli organismi architettonici di valore storico è consentito il riutilizzo delle tegole esistenti diverse dal coppo se coeve al fabbricato.
- j) Sono di norma vietate le coperture piane o a terrazza, fatti salvi i casi esistenti.
- k) Sono consentiti gli interventi di riparazione, di riordino, riqualificazione o di rifacimento delle coperture se finalizzati ad un migliore inserimento nel contesto mediante l'uso dei materiali tradizionali ed il ripristino dell'originario andamento delle falde; è prescritta la conservazione della tradizionale copertura a tetto con coppi in laterizio con orditura alla sarda, avendo cura di recuperare ove possibile il materiale esistente di vecchia fabbricazione ancora in buono stato; è consentito l'utilizzo di nuovi coppi di laterizio unitamente ai coppi esistenti, disposti in maniera alterna e casuale.
- l) Sono di norma precluse alterazioni della quota della gronda; sono ammesse, previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico, modeste modifiche alla quota di gronda, sia in aumento che in diminuzione, finalizzate esclusivamente a risolvere problematiche di ordine statico o incongruità o discontinuità antiestetiche.
- m) È di regola consentita la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni, delle aggiunte o delle modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'immobile, fatta salva l'integrità statica dell'organismo edilizio. In occasione di interventi su fabbricati in cui sono presenti siffatti elementi estranei, ancorché non evidenziati nelle schede edilizie di P.P. ma rilevati in sede di sopralluogo dall'Ufficio Tecnico, il rilascio del provvedimento legittimante è subordinato alla previsione progettuale della demolizione di dette superfetazioni, da eseguirsi prioritariamente a qualsiasi altro intervento, pena la sospensione dell'atto abilitativo. Durante il corso dei lavori è facoltà dell'Ufficio Tecnico verificare la demolizione di dette superfetazioni mediante sopralluoghi in situ.
- n) Non è consentito ricavare nuovi livelli interrati e seminterrati al di sotto degli edifici appartenenti alla categorie U1, U2, U3, U4. Qualora, con esaustiva prova documentale e con appositi saggi, sia dimostrata la preesistenza di livelli sottostanti al piano di calpestio attuale è consentito il ripristino degli stessi a condizione che ciò non rechi pregiudizio all'integrità statica dell'immobile stesso e degli immobili finitimi. Deve altresì essere salvaguardata la pavimentazione esistente qualora originale o di pregevole fattura.
- o) Devono essere di norma rimossi i rivestimenti in materiale non originale e ripristinato l'originario paramento murario. Tale disposizione non si applica agli edifici che hanno subito radicali e documentabili trasformazioni tipologiche e quando il rivestimento costituisca elemento caratterizzante gli edifici medesimi.
- p) Sono vietate le pensiline, gli aggetti in c.a. ed in genere gli sporti che non rispettino le caratteristiche, le tipologie costruttive, le dimensioni e le proporzioni degli aggetti tradizionali ricavabili dagli abachi di Piano. Sono tassativamente vietati balconi che si estendono per l'intera facciata. Sono vietate verande aperte che prospettino sulla via pubblica.
- q) Non è consentito realizzare arretramenti o avanzamenti ai vari piani con



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

### Comune di **Bessude**

creazioni di discontinuità del piano della facciata per ricavare porticati, logge, passaggi coperti, terrazze e simili. Le pareti di chiusura perimetrale dei vari piani dovranno essere contenute nel medesimo piano verticale. Sono consentite deroghe a questa norma solo per edifici pubblici o di interesse pubblico.

- r) Fatta eccezione per fabbricati appartenenti alle categorie U1, U2, U3 e U4 e per fabbricati che prospettano su strade prive di marciapiedi aperte al traffico veicolare, è consentito realizzare balconi, conformemente alle tipologie desunte dall'abaco tipologico. L'aggetto dei balconi non potrà essere superiore alla larghezza del marciapiede sottostante ed in ogni caso non potrà essere superiore ad 1,20 m.
- s) Non è consentito realizzare scale esterne visibili da punti vista pubblici per accedere ai piani superiori.
- t) È precluso l'impiego di vetromattoni su tutti i fronti.
- u) È preclusa la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.
- v) È consentita l'installazione di chioschi e edicole nei punti espressamente indicati nel progetto di sistemazione dell'arredo urbano o, in assenza di esso, nei punti stabiliti dall'Ufficio Tecnico. La tipologia proposta ed il sito d'installazione dovranno essere espressamente approvati dall'Ufficio Tecnico. I chioschi e le edicole non dovranno in nessun caso essere addossati alla muratura degli edifici retrostanti.
- w) È vietata l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, silos, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili.
- x) È fatto divieto assoluto di installare torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione.
- xi) Frazionamenti e fusioni delle unità immobiliari. E' sempre ammesso il frazionamento delle unità immobiliari, con esclusione degli edifici aventi valore monumentale, nel rispetto di tutte le disposizioni previste dal PPCS. Per le unità edilizie in cui è consentita la ristrutturazione edilizia è ammessa la contestuale riorganizzazione interna delle singole U.M.I. anche tramite fusione di differenti U.M.I. senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

Nel caso gli interventi sugli immobili ricadenti nell'ambito di validità del P.P. siano eseguiti in difformità dalle prescrizioni precedenti o in assenza delle necessarie autorizzazioni o difformemente da queste, l'Ufficio Tecnico ha facoltà di ordinare la rimessa in pristino dello stato originario raffigurato nelle schede di Piano e, in caso di inadempienza, di fare eseguire i lavori di ufficio, a spese degli interessati. Sono fatte salve le ulteriori sanzioni previste dalla normativa vigente in materia.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

### Art. 4.5 – Prescrizioni tecniche di intervento

#### 4.5.1 Murature

Le murature esterne in pietrame o in mattoni faccia a vista devono essere lasciate a vista. Qualora tali murature presentino situazioni di degrado è ammessa la finitura con intonaco rustico colorato in pasta nei colori della tradizione locale e conformemente alle prescrizioni delle presenti norme.

Non è consentito ridurre a faccia a vista murature che si presentino attualmente intonacate, fatti salvi i casi di ripristino del paramento originario in pietra a faccia a vista.

I muri di fabbrica visibili da punti di vista pubblici, ivi compresi quelli laterali, anche quando sormontanti i tetti degli edifici adiacenti, e quelli non prospicienti direttamente su pubblica via ma comunque visibili, se non sono in pietrame o in mattoni faccia a vista, non possono essere lasciati allo stato rustico e devono essere intonacati e tinteggiati.

È prescritta la conservazione dei giunti e delle connessure di fango misto a poca malta di calce delle strutture tradizionali murarie in pietrame e dei giunti con malta di calce nelle murature tradizionali con blocchi squadrate; se necessario procedere alla stilatura, ristilatura o consolidamento dei giunti con malta di poca calce e fango con inserimento di zeppe litiche o frammenti di coccio. È consentita un'eventuale scialbatura a calce su tutta la superficie muraria

Nelle apparecchiature murarie a secco non è consentita la stilatura dei giunti (con qualsiasi tipo di malta), anche nel caso di "cuci e scuci" in parti della struttura o nel caso che le connessure delle pietre risultino mancanti o deteriorate.

#### 4.5.2 Facciate

Gli interventi di risanamento sulle facciate degli edifici dovranno privilegiare la conservazione, mediante pulitura e fissatura, degli intonaci di malta di calce esistenti; le eventuali integrazioni andranno realizzate con materiali e tecniche analoghe. Nelle murature a faccia a vista la manutenzione del paramento è costituita da pulitura e da rifacimento dei giunti con malta di calce e l'eventuale applicazione di prodotti di protezione non filmogeni.

Negli edifici soggetti a restauro e/o risanamento conservativo, qualora non sia possibile il recupero, gli intonaci esistenti dovranno essere rifatti con le stesse tecniche e materiali della tradizione. È fatto divieto di utilizzare malte cementizie, di realizzare intonaci plastici e di impiegare rivestimenti di qualsiasi genere. È altresì fatto obbligo, nel caso di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutti i fronti dell'edificio, ivi compresi quelli laterali sormontanti i tetti degli edifici adiacenti.

L'istanza per il conseguimento del titolo autorizzativo per la tinteggiatura esterna dovrà essere presentata prima di procedere agli interventi con allegati i prospetti dei fronti interessati, fotografie a colori raffiguranti la situazione attuale dei medesimi, simulazione fotografica dei prospetti a lavoro eseguito e scheda tecnica della/e tinta/e da impiegare. La scelta dei colori deve riferirsi ad una gamma cromatica ispirata ai modelli tradizionali, in assenza di uno specifico Piano del colore. In sede d'esame dei progetti è facoltà dell'Ufficio Tecnico richiedere i campioni delle tinte e dei rivestimenti ad integrazione degli elaborati progettuali. L'approvazione delle tinte e dei rivestimenti è subordinata alla loro rispondenza ai criteri sopra esposti.

Negli edifici soggetti a restauro e/o risanamento conservativo dovranno eseguite coloriture a fresco con intonaci colorati in pasta o, in alternativa, saranno messe in opera sostanze vernicianti, stese col pennello, composte da una mano di fondo di latte di calce, sopra la quale verranno apposte mani successive di tinta a base di calce.





## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

### Comune di **Bessude**

Sono precluse finiture a spruzzo, a bucciato o graffiato; è consentita la tecnica del semplice rinzafo, eseguita nel rispetto delle caratteristiche esecutive e dei materiali tradizionali.

È imposta la conservazione di partiture ed elementi architettonici e decorativi delle facciate e di ogni altro elemento di rilievo esistente. La coloritura monocromatica sarà permessa solo per quegli edifici senza alcuna parte in rilievo; per tutti gli altri fabbricati, la cui facciata possiede elementi architettonici o decorativi (lesene, modanature, cornici, fasce marcapiano, etc.), la colorazione policroma sarà di massima obbligatoria, con l'eccezione delle pietre naturali, dei mattoni a vista e delle terrecotte la cui tinteggiatura è vietata.

Qualora nella facciata siano presenti sportelli di ispezione essi devono essere occultati mediante coloritura uguale a quella della facciata, sia nel caso di superfici di facciata intonacate che nel caso di paramento in pietra faccia a vista.

È vietato tinteggiare parzialmente la facciata ma, al contrario, è obbligatorio procedere in modo completo ed omogeneo anche nel caso in cui un organismo edilizio accolga più unità immobiliari di proprietà differenti. In tali casi la colorazione della facciata dovrà avvenire contestualmente e secondo un disegno architettonico unitario.

Nel caso i lavori siano eseguiti in assenza delle necessarie autorizzazioni o difformemente da queste, fatte salve le sanzioni previste dalla normativa vigente in materia, l'Ufficio Tecnico ha facoltà di ordinare l'applicazione di una nuova tinteggiatura o di nuovi rivestimenti e, in caso di inadempienza, di fare eseguire i lavori di ufficio, a spese degli interessati.

È prescritta la conservazione dei paramenti murari in pietra squadrata faccia a vista; la pulitura della superficie dovrà essere eseguita con asportazione delle parti degradate, sostituzione delle parti gravemente ammalorate o fessurate con "cuci e scuci" e chiusura delle fessure.

È prescritta la conservazione ed il consolidamento dei paramenti murari in pietra sbazzata apparecchiata in corsi irregolari e mista a fango e poca malta di calce, con sostituzione o integrazione di parti (integrazione dei giunti e connesure come ai punti precedenti ed integrazione delle parti litiche con medesimo tipo di materiale).

#### 4.5.3 Aperture

Non è consentito praticare bucatore nei fronti dei fabbricati non espressamente previste nelle schede edilizie e negli elaborati di Piano. È consentito il ripristino di aperture in facciata, ancorché non previste nelle schede edilizie, quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci e quando questo non comprometta il partito architettonico della facciata. È altresì consentita l'apertura di nuove finestre, se non diversamente disciplinato nelle schede edilizie, negli immobili inabitabili per dimensione e/o altezze utili.

È tassativamente vietato modificare le dimensioni e le proporzioni delle aperture esistenti nei fabbricati appartenenti alle categorie U1, U2, U3 e U4, salvo che nei casi espressamente previsti nelle schede edilizie e finalizzati al ripristino delle dimensioni originarie.

Per i fabbricati appartenenti alle categorie U5 e U7, è consentito modificare lo schema delle aperture su tutti i fronti, anche mediante la realizzazione di nuove aperture, purché le modifiche proposte siano finalizzate alla composizione di schemi di aperture sui fronti rinvenibili nella tradizione costruttiva storica, conformemente ai canoni del ripristino tipologico, e siano coerenti con i principi informativi del Piano.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

### Comune di **Bessude**

Per gli interventi ricadenti nell'ambito di applicazione delle presenti norme è consentito derogare dai limiti di rapporto aeroilluminante stabiliti nel Regolamento edilizio comunale se ciò è finalizzato al rispetto delle prescrizioni dei periodi che precedono.

#### 4.5.4 Tetti

Fatti salvi i casi esistenti, i tetti devono essere a falde inclinate e la pendenza delle falde non deve essere in nessun caso superiore a quelle dei fabbricati finitimi e comunque non superiore al 30%.

I tetti dovranno avere di regola altezza alla gronda nulla. Qualora ciò non sia possibile per esigenze costruttive, è consentito sollevare l'intradosso alla gronda fino ad un massimo di cm 20 misurato sul filo esterno della facciata senza che ciò dia luogo a volumi.

Le coperture esistenti con assito incanniccato devono essere preservate. In caso di manutenzione si dovrà operare mediante integrazione e/o sostituzione delle parti ammalorate, con posa in opera di nuove canne (affiancate e legate tra di loro con rafia). Il nuovo incanniccato dovrà essere appoggiato e fissato sui travicelli e su di esso dovrà essere steso un massetto in malta di calce per saturare gli interstizi. È consigliabile creare un doppio strato ortogonale di canne per evitare caduta di calce dal massetto.

È consentita l'apertura di finestre e di terrazze contenute nel piano della falda, preferibilmente sulle falde non visibili da punti di vista pubblici; è invece vietata l'apertura di abbaini o di altri tipi di apertura che non seguano l'andamento della falda.

Fatti salvi i casi esistenti il manto di copertura deve essere preferibilmente in coppi in laterizio apparecchiati alla sarda (filari concavi e convessi alternati); È altresì assolutamente vietato l'impiego di materiali quali alluminio, acciaio, plastica, cemento e di tutti i materiali in genere non rinvenibili nella tradizione costruttiva del centro di prima e antica formazione.

Fatte salve le situazioni esistenti non è consentito realizzare coperture piane.

#### 4.5.5 Infissi / Serramenti

Negli immobili appartenenti alle categorie U1 e U2 gli infissi devono essere esclusivamente in legno. Negli immobili ascrivibili alle altre categorie, pur essendo preferibile l'utilizzo di infissi in legno, è consentito anche l'impiego di materiali differenti (alluminio, PVC, etc). che riproducano in tutto il legno o abbiano colorazione rinvenibile nella tradizione costruttiva storica; il loro uso sarà valutato in sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, tenendo conto dei caratteri dell'immobile interessato, del contesto ambientale e delle qualità tecniche ed estetiche del profilo prescelto, previa campionatura della tipologia di previsto utilizzo.

È assolutamente precluso l'impiego di infissi in alluminio naturale, laccato bianco o anodizzato.

Gli infissi in legno di vecchia e pregevole fattura devono essere comunque preservati, restaurati e riutilizzati a prescindere dalla tipologia di immobile.

Le disposizioni di cui al comma precedente valgono anche per le chiusure degli accessi alle autorimesse. Le chiusure in lamiera metalliche dovranno essere sostituite con infissi in legno o rivestiti in legno, in occasione di qualsiasi intervento effettuato sull'immobile, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In generale gli infissi esistenti realizzati con materiali e tipologie differenti da quelle sopra ammesse



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

### Comune di **Bessude**

dovranno essere sostituiti con altri conformi alle disposizioni di cui ai commi precedenti in occasione di qualsiasi intervento effettuato sull'immobile, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### 4.5.6 Portoni

I portoni devono essere in legno ad ante simmetriche e riconducibili a tipologie rinvenibili nella tradizione costruttiva del centro matrice. I portoni esistenti realizzati con materiali differenti dal legno dovranno essere sostituiti con portoni in legno in occasione di qualsiasi intervento effettuato sull'immobile, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I portoni lignei esistenti di tipo tradizionale devono essere conservati e restaurati; nel caso di portoni degradati sui quali non siano possibili operazioni di restauro è consentita la sostituzione con altro infisso in legno avente le dimensioni e le forme dell'originale.

Non è consentito posizionare i portoni arretrati rispetto al filo esterno della facciata. Sono fatti salvi i casi in cui ciò recherebbe grave pregiudizio per la sicurezza degli occupanti stante l'assenza di marciapiedi antistante l'ingresso all'immobile.

#### 4.5.7 Soglie, davanzali, stipiti

Nei fabbricati privi di soglie e davanzali, è consentito porre in opera elementi realizzati in materiali coerenti con il fabbricato e con la tradizione costruttiva del centro matrice.

Le soglie, i davanzali e gli stipiti di porte e finestre realizzate in materiali e/o lavorazioni distonici rispetto al complesso dell'edificio o, più in generale, rispetto alla tradizione costruttiva del centro matrice, devono essere rimossi e sostituiti con altri realizzati con materiali coerenti con il fabbricato o con l'edificato storico.

#### 4.5.8 Nicchie ed edicole

È vietato realizzare qualunque struttura architettonica, relativamente di piccole dimensioni, con la funzione pratica di ospitare e proteggere l'elemento che vi è collocato..

È vietato realizzare nicchie in facciata; sono fatte salve quelle create per la mimetizzazione tramite incasso degli impianti tecnologici come appresso specificato.

#### 4.5.9 Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda ed i discendenti pluviali, quando non siano interni o incassati, dovranno inserirsi armonicamente nel disegno complessivo del prospetto; negli elaborati progettuali presentati per il conseguimento del titolo abilitativo dovrà essere indicata la posizione nel fronte e la tipologia di materiale di previsto impiego. I pluviali, quando non interni o incassati, devono essere posti in corrispondenza dei bordi della facciata.

Se originariamente già presenti in fabbricati classificati U1, U2 e U3, i pluviali devono essere preservati o, qualora in stato di degrado tale da renderli irrecuperabili, sostituiti con pluviali a sezione circolare in rame o in ghisa riproposti nella medesima posizione.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

### Comune di **Bessude**

Le coperture a smaltimento diretto delle acque devono essere conservate tali: è vietato l'inserimento di canali di gronda, salvo diverse prescrizioni nelle schede di piano.

I pluviali dovranno essere a sezione circolare, in rame o in ghisa o in ferro preverniciato; i terminali dovranno essere preferibilmente in ghisa.

Qualora si intendano tinteggiare i canali di gronda ed i pluviali dovrà essere utilizzato un colore in accordo con l'eventuale cornice di gronda o in accordo con il colore del fondo e dell'eventuale zoccolatura.

#### 4.5.10 Pavimentazioni

È prescritta la conservazione ed il restauro delle pavimentazioni esistenti in acciottolato, lastricato o in mattoni coeve al fabbricato; in caso di rifacimento, si dovrà operare riutilizzando i materiali rimossi, eventualmente integrati con altri di identica fattura e qualità, adottando le medesime tecniche tradizionali e le originarie disposizioni;

I gradini in pietra di accesso ai fabbricati devono essere conservati; sono da prevedersi opportune operazioni di pulitura e lavaggio. È ammessa la sostituzione degli elementi in stato di degrado tale da non consentirne il recupero con altri riproducenti fedelmente gli originali nei materiali e nelle forme.

#### 4.5.11 Elementi costruttivi e decorativi

È prescritta la conservazione di tutti gli elementi costruttivi e decorativi delle facciate quali portali, cornicioni, piattabande, architravi, archivolti, cornici, lesene, marcapiani, capitelli pensili, sedili in trachite ecc..

Non è permesso che questi elementi siano occultati con intonaco o con tinteggiatura a meno che non lo fossero già in origine. È consentita solo l'operazione di pulitura e protezione, che dovrà essere adatta alla natura ed alla consistenza della pietra, al fine di conservare l'elemento in facciata. È ammessa la sostituzione di elementi degradati con altri riproducenti fedelmente gli originali nei materiali e nelle forme.

È vietato l'inserimento di elementi decorativi non originariamente presenti nel fabbricato anche nei casi di ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni.

#### 4.5.12 Cavi e condutture

Di norma i cavi devono essere interrati; ove ciò non fosse possibile, le condutture aeree di qualsiasi specie ed i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica in modo da non deturpare le facciate degli edifici.

I percorsi orizzontali, se non incassati, devono essere posti in aderenza al sottogronda o nella parte sovrastante modanature o fasce marcapiano in modo da non essere percepibili.

Le calate verticali, se esterne, devono essere poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie e non già delle proprietà.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

### Comune di **Bessude**

#### 4.5.13 Recinzioni.

Potranno essere in pietra naturale, in muratura piena intonacata e/o in ferro lavorato con disegni ispirati alla tradizione locale, per un'altezza complessiva non superiore a ml. 1,80. Altezze maggiori possono essere assentite in funzione dell'andamento complessivo dei fronti.

Sono fatte salve le recinzioni esistenti.

#### 4.5.14 Murature, zoccoli, mostre e cornici.

Si prescrive l'uso della pietra o del laterizio intonacato nonché il mantenimento degli elementi in pietra esistenti.

Cancellate e grate

Le cancellate di ingresso e le grate devono essere in ferro battuto o lavorato con disegni ispirati alla tradizione locale. In occasione della loro installazione dovrà essere allegata al progetto specifica documentazione grafica del particolare costruttivo da adottarsi.

#### 4.5.15 Insegne

Per le insegne, le illuminazioni e elementi analoghi devono essere adottate soluzioni progettuali coerenti con il contesto; è vietato l'impiego di materiali plastici o simili e luci fluorescenti in scatolato con superficie in plastica e sorgente luminosa interna e l'impiego di insegne luminose a bandiera. Sono consentite insegne luminose in tubo fluorescente modellato a vista.

Prima dell'installazione dovrà essere avanzata apposita istanza di autorizzazione con allegata la documentazione grafica e/o fotografica del particolare costruttivo da adottarsi

#### 4.5.16 Vetrine, tende

È consentito che le vetrine e le bacheche sporgano dal profilo esterno della muratura dell'edificio (esclusi aggetti, sporti e balconi di qualsiasi entità) per non più di 30 cm.

In ogni edificio le vetrine e le bacheche dovranno essere uniformate tra loro nei tipi e nei materiali.

Sempre uniformate per edificio dovranno essere tende e tendoni, sia nella foggia che nelle colorazioni.

#### 4.5.17 Comignoli e canne fumarie.

E' prescritta la conservazione integrale dei comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali (cotto e laterizio intonacato a calce). Quando, per l'accentuato stato di degrado, ciò non fosse possibile, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive. Eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentite previa dimostrazione delle reali necessità funzionali e in relazione alle esigenze di tutela ambientale.

Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e finiture tradizionali.

I torrini esalatori devono riproporre le forme e i materiali dei comignoli. E' vietato, in ogni caso, l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento, acciaio o altro materiale estraneo alla tradizione locale che non sia rivestito in muratura a riproposizione delle forme dei comignoli tradizionali.

È vietato far sboccare esternamente sui prospetti esterni verso strada tubi o condotti di scarico. In



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

### Comune di **Bessude**

nessun caso è consentita la messa in opera di tubazioni a vista di scarico dei fumi da caldaia, caminetto o da impianti di aspirazione, in metallo o in muratura, sui prospetti stradali, preferendo spazi interni o privati non visibili da visuale pubblica. Se già presenti e visibili, in occasione di qualunque tipo di intervento autorizzato dal Comune, dovranno essere rimossi.

#### 4.5.18 Impianti tecnologici

Gli impianti dovranno essere realizzati in modo da non essere visibili dall'esterno. Le antenne, le parabole e qualunque altro dispositivo di ricezione dovranno essere posizionati nella falda interna al lotto e mai su balconi o affacci prospettanti o visibili dagli spazi pubblici.

Sulle facciate e sulle coperture degli edifici prospettanti su vie e piazze pubbliche è vietata l'installazione di qualsiasi tipo di macchinario, in particolare quelli a servizio di impianti di climatizzazione, caldaie a gas e similari. I macchinari esistenti che prospettano su spazi pubblici, in occasione di qualunque tipo di intervento autorizzato dal Comune, dovranno essere rimossi e posizionati in modo che non vi sia rapporto visuale con gli spazi pubblici; in caso di inadempienza l'Ufficio Tecnico procederà alla rimozione di ufficio, a spese degli interessati.

Gli aventi titolo, prima dell'installazione, dovranno presentare uno studio di compatibilità architettonica e formale degli impianti tecnologici posizionati sulle facciate degli edifici. Lo studio deve essere improntato a garantire la pulizia formale delle facciate, evitando l'inserimento di impianti tecnologici a vista e individuando collocazioni e modalità di alloggiamento degli impianti che non interferiscano con le visuali pubbliche, che dovrà essere dimostrato sia con apposite elaborazioni grafiche che mediante simulazioni fotografiche.

Nel caso in cui l'edificio non possieda una corte o un affaccio su spazi privati non visibile da occhio pubblico, si dovranno utilizzare tecnologie che non richiedono l'installazione di motori esterni o, altrimenti, ricorrere all'inserimento dell'unità esterna nello spessore del muro esterno opportunamente mascherata con idonee pannellature tinteggiate dello stesso colore della facciata per limitarne l'impatto visivo. Se già presenti e visibili, detti macchinari dovranno essere rimossi.

I macchinari sopra citati dovranno altresì rispettare la Normativa vigente in materia in emissioni sonore. Gli impianti fotovoltaici o solari dovranno preferibilmente essere installati nello spazio della corte adottando tutti i sistemi innovativi e gli accorgimenti necessari a mitigare il loro impatto visivo e a condizione che non siano in alcun modo visibili né percepibili dagli spazi pubblici e da visuali pubbliche. E' consentita la loro installazione esclusivamente sulle falde non visibili da punti vista pubblici e con impiego di tipologie a totale integrazione architettonica, previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica e presentazione di denuncia di inizio attività. In nessun caso potrà essere installato il serbatoio di accumulo idrico. Se già presenti, in occasione di qualunque tipo di intervento autorizzato dal Comune, gli impianti dovranno essere rimossi o adeguati in conformità a quanto prescritto.

È vietata l'installazione di impianti microeolici sulle coperture; è consentita l'installazione esclusivamente all'interno delle corti a condizione che non siano in alcun modo visibili né percepibili dagli spazi pubblici e da visuali pubbliche. E' vietato installare qualunque altro tipo di impianto eolico.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

### Comune di **Bessude**

#### Art. 4.6 – Interventi su spazi pubblici ed elementi di arredo urbano

Gli interventi negli spazi pubblici (strade, piazze, slarghi, ecc.) dovranno essere orientati al recupero dei materiali originali, al loro uso e ai disegni formali caratterizzanti tali spazi per salvaguardare, in maniera organica, il carattere architettonico e di insieme del nucleo antico.

Gli interventi sugli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno attuarsi mediante un progetto coordinato di iniziativa comunale. Ulteriori interventi dovranno riguardare l'illuminazione pubblica, il verde pubblico, la cartellonistica di qualunque tipologia, i chioschi, le aiuole, le pensiline d'attesa, la segnaletica stradale, etc. La rete di illuminazione pubblica, che all'attualità presenta disomogeneità tipologiche, richiede un intervento organico esteso all'intera zona finalizzato all'unificazione dei tipi di sostegno e delle apparecchiature illuminanti, mediante sostituzione delle tipologie incongruenti con il contesto con altre tipologie più consone; i cestini portarifiuti esistenti dovranno essere sostituiti con tipologie più aderenti al contesto storico ed incrementati numericamente; Il sistema del verde urbano dovrà essere potenziato con la messa a dimora di nuove essenze e incrementando il numero delle aiuole esistenti.

Il tessuto connettivo stradale dovrà rimanere inalterato; qualora l'Amministrazione comunale volesse procedere, in alcuni punti viari critici, ad allargamenti per rendere il passaggio dei veicoli più agevole e la circolazione più sicura, potrà procedere all'esproprio dei terreni necessari all'allargamento stesso ed alla demolizione degli eventuali corpi di fabbrica edificati, a condizione che questi appartengano alla categoria U7. Il rifacimento della pavimentazione dovrà essere completato in continuità con i recenti lavori di riqualificazione e conformemente alle caratteristiche tipologiche e geometriche di quella già realizzata: nella tavola 19 sono raffigurati i tratti di pavimentazione di nuova realizzazione previsti nel Piano. I marciapiedi, quando presenti, dovranno essere realizzati utilizzando per la pavimentazione e le cordone i materiali impiegati nel rifacimento della pavimentazione e dovranno essere opportunamente sagomati per permettere la fruizione ai disabili nonché in corrispondenza degli ingressi carrabili.

È consentita l'occupazione temporanea del suolo pubblico con strutture singole o aggregate, mobili, smontabili e facilmente rimovibili. Per suolo pubblico deve intendersi il suolo ed i relativi soprassuolo e sottosuolo appartenenti al demanio ed al patrimonio del Comune, nonché il suolo privato gravato da servitù di uso pubblico. L'occupazione del suolo pubblico non deve generare barriere architettoniche per il transito veicolare e pedonale, non deve intralciare l'accesso agli edifici e deve rispettare il Codice della Strada, le norme igienico-sanitarie e di sicurezza pubblica, le reti tecnologiche nonché gli aspetti architettonici, monumentali ed ambientali. Per quanto riguarda le tipologie, le caratteristiche tecniche e dimensionali delle strutture e degli arredi, nonché la dimensione degli spazi occupabili, si rinvia alla redazione di un organico Piano del decoro urbano.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

### Art. 4.7 – Classificazione degli interventi

Per ogni Unità Edilizia è stata predisposta un'apposita scheda di Piano contenente, in particolare, le prescrizioni di carattere operativo che disciplinano gli interventi attuabili. Con riferimento ai paragrafi precedenti e fatte salve le prescrizioni tecnico-progettuale di validità generale di cui al presente Titolo, gli interventi realizzabili sugli immobili soggetti alle disposizioni del presente P.P. sono di seguito elencati. Ad essi è associata una classificazione alfabetica, utilizzata per una più immediata individuazione degli stessi all'interno delle singole schede.

- A - Manutenzione ordinaria
- B - Manutenzione straordinaria
- C - Restauro
- D - Risanamento conservativo
- E - Ristrutturazione edilizia senza variazione di volume
- F - Ristrutturazione edilizia con aumento di volume
- G - Demolizione e ricostruzione senza variazione di volume
- H - Demolizione e ricostruzione con variazione di volume
- I - Demolizione senza ricostruzione
- L - Ricostruzione di edifici o parti di edifici preesistenti
- M - Nuova Costruzione
- N – Ristrutturazione edilizia con aumento di volume e superficie coperta

Gli interventi di ampliamento volumetrico così come previsti dall' art. 30 della L.R. n. 8/2015, anche se non specificati nelle schede delle U.E. con la lettera F e pertanto pur non aparendo nella scheda l' incremento volumetrico, sono sempre attuabili nella misura prevista dalle Leggi sopra richiamate.

Sono altresì sempre ammessi gli interventi di cui agli artt. 31, 32 e 33 della L.R. 8/2015, così come modificati dalla L.R. n. 11/2017.

Gli interventi di restauro urbanistico, ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale non sono specificati nelle schede edilizie ma sono attuabili, conformemente alle prescrizioni generali e con le modalità delle presenti norme, all'interno dell'ambito di validità del Piano Particolareggiato.

Agli interventi di carattere puntuale di seguito descritti è associata una classificazione alfanumerica, utilizzata per una più immediata individuazione degli stessi all'interno delle singole schede.





## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

### Sistema di aperture sul fronte

- O1. sistema delle aperture sul fronte da salvaguardare e preservare inalterato;
- O2. sistema delle aperture sul fronte alterato: ridimensionare e ripristinare l'originario disegno o, qualora non determinabile, adottare un sistema di aperture rinvenibile negli schemi tipici della tradizione costruttiva del centro matrice, con impiego di infissi in materiali tipici nella tradizione costruttiva storica;
- O3. sistema delle aperture sul fronte alterato mediante arretramento del portone di ingresso dal filo facciata: in caso di qualsiasi intervento effettuato sull'immobile – fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – è prescritto il posizionamento del portone a filo facciata. È consentito preservare l'arretramento nelle situazioni in cui ciò sia giustificato da ragioni di sicurezza a causa della mancanza del marciapiede antistante l'accesso all'immobile;
- O4. sistema delle aperture sul fronte in fabbricati di nuova edificazione o di recente ristrutturazione non rinvenibile negli schemi tipici della tradizione costruttiva storica ma riconducibile ad essi con interventi di modesta entità: in caso di qualsiasi intervento effettuato sull'immobile – fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – è prescritto l'adeguamento agli schemi tipici dell'edificato storico, fatta salva la funzionalità e l'integrità statica dell'immobile.
- O5. sistema delle aperture sul fronte, in fabbricati di nuova edificazione o di recente ristrutturazione, incoerente rispetto agli schemi tipici della tradizione costruttiva storica: in occasione di interventi di qualsiasi tipo effettuati sull'immobile – fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – è facoltà degli uffici competenti prescrivere l'adeguamento, anche parziale, alle tipologie dell'edificato storico, compatibilmente con la funzionalità e l'integrità statica dell'immobile.

### Infissi

#### P1. Portoni in legno

P1.1 recupero/restauro del portone in legno esistente;

P1.2 recupero/restauro del portone esistente o facoltativa sostituzione con nuovo portone in legno avente caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano;

P1.3 sostituzione con portone in legno di nuova realizzazione avente caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano.

#### P2. Portoni in legno con lunetta/sopraluce in ferro battuto/vetro

P2.1 recupero/restauro del portone in legno esistente; lunetta da recuperare o, se non presente, da realizzare secondo una tipologia mutuata dagli abachi di Piano;

P2.2 recupero/restauro del portone esistente o facoltativa sostituzione con nuovo portone in legno avente caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano; lunetta da recuperare o, se non presente, da realizzare secondo una tipologia mutuata dagli abachi di Piano;

P2.3 sostituzione con portone in legno di nuova realizzazione avente caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano; lunetta da recuperare o, se non presente, da realizzare secondo una tipologia mutuata dagli abachi di Piano;



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

### Comune di **Bessude**

- P3. Portoni in alluminio, PVC o altro materiale riprodotto in tutto il legno o avente colore rinvenibile nella tradizione costruttiva del centro storico (come desumibile dagli abachi di Piano): in occasione di interventi di qualsiasi tipo effettuati sull'immobile – fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – è prescritta la sostituzione con nuovo portone ligneo avente caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano. Nel caso di edifici non classificati U1 e U2 trovano applicazione le disposizioni di cui al paragrafo § 4.5.5 infissi/serramenti circa la possibilità di mantenere il portone esistente. Salvaguardare e recuperare la lunetta in ferro qualora presente.
- P4. Portoni in alluminio anodizzato o laccato o naturale, ferro, vetro, portoni blindati o, in generale, in materiali e tipologie non rinvenibili nella tradizione costruttiva del centro storico: rimuovere e sostituire con portoni in legno aventi caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano. Salvaguardare e recuperare la lunetta in ferro qualora presente.
- P5. Serramento metallico: rimuovere e sostituire con nuovo infisso in legno.
- P6. Finestre in legno
- P6.1 recupero/restauro delle finestre in legno esistenti;
- P6.2 recupero/restauro delle finestre esistenti o facoltativa sostituzione con nuove finestre lignee aventi caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano;
- P6.3 sostituzione con finestre in legno di nuova realizzazione aventi caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano.
- P7. finestre in alluminio, PVC o altro materiale riprodotto in tutto il legno o avente colorazione rinvenibile nella tradizione costruttiva del centro storico (come desumibile dagli abachi di Piano): in occasione di interventi di qualsiasi tipo effettuati sull'immobile – fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – è prescritta la sostituzione con nuovo infisso in legno avente caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano. Nel caso di edifici non classificati U1 e U2 trovano applicazione le disposizioni di cui al paragrafo § 4.5.5 infissi/serramenti riguardo la possibilità di mantenere gli infissi esistenti.
- P8. finestre in alluminio naturale o anodizzato o laccato: rimuovere e sostituire con infisso in legno avente caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano. Nel caso di edifici non classificati U1 e U2 trovano applicazione le disposizioni di cui al paragrafo § 4.5.5 infissi/serramenti circa la possibilità di sostituire gli infissi esistenti con infissi in alluminio, PVC o altro materiale riprodotto il legno o avente colorazione rinvenibile nella tradizione costruttiva storica.
- P9. finestre in ferro o, più in generale, in materiali non rinvenibili nella tradizione costruttiva del centro storico: rimuovere e sostituire con infisso in legno conformi a tipologie mutuati dagli abachi di Piano. Nel caso di edifici non classificati U1 e U2 trovano applicazione le disposizioni di cui al paragrafo § 4.5.5 infissi/serramenti circa la possibilità di sostituire gli infissi esistenti con infissi in alluminio, PVC o altro materiale riprodotto il legno o avente colorazione rinvenibile nella tradizione costruttiva storica.
- P10. scurini interni a battente in legno:



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

### Comune di **Bessude**

- P10.1 recupero/restauro degli scurini esistenti
- P10.2 recupero/restauro degli scurini esistenti o facoltativa sostituzione con scurini in legno di nuova realizzazione secondo tipologie mutate dagli abachi di Piano.
- P10.3 sostituzione con scurini in legno di nuova realizzazione secondo tipologie mutate dagli abachi di Piano.
- P11. persiane o sportelloni in legno
  - P11.1 recupero/restauro dei serramenti esistenti;
  - P11.2 recupero/restauro dei serramenti esistenti o facoltativa sostituzione con serramenti in legno di nuova realizzazione secondo tipologie mutate dagli abachi di Piano.
  - P11.3 sostituzione con serramenti in legno di nuova realizzazione secondo tipologie mutate dagli abachi di Piano.
- P12. persiane o sportelloni in alluminio, PVC, ferro o altro materiale riprodotto in tutto il legno o avente colore rinvenibile nella tradizione costruttiva del centro storico (come desumibile dagli abachi di Piano): in occasione di interventi di qualsiasi tipo effettuati sull'immobile – fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – è prescritta la sostituzione con nuovo serramento in legno avente caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano. Nel caso di edifici non classificati U1 e U2 trovano applicazione le disposizioni di cui al paragrafo § 4.5.5 infissi/serramenti riguardo la possibilità di mantenere gli infissi esistenti.
- P13. persiane o sportelloni in alluminio anodizzato o naturale o laccato o, in generale, con finitura non rinvenibile nella tradizione costruttiva del centro storico: rimuovere e sostituire con serramento in legno tipo P10 oppure tipo P11. Nel caso di edifici non classificati U1 e U2 trovano applicazione le disposizioni di cui al paragrafo § 4.5.5 infissi/serramenti circa la possibilità di sostituire gli infissi esistenti con infissi in alluminio, PVC o altro materiale riprodotto il legno o avente colorazione rinvenibile nella tradizione costruttiva storica.
- P14. controfinestre e/o zanzariere in alluminio anodizzato o naturale o laccato o, in generale, con finitura non rinvenibile nella tradizione costruttiva del centro storico: rimuovere.
- P15. avvolgibili in PVC, ferro, alluminio o altro materiale: rimuovere e sostituire con serramento in legno tipo P10 oppure P11. Nel caso di edifici non classificati U1 e U2 trovano applicazione le disposizioni di cui al paragrafo § 4.5.5 infissi/serramenti circa la possibilità di sostituire gli infissi esistenti con infissi in alluminio, PVC o altro materiale riprodotto il legno o avente colorazione rinvenibile nella tradizione costruttiva storica.

#### Tetti/Coperture

- Q1. Copertura con ordito di coppi in laterizio diritti e rovesci alla sarda oppure, in organismi di valore storico ed ambientale, con tegole in laterizio di altro tipo ma coeve al fabbricato: manutenzione e sistemazione del manto di copertura esistente con rimozione di eventuali integrazioni incongrue. In caso di rifacimento operare secondo la tecnica costruttiva tradizionale;
- Q2. Copertura in tegole in laterizio, cemento o altro materiale, tipo marsigliese, portoghese o altro tipo diverso dal coppo che si configura come inserimento non congruente con il fabbricato e/o con il contesto ambientale: rimuovere e sostituire con manto in coppi in laterizio con orditura alla sarda;
- Q3. Copertura in pannelli lisci, grecati o ondulati in cemento-amianto, plastica, ferro o in generale in materiali non rinvenibili nella tradizione costruttiva del centro di prima e antica formazione: rimuovere e sostituire con manto in coppi in laterizio con orditura alla sarda;



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

### Comune di **Bessude**

- Q4. Copertura piana: rimuovere e sostituire con copertura a falde avente manto di copertura in coppi in laterizio con orditura alla sarda, ripristinando l'originario andamento delle falde, qualora preesistenti, o proponendo una copertura a falde con pendenza non superiore al 30%, qualora non preesistenti.
- Q5. Copertura crollata o fatiscente: ripristinare secondo l'originario andamento e secondo la tecnica costruttiva tradizionale con impiego di coppi in laterizio con orditura alla sarda;
- Q6. Copertura in tegole in laterizio tipo marsigliese, portoghese o altro tipo diverso dal coppo coerente con la tipologia del fabbricato e le sue caratteristiche costruttive: facoltativa rimozione delle tegole esistenti e sostituzione con manto in coppi in laterizio con orditura alla sarda.

#### Gronde e cornicioni

- R1. Gronda in tegole aggettanti a smaltimento diretto, senza cornicione e senza canale di gronda: preservare inalterata salvaguardando l'originale sistema di smaltimento.
- R2. Gronda a doppia orditura di tegole diritte e rovesce sovrapposte aggettanti a smaltimento diretto, senza cornicione e senza canale di gronda: preservare inalterata salvaguardando l'originale sistema di smaltimento.
- R3. Muretto di gronda a fascia semplice con elementi decorativi in rilievo disposti a scansione ritmica e canale di raccolta interno.
- R4. Aggetto di gronda in muratura o in c.a. di recente realizzazione: è consentita la demolizione senza ricostruzione.
- R5. Cornicione in conci di pietra con modanature semplici o multiple e tegole aggettanti, senza canale di gronda: preservare inalterato salvaguardando l'originale sistema di smaltimento.
- R6. Cornicione in conci di pietra con modanature semplici o multiple e canale di gronda esterno in lamiera di rame o ferro: salvaguardare e preservare inalterato; è consentita la sostituzione del canale secondo le prescrizioni di cui all'art. 4.5;
- R7. Cornicione in blocchi di pietra a fascia semplice a forma concava o convessa: preservare inalterato salvaguardando l'originale sistema di smaltimento;
- R8. Cornicione in c.a. con modanature semplici o multiple ed eventuale canale di gronda esterno in lamiera di rame o ferro: è consentita la demolizione e la sostituzione con la tipologia R4;
- R9. Cornicione in conci di pietra con modanature semplici o multiple e canale di raccolta interno: preservare inalterato salvaguardando l'originale sistema di smaltimento.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

### Comune di **Bessude**

#### Zoccolatura

- S1. nessuna zoccolatura: preservare senza zoccolatura.
- S2. zoccolatura non in rilievo con finitura superficiale ad intonaco rustico e tinteggiatura: salvaguardare e preservare inalterata.
- S3. zoccolatura in rilievo con finitura superficiale ad intonaco e tinteggiatura: salvaguardare e preservare inalterata.
- S4. zoccolatura in trachite: è consentita dissimularla con applicazione di intonaco in malta di calce a due strati e successiva tinteggiatura.
- S5. zoccolatura con rivestimento in materiale lapideo o ceramico incongruo con i materiali della tradizione costruttiva storica: rimuovere e ripristinare lo stato originario;
- S6. zoccolatura in blocchi di trachite a vista: salvaguardare e preservare inalterata.

#### Intonaci, finiture superficiali

- T1. rimozione completa dello strato di intonaco esistente;
- T2. rimozione dei rappezzi di intonaco;
- T3. rifacimento ex novo di intonaco in malta di calce a due strati lasciando a vista eventuali parti lapidee originariamente a vista (cornicione, cantonali, piattabande, architravi, stipiti di finestre o porte, zoccolatura, etc);
- T4. integrazione dell'intonaco con malta di calce affine per tipo e consistenza all'intonaco residuo con le modalità di cui al punto precedente;
- T5. tinteggiatura ex novo della facciata nei colori della gamma delle terre con tinte a calce o con intonaco colorato in pasta, previa pulitura dello strato superficiale di intonaco o dei residui di tinteggiature esistenti per favorirne l'aggrappo. Se le tinteggiature residue sono di tipo plastico devono essere rimosse integralmente;
- T6. integrazione della tinteggiatura esistente previa pulitura delle parti residue come sopra;
- T7. rimozione della tinteggiatura esistente, pulizia e protezione della superficie lapidea;
- T8. tinteggiatura ex novo della facciata nei colori della gamma delle terre con tinte a calce o con intonaco colorato in pasta;
- T9. tinteggiatura di cornicioni, fasce marcapiano, architravi, stipiti o mostre di porte e finestre, zoccolature non in pietra a vista; è permessa la reintegrazione delle lacune con gli stessi materiali esistenti ed il rivestimento con materiali compatibili o affini alle parti residue. È consigliata la tinteggiatura con tinte a calce, di colore che contrasti con il fondo della superficie di facciata o del colore esistente.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

### Comune di **Bessude**

#### Rivestimenti

- U1. paramento in pietra squadrata a vista: salvaguardare e preservare inalterato;
- U2. rivestimento ed elementi decorativi posticci in materiale ceramico e/o lapideo incoerente con i materiali della tradizione costruttiva: rimuovere e sostituire con intonaco in malta di calce a due strati lasciando a vista eventuali parti lapidee originariamente a vista (piattabande, architravi, stipiti di finestre o porte, zoccolature, etc)

#### Gradini, soglie, davanzali, stipiti

- V1. Soglie, davanzali e stipiti di porte e finestre o gradini d'ingresso in materiali coerenti in relazione al complesso dell'edificio e/o al contesto storico: salvaguardare e preservare;
- V2. Soglie, davanzali e stipiti di porte e finestre o gradini d'ingresso in materiali incongruenti e/o distonici rispetto al complesso dell'edificio o al contesto storico: in occasione di interventi di qualsiasi genere effettuati sull'immobile – fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – è prescritta la rimozione di detti elementi e la loro sostituzione con elementi in materiali rinvenibili nella tradizione costruttiva storica;
- V3. Gradini di ingresso in materiali lapidei tipici: salvaguardare e preservare;
- V4. Soglie, davanzali e stipiti di porte e finestre o gradini d'ingresso non presenti: da realizzare in materiali rinvenibili nella tradizione costruttiva storica. Nel caso in cui la soglia della porta non sia presente ma sia presente in sua vece un blocco di pietra occorre salvaguardarlo e non porre in opera la soglia.

#### Paramenti murari

- Y1. cornici in rilievo attorno alle aperture in conci di pietra locale a vista: salvaguardare.
- Y2. cornici in rilievo attorno alle aperture in conci di pietra modanati, con finitura superficiale ad intonaco e tinteggiatura: salvaguardare.
- X1. marcapiano a fascia semplice con finitura superficiale ad intonaco e tinteggiatura: salvaguardare o, se non già presente, realizzare;
- X2. marcapiano a fascia modanata con finitura superficiale ad intonaco e tinteggiatura: salvaguardare o, se non già presente, realizzare;
- Z1. lesene in rilievo a fascia semplice o modanata con finitura superficiale ad intonaco e tinteggiatura: salvaguardare.;
- Z2. lesene in conci lapidei lavorati a motivi geometrici e con capitelli cantonali lavorati a motivi geometrici, con intonaco e tinteggiatura: salvaguardare;
- Z3. lesene in conci lapidei a grandezza alterna in rilievo: salvaguardare.



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

### Parapetti e balconi

- W1. parapetto in ferro:
  - W1.1 recupero/restauro del parapetto esistente;
  - W1.2 recupero/restauro del parapetto esistente o facoltativa sostituzione con nuovo parapetto in ferro;
  - W1.3 sostituzione con parapetto in ferro di nuova realizzazione secondo tipologie rinvenibili nella tradizione costruttiva del centro storico desunte dagli abachi di Piano;
- W2. balcone in c.a da demolire parzialmente per ricondurlo a tipologie e dimensioni rinvenibili nella tradizione costruttiva storica; è consentita la demolizione integrale del balcone senza successiva ricostruzione;
- W3. parapetto in muratura e ferro:
  - W3.1 recupero/restauro del parapetto esistente
  - W3.2 recupero/restauro del parapetto esistente o facoltativa sostituzione con nuovo parapetto in ferro secondo tipologie rinvenibili nella tradizione costruttiva del centro storico desunte dagli abachi di Piano;
  - W3.3 sostituzione con parapetto in ferro di nuova realizzazione;
- W4. balcone in c.a.: demolizione e facoltativa realizzazione secondo tipologie mutate dagli abachi
- W5. parapetto in muratura e/o in mattoni in laterizio da sostituire con parapetto in ferro di nuova realizzazione secondo tipologie rinvenibili nella tradizione costruttiva del centro storico desunte dagli abachi di Piano;
- W6. parapetto in muratura e/o in mattoni in laterizio da preservare inalterato



## Indice

TITOLO I - PRINCIPI GENERALI.....	1
Art. 1.1 – Finalità e contenuti.....	1
Art. 1.2 – Ambito di applicazione e validità.....	2
Art. 1.3 – Elaborati costitutivi il Piano Particolareggiato.....	3
Art. 1.4 – Formazione, adozione ed approvazione del Piano.....	5
Art. 1.5 – Norme transitorie.....	6
Art. 1.6 – Modalità d’attuazione del Piano.....	7
Art. 1.7 – Deroghe.....	8
Art. 1.8 – Oneri a carico dei privati e convenzioni.....	9
Art. 2.1 – Indici e parametri: definizioni.....	10
Art. 2.2 – Norme edificatorie.....	13
Art. 2.3 – Destinazioni d'uso.....	15
Art. 2.4 – Tipi di intervento ammissibili.....	17
Art. 2.5 – Interventi sostitutivi comunali.....	18
TITOLO III – MODALITA' D'INTERVENTO.....	19
Art. 3.1 – Categorie di intervento.....	19
Art. 3.2 – Manutenzione ordinaria.....	20
Art. 3.3 – Manutenzione straordinaria.....	20
Art. 3.4 – Restauro e risanamento conservativo.....	22
Art. 3.5 – Ristrutturazione edilizia senza variazione di volume.....	23
Art. 3.6 – Ristrutturazione edilizia con aumento di volume.....	23
Art. 3.7 – Demolizione e ricostruzione senza variazione di volume.....	24
Art. 3.8 – Demolizione e ricostruzione con variazione di volume.....	25
Art. 3.9 – Demolizione senza ricostruzione.....	25
Art. 3.10 – Ricostruzione di edifici o parti di edifici preesistenti.....	25
Art. 3.11 – Nuova costruzione.....	26





## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

Art. 3.12 – Restauro urbanistico.....	26
Art. 3.13 – Ristrutturazione urbanistica.....	26
Art. 3.14 – Riqualficazione ambientale.....	27
Art. 3.15 – Atti autorizzativi.....	27
Art. 3.16 – Documentazione da allegare all’istanza di esame del progetto.....	28
TITOLO IV – NORME TECNICHE E PROGETTUALI.....	30
Art. 4.1 – Isolati ed unità edilizie.....	30
Art. 4.2 – Classificazione delle unità edilizie.....	30
Art. 4.3 – Principi generali d’intervento.....	32
Art. 4.4 – Prescrizioni di carattere generale.....	34
Art. 4.5 – Prescrizioni tecniche di intervento.....	37
4.5.1 Murature.....	37
4.5.2 Facciate.....	37
4.5.3 Aperture.....	38
4.5.4 Tetti.....	39
4.5.5 Infissi / Serramenti.....	39
4.5.6 Portoni.....	40
4.5.7 Soglie, davanzali, stipiti.....	40
4.5.8 Nicchie ed edicole.....	40
4.5.9 Canali di gronda e pluviali.....	40
4.5.10 Pavimentazioni.....	41
4.5.11 Elementi costruttivi e decorativi.....	41
4.5.12 Cavi e condutture.....	41
4.5.13 Recinzioni.....	42
4.5.14 Murature, zoccoli, mostre e cornici.....	42
4.5.15 Insegne.....	42
4.5.16 Vettrine, tende.....	42
4.5.17 Comignoli e canne fumarie.....	42



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Bessude**

4.5.18 Impianti tecnologici.....	43
Art. 4.6 – Interventi su spazi pubblici ed elementi di arredo urbano.....	44
Art. 4.7 – Classificazione degli interventi.....	45

# N O R M E   D I   A T T U A Z I O N E

## P.U.C.

COMUNE DI BORUTTA (SS)

FEBBRAIO 2000

### TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

#### ART. 1

#### FUNZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE

1 - Le presenti norme dettano le prescrizioni per l'attuazione delle indicazioni dello strumento urbanistico generale (P.U.C.), nel rispetto delle norme legislative e del regolamento edilizio allegato (R.E.).

2 - In particolare, ci si è attenuti al rispetto del D.A. 20-12-1983, n° 2266/U, della L. 5-8-1978, n° 457, della L. n° 47/'85 e della L.R. n° 23/'85 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle LL.RR. 22-12-1989, n° 45; 01-07-1991, n° 20; 22-06.1992, n° 11; 29-12-1992, n° 22, 07-05-1993, n° 23 ed infine della L. 17.02.1992, n° 179: "Norme sull'edilizia residenziale pubblica", della L.R. 29.04.1994, n° 16 "Programmi di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale", nonché della L.R. 15.02.1996, n° 13 e della L.R. 12-08-1998, n° 28: "Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica ...", della L.R. 13.10.1998, n° 29: "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna".

3 - Ogni attività, comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, partecipa agli oneri da essa derivanti e l'esecuzione delle relative opere è subordinata al rilascio, da parte dell'A.C., di concessione o autorizzazione, ovvero alla relazione di cui all'art. 15 della L.R. 11.10.1985, n° 23, ai sensi della legislazione vigente o alla D.I.A. di cui alla L. 23.12.1996, n° 662.

4 - Le sole previsioni del P.U.C. e delle N.T.A. non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo, ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee, a meno che il richiedente la trasformazione si impegni, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

5 - Ai sensi dell'art. 51, commi 1-5 della legge 08.06.1990, n° 241, così come modificato dall'art. 6, comma 2, lett. f, della legge 15.05.97, n° 127 "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amm/va e dei procedimenti di decisione e di controllo", il Comune disciplina, con apposito regolamento, in

conformità con lo statuto, l'ordinamento generale degli uffici e dei servizi, in base ai criteri di autonomia, funzionalità ed economicità di gestione e secondo principi di professionalità e responsabilità.

Spetta ai dirigenti la direzione degli uffici e dei servizi secondo i criteri e le norme dettati dagli statuti e dai regolamenti che si uniformano al principio per cui i poteri di indirizzo e di controllo spettano agli organi elettivi mentre la gestione amministrativa è attribuita ai dirigenti.

Spettano ai dirigenti tutti i compiti, compresa l'adozione di atti che impegnano l'amministrazione verso l'esterno, che la legge e lo statuto espressamente non riservino agli organi di governo dell'ente. Sono ad essi attribuiti tutti i compiti di attuazione degli obiettivi e dei programmi definiti con gli atti di indirizzo adottati dall'organo politico, tra i quali, in particolare, secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente:

- i provvedimenti di autorizzazione, concessione o analoghi, il cui rilascio presupponga accertamenti e valutazioni, anche di natura discrezionale, nel rispetto di criteri predeterminati dalla legge, dai regolamenti, da atti generali di indirizzo, ivi comprese le autorizzazioni e le concessioni edilizie.

Pertanto, nelle presenti N.T.A., ove eventualmente citata, con la parola "sindaco" dovrà intendersi quella figura di dirigente a cui, per regolamento, sarà demandato il compito del rilascio delle autorizzazioni e concessioni edilizie.

6 - Ai sensi dell'art. 56 del vigente D.P.R. 19.06.1979, n° 348, per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la regione.

La progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare da parte degli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, è fatta dall'amministrazione statale competente d'intesa con la regione, che deve sentire preventivamente gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

7 - Le presenti N.T.A. sono adeguate alle finalità e agli indirizzi della L.R. 30.08.91, n° 32: "Norme per favorire l'abolizione delle barriere architettoniche", nonché alla legge 09.01.1989, n° 13.

8 - Le presenti norme e tutti gli allegati del P.U.C. costituiscono, altresì, l'adeguamento degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale alla L.R. n° 45/'89 e successive modifiche e integrazioni.

9 - La volontà espressa nel testo delle N.T.A. prevale, quando sia chiara, sugli altri elaborati del P.U.C. ed in particolare su rappresentazioni planimetriche.

10 - Le fonti primarie (leggi ordinarie, leggi delegate ed equipollenti, leggi regionali) hanno carattere prevalente e, se del caso, funzione abrogativa rispetto alle norme di rango inferiore, come le N.T.A. del P.U.C., che sono fonti normative secondarie, con valore sostanziale di legge e valore formale di atto amministrativo.

Nessuna parte di questo testo può essere copiata, riprodotta, divulgata, trasmessa, memorizzata su sistemi di archiviazione, o trascritta in qualsiasi maniera, ivi compresa la traduzione in altri linguaggi comprensibili da uomini o macchine, senza previo consenso scritto del Dott. Ing. Francesco Bosincu di Sassari.  
Si fa riferimento, in particolare, alla legge 22.04.1941, n° 633, così come modificata dal D. Leg. 29.12.1992, n° 518.

**ART. 1 BIS**  
**ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.U.C.**

1 - Gli elementi costitutivi del P.U.C. sono i seguenti:

a - relazione generale

a1 - relazione illustrativa sulla prospettiva del fabbisogno abitativo e sulla zonizzazione,

b - regolamento edilizio (R.E.),

c - norme tecniche di attuazione (N.T.A.),

d - norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale,

e - schede beni di importanza storico-artistica e ambientale,

f - carte tematiche relative allo stato di fatto dell'intero territorio, così come richiesto dalla L.R. n° 45/'89,

g - tavole grafiche, con particolare riferimento alla zonizzazione e alle reti tecnologiche esistenti.

**ART. 1 TER**  
**REVISIONI PERIODICHE DEL P.U.C.**

1 - Il P.U.C. è sottoposto a revisione generale con cadenza decennale e, comunque, per l'adeguamento a sopravvenienti determinazioni di piani territoriali sovraordinati.

2 - Revisioni parziali potranno essere di norma effettuate a cadenza biennale, con finalità di sviluppo, affinamento e specificazione della disciplina urbanistica.

**ART. 1 QUATER**  
**VERIFICHE CONTENUTI NEL P.U.C.**

Le presenti N.T.A. sono state predisposte a seguito della effettuazione (vedere gli altri elaborati del P.U.C.) delle verifiche relative al rispetto dei contenuti previsti dall'art. 19 della L.R. n° 45/'89 e segnatamente di:

- verifica del trend dei movimenti anagrafici e di tendenza demografica, in base al quale è stato poi individuato il dimensionamento delle zone residenziali, sulla base del fabbisogno abitativo accertato;

- verifica delle attività produttive insediate ed insediabili nel territorio;

- verifica delle principali opere di urbanizzazione primarie e secondarie e delle reti di infrastrutture (servizi a rete);

- individuazione degli ambiti territoriali ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, nonché dei manufatti e complessi di importanza storico-artistica ed ambientale;

- inserimento di norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale;

- previsione degli standards urbanistici ai sensi del D.A. n. 2266/U/83 e individuazione delle aree da destinare a servizi e spazi pubblici;

- individuazione delle porzioni di territorio da sottoporre a speciali norme di tutela e di salvaguardia;

- individuazione delle unità minime territoriali da assegnare a pianificazione attuativa.

**ART. 1 QUINQUIES**  
**SIMBOLOGIA ADOTTATA**

A.C.	AMMINISTRAZIONE COMUNALE (da intendersi anche quale il dirigente avente il compito del rilascio dei provvedimenti di autorizzazione, concessione o analoghi, ai sensi dell'art. 51, commi 1-5 della legge 08.06.90, n° 241, così come modificata dall'art. 6, comma 2 lett. f della legge 15.05.97, n° 127)
A. di P.	ACCORDO DI PROGRAMMA
A.T.	ASSETTO TERRITORIALE
C.C.	CONSIGLIO COMUNALE
c.c.	CODICE CIVILE
C.C.I.A.A.	CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, AGRICOLTURA E ARTIGIANATO
C.E.	COMMISSIONE EDILIZIA
C.P.	CODICE PENALE
C.P.P.	CODICE DI PROCEDURA PENALE
C.R.	CONSIGLIO REGIONALE



C.T.R.U.	COMITATO TECNICO REGIONALE PER L'URBANISTICA
CO.CI.CO.	COMITATO CIRCOSCRIZIONALE DI CONTROLLO
CO.RE.CO.	COMITATO REGIONALE DI CONTROLLO
D.A.	DECRETO ASSESSORIALE
D.I.A.	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'
D.L.	DIRETTORE LAVORI
D. Leg.	DECRETO LEGISLATIVO
D.M.	DECRETO MINISTERIALE
D.P.G.R.	DECRETO PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE
D.P.C.M.	DECRETO PRESIDENTE CONSIGLIO DEI MINISTRI
G.R.	GIUNTA REGIONALE
L.R.	LEGGE REGIONALE
L.U.	LEGGE URBANISTICA (legge n° 1150/1942 e succ. integrazioni)
OO.UU.	OPERE DI URBANIZZAZIONE
OO.UU.P.	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
OO.UU.S.	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
N.T.A.	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
p.a.	PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
P.A.	PIANO AZIENDALE
P. di L.	PIANO DI LOTTIZZAZIONE
P. di R.	PIANO DI RECUPERO
P.E.E.P.	PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
P.I.	PROGRAMMI INTEGRATI (L.R. n° 29/'98)
P.M.F.	PIANO MIGLIORAMENTO FONDIARIO
P.P.	PIANO PARTICOLAREGGIATO
P.P.A.	PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

P.P.E. PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

P.R. PIANIFICAZIONE REGIONALE

P.R.A.E. PIANO REGIONALE ATTIVITA' ESTRATTIVE

P.I.R.U.E.A. PROGRAMMI INTEGRATI DI RIQUALIFICAZIONE  
URBANISTICA, EDILIZIA E AMBIENTALE (L.R. n° 16/94)

P.R.V. PIANO PER L'ADEGUAM. E LO SVILUPPO RETE DI VENDITA

P.R.U.  
(L.R. 23/'85) PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO  
(ex L.R. n° 23/'85)

P.R.U.  
(L.R. 29/'98) PIANI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

P.R.U.  
(L. 493/'93) PIANO DI RECUPERO URBANO (ex legge n° 493/93)

P.T. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

P.T.C. PORZIONI DI TERRITORIO COMUNALE

P.T.P. PIANI TERRITORIALI PAESISTICI

P.U.C. PIANO URBANISTICO COMUNALE

Pr.U.P. PROGRAMMA URBANO PARCHEGGI (legge n° 122/'89)

P.U.I. PIANO URBANISTICO INTERCOMUNALE

P.U.P. PIANO URBANISTICO PROVINCIALE

R.A. RELAZIONE ASSEVERATA (L.R. n° 23/'85)

R.D. REGIO DECRETO

R.E. REGOLAMENTO EDILIZIO

R.A.S. REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

S.A. SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA

S.B.A.A.A.S. SOPRINTENDENZA BENI AMBIENTALI, ARCHITETTONICI  
ARTISTICI E STORICI

S.C.P.A. STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE

T.U. TESTO UNICO

U.S.L. UNITA' SANITARIA LOCALE

U.T.E.	UFFICIO TECNICO ERARIALE
U.T.M.	UNITA' TERRITORIALI MINIME
U.T.C.	UFFICIO TECNICO COMUNALE
V.I.A.	VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE
V.T.	VOLUMI TECNICI

**ART. 2**  
**CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)**

1. Il piano urbanistico comunale prevede:

a) l'analisi dello stato di fatto dell'intero territorio comunale, con particolare riferimento ai caratteri geologici, idrologici, paesistici e naturali del territorio, alla popolazione residente e presente attualmente, al patrimonio edilizio, agli insediamenti produttivi, al sistema delle infrastrutture, degli impianti e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico;

b) la prospettiva del fabbisogno abitativo e produttivo, le previsioni dei futuri insediamenti, l'eventuale sviluppo e trasformazione degli attuali insediamenti abitativi e produttivi e le previsioni delle specifiche destinazioni d'uso e relative norme tecniche di attuazione;

c) le previsioni delle infrastrutture, degli impianti e delle attrezzature pubbliche e d'uso pubblico;

d) la perimetrazione delle zone d'interesse paesistico, storico e artistico, e le specifiche prescrizioni d'uso;

e) l'individuazione delle unità territoriali minime da assoggettare alla pianificazione attuativa;

f) l'individuazione degli ambiti territoriali ove si ritenga opportuno procedere al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e l'individuazione dei manufatti e complessi importanti sotto il profilo storico artistico ed ambientale, anche se non vincolati dalla L. 1.6.1939 n. 1089 e dalla L. 29.6.1939, n. 1497;

g) le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale ricadenti nel territorio comunale, con predisposizione di una relazione generale analitica, corredata da carte tematiche dello stato di fatto dell'intero territorio, che prevedano:

a.1 - I vincoli gravanti sul territorio, derivanti da disposizioni di legge quali:

- R.D.L. 30.12.1923, n. 3267;
- L. 1.6.1939, n. 1089;
- L. 29.6.1939, n. 1497;
- L. 8.8.1985, n. 431;
- L.R. 7.5.1993, n. 23;
- L.R. 7.6.1989, n. 31.

a.2 - Le caratteristiche del territorio sotto i seguenti aspetti:

- geologia;
- morfologia;
- acclività;

- valenze morfologiche;
- suscettibilità d'uso dei suoli;
- uso del suolo;
- vegetazione;
- bacini idrografici;
- schemi idrici;
- unità idrogeologiche;
- emergenze idriche;
- oasi faunistiche;
- biotopi meritevoli di conservazione;
- giacimenti di cava;
- aree minerarie dismesse;
- cavità naturali.

a.3 - L'antropizzazione del territorio conseguenti agli insediamenti residenziali produttivi, infrastrutturali, nonché all'attività di discarica e di bonifica del territorio.

2. Il piano deve considerare l'intero territorio comunale e può prevedere vincoli su aree e beni determinati per la razionale e coordinata sistemazione di spazi destinati ad uso pubblico e per la realizzazione di opere, impianti ed attrezzature di interesse pubblico.

### **ART. 3** **FORMAZIONE, ADOZIONE ED APPROVAZIONE** **DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

1. Il piano urbanistico comunale è adottato con delibera dal Consiglio Comunale.

2. Entro 15 giorni, dalla presa d'atto o approvazione del CO.RE.CO., il piano urbanistico comunale è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni presso la segreteria del Comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'albo del Comune e mediante l'affissione di manifesti e avviso in almeno uno dei quotidiani dell'Isola.

3. Chiunque può formulare, entro 30 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, osservazioni al piano adottato.

4. Il consiglio comunale accoglie o respinge le osservazioni presentate, con parere motivato e, tenuto conto di esse, delibera l'adozione definitiva del piano urbanistico comunale.

5. La delibera di approvazione è sottoposta al controllo di legittimità.

6. Le varianti al piano sono approvate con lo stesso procedimento.

7. Dalla data di adozione del piano di cui al primo comma si applicano le norme di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni.

Pertanto, l'A.C. è obbligata ad adottare le misure di salvaguardia sulle domande di concessione o autorizzazione edilizia, contrastanti con il P.U.C. in itinere.

Qualora l'A.C. riconosca che le domande non siano in contrasto con il P.U.C. adottato, la concessione può essere rilasciata.

8. Il piano urbanistico comunale entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.

**TITOLO II**  
**ATTUAZIONE DEL P.U.C.**

**ART. 4**

**STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

Il piano urbanistico comunale viene attuato attraverso:

- a) programma pluriennale di attuazione (facoltativo);
- b) interventi urbanistici preventivi e attuativi;
- c) interventi edilizi diretti (autorizzazioni, concessioni, denuncia inizio attività o relazioni asseverate).

Ai sensi dell'art. 3 della L.R. 01.07.1991, n° 20, per l'edificazione nelle zone omogenee C, D e G, è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo.

Fino all'approvazione del piano attuativo, negli edifici esistenti in dette zone, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**ART. 4 BIS**

**DESTINAZIONI D'USO**

Le destinazioni d'uso, anche parziali, sono così classificate:

d.0 - Residenziale - abitativa e servizi strettamente connessi

d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia (vedi glossario) o connessa alla conduzione del fondo

d.0.2 - Depositi attrezzi e vani appoggio di stretta pertinenza aziendale.

d.1 - Uffici, studi professionali

d.1.1 - uffici e studi professionali privati

d.1.2 - uffici pubblici a livello urbano

d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione

d.2.1 - esercizi commerciali al minuto

d.2.2 - esercizi commerciali all'ingrosso

d.2.3 - grandi strutture di vendita (centri commerciali, grandi magazzini, supermercati)

d.2.4 - punti vendita dei prodotti e accessori realizzati nelle zone D;

d.3 - Esercizi pubblici, di interesse pubblico ed attrezzature collettive

d.3.1 - attr. ricettive, alberghi, pensioni, motel, ostelli gioventù e simili

d.3.2 - ristoranti, tavole calde, mense, pizzerie, bar e simili

d.3.3 - circoli privati per svolgimento di attività sociali,

- educative, culturali e sportive
- d.3.4 - cinema e teatri
- d.3.5 - centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale
- d.3.6 - discoteche, sale di ritrovo e locali similari;
- d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici
  - d.4.1 - laboratori artigianali e tecnico-scientifici compatibili con la residenza (cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti)
  - d.4.2 - laboratori artigianali e tecnico - scientifici non compatibili con la residenza
  - d.4.3 - laboratori di ricerca e per attività produttive ad elevato contenuto di ricerca scientifica;
- d.5 - Industria
- d.6 - Depositi
  - d.6.1 - depositi industriali
  - d.6.2 - depositi commerciali;
- d.7 - Costruzioni connesse alle attività agricole e simili
  - d.7.1 - fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
  - d.7.2 - fabbricati per agriturismo, così come normati successivamente
  - d.7.3 - fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)
  - d.7.4 - strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- d.8 - Attrezzature varie connesse ad attività turistiche o per il gioco o per lo sport
  - d.8.1 - campeggi, aree attrezzate per il tempo libero ed attrezzature connesse,
  - d.8.2 - impianti sportivi e attrezzature connesse,
  - d.8.3 - strutture per l'allevamento ippico e attrezzature connesse,
- d.9 - Attrezzature per l'istruzione e la ricerca
- d.10 - Attrezzature per l'assistenza e la sanità
- d.11 - Attrezzature tecnologiche
  - (es. depuratori, serbatoi idrici, laghetti collinari, ecc.);
- d.12 - Attrezzature varie (speciali)



(es. stazioni di servizio, ecc.);

d.13 - Attrezzature varie connesse alle attività di coltivazione di cave e similari

d.13.1 - capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la coltivazione di cave

d.13.2 - capannoni, depositi, laboratori artigianali o industriali connessi con la prima lavorazione dei materiali estratti

Ai sensi della legge 26.10.1995, n° 447: "Legge quadro sull'inquinamento acustico", su richiesta del comune, i competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere predispongono una documentazione di impatto acustico relativa alla realizzazione, alla modifica o al potenziamento delle seguenti opere:

a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;

b) strade di tipo B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al D.L.vo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni;

c) discoteche;

d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;

e) impianti sportivi e ricreativi.

**CAPO I**  
**PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)**

**ART. 5**  
**DEFINIZIONE**

Il programma pluriennale di attuazione delimita le zone e le aree in cui lo strumento urbanistico generale deve essere attuato ed indica i tempi di esecuzione dello stesso, in conformità alle prescrizioni del III comma dell'art. 13 della L. 28-1-1977, n° 10 e secondo gli articoli 23 e 24 della L.R. 22.12.1989, n° 45.

Il P.P.A. è facoltativo per l'Amm/ne Comunale.

**ART. 6**  
**EFFICACIA - CONTENUTO - APPROVAZIONE**

1. Il programma pluriennale di attuazione deve contenere:

a) una relazione sullo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente;

b) la descrizione delle opere pubbliche o di interesse generale da realizzarsi nel periodo di validità del programma;

c) la deliberazione degli ambiti e zone di intervento previste dal programma per le diverse funzioni urbane.

2. Il programma è approvato con le modalità previste per il piano urbanistico comunale.

Il programma di attuazione consente, al di fuori delle aree e delle zone dallo stesso considerate, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, nonché quelli non soggetti nè ad autorizzazioni e concessione, semprechè i medesimi siano ammessi dallo strumento urbanistico generale in vigore.

La domanda di inserimento nel P.P.A. deve essere presentata dal proprietario o avente titolo.

**CAPO II**  
**INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI**

**ART. 7**  
**CLASSIFICAZIONE**

Fermo restando quanto stabilito all'art. 4 delle presenti N.T.A., lo strumento urbanistico generale si attua mediante:

- a) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P. di R.), ai sensi dell'art. 28 della legge 05.08.1978, n° 457;
- b) piani particolareggiati di esecuzione (P.P.);
- c) piani di lottizzazione convenzionati (P. di L.);
- d) piani di risanamento di zone abusive (P.R.U.) (ex L.R. n° 23/'85);
- e) piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
- f) piani di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
- g) programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale (P.I.R.U.E.A.) (art. 16 della L. 17.02.1992, n° 179 e L.R. 29.04.1994, n° 16);
- h) accordi di programma (A. di P. - art. 28 della L.R. 22.12.'89, n° 45, così come modificato dagli artt. 5 e 6 della L.R. 7.5.93, n° 23);
- i) programmi di recupero urbano (art. 11 della L. 04.12.1993, n° 493);
- l) piani di sviluppo aziendale o di miglioramento fondiario (vedi le norme sulle zone agricole).

Ai sensi della L.R. n° 29/98 per i centri storici, potranno essere redatti Programmi Integrati (P.I.) e Piani di Riqualificazione Urbana (P.R.U.).

La formazione degli strumenti attuativi deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni del P.U.C.

Rispetto al P.U.C., gli strumenti urbanistici attuativi non possono prevedere variazioni di perimetro e trasposizioni di zone e di aree, ma solo modifiche conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche, previste in sede di P.U.C., purchè venga rispettata la sua impostazione e non comportino un aumento del volume complessivamente realizzabile e la riduzione delle dotazioni complessive di spazi pubblici o di uso pubblico.

**SEZ. II**  
**PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO (P. di R.)**

**ART. 8**  
**INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P. di R.)**

L'A.C., ai sensi della legge 5.8.1978 n° 457 e della legge 17.02.92, n° 179, ha individuato, nell'ambito del P.U.C., le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale o con delibera del Consiglio Comunale.

Nell'ambito delle zone, con la delibera di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero.

Per le modalità di formazione, approvazione, attuazione si eseguono i dettami dell'art. 28 della Legge 5.8.1978, n° 457, così come modificato dalla legge n° 179/'92.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono definiti dal R.E. e dall'art. 31 della Legge 5.8.1978, n° 457.

Ai sensi dell'art. 30 della legge 5.8.1978, n° 457, anche i proprietari di immobili e di aree, compresi nelle zone di recupero, possono presentare proposte di piani di recupero.

Si richiama l'art. 34 della L.R. 11.10.1985, n° 23/85 che prevede l'approvazione di piani di recupero d'iniziativa pubblica e privata in conformità alla legge 5.8.1978, n. 457.

Per gli immobili compresi nelle zone omogenee classificate "A" ai sensi del decreto di cui all'art. 4 della L.R. 19/05/1981, n. 17, la riconversione tipologica deve tendere alla salvaguardia delle strutture distributive e ambientali esistenti.

I piani di recupero operano pure in assenza di piani particolareggiati di attuazione, anche dove diversamente specificato dagli strumenti urbanistici vigenti.

I piani riguardanti zone classificate "A" sono soggetti all'approvazione regionale, qualora prevedano mutamenti dei rapporti preesistenti nelle destinazioni d'uso.

I proprietari di immobili situati all'interno delle aree soggette a piani di recupero, riuniti in consorzio volontario od in cooperativa, possono partecipare all'attuazione anche parziale del piano di recupero; in tal caso la partecipazione deve essere regolamentata per gli aspetti derivanti dalla presente legge e dalla legge 5.8.1978, n. 457, attraverso apposita convenzione da stipularsi con il comune interessato.

Allo scopo di incentivare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei piani di recupero, la R.A.S., di intesa con il comune, è autorizzata a concedere contributi sugli interessi sino ad un massimo del 5 per cento sui mutui concessi, ai soggetti di cui al comma precedente, dagli istituti e dalle sezioni di credito fondiario ed edilizio, aventi una durata massima di anni venti.

Ai sensi dell'art. 14 della legge 17.02.1992, n° 179, per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e co-

munque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali. Ove gli strumenti urbanistici generali subordinino il rilascio della concessione alla formazione degli strumenti attuativi, ovvero nell'ambito delle zone destinate a servizi i cui vincoli risultano scaduti, sono sempre consentiti in attesa di tali strumenti urbanistici attuativi, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 31 della legge n° 457/'78 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse.

L'area urbana individuata come zona di recupero del patrimonio edilizio è indicata nell'apposita tav. grafica del P.U.C.

Inoltre, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) dell'articolo 31 della legge n° 457/'78, che riguardino globalmente uno o più edifici, anche se modificano fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purchè il concessionario si impegni con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni.

**SEZ. III**  
**PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE (P.P.)**

**ART. 9**  
**CLASSIFICAZIONE**

In conformità con le destinazioni del P.U.C. e nel rispetto alla legislazione vigente, sono ammessi i seguenti tipi di piani particolareggiati di esecuzione:

- a) piani particolareggiati di esecuzione di cui alla L. 17.8.1942, n° 1150, così come modificata dall'art. 5 della Legge 6.8.1967, n° 765 (P.P. e P. di L.);
- b) piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 22.10.1971, n° 865 (P.I.P.);
- c) piani delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare di cui alla L. 18.4.1962, n° 167 così come modificata dalla L. 22.10.1971, n° 865, dall'art. 33 della L.R. 11/10/85, n° 23 e dall'art. 40 della L.R. 22.12.89, n° 45 (P.E.E.P.);
- d) piani di risanamento urbanistico secondo gli artt. 32, 37, 38 della L.R. 11.10.1985, n° 23 (P.R.U.);
- e) programmi integrati di intervento, secondo l'art. 16 della L. 17.02.'92, n° 179 e secondo la L.R. 29.04.94, n° 16 (programmi di riqualificazione urbana);
- f) programmi di recupero urbano, secondo l'art. 11 della legge 04.12.1993, n° 493.

**SEZ. IV**  
**PIANO ATTUATIVO AD INIZIATIVA DI PRIVATI (P. di L.)**  
**(PIANO DI LOTTIZZAZIONE)**

**ART. 10**  
**PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

0. Il P. di L. è uno strumento urbanistico attuativo, mediante un disegno infrastrutturale sistematico di nuovi complessi insediativi da realizzarsi nelle zone territoriali omogenee C, D e G.

1. La lottizzazione di aree richiede il rilascio di apposita autorizzazione. L'autorizzazione è concessa sulla base di un piano di lottizzazione contenente le indicazioni di cui al successivo articolo 10 bis.

2. Si ha lottizzazione ogniqualvolta si abbia di mira l'utilizzo edificatorio di una o più aree contigue, finalizzato alla

creazione di una pluralità di edifici ovvero di un rilevante insieme di unità a scopo abitativo o produttivo, anche se facenti parte di un unico edificio, e che richieda l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria.

3. Si ha, altresì, lottizzazione quando la trasformazione urbanistica od edilizia di una o più aree, di estensione superiore ai 3.000 metri quadrati, venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti edificabili e l'utilizzo comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria. Non costituisce lottizzazione, ai sensi della presente norma, il frazionamento che consegue ad una divisione ereditaria.

4. Il piano di lottizzazione è, comunque, necessario quando sia previsto dallo strumento urbanistico generale o dalle norme di legge (L.R. n° 20/'91).

5. I proprietari o gli aventi titolo, che vogliano procedere alla lottizzazione, devono sottoporre al comune il relativo progetto ed astenersi dal darvi, anche solo in parte, ivi compresa la redazione di tipi di frazionamento, esecuzione sino a quando non sia stata stipulata la relativa convenzione.

6. L'autorizzazione non può essere rilasciata ove il progetto di lottizzazione non sia conforme alle prescrizioni dei piani urbanistici, anche se soltanto adottati.

**ART. 10 bis**  
**DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE E DOCUMENTI A**  
**CORREDO DELLA MEDESIMA**

Ai sensi dell'art. 3, 3° comma, della L.R. n° 20/'91, uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione dell'A.C., predisporre il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi, il piano si attuerà per stralci funzionali, convenzionabili separatamente e i relativi oneri saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

Gli aventi titolo, ai sensi del vigente R.E., devono presentare domanda, in carta da bollo, di autorizzazione alla lottizzazione.

Detta domanda va indirizzata all'A.C. e deve essere depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Ciascuno dei sottoscrittenti è considerato debitore solidale per tutti gli oneri derivanti dall'iniziativa lottizzatrice.

Alla domanda, pena la irricevibilità della medesima, devono essere allegati, in tre copie, i seguenti documenti, sottoscritti, per presa visione ed accettazione, da tutti i proprietari interessati o da persona, all'uopo delegata nelle forme di legge, nonchè dal progettista:

a) schema di convenzione di cui al V comma dell'art. 28 L. 17.8.1942 n° 1150, così come modificato dall'art. 8 della L. 6.8.1967 n° 765, secondo il modello adottato dalla A.C.;

b) relazione illustrativa dei criteri tecnici ed urbanistici adottati nella progettazione;

c) tabella dei dati di progetto, nella quale debbono essere indicati la superficie e l'indice di fabbricabilità territoriale, le superfici delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e quelle per gli standards urbanistici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso con l'evidenziazione delle relative percentuali, le superfici fondiariae, il volume totale edificabile, l'indice di fabbricabilità fondiaria ed il rapporto di copertura di ogni singolo lotto.

Il numero degli abitanti dovrà essere calcolato con il parametro di 100 mc/ab. nelle zone C.

La cubatura complessiva realizzabile dovrà essere ripartita nella misura del 70% per volumi residenziali, 20% per servizi strettamente connessi con la residenza, quali negozi, studi professionali, bar, ecc. e 10% per servizi pubblici, riservati all'Amm/ne Comunale;

d) esauriente documentazione fotografica della zona oggetto dell'intervento;

e) estratto degli strumenti urbanistici generali vigenti nonché dell'eventuale P.P.A.. In detto estratto devono essere messe in evidenza le aree oggetto dell'intervento urbanistico attuativo;

f) rilievo topografico planimetrico ed altimetrico, in scala almeno 1:500, del terreno, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e delle relative monografie collegati con la cartografia aerofotogrammetrica comunale;

g) estratto di mappa nella scala catastale e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione, detto estratto deve essere corredato da un elenco delle particelle fondiariae con l'indicazione contestuale dei nominativi dei proprietari delle medesime, aderenti alla lottizzazione;

h) relazione geotecnica ai sensi del D.M. 11.03.1988;

i) planimetria di progetto in scala 1:500; detta planimetria deve essere aggiornata e deve indicare la ripartizione in lotti dell'area oggetto dell'intervento, i distacchi, la viabilità veicolare e quella pedonale, nonché gli spazi di sosta e di parcheggio, le aree destinate alle attività collettive, quelle destinate a verde attrezzato e a parco;

l) progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, relativo a:

1) planimetrie, profili longitudinali, sezioni trasversali di



ciascun tratto della rete viabile prevista,  
2) rete di approvvigionamento dell'acqua potabile,  
3) reti di smaltimento delle acque luride e meteoriche,  
4) rete per l'illuminazione pubblica,  
5) rete telefonica e di distribuzione della corrente elettrica con eventuali cabine elettriche,  
6) allacciamenti di tutte le reti tecnologiche previste con quelle comunali;

m) planivolumetrico, in scala 1:500, con gli ingombri dei fabbricati previsti;

n) schema delle tipologie edilizie, delle destinazioni d'uso, della ripartizione dei volumi disponibili tra le residenze, i servizi privati e quelli pubblici;

Sono a carico del lottizzante gli oneri finanziari relativi alla pubblicità degli atti del P. di L. su un quotidiano locale e mediante affissione di manifesti, ai sensi della L.R. n° 45/'89.

#### **ART. 11**

#### **PROCEDIMENTO DI DELIBERAZIONE SULLA DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE**

Il Consiglio Comunale o l'organo competente ai sensi delle leggi vigenti, avuto riguardo ai pareri della C.E., decide sulla domanda di lottizzazione, con votazione effettuata, come previsto, dallo Statuto Comunale.

Le domande difformi rispetto alle norme vigenti, nonché alle prescrizioni del P.U.C. e dell'eventuale programma pluriennale di attuazione devono essere rigettate.

Il Consiglio Comunale o l'Organo competente, in tal caso, è chiamato ad una semplice presa d'atto.

La deliberazione deve essere notificata, entro 10 giorni dalla sua adozione, agli istanti.

Il rifiuto di esame della domanda di lottizzazione costituisce eccesso di potere, censurabile in sede giurisdizionale.

Sulla mancata determinazione, si veda il successivo art. 18 bis.

#### **ART. 12**

#### **APPROVAZIONE DEI P. DI L.**

L'A.C., in caso di adozione del piano di lottizzazione, deve approvarlo con regolare delibera di C.C., soggetta al controllo di legittimità in base all'art. 29 della L.R. n° 38/'94, così come modificato dall'art. 1, comma 2, della L.R. n° 7/'98.

L'A.C. dovrà, altresì, inviare il P. di L. alle Amm/ni Competenti a rilasciare specifici benestari o nullaosta (per es. Soprintendenza Archeologica, Ufficio Tutela del Paesaggio, ecc.).

**ART. 13**  
**CONVENZIONE DEL P. DI L.**  
**IMPEGNI - TERMINI - SCADENZE**

Ai sensi del V comma dell'art. 28 L. 17.8.1942 n° 1150, così come modificato dall'art. 8 della L. 6.8.1967, n° 765, l'autorizzazione comunale alla lottizzazione è subordinata alla stipulazione della convenzione di cui al comma successivo.

Detta convenzione deve fare riferimento al progetto esecutivo delle OO.UU.P., approvato dalla C.E.

Per la definizione esatta delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, si rimanda al vigente R.E.

La convenzione deve essere conforme al modello già approvato dalla Amm/ne Comunale e prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché per quelle di urbanizzazione secondaria (relative alla lottizzazione);

- b) l'assunzione, a carico del lottizzante, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte del 100%, da determinarsi in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione, delle opere di urbanizzazione secondaria ovvero delle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;

- c) i termini, comunque non superiori a 10 (dieci) anni, per l'ultimazione delle opere in cui ai punti a) e b) del presente articolo, i tempi di attuazione delle OO.UU.P., la cui percentuale di avanzamento dovrà essere almeno la medesima di quella della realizzazione delle singole unità abitative;

- d) l'impegno a fornire, a titolo di cauzione, con opportuna fidejussione, garanzie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, atte a coprire il 100% delle spese previste, per la esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondo il progetto esecutivo presentato a cura e a spese dei lottizzanti. Detta fidejussione dovrà essere rivalutata ogni anno, in relazione all'andamento dell'indice ISTAT del costo della vita, fino all'adempimento degli obblighi di convenzione e potrà essere parzialmente rilasciata, in base agli stati d'avanzamento delle OO.UU.P. e dei relativi certificati di collaudo, redatti da tecnico incaricato dall'A.C.

La ditta lottizzante deve stipulare la convenzione con l'A.C. entro i successivi 6 (sei) mesi dalla data di approvazione definitiva del piano attuativo, pena la decadenza dell'iter burocratico e dei pareri assentiti.

La convenzione dovrà essere trascritta nei pubblici registri immobiliari, a cura dei lottizzanti.

Decorso il tempo stabilito per realizzare le opere di urbanizzazione, di cui al n. 2 del quinto comma dell'art. 28 della Legge 1150/42, una lottizzazione convenzionata diventa inefficace

per la parte in cui non ha avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo, a tempo indeterminato, l'obbligo di osservare, per la costruzione di edifici e per la modificazione di quelli esistenti, nella parte in cui ha avuto attuazione, gli allineamenti e le prescrizioni stabilite dalla convenzione. Qualora tali prescrizioni non fossero esaurienti, in tali parti attuate si applicano anche le norme dello strumento urbanistico generale, vigente al momento in cui è stata stipulata la convenzione.

La mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione o del loro completamento, nel termine stabilito dalla convenzione, comporta la possibilità, da parte dell'A.C., di dichiarare decaduto il P. di L., con conseguenza della non legittimità delle concessioni edilizie.

La decadenza deve essere espressamente dichiarata.

L'A.C. potrà concedere la proroga dell'attuazione del P. di L., se richiesta dalla ditta lottizzante., prima della scadenza stabilita in convenzione.

Nel caso in cui sia domandata la proroga, l'A.C. potrà richiedere al lottizzante che il P. di L. sia modificato, anche, nelle opere di urbanizzazione da realizzare, in accordo con nuove disposizioni di legge e con le previsioni di eventuali nuovi strumenti urbanistici e regolamentari, e con i programmi comunali per la costruzione di nuove infrastrutture viarie, fognarie o simili, con lo scopo di attuare armonicamente lo strumento urbanistico generale e di realizzare reti coordinate di infrastrutture pubbliche.

In ogni caso, non potrà essere concesso un tempo di proroga superiore a tre anni.

Nelle zone di espansione residenziale, ferme restando le norme, di cui sopra per le parti attuate di lottizzazione, i P. di L. già progettati diventano definitivamente inefficaci, alla scadenza dei termini, per la parte del territorio in cui non hanno avuto attuazione e tale parte resta assorbita in modo automatico nella zona agricola, con gli indici ed i parametri urbanistici di quella più vicina.

#### **ART. 14**

#### **AUTORIZZAZIONE ALLA LOTTIZZAZIONE**

L'A.C., intervenuta la positiva decisione dei competenti organi regionali, dopo la stipulazione della convenzione di cui al precedente articolo e successivamente alla trascrizione di questa ultima a cura e spese dei lottizzanti, rilascia la autorizzazione a lottizzare e ne dispone la notificazione in via amministrativa ai lottizzanti. Per la mancata determinazione sull'istanza di autorizzazione a lottizzare e per il mancato assenso degli altri proprietari interessati, si rinvia ai disposti della L.R. 01.07.1991, n° 20.

#### **ART. 15**

#### **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE**

I piani di lottizzazione dovranno essere attuati entro il termine massimo di anni 10 (dieci) dalla data di stipula della convenzione o notifica ai proprietari, nei casi di lottizzazione d'ufficio.

In assenza di convenzione stipulata e registrata, la C.E. non potrà esaminare i progetti delle singole unità immobiliari.

Il P. di L. potrà attuarsi anche per singoli sub-comparti e/o singole costruzioni, purchè l'edificazione avvenga in modo coordinato con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comunque necessarie.

Relativamente ai piani di lottizzazione è opportuno ricordare che, con le presenti norme, è possibile l'attuazione del piano per stralci funzionali, convenzionabili separatamente, onde evitare la paralisi della edificazione nel caso di mancato accordo fra i proprietari dei lotti inclusi nell'unità minima territoriale.

Nella suddetta ipotesi, l'interessato dovrà predisporre uno studio di lottizzazione riguardante l'unità territoriale sottoposta all'obbligo della pianificazione attuativa ed uno studio relativo alle aree incluse nel piano stralcio che verifichi, all'interno dell'intervento proposto, la dotazione degli standards previsti dallo strumento urbanistico.

I successivi piani stralcio dovranno essere in linea con il piano di lottizzazione approvato, ma potranno anche essere proposte varianti a tale strumento purchè si coordinino con i programmi stralcio precedentemente assentiti.

Ai proprietari di tutte le particelle catastali, comprese nel P. di L., è attribuita la possibilità di realizzare una quota parte della complessiva volumetria stabilita nel P.U.C., rapportata al valore percentuale della superficie territoriale iniziale, a prescindere da specifiche destinazioni.

In sede di predisposizione dei progetti esecutivi dei singoli fabbricati, è ammessa la possibilità di apportare modifiche modeste, a condizione che sia rispettata la tipologia fissata e che non vengano modificati i rapporti di copertura e le distanze previste.

E' inoltre ammessa la possibilità di apportare modifiche al planivolumetrico approvato, a condizione che venga presentato un progetto edilizio di massima unitario esteso al sub-comparto, controfirmato da tutti i relativi proprietari, e purchè vengano rispettati i parametri urbanistici fissati dal P. di L. per il sub-comparto stesso.

I singoli proprietari o i proprietari d'accordo fra di loro, dovranno impegnarsi a realizzare le costruzioni in conformità agli elaborati di progetto ed a ottemperare, nel procedere all'edificazione dei singoli edifici, alla concessione edilizia, alle prescrizioni dello strumento urbanistico, alle vigenti leggi urbanistiche, nonchè a quanto prescritto dalla legge 10.5.1976, n° 319 e successive modificazioni e integrazioni per la tutela delle acque dall'inquinamento.

Le concessioni delle unità immobiliari dei singoli lotti del P. di L., dopo che sono state adempiute le prestazioni e gli oneri di cui all'art. 13, sono soggette al contributo commisurato alla

sola incidenza del costo di costruzione.

**ART. 16**  
**LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO**

1. Alla compilazione di un P. di L. si può addivenire, altresì, per iniziativa comunale nei casi previsti dalla L.U. e, comunque, quando il ricorso a tale strumento sia ritenuto necessario per un migliore utilizzo di determinate zone, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

2. A tal fine, l'A.C. invita tutti i proprietari delle aree esistenti nelle singole zone a presentare il P. di L. entro congruo termine. La presentazione può avvenire anche se manchi l'adesione di proprietari di aree che, per la loro configurazione o minima estensione, non pregiudichino il raggiungimento degli scopi indicati al comma 1.

3. Decorso inutilmente il termine fissato, l'A.C. dispone la compilazione d'ufficio del P. di L. Il piano di lottizzazione è quindi approvato dal consiglio comunale, previo parere della C.E. La deliberazione è notificata ai proprietari delle aree, i quali, entro i successivi trenta giorni, ove non dichiarino di accettare la lottizzazione così predisposta, possono richiedere che essa venga modificata. In tal caso, il C.C. può riesaminare il P. di L. variato in conformità alla richiesta.

4. L'A.C. ha facoltà di espropriare le aree dei proprietari che non abbiano accettato la lottizzazione. Quando sia ritenuto opportuno e tecnicamente possibile, in alternativa all'espropriazione delle aree, il consiglio comunale può deliberare di ridurre l'ambito del P. di L. alle sole aree dei proprietari che l'abbiano accettata, disponendo solamente l'espropriazione delle aree necessarie all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando l'accollo dei relativi oneri ai lottizzanti. In tal caso, l'edificazione delle aree, escluse dal piano di lottizzazione, resta subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione integrativo e al pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione in misura doppia rispetto alle tariffe in vigore al momento del rilascio delle relative concessioni edilizie.

**ART. 17**  
**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE NEI P. DI L.**

In assenza di indicazioni grafiche nelle tavole del P.U.C. o di ulteriori indicazioni da parte dell'A.C., nei P. di L. la larghezza minima della viabilità interna non dovrà essere inferiore a mt. 8 per la rete stradale secondaria e a mt. 10 per quella principale e comunque secondo le vigenti norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane emanate dal

C.N.R., fatte salve le indicazioni grafiche contenute nello strumento urbanistico generale.

Per ciò che riguarda le reti idriche e fognarie, le sovrastrutture, le pavimentazioni stradali e pedonali, l'impianto della pubblica illuminazione, dovranno essere usati materiali, diametri e spessori simili a quelli adottati dall'A.C. per la esecuzione di proprie opere di similari caratteristiche tecniche.

Sono a carico dei lottizzanti le spese per gli onorari del collaudatore dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Il progetto delle OO.UU.P. per la rete telefonica e di distribuzione della energia elettrica dovrà essere approvato o visto per conformità dalle società erogatrici di detti servizi o da queste direttamente redatto.

**ART. 17 bis**  
**MANCATA DETERMINAZIONE**  
**SULL'ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE**  
**O DI STIPULA DELLA CONVENZIONE**

1. Nel caso in cui, trascorsi 180 giorni dalla data di presentazione del piano di lottizzazione o dei documenti aggiuntivi richiesti, l'A.C. non abbia deliberato sulla lottizzazione, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica per l'intervento sostitutivo.

2. Entro 10 giorni dal ricevimento dell'istanza, l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica invita l'Amministrazione comunale a pronunciarsi nei successivi 30 giorni.

3. Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica, procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto alla nomina di un Commissario ad acta che provvede a convocare, entro 60 giorni dal ricevimento dell'incarico, il C.C. per l'esame del piano e ad adottare gli ulteriori provvedimenti sostitutivi che si rendessero necessari.

4. Nel caso in cui, trascorsi 60 giorni dal perfezionamento della procedura amministrativa di approvazione della lottizzazione, l'A.C. non abbia provveduto alla stipula della relativa convenzione, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, il quale, previo invito al A.C. ad adempiere entro un termine di 30 giorni e scaduto infruttuosamente detto termine, procede nei 10 giorni successivi alla nomina del Commissario ad acta, che provvede, entro 60 giorni dal ricevimento dell'incarico, alla stipula della convenzione, avvalendosi, ove necessario, dell'opera di un notaio libero professionista.

**ART. 17 ter**  
**LOTTIZZAZIONE ABUSIVA - FRAZIONAMENTI**

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonchè quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed il rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio (giusta la legge 28.02.1985, n° 47).

Pertanto, nei terreni ricadenti all'interno di sottozona per le quali è obbligatoria la predisposizione di un piano attuativo (C, D e G), è vietata la redazione di tipi di frazionamento, prima della stipula della convenzione di cui all'art. 13 delle presenti norme, fatti salvi quelli derivanti da trasferimenti ereditari.

Si veda anche il 2° e 3° comma dell'art. 10 delle presenti N.T.A.

#### Definizione di lottizzazione abusiva

Sussistono gli estremi della lottizzazione abusiva, di cui all'art. 18 L. 47/'85, allorchè abbia avuto luogo una vendita di terreno in lotti e sia stato dato inizio ad insieme di opere non autorizzate, da cui sia dato di desumere l'intento di trasformare il precedente assetto del territorio, a nulla rilevando che il frazionamento sia stato "approvato" dall'U.T.E. ai fini catastali.

#### **ART. 17 quater**

#### **PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)**

Il piano per gli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della L. 22.10.71, n° 865, si forma sia in zone non edificate sia in zone già interessate da insediamenti produttivi.

In entrambi i casi il Piano ha per obiettivi la realizzazione e il completamento delle opere di urbanizzazione con idonei collegamenti stradali e con allacciamenti alle reti tecnologiche, nonchè la salvaguardia dell'ambiente e la salubrità delle condizioni di lavoro.

Il P.I.P. deve essere conforme allo strumento urbanistico generale.

Previa delibera di C.C. di formazione del P.I.P., avuto parere favorevole dal competente Ass. Regionale, l'A.C. può formare il P.I.P., per la attuazione di aree in zone D del P.U.C..

Si richiamano i disposti del D.P.R. 20.10.1998, n° 447: "Regolamento di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti produttivi, per il loro

ampliamento, ristrutturazione e riconversione, per la esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonchè per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi".



**ART. 17 quinquies**  
**PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO**  
**(ex art. 11, legge 14.12.93, n° 493)**

I programmi di recupero urbano sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete, e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici.

I programmi di recupero urbano da realizzare, sulla base di una proposta unitaria con il concorso di risorse pubbliche e private, sono proposti al comune da soggetti pubblici e privati, anche associati tra di loro. Il comune definisce la priorità di detti programmi sulla base di criteri oggettivi per l'individuazione degli interventi.

Ai fini dell'approvazione dei programmi di recupero urbano, può essere promossa la conclusione di un accordo di programma ai sensi dell'art. 27 della legge 8-6-1990, n. 142.

**ART. 17 sexies**  
**PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.R.U.E.A.)**  
**(art. 16, legge 17.02.92, n° 179 e L.R. n° 16/'94)**  
**PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

1. Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, il comune promuove la formazione di programmi integrati d'intervento, ai sensi della legge 17.02.1992, n° 179 e della L.R. n° 16/'94. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di interventi, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.

1.bis. Il programma integrato d'intervento si configura come strumento di attuazione del P.U.C. ed è soggetto alle disposizioni della L.R. n° 45/'89, artt. 21 e 27 e degli artt. 1, 2, 3, 4 e 5 della L.R. n° 16/'94.

2. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al comune programmi integrati relativi a zone, in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione, al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

3. I programmi integrati sono approvati dal C.C., previo parere della C.E.C.

4. La deliberazione è soggetta al controllo di legittimità ai sensi degli artt. 20 e 30 della L.R. 22.10.1989, n° 45 e successive modificazioni.

5. La proposta di programma deve contenere:

a) relazione tecnica ed urbanistica esplicativa del programma con allegato tipo planovolumetrico in scala 1:500, che evidenzii le eventuali varianti previste dal programma rispetto alla strumentazione urbanistica vigente nel comune;

b) gli elaborati tecnici necessari per l'ottenimento della concessione edilizia con le connesse autorizzazioni per eventuali vincoli non di competenza regionale, nonché computo metrico estimativo relativamente agli interventi di immediata realizzazione;

c) gli elaborati tecnici necessari per l'ottenimento della concessione edilizia, con relazione descrittiva e computo metrico estimativo, relativamente alle opere di urbanizzazione;

d) schema di impegnativa di programma, disciplinante:

1) i rapporti attuativi tra soggetti di cui al comma 2 ed il comune,

- 2) le garanzie di carattere finanziario,
- 3) i tempi di realizzazione del programma,
- 4) la previsione di eventuali sanzioni da applicare in caso di inottemperanza;

e) la documentazione catastale e quella attestante la proprietà o la disponibilità delle aree o degli edifici interessati dal programma.

6. La realizzazione dei programmi non è subordinata all'inclusione nei P.P.A., di cui all'art. 13 della legge 28.01.1977, n. 10.

#### **ART. 17 septies** **ACCORDI DI PROGRAMMA**

L'art. 28 della L.R. n° 45/'89, così come modificata dagli artt. 5 e 6 della L.R. 07.05.1993, n° 23, prevede la possibilità che la Regione, le Province ed i Comuni stipolino speciali accordi con soggetti pubblici o privati per il raggiungimento di particolari obiettivi d'ordine economico e produttivo, anche alla luce dell'art. 27 della legge 08.06.90, n° 142.

L'accordo di programma è successivo e attuativo rispetto alla pianificazione paesistica del territorio interessato, ove vigente. Esso regola le modalità degli interventi relativi a dimensioni ampie di territorio attraverso l'individuazione preventiva e concordata dei criteri attraverso cui si realizzano: la pianificazione pluriennale degli interventi sul territorio, l'integrazione e l'intersectorialità degli interventi produttivi, le utilità generali ai fini dello sviluppo e della occupazione nell'ambito ed in coerenza del piano generale di sviluppo della Regione.

Gli accordi di programma debbono risultare reciprocamente garantiti nei tempi, nelle modalità e nei risultati delle diverse fasi attuative.

Il coordinamento generale dei soggetti pubblici e privati intervenienti è garantito dalla Regione, che opera con la partecipazione degli enti locali interessati.

Qualora l'accordo di programma, come definito nell'art. 28 della L.R. n° 45/'89, presupponga significative iniziative economiche, insistenti in ambiti di cospicua rilevanza comunale e sovracomunale, caratterizzate da un programma di investimenti produttivi a lungo termine, non solo nel settore edilizio, diretti allo sviluppo e alla valorizzazione delle risorse socio-economiche della Sardegna con particolare ricaduta economica e occupativa nell'area-programma in cui sono inserite, tale da determinare effetti sulla strumentazione programmatoria regionale, esso è approvato con apposito provvedimento di legge regionale.

## Procedure

Si riportano, di seguito, le procedure occorrenti per la definizione dell'accordo, distinguendo i casi in cui le previsioni di quest'ultimo - terzo comma dell'art. 28 - L.R. n° 45/'89 - siano conformi (A) ovvero comportino - sesto comma dell'art. 28 L.R. n° 45/'89 - modifiche al piano urbanistico comunale (B).

A - Accordo di programma in conformità al P.U.C.

Stipulato lo schema di accordo di programma, questo viene adottato dal Consiglio Comunale e pubblicato con le procedure di cui all'art. 20 della L.R. n° 45/'89.

L'A.C. dovrà esaminare le eventuali osservazioni pervenute, attendere il visto del CO.CI.CO. e trasmettere l'accordo alla Giunta Regionale per l'approvazione.

B - Accordo di programma in variante al P.U.C.

Stipulato lo schema di accordo, la variante al P.U.C. viene adottata dal Comune e, trascorso il periodo di pubblicazione, viene approvata con il contestuale esame delle eventuali osservazioni pervenute. Dopo che la variante ha conseguito il visto del CO.RE.CO., l'accordo di programma viene approvato dalla Giunta Regionale, sentito il C.T.R.U. Solo dopo tale atto la variante allo strumento urbanistico viene pubblicata sul B.U.R.A.S.

In entrambi i casi, l'attuazione dell'accordo sarà immediata con la registrazione del medesimo ed il rilascio delle concessioni edilizie.

**CAPO III**  
**INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

**ART. 18**  
**DEFINIZIONE**

Intervento edilizio diretto è ogni attività di edificazione sui singoli lotti.

Detto intervento è subordinato, salvo quanto previsto dal R.E., al rilascio della concessione edilizia o della autorizzazione o alla denuncia di inizio attività, secondo quanto disposto dalle norme legislative e dal regolamento edilizio vigente (R.E.).

I tipi di intervento previsto sono i seguenti:

Art. 18.1 - Manutenzione ordinaria : definizione

Manutenzione ordinaria è ogni intervento limitato esclusivamente alle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e a quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali, ad esempio:

- a - l'impermeabilizzazione del tetto o delle terrazze,
- b - il rifacimento della pavimentazione,
- c - la tinteggiatura delle pareti e dei soffitti,
- d - l'adeguamento dell'imp. di riscaldamento o di climatizzazione,
- e - le opere di riparazione e sostituzione delle finiture esterne (infissi, tinteggiature, intonaci, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili),
- f - la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente,
- g - le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti,
- h - i movimenti di terra ad uso agricolo che non modificano sensibilmente l'andamento del terreno naturale (ricariche di terreno agricolo),

La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria è subordinata alla presentazione all'A.C., secondo le modalità di cui al R.E., di una denuncia di inizio di attività completata da una relazione asseverata da un professionista abilitato, riguardante le opere da compiersi.

Per alcuni tipi di opere di manutenzione ordinaria, non è necessario alcun permesso così come specificato nel R.E.

## Art. 18.2 - Manutenzione straordinaria: definizione

Manutenzione straordinaria è ogni intervento limitato esclusivamente alle opere e alle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

Sono da considerarsi interventi di m.s.:

a - lo spostamento di tramezzi interni,

b - la costruzione o eliminazione di scale interne,

c - l'installazione di un ascensore, ecc.

d - il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne,

e - la rimozione e sostituzione di qualche elemento strutturale nonché le opere di rinforzo delle strutture fatiscenti, purchè queste ultime siano limitate a piccole porzioni dell'esistente,

f - la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici,

g - le modifiche dell'assetto distributivo interno purchè esse non mutino il numero e la superficie delle singole unità immobiliari, non interessino le strutture portanti, non incidano in alcun modo sull'aspetto esterno dell'edificio,

h - lavori di controsoffittature dei locali o di pavimenti sopraelevati,

i - la realizzazione di zone verdi nelle pertinenze ed a servizio di abitazioni esistenti,

l - la modificazione della pavimentazione di piazzali privati,

m - la realizzazione di intercapedini, scannafossi di bocche di lupo, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere, purchè l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio,

n - la sostituzione di recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale,

o - la realizzazione dell'isolamento termico, ai sensi delle vigenti leggi in materia, sia esterno che interno.

Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali), sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra, in particolare, la realizzazione di:

- cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;

- sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;

- serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;

- sistemi di pesatura;

- garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;

- passerelle a sostegno di tubazioni, purchè interne ai piazzali di pertinenza dell'azienda;

- vasche di trattamento e di decantazione;

- attrezzature per carico e scarico merci, di autobotti, nastri trasportatori, elevatori e simili;

- impianti di depurazione delle acque.

Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione straordinaria anche la realizzazione degli impianti ed attrezzature in genere, necessari per lo svolgimento dell'attività agricola, quali ad esempio: impianti di irrigazione, comprese le cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, le vasche di raccolta e le opere di presa, gli impianti di smaltimento dei rifiuti organici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti (vedi R.E.) a semplice denuncia di inizio di attività (D.I.A.), completata da dettagliata relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare gli strumenti urbanistici, ecc.

#### **Art. 18.2.1 - Opere equiparate alla manutenzione straordinaria**

Sono equiparate alle opere di manutenzione straordinaria:

- la costruzione di tettoie o manufatti definibili come pertinenze dell'edificio principale, utilizzati come ricovero di autoveicoli o di cose e che non comportano alterazioni di volumi e di superfici;

- la realizzazione di cancelli e recinzioni;
- la realizzazione di muri di cinta e/o sostegno, purchè non superino l'altezza di metri 2,00;
- l'apposizione di insegne, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici, ai sensi del regolamento edilizio comunale;
- la posa in opera di tende qualora aggettino su spazi pubblici o aperti al pubblico transito;
- la realizzazione di depositi di materiali e la esposizione di merci a cielo libero con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali nell'ambito dei terreni di pertinenza di impianti produttivi;
- la realizzazione di soppalchi interni alle singole unità immobiliari, purchè con le caratteristiche riportate dal R.E.;
- le opere necessarie per adeguare gli edifici esistenti alle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### Art. 18.3 - Restauro e risanamento conservativo : definizione

Restauro e risanamento conservativo è ogni intervento limitato alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi, che non devono presentare nuove volumetrie, comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Negli interventi che comportino la sostituzione di elementi costitutivi, debbono essere impiegati materiali uguali a quelli originali, salvo l'impiego di materiali diversi per evidenti ragioni di consolidamento statico e di funzionalità.

Sono fatte salve altre diverse definizioni presenti nelle N.T.A. di piani attuativi pubblici già vigenti.

#### Art. 18.4 - Ristrutturazione edilizia : definizione

Ristrutturazione edilizia è ogni intervento tendente a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la



modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonchè la modifica e la sostituzione di tutte le strutture interne dell'edificio, senza aumento delle sup. utili preesistenti.

Detto intervento consente, qualora siano richieste dalle condizioni della costruzione su cui quest'ultimo deve esser effettuato, demolizioni di parti pericolanti ovvero modificazioni planimetriche, semprechè le stesse non determinino un aumento del volume e dell'altezza.

Per ristrutturazione si deve intendere anche la demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato, sempre che la concessione edilizia non rechi espliciti prescrizioni che vincolino alla conservazione delle strutture preesistenti.

#### Art. 18.5 - Ristrutturazione urbanistica : definizione

Ristrutturazione urbanistica è ogni intervento tendente a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### Art. 18.6 - Ricostruzione : definizione

Ricostruzione è ogni intervento tendente alla riedificazione di una costruzione demolita. Tale riedificazione deve essere realizzata mediante l'impiego di materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli originali e nell'assoluto rispetto dello stato di fatto sia planimetrico, sia altimetrico, sia architettonico, sia decorativo. Questo tipo di intervento è ammesso solo nel caso in cui la statica della costruzione preesistente sia compromessa al punto da non consentire il recupero della medesima attraverso risanamenti conservativi o ristrutturazioni.

#### Art. 18.7 - Mutamenti di destinazioni d'uso

Il cambio di destinazione d'uso trova disciplina negli artt. 7, 8a e 25 della legge n° 47/'85, nell'art. 11 della L.R. n° 23/'85, nell'art. 14 della legge 17.02.1992, n° 179, nonchè nel R.E.

Si vedano gli artt. del R.E. nel titolo relativo a "Attività di vigilanza sulla esecuzione dei lavori per assicurare l'osservanza delle disposizioni di legge".

### **ART. 19 BIS** **MODIFICHE ALLO STATO DEI LUOGHI** **OBBLIGO DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

1. Sono comprese fra le modifiche allo stato dei luoghi anche

le opere che non consistono in manufatti e rientrano nella seguente casistica:

- prelievi, spostamenti, risistemazioni e movimenti di terreno che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica;

- l'abbattimento di alberature che ecceda la sfera della conduzione agraria e, comunque, l'abbattimento delle piante da sughero, così come definite dalla L.R. 09.02.94, n° 4 sulla sughericoltura;

- le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave.

2. Alberi e piante posti a dimora, in esecuzione di autorizzazione edilizia ovvero concessione edilizia, devono essere mantenuti a cura del proprietario nella loro consistenza, anche mediante le sostituzioni eventualmente necessarie. La modifica alla sistemazione delle aree di pertinenza deve essere assentita da atto concessorio o autorizzativo.

3. Gli interventi di modifica allo stato dei luoghi sono soggetti ad autorizzazione edilizia, ai sensi del vigente R.E.

**ART. 19 TER**  
**MANCATA DETERMINAZIONE SULLA DOMANDA**  
**DI CONCESSIONE DA PARTE DELL'A.C.**  
**AI SENSI DELL'ART. 4, L.R. 01.07.1991, N° 20**

1. Nel caso in cui, trascorsi 60 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza di concessione o dalla presentazione dei documenti aggiuntivi richiesti, l'A.C. non abbia espresso le proprie determinazioni, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, per l'intervento sostitutivo.

2. Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza, l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica invita l'A.C. a pronunciarsi nei successivi 15 giorni.

3. Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto, alla nomina di un Commissario ad acta, che si pronuncia sulla domanda di concessione, entro 30 giorni dalla data del ricevimento dell'incarico, sentita la Commissione edilizia.

4. Ove fosse carente la legislazione regionale, si intende richiamato l'art. 4 della legge 04.12.1993, n° 493, così come modificato dall'art. 2, comma 60 della legge 23.12.96, n° 662.

5. Si rimanda alle disposizioni del vigente R.E.

**ART. 19 QUATER**  
**SILENZIO - ASSENSO PER EDILIZIA RESIDENZIALE**

Ai sensi della legge n° 94/'82 e successive modifiche, la domanda di concessione ad edificare per interventi di edilizia residenziale, diretta alla costruzione di abitazioni o al recupero del patrimonio edilizio esistente, si intende accolta, qualora, entro novanta giorni dalla presentazione del progetto e della relativa domanda, non sia stato comunicato il provvedimento con cui viene negato il rilascio.

**ART. 19 QUINQUIES**  
**SILENZIO - ASSENSO PER OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE**

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 23/85, le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di sessanta giorni, dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dall'A.C. al richiedente, e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della legge sulla tutela delle cose o immobili con pregi artistici (L. 01.06.1939, n° 1089 e successive modificazioni, L. 29.06.1939, n° 1497 e successive modificazioni e L. 08.08.1985, n° 431 (decreto

Galasso) e successive modificazioni.

**TITOLO III**  
**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

**ART. 20**  
**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: FUNZIONE.**

Gli indici o parametri edilizi ed urbanistici fissano i limiti entro i quali deve svolgersi l'attività di urbanizzazione e di edificazione.

**ART. 21**  
**SUPERFICIE TERRITORIALE (St in mq)**

Per superficie territoriale s'intende la superficie delle zone individuate dallo strumento urbanistico generale.

Detta superficie va misurata su tutta l'area retinata nella cartografia del P.U.C., eventualmente al netto della viabilità principale di piano (senza retinatura) e comprende sia la sup. fondiaria che le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Al parametro di cui al I comma del presente articolo vanno applicati gli indici territoriali.

**ART. 22**  
**INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (I.f.t. in mc/mq)**

L'indice di fabbricabilità territoriale rappresenta il volume massimo (in mc.) costruibile per ogni mq. di superficie territoriale, calcolata ai sensi del pregresso art. 21. Detto indice si applica nel caso di tutti gli strumenti di attuazione del P.U.C.

**ART. 23**  
**SUPERFICIE FONDIARIA (Sf in mq)**

In caso di intervento urbanistico preventivo, superficie fondiaria è quella parte di superficie territoriale, di cui all'art. 21 delle presenti norme, al netto delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree di sedime della viabilità e degli spazi destinati al pubblico transito e/o in genere al pubblico uso.

Nell'ipotesi considerata nel comma che precede, la superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti.

Detti lotti costituiscono la superficie minima di intervento, di cui al successivo art. 24.

In caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria si identifica con le zone, indicate nelle planimetrie dello strumento urbanistico generale, per la sola parte retinata.

Alla sup. fondiaria vanno applicati gli indici fondiari. Solo in caso di cessione gratuita e volontaria di aree private necessarie per l'allargamento di strade o di parcheggi pubblici o

per standards urbanistici, la superficie fondiaria può calcolarsi sulla base di quella catastale originaria.

#### **ART. 24**

#### **SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (Sm in mq)**

Superficie minima di intervento è quella la cui area ha le dimensioni minime consentite per operare un intervento edilizio diretto od un intervento urbanistico preventivo ovvero è la superficie indicata come superficie minima di intervento dal P.U.C.

#### **ART. 25**

#### **INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (I.f.f. in mc/mq)**

L'indice di fabbricabilità fondiaria è il volume massimo (in mc.) costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria, così come definita dall'art. 23 delle presenti norme.

L'indice in esame si applica per costruire sia in zone in cui è stato attuato un intervento urbanistico preventivo sia in zone in cui è consentito l'intervento edilizio diretto.

#### **ART. 26**

#### **SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su in mq)**

Per superficie utile abitabile (Su) si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

E' compresa nel calcolo la superficie degli armadi a muro.

Deve essere obbligatoriamente indicata negli elaborati grafici dei progetti sottoposti ad esame della C.E.

#### **ART. 27**

#### **SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (Snr in mq)**

Per superfici non residenziali (Snr) si intendono le superfici per servizi ed accessori, specificate come segue, e misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) - cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) - autorimesse singole o collettive;
- c) - androni di ingresso e porticati liberi;
- d) - logge e balconi.

**ART. 28**  
**SUPERFICIE COPERTA (Sc in mq)**

Superficie coperta è l'area data dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate emergenti dal suolo e delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione di:

- balconi,
- aggetti in genere,
- parti dell'edificio completamente sotterranee,
- piscine e vasche all'aperto,
- serre (in zona agricola),
- tettoie precarie di sup. coperta inferiore a 16 mq.

La superficie coperta dei piani interrati o seminterrati non può, in ogni caso, superare di oltre il 20% la superficie coperta dell'edificio sovrastante, computando nel calcolo anche gli eventuali volumi tecnici, fatti salvi i casi di applicabilità della legge 24.03.1989, n° 122 sui parcheggi e quanto previsto nelle zone E.

Si vedano anche i successivi artt. 32 e 33.

I porticati, le verande coperte, le tettoie, le logge coperte, le altane e opere similari partecipano al calcolo della superficie coperta.

**ART. 29**  
**RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA (Q in mq/mq)**

Il rapporto massimo di copertura è dato dal rapporto, espresso in mq/mq, tra l'area della superficie coperta di cui all'art. 28 delle presenti norme e l'area della superficie fondiaria di cui al precedente art. 23.

Nel calcolo del rapporto di copertura massimo, non si tiene conto della superficie del piano seminterrato o interrato, purchè compresa nei limiti dell'art. precedente.

**ART. 30**  
**INDICE DI PIANTUMAZIONE (n°/ha)**

E' dato dal rapporto tra piante di alto fusto per ogni ettaro di zona verde.

Per piante di alto fusto, le presenti N.T.A. intendono piante di altezza non inferiore ai mt. 2÷2,5, con diametro non inferiore a cm. 4, misurato a mt. 1.00 dal suolo (colletto).

**ART. 31**  
**ALTEZZA DI CIASCUN FRONTE DI UNA COSTRUZIONE (Hf in ml)**

L'altezza del fronte di una costruzione è il segmento verticale che ha per estremi:

a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano

verticale esterno della muratura con il piano di campagna naturale o col piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede;

b) il punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

Nel caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente, le altezze vanno computate per singolo corpo.

Possono superare l'altezza massima, i volumi tecnici purchè contenuti nei limiti strettamente indispensabili e realizzati con soluzioni formalmente progettate (canne fumarie, torrini ascensori, ecc.).

Ai soli fini dell'altezza massima, non vengono conteggiati i piani seminterrati o interrati, purchè realizzati nel rispetto della normativa prevista dalle presenti N.T.A.

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- eventuali parapetti che, nel caso di coperture piane praticabili, non possono superare l'altezza di metri 1,50;
- i muri tagliafuoco, ove previsti, purchè di altezza non superiore a metri 1,00;
- i volumi tecnici.

#### **ART. 31 BIS**

#### **ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO (Hm in ml)**

L'altezza massima del fabbricato è quella della fronte più alta.



**ART. 32**  
**CALCOLO DEI VOLUMI**

1 - I volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio, all'intersezione con il muro perimetrale, ed il piano di campagna e di sistemazione definitiva del terreno o del marciapiede sul prospetto strada, sempre che la copertura dell'edificio sia piana o che il tetto abbia una pendenza inferiore al 35% e che la sua linea d'imposta non sia superiore ai 30 cm. rispetto all'estradosso del sottotetto.

2 - Qualora il tetto abbia pendenza maggiore del 35%, al volume computato secondo le modalità del punto 1), va aggiunto tutto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

3 - Nel caso di falda unica, solo qualora la soluzione adottata sia necessaria per evitare servitù di stillicidio o inconvenienti alla altrui proprietà, non viene computato il relativo volume del sottotetto, sempre nell'ipotesi di pendenza non superiore al 35%.

4 - Nell'ipotesi di pendenze inferiore al 35%, non si computa il volume sottotetto anche nel caso di tetti sfalsati, a falde asimmetriche, a capanna, a padiglione ed in genere in tutti i casi, salvo quando le due falde differiscano meno di un terzo della lunghezza della falda maggiore.

5 - I volumi dei piani interrati o seminterrati, così come questi definiti nel R.E. e ammessi dalla normativa delle singole zone, non sono computati soltanto se adibiti a cantine, depositi non commerciali, locali caldaie, autoclavi e simili, box, garage, locali di sgombero e simili, salvo normativa più restrittiva riportata nella disciplina delle singole sottozone.

Nel caso di destinazione ad abitazione, attività artigianali, laboratori, depositi commerciali, studi professionali e simili, il loro volume va conteggiato per la parte emergente dal piano di campagna, salvo quanto previsto da norme di piani attuativi.

La superficie coperta dei piani interrati o seminterrati non può superare, nelle zone A, B, C, D e G, del 20% la sup. coperta dell'edificio sovrastante. Nelle zone E dovrà essere contenuta nella sagoma dell'edificio.

6 - Sono esclusi dal computo del volume, ai fini della applicazione degli indici urbanistici, i porticati, tettoie, le logge e verande, purchè aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale si realizza la pertinenza.

7 - Sono parimenti esclusi dal computo, il volume tecnico rappresentato dal vespaio e dal massetto, purchè avente altezza, dalla quota media naturale del piano di campagna o del piano di sistemazione, non superiore a cm. 30, sono parimenti esclusi dal

computo, i servizi igienici ed i volumi tecnici (es. locale centrale termica) da realizzare nelle abitazioni esistenti che ne siano sprovviste, nei limiti di 6 mq. di superficie utile ciascuno e sempre che risulti l'impossibilità obiettiva di realizzarli nei locali esistenti, se non pregiudicandone l'abitabilità.

8 - Sono parimenti esclusi dal computo i volumi tecnici strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di scale e ascensore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche (ad esempio: serbatoi idrici, extracorsa degli ascensori, canne fumarie, vano scala al di sopra delle linee di gronda, ecc.) e a consentirne l'ingresso.

9 - In base al comma 7, art. 13 del D.P.R. 24.7.1996, n° 503 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici", negli interventi di recupero, gli eventuali volumi aggiuntivi relativi agli impianti tecnici di sollevamento non sono computabili ai fini della volumetria utile.

10 - Nelle zone agricole, nel solo ambito delle volumetrie aziendali tipiche (quali stalle, porcilaie, capannoni per la conservazione delle derrate agricole o per l'allevamento del bestiame), è consentito, anche in assenza di struttura orizzontale, non computare il volume compreso tra la pendenza delle falde e la linea ideale orizzontale congiungente le linee di gronda.

### **ART. 33**

#### **PIANI SEMINTERRATI E INTERRATI**

Nelle sole zone A, B e C, potrà essere consentita la realizzazione di piani interrati e seminterrati senza limitazione di altezza e di numero ed estesi all'intera superficie fondiaria del lotto, purchè destinati ad autorimessa pubblica o privata e vincolati perpetuamente a tale destinazione con atto giuridicamente valido, registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari.

La cubatura non verrà computata ai fini degli indici di edificabilità.

La parte, che ricade all'esterno della proiezione del fabbricato principale in elevazione, dovrà avere la copertura sistemata a verde attrezzato e l'elaborato progettuale dovrà contenere adeguati dettagli delle sistemazioni previste.

### **ART. 34**

#### **DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI**

Art. 34.1 - Superficie minima degli spazi di sosta  
nelle nuove costruzioni

1 - Ai sensi della legge n° 122/'89 e successive modificazioni, viene stabilito che, nelle nuove costruzioni a destinazione residenziale, le aree di pertinenza delle stesse devono riservare spazi per i parcheggi nella misura di almeno 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione fuori terra.

2 - I posti macchina possono essere realizzati con la semplice messa a disposizione dell'area scoperta o con volumi.

3 - Gli spazi necessari, sia alla sosta che alla manovra e all'accesso al parcheggio, si devono considerare "spazi per parcheggi".

4 - I posti macchina debbono avere le dimensioni minime di metri 2,20 x 5,00 utili, mentre quelli realizzati come box singoli al coperto debbono avere le dimensioni minime di metri 2,50 x 5,00 utili.

5 - Il numero dei posti macchina è calcolato in proporzione alla superficie utile netta di progetto sulla base degli standards sopra stabiliti; ove il calcolo dei posti macchina non dia un numero intero, l'arrotondamento è fatto all'unità superiore.

6 - Le aree destinate ai posti macchina devono essere individuate sullo stesso lotto della costruzione. Eccezionalmente, in considerazione dell'impossibilità di reperire gli spazi necessari a tali fini, nell'ambito del lotto oggetto di edificazione, è ammessa la destinazione a parcheggio di aree distinte dal lotto edificando, purchè individuate nelle sue immediate vicinanze, non ancora utilizzate ai fini urbanistici, giudicate idonee dalla C.E. e vincolate perpetuamente a tale destinazione con atto giuridicamente valido, registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari.

7 - Non possono essere vincolate a tale scopo le aree destinate dal P.U.C. ad attrezzature pubbliche (zone S) o agricole o, comunque, ricadenti in zone ove è vietato l'utilizzo a parcheggio.

#### Art. 34.2 - Parcheggi per insediamenti di carattere terziario

Per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale e per le attività terziarie in genere (studi e uffici pubblici o privati), da realizzare nelle zone C, D e G, va effettuata la previsione di aree per spazi pubblici, di cui almeno la metà da destinare a parcheggi, in rapporto di 80 mq. per 100 mq. di sup. lorda di pavimento degli edifici da realizzare.

Determinata la sup. lorda di pavimento degli edifici (data dalla sup. degli uffici, dei locali commerciali, ecc.) si calcola la sup. globale di parcheggio che è comprensiva degli spazi di manovra e viabilità interni all'area destinata a parcheggio.

### Art. 34.3 - Parcheggi in deroga

La legge n. 122/1989 ha aumentato l'entità dei parcheggi, portandola a un mq. per ogni 10 mc. di costruzione e ha previsto, all'art. 9, la possibilità, per gli edifici esistenti, di destinare spazi per parcheggio anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti.

La deroga, di cui all'art. 9 della legge n° 122/'89, si applica sia agli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge che alle nuove costruzioni e/o in corso d'opera, in quanto la disposizione in esame non fa alcun riferimento a limitazioni temporali, sempre che, ovviamente, non venga superata la nuova entità di un mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

La deroga fondamentale concerne i parametri edilizi (e cioè volume, altezze, rapporto di copertura), nonché la destinazione di uso e la distanza dai confini, limitatamente alla realizzazione degli spazi necessari a raggiungere la maggiore superficie prevista per i parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari.

**ART. 35**  
**ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE**

L'altezza della costruzione è data dalla media delle altezze dei fronti, calcolate secondo i principi fissati nel precedente art. 31.

**ART. 36**  
**NUMERO DEI PIANI**

Ove esiste quest'indicazione, s'intende il numero dei piani fuori terra, compresi gli eventuali piani in attico, con esclusione dei piani interrati o seminterrati, purchè realizzati secondo le indicazioni delle presenti N.T.A.

**ART. 37**  
**DISTANZA DEI CONFINI**

Per le distanze dei fabbricati dai confini si rimanda alle norme di cui al R.E. e alle disposizioni per ciascuna zona omogenea previste dalle presenti N.T.A.

**ART. 38**  
**DISTACCO TRA GLI EDIFICI**

Per la definizione di distacco tra gli edifici si rimanda alle norme di cui al R.E.

**ART. 39**  
**VINCOLO DELL'AREA UTILIZZATA PER IL CALCOLO DELLA VOLUMETRIA**  
**DELLE COSTRUZIONI**

L'area, individuata nelle planimetrie di progetto ai fini del calcolo della volumetria della costruzione, non può essere nuovamente considerata per lo stesso calcolo relativo ad altra costruzione, salvo per la parte non impegnata dal volume della precedente costruzione. La concessione rilasciata costituisce vincolo dell'area, anche senza altre formalità, e legittima la Amm/ne Comunale a rifiutare ulteriori concessioni che insistano nella stessa area, anche parzialmente.

**ART. 40**  
**CONDIZIONI ESSENZIALI DI EDIFICABILITA'**

Sono condizioni essenziali di edificabilità:

- 1) l'esistenza di opere di urbanizzazione primaria;
- 2) l'esistenza di programmi di opere di urbanizzazione primaria, da realizzarsi nel successivo triennio, da parte del comune;
- 3) l'impegno, da parte dei richiedenti la concessione o autorizzazione di procedere all'attuazione o al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione o autorizzazione.

## TITOLO IV

### ART. 41

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione, in ragione delle quali vanno determinati gli oneri di urbanizzazione, di cui al precedente articolo, sono, ai sensi della L. 29.9.1964, n° 847, così come modificato dall'art. 44, L. 22.10.1971, n° 865, le seguenti:

- A - Urbanizzazione primaria;
  - 1) strade residenziali;
  - 2) spazi di sosta e di parcheggio;
  - 3) fognature e gli impianti di depurazione ove non avvenga il recapito alla fognatura comunale;
  - 4) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - 5) pubblica illuminazione;
  - 6) rete idrica;
  - 7) spazi di verde attrezzato;
  - 8) opere e interventi di cui alla legge 24/03/1989, n° 122 (Disposizioni in materia di parcheggi.....);
  - 9) impianti cimiteriali (art. 26/bis, legge 28/2/90, n° 38).

Sono, altresì, opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento.

- B - Urbanizzazione secondaria;
  - 1) asili nido e scuole materne;
  - 2) scuole dell'obbligo;
  - 3) mercati di quartiere;
  - 4) delegazioni comunali;
  - 5) chiese ed altri edifici per servizi religiosi.

Si richiama integralmente il testo della vigente L.R. 13.06.1989, n° 38: "Norme per la ripartizione dei proventi di cui all'art. 12 della legge n° 10/'77 e istituzione del Comitato tecnico consultivo regionale per l'edilizia destinata al culto".

- 6) impianti sportivi di quartiere;
- 7) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- 8) aree verdi di quartiere;
- 9) opere, costruzioni, impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani solidi e liquidi (art. 17 bis della legge 29.10.1987, n° 441);
- 10) urbanizzazioni generali comprendenti allacciamenti ai pubblici servizi e infrastrutture indotte a carattere generale.

### ART. 41 BIS

#### ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Gli edifici pubblici di nuova costruzione o già esistenti, nel caso siano soggetti a ristrutturazione, che riguardino in



particolare strutture di carattere collettivo - sociale, devono rispettare le norme previste dal D.P.R. 24.7.1996, n° 503 (abbattimento delle barriere architettoniche).

Gli edifici pubblici e privati dovranno essere progettati nel rispetto della legge 09.01.1989, n° 13, del D.M. 14.06.1989, n° 236, della L.R. 30.08.1991, n° 32 e del suo regolamento sul superamento delle barriere architettoniche, nonché secondo quanto indicato dall'art. 24 della legge 05.02.1992, n° 104 che si riporta integralmente:

"Eliminaz. o superamento delle barriere architettoniche"

1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati, aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla legge 09.01.1989, n. 13, e successive modificazioni, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118 e successive modificazioni, al regolamento approvato con D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 (ora sostituito dal D.P.R. n° 503/96), alla legge n. 13/1989 e successive modificazioni e al D.M. Min. LL.PP. 14.06.1989, n. 236.

2. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui alle leggi 01.06.1939, n. 1089 e successive modificazioni e 29.06.1939, n. 1497 e successive modificazioni, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dagli articoli 4 e 5 della legge n. 13/'89 non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite dall'articolo 7 del D.P.R. 07.01.1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli stessi.

3. Alle comunicazioni all'A.C. dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 1, rese ai sensi degli articoli 15, terzo comma, e 26, secondo comma, della L. 28.02.1985, n° 47, e successive modificazioni, sono allegata una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del precedente comma 2.

4. Il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia per le opere di cui al comma 1 è subordinato alla verifica della conformità del progetto, compiuta dall'ufficio tecnico. L'A.C., nel rilasciare il certificato di agibilità e di abitabilità per le opere di cui al comma 1, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

A tal fine, può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario della concessione una dichiarazione resa sotto

forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

5. Nel caso di opere pubbliche, fermi restando il divieto di finanziamento di cui all'articolo 32, comma 20, della legge 28 febbraio 1986, n. 41, e l'obbligo della dichiarazione del progettista, l'accertamento di conformità alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche spetta all'Amministrazione competente, che ne dà atto in sede di approvazione del progetto.

6. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 3. Il rilascio del certificato di agibilità e di abitabilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.

7. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inabitabili e inagibili. Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità o l'abitabilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili. Essi sono puniti con l'ammenda e con la sospensione dai rispettivi albi professionali per un periodo compreso da uno a sei mesi, secondo quanto stabilito dalle norme di legge vigenti.

Inoltre, si richiama il rispetto delle norme dell'art. 5 della L.R. 30/08/1991, n° 32: "Norme per favorire l'abolizione delle barriere architettoniche", che, in particolare, assoggetta a disciplina normativa:

a) gli edifici e i locali pubblici e di uso pubblico, ivi compresi gli esercizi di ospitalità e quelli di carattere artistico, storico, culturale;

b) gli edifici di uso residenziale abitativo;

c) gli edifici e i locali destinati ad attività produttive di carattere industriale, agricolo, artigianale, nonché ad attività commerciali e del settore terziario;

d) le aree ed i percorsi pedonali urbani, nonché parcheggi;

e) le strutture e gli impianti di servizio di uso pubblico, esterni o interni alle costruzioni;

f) i segnali ottici, acustici e tattili da utilizzare negli ambienti di cui alle lettere precedenti, ecc.

Ai sensi dell'art. 1 della legge 09.01.1989, n° 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", i progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, devono essere redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal D.M. 14.06.1989 sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

La progettazione deve, comunque, prevedere:

a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;

b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;

c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;

d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione, di un professionista abilitato, di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della legge n° 13/'89.

Le opere, di cui all'art. 2 della legge n° 13/'89, possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

E' fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli artt. 873 e 907 del codice civile, nell'ipotesi in cui, tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

## **ART. 42**

### **CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI EDILIZIE GRATUITE**

Gli oneri di urbanizzazione ed i costi di costruzione non sono dovuti, ai sensi dell'art. 9 della L. 28.1.1977 n° 10, nei seguenti casi:

a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9.5.1975 n° 153.

Si riporta l'art. 12 della legge n. 153/'75:

" Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi

del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale.

Il requisito del reddito e quello inerente al tempo dedicato all'attività agricola è accertato dalle regioni. Il requisito della capacità professionale si considera presunto quando l'imprenditore, che abbia svolto attività agricola, sia in possesso di un titolo di studio di livello universitario nel settore agrario, veterinario, delle scienze naturali, di un diploma di scuola media superiore di carattere agrario, ovvero di istituto professionale agrario o di altra scuola ad indirizzo agrario equivalente.

Il detto requisito si presume, altresì, quando l'imprenditore abbia esercitato per un triennio anteriore alla data di presentazione della domanda, l'attività agricola come capo di azienda, ovvero come coadiuvante familiare o come lavoratore agricolo: tali condizioni possono essere provate anche mediante atto di notorietà. Negli altri casi il requisito della capacità professionale è accertato da una commissione provinciale nominata dal presidente della giunta regionale e composta dai rappresentanti delle organizzazioni nazionali professionali degli imprenditori agricoli più rappresentative e da un funzionario della regione che la presiede".

b) per gli interventi definibili, ai sensi del presente R.E., di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, semprechè gli stessi non comportino aumento delle superfici utili di calpestio o mutamento della destinazione d'uso e quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto di obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;

c) per gli interventi di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

d) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonchè per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

e) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonchè per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

f) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

g) per le opere di cui al 2° comma dell'art. 7 della legge 25.03.82, n° 94.

Qualora venga mutata, nei dieci anni della ultimazione dei lavori, la destinazione d'uso delle opere di cui alla lettera a)

del presente articolo, l'esenzione viene meno.

#### **ART. 43**

#### **CONCESSIONI EDILIZIE PER LE QUALI SONO DOVUTI SOLO GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Il concessionario non è tenuto al pagamento dei costi di costruzione nei seguenti casi:

a) edilizia convenzionata di cui all'art. 7 della L. 28.1.1977, n° 10;

b) concessioni edilizie riguardanti immobili dello Stato.

#### **ART. 44**

#### **CLASSIFICAZIONE DEL COMUNE AI SENSI DELLA LEGGE N° 10/'77**

Ai fini dell'applicazione delle tabelle parametriche regionali, relative agli oneri di urbanizzazione, ai sensi della legge n° 10/'77 e del D.A. 31.1.1978, n° 70, il Comune di Borutta è da classificare nella classe IV (popolazione massima insediabile prevista dallo strumento urbanistico fino a 2000 ab).

#### **ART. 45**

#### **ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Nelle zone omogenee soggette all'obbligo di lottizzazione, le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite interamente dal lottizzante e, nelle zone E, dal concessionario.

Per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione secondaria, dovranno essere corrisposti all'atto della stipula della convenzione nelle zone soggette all'obbligo di lottizzazione e all'atto del rilascio della concessione in tutti gli altri casi.

Di conseguenza, le singole concessioni nelle zone, in attuazione di piani di lottizzazione convenzionata, sono soggette alla sola corresponsione della eventuale quota relativa al costo di costruzione.

Per quanto riguarda le zone agricole e quelle "speciali" (zone G e opere relative a punti di ristoro, attrezzature e impianti di carattere particolare in zone E) l'Amministrazione Comunale dovrà, in seguito all'esame del progetto allegato all'istanza di concessione, per i soggetti non esenti ai sensi dell'art. 9 della legge 10/77, determinare le opere di urbanizzazione necessarie.

Dovranno, in ogni caso, essere assicurati:

a) l'accessibilità veicolare al fondo;

b) l'approvvigionamento idrico con documentazione probante il soddisfacimento delle quantità necessarie, distinguendone l'uso potabile e l'uso agricolo ovvero industriale;

c) l'allaccio a margine del fondo dell'energia elettrica ovvero la installazione di fonti alternative di energie, salvo i piccoli depositi e i vani d'appoggio o locali di supporto ad attività, che non comportino l'uso dell'energia elettrica;

d) idoneo impianto di depurazione e di raccolta e smaltimento delle acque bianche e nere che dovrà avvenire interamente all'interno del fondo e, nel caso di consorzi, all'interno dell'area consortile.

Il concessionario deve obbligarsi a realizzare direttamente a suo totale carico, con le modalità e garanzie stabilite dal Comune, le opere di cui sopra, eccettuate quelle esistenti purchè abbiano caratteristiche e dimensioni adeguate.

#### **ART. 46**

#### **ONERI DI CUI ALLA LEGGE N° 10/'77** **NEI CASI DI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO**

La trasformazione del sottotetto in locali abitabili determinando, di fatto, un ampliamento della cubatura autorizzata è da considerarsi un abusivo incremento della cubatura abitabile.

Ciò comporta la revoca delle eventuali agevolazioni o esenzioni tributarie o del regime, riferito alla legge n° 10/'77, concesso.

Quanto sopra si applica anche per altri mutamenti di destinazioni d'uso che comportino un diverso calcolo degli oneri di cui alla legge n° 10/'77.

#### ART. 47

### CONCESSIONI EDILIZIE SOGGETTE AD UN REGIME SPECIALE PER QUANTO ATTIENE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E/O AI COSTI DI COSTRUZIONE (ART. 10 L. 28.1.1977 N° 10)

La concessione edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

L'incidenza di tali opere viene stabilita con deliberazione del consiglio comunale, in base a parametri definiti dalla Regione secondo quanto disposto dall'art. 10 della legge 28.1.1977, n° 10.

La concessione edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, stabilito, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nel presente articolo, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'art. 9 della legge n° 10/'77, venga comunque modificata nei dieci (10) anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione è dovuto nella misura massima, corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

#### ART. 48

### CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN DEROGA

L'applicabilità della deroga alle normative del R.E. e delle N.T.A. allegate al P.U.C., è limitata "ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico", intendendosi per edifici ed impianti pubblici quelli appartenenti ad Enti pubblici e destinati a finalità di interesse pubblico (come ad esempio, le caserme, le scuole, gli ospedali, i musei, le chiese, i mercati, le università, ecc.) e per edifici ed impianti di interesse pubblico quelli che indipendentemente dalle qualità dei soggetti che li realizzano - enti pubblici o privati - siano destinati a finalità di interesse generale sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc. (ad esempio conventi, poliambulatori, alberghi, ristoranti, impianti turistici, biblioteche, teatri, ecc.).

Nella relazione allegata al progetto, dovranno essere contenuti gli elementi dai quali si desume la qualifica di edificio pubblico o di interesse pubblico.

Il C.C. non può esercitare il potere di deroga per modificare le destinazioni di zona e quindi per modificare il P.U.C.

## **ART. 49**

### **RIDUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE PER GLI EDIFICI CHE IMPIEGHINO IMPIANTI AD ENERGIA SOLARE**

Ai sensi del D.A. EE.LL., Finanze e Urbanistica, 07.09.1979, n° 1012, si ha:

1 - L'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della legge 20.1.1977, n. 10, determinata dal Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche regionali emanate con proprio D.A. n. 70-u del 31 gennaio 1978, è ridotta:

a) nella misura del 30% per gli edifici civili che impieghino, ai fini del riscaldamento o condizionamento estivo, sistemi costruttivi ed impianti che utilizzino l'energia solare ad integrazione degli impianti tradizionali nella misura di almeno il 20% dei disperdimenti valutati secondo le indicazioni previste dalla legge n. 10 del 09.01.1991 e dal Regolamento di esecuzione;

b) nella misura del 20% per gli edifici civili che impieghino, ai fini della produzione di acqua calda per uso sanitario, impianti centralizzati con l'integrazione di energia solare nella misura minima di 2,5 mq. di superficie captante ogni 100 mq. di superficie netta di pavimento.

2 - Le riduzioni di cui ai punti a) e b) non sono cumulabili e potranno applicarsi subordinatamente al parere favorevole dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica che dovrà verificare la effettiva convenienza della installazione proposta sulla base di apposito progetto e relazione tecnico-economica giustificativa da redigersi a cura del richiedente.

## **ART. 50**

### **OBBLIGO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI CUI ALLA LEGGE N° 10/'77**

Ai sensi dell'art. 7 della legge 24.12.1993, n° 537, gli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 5 della legge 28.01.1977, n. 10, sono aggiornati ogni quinquennio dai comuni, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

Il contributo afferente alla concessione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed



ubicazione.

**ART. 51**  
**VINCOLO DI NON EDIFICABILITA'**

Il Comune è obbligato a dotarsi di un registro fondiario sul quale scrivere i dati catastali dei terreni vincolati, di un planimetria su cui risultino individuate tali aree, vincolate a edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

**TITOLO V**  
**ZONIZZAZIONE**

**CAPO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**ART. 52**  
**TIPI DI ZONA**

Il P.U.C. divide il territorio comunale nelle seguenti zone territoriali omogenee, ai sensi dell'art. 3 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U:

- A - centro storico;
- B - zone di completamento residenziale;
- C - " di espansione;
- D - " industriali, artigianali e commerciali;
- E - " agricole;
- G - " di servizi generali;
- H - " di salvaguardia;
- S - " di standards urbanistici.

**ART. 52 BIS**  
**DESTINAZIONI DI ZONA E SALVAGUARDIA**

Le destinazioni di zona non rientrano nelle ipotesi di cui all'art. 2 della legge 19.11.1968, n° 1187 e, pertanto, non perdono efficacia dopo 5 anni dalla approvazione del P.U.C., anche se non confermate da strumento attuativo.

**ART. 53**  
**LINEA DI SEPARAZIONE TRA DIVERSE DESTINAZIONI DI ZONA**

La linea dividente due diverse zone omogenee territoriali è assimilata ad una virtuale linea di confine, anche se non corrispondente ad un confine di proprietà.

Quando si tratta di due zone non omogenee ma entrambe edificabili, anche se la proprietà si estende nelle due zone, gli edifici dovranno essere realizzati interamente su una delle due zone e dovranno rispettare i limiti di edificabilità stabiliti per ciascuna zona.

Se la delimitazione di zona riguarda una zona a destinazione pubblica (es. S1), ci si deve attenere alle distanze minime per l'edificazione dal limite delle zone S.

**ART. 54**  
**NORME PER LA SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO**  
**DAL RISCHIO DI INCENDIO**

In considerazione della valenza paesistico-ambientale del P.U.C. e delle particolari situazioni locali, vengono considerate norme recepite integralmente dalle presenti N.T.A. le seguenti disposizioni, in parte estrapolate dalle leggi:

- legge 01.03.75, n° 47: "Norme integrative per la difesa dei boschi dagli incendi".

- legge 29.10.93, n° 428: "Conversione in legge, con modificazioni del D.L. 30.08.93, n° 332, recante disposizioni urgenti per fronteggiare il rischio di incendi nelle aree protette".

- delibera della G.R. 25.05.1995, n° 25/79 (B.U.R.A.S. n° 43 del 22.12.1995).

Nelle zone, i cui soprassuoli boschivi siano stati distrutti o danneggiati dal fuoco, è vietato l'insediamento di costruzioni di qualunque tipo, fino all'approvazione dei piani di cui all'art. 1 della legge n° 47/'75.

Tali zone non possono, comunque, avere una destinazione diversa da quella in atto prima dell'incendio.

E' fatto obbligo all'A.C. di compilare e trasmettere, entro il mese di ottobre di ogni anno, alla R.A.S. ed al Ministero dell'Ambiente, una planimetria, in adeguata scala, del territorio comunale percorso dal fuoco; in tale territorio non sono consentite destinazioni d'uso, diverse da quelle in atto prima dell'incendio, per almeno dieci anni. In tutti gli atti di compravendita di aree ed immobili ricadenti nei territori sopra indicati, deve essere espressamente richiamato, pena la nullità dell'atto, il suddetto vincolo.

**ART. 55**  
**DISPOSIZIONI IN MATERIA DI IMPATTO ACUSTICO**

1. I progetti, sottoposti a valutazione di impatto acustico, ai sensi dell'art. 8 della L. 26.10.1995, n. 447, devono essere redatti in conformità alle esigenze di tutela dall'inquinamento acustico delle popolazioni interessate, con riferimento anche al D.P.C.M. 05.12.1997: "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".

2. Nell'ambito delle procedure di cui al comma 1, ovvero su richiesta del comune, i competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere predispongono una documentazione di impatto acustico relativa alla realizzazione, alla modifica o al potenziamento delle seguenti opere:

a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;

b) strade di tipo B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al D.L.vo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni;

c) discoteche;

d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;

e) impianti sportivi e ricreativi;

f) ferrovie e altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.

3. E' fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

a) scuole e asili nido;

b) ospedali;

c) case di cura e di riposo;

d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;

e) nuovi insediamenti residenziali, prossimi alle opere di cui al comma 2.

4. Le domande per il rilascio di concessioni edilizie, relative a nuovi impianti e infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, nonchè i provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili e infrastrutture, nonchè le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.

5. La documentazione di cui ai commi 2, 3 e 4 del presente articolo è resa, sulla base dei criteri stabiliti ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera l) della legge n° 447/'95, con le modalità di cui all'art. 4 della L. 4 gennaio 1968, n. 15.

6. La domanda di licenza o di autorizzazione all'esercizio delle attività di cui al comma 4 del presente articolo, che si prevede possano produrre valori di emissione superiori a quelli determinati ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera a) della legge n° 447/'95, deve contenere l'indicazione delle misure pre-

viste per ridurre o eliminare le emissioni sonore, causate dall'attività o dagli impianti. La relativa documentazione deve essere inviata all'ufficio tecnico comunale, ai fini del rilascio del relativo nullaosta.

7. La determinazione dei requisiti delle sorgenti sonore dei luoghi di intrattenimento danzante è contenuta nei disposti del D.P.C.M. 18.09.1997.

## CAPO II

### ART. 56

#### ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono quelle destinate prevalentemente alle abitazioni e servizi connessi. Nelle zone residenziali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, con riferimento al precedente art. 4 bis:

d.0 - abitazioni e servizi connessi;

d.1 - uffici e studi professionali pubblici e privati, att. terziarie in genere (d.1.1, d.1.2);

d.2 - esercizi commerciali purchè in armonia con le disposizioni del P.R.V. "Piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva al dettaglio in sede fissa e dei pubblici esercizi" (L.R. 31/10/1991, n° 35 e successive modifiche e integrazioni);

d.3 - esercizi pubblici ed attrezz. collettive, purchè in armonia con le disposizioni della legge n° 447/'95: "Legge quadro sull'inquinamento acustico", quali:

d.3.1 e d.3.2 - attrezz. ricettive, alberghi, ristoranti, bar e similari;

d.3.3 - circoli privati e sedi di associazioni di ogni tipo, banche, ecc.

d.3.4 - cinema, centri culturali, ecc.;

d.3.5 - centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale;

d.4.1 - laboratori artigianali e similari compatibili con la residenza, sedi di attività non moleste e inquinanti, cioè la cui natura e destinazione non comporti soprattutto effetti di inquinamento acustico, rispettando i limiti fissati per le zone B, dall'art. 6 del D.P.C.M. 01.03.'91 e con emissioni di fumo poco significative o ridotte, ai sensi del vigente D.P.R. 25.7.91 (G.U. n° 175 del 27.7.91);

d.4.3 - laboratori di ricerca e per attività produttive ad elevato contenuto di ricerca scientifica;

d.6.1 - depositi e magazzini e similari, limitatamente ai piani seminterrati e al piano terra;

d.12 - stazioni di servizio, di riparazioni per autoveicoli, di lavaggio e autocarrozzeria, purchè con una superficie di parcheggio all'interno dell'area pari all'area utile dell'officina e purchè la rumorosità non superi i limiti fissati per le zone B, dall'art. 6 del D.P.C.M. 01.03.1991: "Limiti massimi di esposizione

al rumore degli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno", nel rispetto delle disposizioni della legge 26.10.1995, n° 447: "Legge quadro sull'inquinamento acustico".

Il C.C. può consentire, con regolare delibera, destinazioni diverse da quelle indicate, purchè compatibili con il tessuto urbanistico-edilizio al contorno.

Sono escluse stalle, scuderie, porcilaie, ricoveri animali ed ogni altra attività in contrasto col carattere residenziale.

Nelle zone residenziali, il P.U.C.:

a) classifica le aree secondo le destinazioni d'uso, stabilendo i limiti massimi di altezza, distanze e densità;

b) perimetra le zone di rilevante interesse storico-ambientale;

c) individua le aree destinate agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici riservati all'istruzione, alle attività collettive, al verde pubblico e ai parcheggi;

d) individua i perimetri all'interno dei quali è necessaria l'adozione di un piano attuativo (intervento urbanistico preventivo) secondo le leggi vigenti o di piani di recupero del patrimonio edilizio esistente;

e) individua i perimetri nei quali è necessario la rivitalizzazione o la ricostruzione dei tessuti urbanistico - edilizi degradati e marginali, prevedendo i relativi interventi, con le previsioni dei servizi necessari anche in aree limitrofe.

Le zone residenziali si dividono nelle seguenti sottozone:

- A1 - complesso monumentale di S. Pietro di Sorres;
- A2 - centro storico aggregato urbano;
- B1 - sottozona di completamento vecchio centro;
- B2 - sottozona di completamento (edilizia pubblica);
- C1 - zona d'espansione residenziale pubblica (167);
- C2 - zone d'espansione residenziale privata.

Le zone urbane, così come perimetrare nelle tavole grafiche, si intendono, fin dal momento dell'adozione delle presenti N.T.A., incluse come zone per il recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi delle leggi n° 457/'78 e dell'art. 34 della L.R. n° 23/'85.

#### **ART. 57**

#### **INDIVIDUAZIONE COMPLESSI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO-ARTISTICO**

Nelle tavole grafiche sono individuati i complessi di interesse storico, così come richiesto al punto h, art. 19, L.R. n° 45/'89, complessi che si elencano di seguito:

- 1) Chiesa di S. Pietro di Sorres,
- 2) Chiesa parrocchiale di S. Maria Maddalena,
- 3) Chiesa di S. Croce,
- 4) Fonte pubblica Su Cantaru,
- 5) Fonte pubblica.

Inoltre, nella tavole della zonizzazione del centro urbano, vengono indicati:

- i complessi vincolati ai sensi della legge n° 1089/'39 e n° 1497/'39;
- le aree di particolare rilevanza ambientale (cono vulcanico di M. Pèlao);
- i complessi architettonici di particolare importanza storico-artistica e ambientale;
- le aree di particolare interesse storico-ambientale, costituita dalla intera zona A, costituita dalle sottozone A1 (S. Pietro di Sorres) e dal centro storico (A2).

Altri complessi e organismi architettonici di particolare interesse storico sono evidenziati nelle carte tematiche dei vincoli.

Tutti i suddetti complessi dovranno essere sottoposti alle norme per misurare la compatibilità paesistico-ambientale degli interventi.

Inoltre, prima del parere della C.E., sarà necessario allegare l'autorizzazione della Soprintendenza B.A.A.S..

#### **ART. 58.1** **SOTTOZONA OMOGENEA A1**

1 - Questa sottozona comprende l'intera area, vincolata dal Ministero dei Beni Ambientali e Culturali, per la presenza del complesso di S. Pietro di Sorres (D.M. 03.10.1987).

2 - Si intende esplicitamente richiamato il decreto di vincolo.

3 - In assenza di piano attuativo, possono essere consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con interventi destinati alla conservazione dei manufatti esistenti, interventi di risanamento conservativo, con assoluto divieto di ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e successive ricostruzioni, modifiche ai prospetti anche interni, nuove costruzioni ed in ogni caso tutto ciò che produca modificazioni di quanto esistente.

I volumi attuali (mc. 24.240) potranno essere incrementati fino a 25.000 mc. ma solo con studio attuativo che dovrà essere assentito dalla S.B.A.A.S. delle province di Sassari e Nuoro.



**ART. 58.2**  
**ZONA OMOGENEA A (Centro Storico)**

1. Comprende la parte dell'abitato che forma il nucleo più antico, attorno al quale l'aggregato urbano si è poi sviluppato nel tempo e che conserva nell'organizzazione territoriale e nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie e originarie funzioni abitative sociali e culturali, costituendo eredità significativa della storia locale.

2. Si tratta di una sottozona quasi totalmente edificata, nella quale, raramente, alle costruzioni più vecchie si sono sovrapposti interventi recenti, generando un centro storico-ambientale, all'interno del quale potranno essere attuati i progetti esecutivi per il recupero e riuso, previsti dalla normativa regionale (L.R. n° 29/'98).

3. Gli interventi in questa sottozona devono essere disciplinati da appositi piani particolareggiati o strumenti attuativi similari o piani di recupero o piani di riqualificazione, con particolare riferimento ai programmi integrati dei centri storici, previsti dalla L.R. n° 29/'98 sulla tutela e valorizzazione dei centri storici in Sardegna.

Interventi in presenza di Piano di Recupero

4. La tipologia dell'intervento, nell'ambito di P. di R., deve privilegiare la domanda di alloggi possibilmente riconducibili per dimensioni agli standards dell'edilizia economica e popolare, in relazione alla adattabilità della riconversione tipologica dell'habitat edilizio preesistente.

5. Per gli immobili compresi nella zona omogenea classificata "A", la riconversione tipologica deve tendere alla salvaguardia delle strutture distributive e ambientali esistenti.

6. I P. di R. operano pure in assenza di P.P., anche dove diversamente specificato dagli strumenti urbanistici vigenti.

7. I P. di R., riguardanti zone classificate "A", sono soggetti all'approvazione da parte del C.C. in base agli artt. 20 e 21 della L.R. n° 45/'89.

8. I proprietari di immobili situati all'interno delle aree soggette a piani di recupero, riuniti in consorzio volontario od in cooperativa, possono partecipare all'attuazione anche parziale del piano di recupero; in tal caso la partecipazione deve essere regolamentata per gli aspetti derivanti dalla presente legge e dalla legge 05.08.1978, n. 457, attraverso apposita convenzione da stipularsi con il comune interessato.

Interventi in assenza di Piano Attuativo

9. In assenza di P.P., per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono supe-

rare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

10. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni, a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio di zona.

11. Per quanto riguarda l'altezza massima dei fabbricati e la distanza tra pareti prospicienti, le richieste devono essere conformi all'art. 5 del D.A. n. 2266/U/83 relativamente alla zona A.

#### Interventi edilizi in corso

13. Gli interventi edilizi, in corso all'atto della prima adozione del presente P.U.C. da parte del C.C., potranno essere proseguiti e portati a termine sulla base della concessione o autorizzazione vigente a tale data.

14. Potranno essere concesse soltanto varianti che non modifichino la volumetria e/o il rapporto di copertura già assentito.

#### Norme a seguito di vigenza del P.P.

15. Poichè è vigente il P.P. approvato definitivamente con delibera di C.C. n° 51 del 26.9.1990, si intendono richiamate espressamente le disposizioni riportate nelle norme di attuazione del P.P..

16. In particolare, ai sensi dell'art. 17 della legge 17.08.1942, n° 1150, alla decorrenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato, questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo, a tempo indeterminato, l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso, relative all'edificabilità dei suoli, con le limitazioni di cui all'art. 41 quinquies, 6° comma, L. 17.08.1942, n° 1150.

17. Nel caso di variante e/o aggiornamento del suddetto P.P., la pianificazione particolareggiata esecutiva dovrà, tra l'altro:

- prescrivere particolari norme estetico-edilizie per gli interventi architettonici consentiti e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi tipici dell'ambiente;

- individuare le funzioni compatibili e incompatibili per la rivitalizzazione dell'ambiente ed il riuso degli edifici.

18. Ai sensi dell'art. 19, comma i, lett. h, L.R. n° 45/'89,

nelle tavole grafiche sono stati individuati gli ambiti territoriali ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente, da effettuare con le modalità previste dalla legge n° 457/'78 e successive modifiche e integrazioni.

Nelle medesime tavole sono stati individuati i manufatti e complessi di importanza storico-artistica e ambientale che sono quelli ricadenti in zona A2:

- 1 - chiesa parrocchiale di S. Maria Maddalena,
- 2 - chiesa S. Croce,
- 3 - fonte pubblica Su Cantaru,
- 4 - fonte pubblica.

Questi complessi sono indicati come standard S2 e sono soggetti alle norme dei successivi articoli relativi alle zone S2, nonché alle prescrizioni delle leggi 01.06.1939, n° 1089 e 26.06.1939, n° 1497.

## **ART. 59**

### **NORME EDILIZIE PARTICOLARI PER LA ZONA A**

#### **ART. 59.1 - INDICAZIONI GENERALI E SUI MATERIALI**

Tutti gli interventi dovranno essere ispirati al concetto del recupero degli elementi edilizi esistenti, nel maggior rispetto possibile della organicità della costruzione.

In particolare, a meno che non si documenti esaurientemente il loro stato di fatiscenza irreversibile, dovranno essere conservati gli archi e le volte.

#### **a) Tetti**

E' prevista, in ogni caso, la conservazione dei manti di copertura a falda inclinata con tegole del tipo coppo color cotto, ancorchè si effettui la demolizione e ricostruzione delle sottostanti strutture portanti.

La pendenza delle falde non potrà superare quella delle falde presenti nei fabbricati limitrofi, senza considerare quelli ove siano state effettuate superfetazioni successive.

Le gronde, realizzate con cornicioni in pietra, non potranno essere abolite, ma potrà essere consentita la loro demolizione e ricostruzione, anche a quota differente da quella iniziale, qualora debba essere effettuata la demolizione del tetto.

Non è permesso l'uso di lastre ondulate tipo Eternit, Onduline o simili; è, invece ammesso, in casi particolari, l'uso del vetro incolore e di materiali traslucidi plexiglass (policarbonato, liscio incolore e similari), sempre che siano intonati all'ambiente circostante, previa presentazione di particolari costruttivi in scala adeguata.

#### b) Aperture esterne

Qualora nell'edificio esistente siano presenti aperture esterne con profilo ad arco, si dovrà rispettare il sistema costruttivo realizzato evitando l'aggiunta di piattabande orizzontali e/o la demolizione degli archi.

E' permesso, per ricavare posti auto o simili, purchè con idonea soluzione architettonica, superare quanto detto sopra, unicamente una volta per ogni edificio.

In ogni progetto dovranno essere chiaramente indicati i tipi di infisso esterno che si intendono realizzare e che dovranno essere, per quanto possibile, di idonea soluzione architettonica e di materiale il più possibile in armonia con l'ambiente circostante.

#### c) Tinteggiature, pitture e intonaci esterni

Le fronti esterne di ciascun edificio devono rispondere ad una precisa unità di concetto, non solo nell'architettura ma anche nei colori.

Nel rispetto dei valori ambientali, il proprietario, prima di procedere alle tinteggiature esterne, sottoporrà all'Ufficio Tecnico Comunale, i campioni dei materiali che intende usare.

Si consiglia l'uso di tinte con tonalità medie o comunque intonate all'ambiente.

#### d) Conduitture aeree

Le conduitture aeree di qualsiasi specie ed i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica, in modo da non deturpare le facciate degli edifici.

In caso di rifacimento di linee aeree, l'A.C., sentita la C.E., può dettare speciali cautele o ordinare l'interramento dei cavi all'ente gestore del servizio (ENEL, TELECOM, ecc.).

#### e) Comignoli e canne fumarie

E' vietato far sboccare esternamente sui prospetti esterni o interni, tubi o condotti di scarico, che dovranno essere interni al fabbricato.

I terminali dovranno essere in laterizio o cemento pressato, con esclusione di elementi in lamiera.

#### f) Impianti tecnologici

E' vietato sistemare serbatoi d'acqua o similari sui tetti o sui terrazzi e, comunque, in parti esterne ai fabbricati.

g) Aggetti

Quanto previsto dal R.E., può essere derogato nel seguente modo:

- saranno consentiti aggetti anche a quote inferiori a mt. 3,50 o 4,50, rispettivamente se in presenza o in assenza di marciapiedi, purchè si tratti di ricostruzioni o rifacimenti di aggetti esistenti o nei casi di dimostrata validità architettonica, sentito il parere della C.E.

h) Divieti

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico sono vietati:

porte, gelosie, persiane e sportelli di luce superiore a m 1.00 che si aprono dall'interno verso l'esterno ad altezze inferiori ai mt. 3.00, salvo deroghe per limitati casi particolari riguardanti edifici ove siano già presenti tali elementi.

i) Autorimesse

Non sono assoggettati all'obbligo di riservare i parcheggi, di cui alla legge n° 122/'89, unicamente gli interventi di ristrutturazione di fabbricati realizzati antecedentemente l'entrata in vigore della legge n° 765/'67.

l) Logge, verande, altane e elementi simili

La C.E. può esprimere parere favorevole alla chiusura, con idoneo materiale trasparente, di logge, verande ed altane, ove ravvisi l'idoneità della soluzione architettonica.

m) Archi e volte

Sarà richiesto il rispetto degli elementi non rettilinei già esistenti, fatta eccezione dei casi di instabilità statica.

La C.E. potrà, altresì, esprimere parere negativo motivato alla presentazione di progetti aventi nuovi elementi non rettilinei che non offrano motivi di validità formale e architettonica, ma costituiscono elementi fini a se stessi.

n) Elementi particolari

Vanno salvaguardati gli aspetti iconografici del centro storico, quali i percorsi, pavimentazioni antiche in strade e

cortili, portoni, inferriate, cancelli, recinzioni, insegne, capitelli, lunette, affreschi, decorazioni, pozzi, giardini e quant'altro collabori a determinare l'immagine storica.

o) Demolizioni accidentali

Nel caso di crolli, parziali o totali, dovuti ad eventi eccezionali e non intenzionali, può essere consentita la ricostruzione, ad esclusione delle superfetazioni, nei limiti del volume e della superficie utile preesistente.

p) Infissi esterni

E' vietato l'uso dell'alluminio anodizzato color bronzo o alluminio. Oltre al legno, è ammesso l'uso dell'alluminio elettrocolorato o verniciato e del PVC, i cui colori dovranno essere indicati negli elaborati di progetto.

**ART. 60**  
**SOTTOZONA B1**

Questa sottozona è da considerarsi il primo sviluppo urbano fuori del vecchio centro ed è sottoposta parzialmente a strumento attuativo (P.P.), definitivamente approvato con delibera di C.C. n° 51 del 26.09.1990.

Tale sottozona di completamento può essere oggetto di intervento edilizio diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Rapporto massimo di copertura:  $Q = 1,00$  mq/mq
- b) Altezza massima: mt. 9,50 o pari alla linea di gronda degli edifici adiacenti se questa è posta ad una quota superiore o pari all'esistente
- c) I.f.f. massimo : 3,00 mc/mq in assenza di P.P., oppure fino a 5,00 mc/mq in presenza di P.P..

Gli interventi edificatori, compresi nel perimetro del vigente P.P., dovranno seguire le indicazioni dello strumento attuativo in vigore.

- d) Numero massimo dei piani: 3 fuori terra
- e) Distanza tra le pareti prospicienti di cui almeno una finestrata: mt. 8.

Valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U.

- f) Distanza minima dai confini:  
le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo mt. 4.00.

- g) Distacco tra edifici:

La distanza minima tra due edifici non potrà essere inferiore a mt. 8,00, se con almeno una delle due pareti finestrate.

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

La concessione di tale speciale ed eccezionale beneficio sarà valutata con particolare attenzione dalla C.E.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Per quanto riguarda la distanza tra pareti non finestrate, valgono le norme del Codice Civile.

h) Sup. minima di parcheggio: ogni nuova costruzione dovrà essere dotata di posto macchina coperto o scoperto nella misura minima di 1 mq/10 mc. di costruzione e, comunque, di un posto macchina singolo per alloggio.

Le autorimesse potranno essere anche interrato o seminterrate, compatibilmente con una soluzione architettonica accettabile dell'ingresso lato strada.

La disciplina di cui al comma h) del presente articolo non si applica agli interventi di restauro, ristrutturazione e a quelli, in generale di recupero del patrimonio edilizio residenziale esistente, per i fabbricati realizzati antecedentemente l'entrata in vigore della legge n° 765/'67.

Per edifici con altre destinazioni, si veda il precedente art. 34 delle presenti N.T.A.

i) Piantumazione a verde: tutte le aree scoperte dovranno essere tenute a verde privato per almeno il 50% della relativa superficie.

**ART. 60 BIS**  
**SOTTOZONA B2 : EDILIZIA PUBBLICA**

Questa sottozona perimetra i 2 interventi di edilizia pubblica (I.A.C.P.) realizzato nel passato.

In considerazione della particolare natura della zona, vengono fissate le seguenti prescrizioni:

a) viene definito l'i.f.f. = 3,00 mc/mq.

Le cubature attuali potranno essere incrementate fino al 10% rispetto all'esistente, con predisposizione di piano attuativo esteso all'intero comparto.

Per le restanti norme si veda la sottozona B1.





### SEZIONE III

#### ART. 63

#### ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (zone C)

1 - Le zone residenziali di espansione sono quelle prive opere di urbanizzazione e destinate dal P.U.C. all'espansione dell'aggregato urbano.

2 - Queste zone sono sempre oggetto di intervento urbanistico preventivo (P. di L., piano di zona, ecc.), sulla base del quale potranno, poi, essere rilasciate singole concessioni edilizie.

3 - Nelle zone C, l'edificazione avviene sulla base di un piano attuativo, che deve essere redatto nell'ambito delle indicazioni grafiche risultanti dalla cartografia del P.U.C. e nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e della posizione, entità e configurazione delle aree a destinazione pubblica, se individuati dal P.U.C.

4 - L'eventuale indicazione cartografica della rete viaria, interna alla zona C individuata dal P.U.C., è vincolante solo per ciò che concerne le esigenze di collegamento, il dimensionamento e la funzionalità.

In sede di P. di L., tale indicazione può essere modificata, motivatamente, solo per ciò che concerne la collocazione e configurazione, purchè venga accettata dalla C.E. e dall'A.C.

5 - E' fatto divieto di procedere a qualsiasi titolo a frazionamenti, prima della approvazione del piano attuativo. Dopo tale approvazione, i frazionamenti dovranno rispettare le superfici dei lotti e le altre indicazioni grafiche del P. di L.

6 - Nelle zone C è possibile, previa delibera di C.C., sentita la C.E., variare la tipologia edilizia, il tipo, la forma ed il numero dei lotti, purchè non si modifichi la viabilità e le aree di standards.

7 - Le volumetrie edificabili devono essere così ripartite:

- 70 % per la residenza;

- 20 % per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondarie di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde;

- 10 % per servizi pubblici.

8 - Le zone residenziali di espansione sono suddivise in due sottozone:

C1: zone residenziali pubbliche (P.E.E.P. - 167, vigente);

C2: zone residenziali d'espansione;

9. Deve essere rispettato l'art. 8 del D.A. n° 2266/U/83 per gli insediamenti commerciali e direzionali.

Sottozona C1.

E' quella costituita dal vigente Piano di Zona (ex legge 167 - P.E.E.P.), approvato con nel 1991, nella sua variante n° 1.

Devono essere rispettate le norme già approvate per il suddetto piano attuativo. In caso di variante allo stesso, i limiti massimi saranno quelli previsti dal D.A. 20.12.83, n° 2266/U.

Le principali prescrizioni sono:

- indice di fabbr. territoriale 1,00 mc/mq
- rapporto di copertura 0,50 mq/mq

Il P. di Z. prevede una volumetria complessiva per residenze di mc. 7.540.

Sottozona C2.

E' quella destinata alle nuove zone residenziali d'espansione, suddivise in diversi comparti, come rappresentato nelle tavole grafiche. Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) Destinazione d'uso - Valgono le destinazioni d'uso di cui all'art. 56;

b) Tipo edilizio - Potranno essere realizzati edifici in serie continua, a nuclei o isolati;

If territoriale = 0,60 mc/mq

If fondiario : non viene fissato preventivamente

c) Le volumetrie edificabili devono essere così ripartite:

- 70% per la residenza;

- 20% per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondarie di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde;

- 10% per servizi pubblici;

d) Rapporto massimo di copertura -  $Q = 0,50$  mq/mq;

e) Altezza massima -  $H = \text{mt. } 7,50$ ;

f) Numero massimo piani - 2 fuori terra;

g) Deve essere garantito l'assoluto rispetto dell'art. 8 del D.A. n° 2266/U - 1983 per gli insediamenti direzionali e commerciali;

h) Indice di piantumazione - pari a 60 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico;

i) Opere di urbanizzazione primaria - si veda l'art. 17 delle presenti norme;

l) Distanza dai confini - Le costruzioni potranno sorgere sui confini delle proprietà ovvero dovranno distarne almeno mt. 4,00.

m) Distanze tra pareti finestrate - E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 8. La distanza minima tra 2 edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8,00.

n) Distanze dalle strade - In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere non inferiore a mt. 6,00.

o) Standards urbanistici - Essendo dimostrata la presenza di ampie dotazioni di standard complessivi esistenti nell'abitato, dovrà

essere concordata con l'Amm/ne Comunale la ubicazione delle aree, da cedere gratuitamente all'A.C., destinate a spazi pubblici, in modo da garantire l'osservanza delle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 del D.A. 20.12.83, in ragione di 6 mq/ab (abitanti calcolati con la dotazione di 100 mc/ab), con la previsione di 1 mq/ab per i parcheggi S4.

L'A.C. si riserva, nel caso di P. di L., di superficie inferiore ad 1 ha, di destinare le aree, per le dotazioni di servizi pubblici, interamente a parcheggi pubblici.

p) Superficie minima d'intervento - I piani urbanistici preventivi dovranno essere estesi ad aree di misura non inferiore a quella dei comparti indicati dagli elaborati grafici del P.U.C. Si richiamano, comunque, integralmente i disposti del 3° comma dell'art. 3 della L.R. 01.07.1991, n° 20, che prevede:

"Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area. In tale ipotesi, il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari".

q) Tettoie - Le tettoie, i manufatti precari e le opere similari adibite al servizio dei giardini privati, realizzate in legno o in strutture prefabbricate amovibili, di superficie coperta non superiore ai 16 mq., possono essere autorizzate senza computo di volumetria o di sup. coperta, in ragione di 1 per ogni lotto di terreno edificabile.

r) Deve essere rispettato l'art. 8 del D.A. n° 2266/U/83 per gli insediamenti commerciali e direzionali.

### CAPO III

#### ART. 64

#### ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (zona D)

1. Le zone per insediamenti produttivi sono quelle destinate dallo strumento urbanistico alle attività artigianali, industriali, di trasformazione dei prodotti agricoli, di servizi commerciali e direzionali, di servizi terziari, di produzione e di commercializzazione di beni e servizi vari.

Sono esclusi gli insediamenti di quelle attività di cui all'elenco per le industrie insalubri di prima o seconda classe, di cui al D.M. 05.09.1994 (S.O.G.U. n° 220 del 20.09.1994): "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27.7.34, n° 1265" e successive modifiche e integrazioni.

2. Le zone per insediamenti produttivi si dividono in quattro comparti:

D1.1 e D1.2 : sottozona per attività produttive lungo la strada per S. Antonio.

D2 : sottozona per attività produttive esistenti.

D3 : sottozona per nuove attività produttive.

3. Le destinazioni d'uso, anche parziali, ammissibili, sono:  
d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia, con opportune limitazioni

d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione

d.2.2 - esercizi commerciali all'ingrosso

d.2.4 - punti vendita di prodotti e accessori realizzati nelle zone D

d.3 - Esercizi pubblici ed attrezzature collettive

d.3.2 - ristoranti, tavole calde, pizzerie, bar e simili

d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici

d.4.2 - laboratori artigianali e tecnico - scientifici non compatibili con la residenza;

d.5 - Industria e agro-industria

d.6 - Depositi

d.6.1 - depositi industriali

d.6.2 - depositi commerciali.

4. In tutte le sottozone D possono essere installati laboratori, uffici, esposizioni riguardanti l'attività di produzione o di deposito, magazzini, depositi, silos, rimesse e locali similari.

5. Tutti gli interventi esistenti o futuri dovranno rispettare le norme delle leggi vigenti, in materia di smaltimento delle acque reflue, residui organici e inorganici, di inquinamento atmosferico ed acustico.

6. Normative richiamate

Si richiama il rispetto circa la disciplina degli scarichi e dell'inquinamento atmosferico e acustico, le norme generali per l'igiene del lavoro:

- D.P.R. 19.03.1956, n° 303;
- Legge n° 615 del 13.07.1966 "Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico" e successive modifiche e integrazioni;
- D.P.R. n° 322 del 15.04.1971;
- D.P.C.M. del 28.03.1983 "Limiti massimi di accettabilità delle concentrazioni e di esposizione relativi ad inquinamenti dell'aria sull'ambiente esterno";
- D.P.R. 17.05.1988, n° 15;
- Legge 26.10.1995, n° 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico";
- D. Min. Amb. 13.05.1996;
- D. Ass. Difesa dell'Ambiente 21.01.97, n° 34 "Disciplina sugli scarichi delle pubbliche fognature e sugli scarichi civili.

Ai sensi del D.P.C.M. del 28.03.1983, si considera la zona come zona prevalentemente industriale (classe V).

Ove, per gli insediamenti produttivi, le opere progettate prevedano nuovi scarichi che comportano allacciamento ai servizi fognari, occorre allegare una dichiarazione attestante che il ciclo produttivo non comporta scarichi liquidi e gassosi, oppure che le opere in progetto non comportano modifiche al ciclo produttivo in atto.

7. Si richiama il rispetto integrale dell'art. 8 del D.A. n° 2266/U/83 sugli insediamenti commerciali e direzionali.

8. In questa zona, lo sfruttamento urbanistico deve essere attuato esclusivamente mediante intervento urbanistico preventivo di P. di L., esteso ai comparti così come delimitati nella tav. n° 2 del P.U.C. ed, eventualmente derogabili a seguito di delibera motivata del C.C.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) - indice di cubatura territoriale i.f.t. = max 3 mc/mq;
- b) - rapporto di copertura, RC = 0,50 mq/mq;
- c) - altezza massima: mt. 10,00;



- d) - distanza minima dai confini: mt. 6,00;
- e) - distanza minima dal ciglio delle strade dalle quali si distacca l'accesso alle costruzioni: mt. 10,00;
- f) - i rapporti massimi, di cui all'art. 17 della legge n. 765, sono definiti come appresso:

1) Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

2) Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a cento mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765).

g) - deve essere garantito l'assoluto rispetto dell'art. 8 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U.

h) - è ammessa la costruzione di un solo alloggio per lotto da destinare all'abitazione del custode.  
La superficie utile netta dell'alloggio non potrà superare la sup. utile netta di 110 mq. per l'appartamento vero e proprio e 40 di mq. per le sup. non residenziali.  
E' ammessa la costruzione di vani per uso ufficio, in ragione massima del 10% della cubatura ammessa, purchè per usi strettamente connessi con l'attività principale.

l) - è ammessa la costruzione di vani per ufficio, in ragione massima del 10% della cubatura ammessa, purchè per usi strettamente connessi con l'attività principale.

Si richiama espressamente quanto richiesto (parere preventivo) dagli artt. 4 e 6 del D.A. Difesa Ambientale 04.12.0981, n° 550/'81 e delle successive modifiche previste dal D.A. Difesa Ambiente 20.06.1984, n° 186/84.

ART. 64.1 - NORME PER LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE - ZONE "D"  
ARTIGIANALI INDUSTRIALI

GARANZIE CONTRO L'INQUINAMENTO DEL TERRENO

Si dovranno adottare tutti i necessari accorgimenti atti ad evitare qualsiasi forma di inquinamento dei terreni; in modo particolare, per quelle aziende i cui reflui derivino da acque di lavaggio o scarti di lavorazione o che per qualunque motivo rappresentino possibili fonti di inquinamento, si prescrive la raccolta in apposite e ben dimensionate vasche con particolari caratteristiche di tenuta; si dovrà dunque garantire il periodico allontanamento dei reflui verso appositi ed autorizzati luoghi di discarica.

Adeguate garanzie sugli adempimenti dovranno essere prodotte alla A.C., salvo il caso in cui norme più restrittive siano richieste da appositi organismi di tutela.

GARANZIE CONTRO L'INQUINAMENTO DELL'ATMOSFERA

Si dovranno adottare tutti i necessari accorgimenti atti ad evitare qualsiasi forma di inquinamento dell'atmosfera; in particolare, quelle aziende, che operino nel campo della trasformazione di materiali organici ed i cui fumi od odori per qualunque motivo rappresentino possibili fonti di inquinamento, dovranno dotarsi di particolari impianti di trattamento che scongiurino qualunque danno all'ambiente.

## ART. 64 BIS

### PROCEDIMENTI DI AUTORIZZAZIONE DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AI SENSI DEL D.P.R. 20.10.1998, N° 447 (G.U. 28.12.1998)

Regolamento di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti produttivi, per il loro ampliamento, ristrutturazione e riconversione, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati nonchè per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi (nn. 26, 42, 43 e 50 di cui all'allegato alla legge 15 marzo 1997, n° 59).

Si riportano, di seguito, gli articoli più significativi del D.P.R. n° 447/98.

#### Articolo 1

##### Ambito di applicazione

Il regolamento (D.P.R. n° 447/98) ha per oggetto la localizzazione degli impianti produttivi di beni e servizi, la loro realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonchè l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa.

#### Art. 3

##### Sportello unico

Il comune esercita, anche in forma associata, ai sensi dell'articolo 24, del D. Leg. 31.3.1998, n. 112, le funzioni ad essi attribuite dall'articolo 23, del medesimo decreto legislativo, assicurando che ad un'unica struttura sia affidato l'intero procedimento.

Per lo svolgimento dei compiti di cui al presente articolo, la struttura si dota di uno sportello unico per le attività produttive, al quale gli interessati si rivolgono per tutti gli adempimenti previsti dai procedimenti di cui al D.P.R. n° 447/'98.

Lo sportello unico assicura, previa predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi informativi, a chiunque vi abbia interesse, l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per le procedure previste dal regolamento; all'elenco delle domande di autorizzazione presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonchè a tutte le informazioni utili disponibili a livello regionale comprese quelle concernenti le attività promozionali.

La struttura, su richiesta degli interessati, si pronuncia sulla conformità, allo stato degli atti in possesso della struttura, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento autorizzatorio. La struttura si pronuncia entro novanta giorni.

#### Art. 4

##### Procedimento mediante conferenza di servizi

1. Per gli impianti e i depositi di cui all'art. 27 del decreto legislativo 31.3.1998, n. 112, nonché nei casi di cui all'articolo 1, comma 3, del regolamento D.P.R. n° 447/98, ovvero quando il richiedente non intenda avvalersi del procedimento mediante autocertificazioni, il procedimento ha inizio con la presentazione della domanda alla struttura, la quale invita ogni amministrazione competente a far pervenire gli atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, entro un termine non superiore a novanta giorni decorrenti dal ricevimento della documentazione. Nel caso di progetti di opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il termine è di centocinquanta giorni, fatta salva la facoltà di chiederne, ai sensi della normativa vigente, una proroga, comunque non superiore a novanta giorni. Tuttavia, qualora l'amministrazione competente per la valutazione di impatto ambientale rilevi l'incompletezza della documentazione trasmessa può richiederne, entro trenta giorni, l'integrazione. In tale caso il termine riprende a decorrere dalla presentazione della documentazione completa.

2. Se, entro i termini di cui al comma 1 dell'art. 4 del D.P.R. n° 447/98, una delle amministrazioni di cui al medesimo comma si pronuncia negativamente, la pronuncia è trasmessa dalla struttura al richiedente entro tre giorni e il procedimento si intende concluso. Tuttavia, il richiedente, entro venti giorni dalla comunicazione, può richiedere alla struttura di convocare una conferenza di servizi al fine di eventualmente concordare quali siano le condizioni per ottenere il superamento della pronuncia negativa.

3. Decorsi inutilmente i termini di cui al precedente comma 1, entro i successivi cinque giorni, l'A.C., su richiesta del responsabile del procedimento presso la struttura, convoca una conferenza di servizi che si svolge ai sensi dell'articolo 14, e seguenti, della legge 7 agosto 1990 n. 241, come modificata dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127.

4. La convocazione della conferenza è resa pubblica anche ai fini dell'articolo 6, comma 13, ed alla stessa possono partecipare i soggetti indicati nel medesimo comma, presentando osservazioni che la conferenza è tenuta a valutare.

5. La conferenza dei servizi procede all'istruttoria del progetto ai fini della formazione di un verbale che tiene luogo delle autorizzazioni, dei nulla osta e dei pareri tecnici, previsti dalle norme vigenti o comunque ritenuti necessari. La conferenza, altresì, fissa il termine entro cui pervenire alla decisione, in ogni caso compatibile con il rispetto dei termini di cui al comma 7.

6. Il verbale recante le determinazioni assunte dalla confe-

renza di servizi che si pronuncia anche sulle osservazioni di cui al comma 4, tiene luogo del provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e viene immediatamente comunicato, a cura dello sportello unico, al richiedente. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma 7, per le opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale, e comunque nei casi disciplinati dall'articolo 14, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241 come sostituito dall'art. 17 comma 3, della legge n. 127/97, immediatamente l'amministrazione procedente può richiedere che il Consiglio dei Ministri si pronunci, nei successivi trenta giorni, ai sensi del medesimo articolo 14, comma 4.

7. Il procedimento si conclude nel termine di sei mesi. Per le opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il procedimento si conclude nel termine di undici mesi.

#### Art. 5

##### Progetto comportante la variazione di strumenti urbanistici

1. Qualora il progetto presentato sia in contrasto con lo strumento urbanistico, o comunque richieda una sua variazione, l'A.C. interessata rigetta l'istanza. Tuttavia, allorchè il progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, l'A.C. può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 della legge 7.8.1990, n. 241, come modificato dall'artic. 17 della legge 15.5.1997, n. 127, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso. Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonchè i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale.

2. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce proposta di variante sulla quale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo ai sensi della legge 17.8.1942, n. 1150, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il consiglio comunale.

#### Procedimento mediante autocertificazione

#### Art. 6

##### Principi organizzativi

1. Il procedimento amministrativo di cui all'art. 25 del D. Leg. 31.3.1998, n. 112, ha inizio presso la competente struttura

con la presentazione, da parte dell'impresa di un'unica domanda, contenente, ove necessario, anche la richiesta della concessione edilizia, corredata da autocertificazioni, attestanti la conformità dei progetti alle singole prescrizioni previste dalle norme vigenti in materia urbanistica, della sicurezza degli impianti, della tutela sanitaria e della tutela ambientale, redatte da professionisti abilitati o da società di professionisti e sottoscritte dai medesimi, unitamente al legale rappresentante dell'impresa. L'autocertificazione non può riguardare le materie di cui all'articolo 1, comma 3, nonché le ipotesi per le quali la normativa comunitaria prevede la necessità di una apposita autorizzazione. Copia della domanda, e della documentazione prodotta, viene trasmessa dalla struttura, anche in via informatica, alla regione nel cui territorio è localizzato l'impianto, agli altri comuni interessati nonché, per i profili di competenza, ai soggetti competenti per le verifiche.

2. La struttura, ricevuta la domanda la immette immediatamente nell'archivio informatico, dandone notizia tramite adeguate forme di pubblicità; contestualmente la struttura dà inizio al procedimento per il rilascio della concessione edilizia.

3. Entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della domanda la struttura può richiedere, per una sola volta, l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori. Decorso il predetto termine non possono essere richiesti altri atti o documenti concernenti fatti risultanti dalla documentazione inviata. Il termine di cui al comma 8, resta sospeso fino alla presentazione degli atti integrativi richiesti.

4. Ove occorranò chiarimenti in ordine alle soluzioni tecniche e progettuali o al rispetto delle normative amministrative e tecniche di settore o qualora il progetto si riveli di particolare complessità ovvero si rendano necessarie modifiche al progetto o il comune intenda proporre una diversa localizzazione dell'impianto, nell'ambito delle aree individuate ai sensi dell'articolo 2, il responsabile del procedimento può convocare il soggetto richiedente per una audizione in contraddittorio di cui viene redatto apposito verbale.

5. Qualora, al termine dell'audizione, sia raggiunto un accordo, ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 241/90, sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo verbale vincola le parti, a condizione che le eventuali modifiche al progetto originario siano compatibili con le disposizioni attinenti ai profili di cui all'articolo 8, comma 1. Il termine di cui al comma 8, resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato conformemente all'accordo.

6. Ferma restando la necessità della acquisizione della autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione, nel caso di impianti a struttura semplice, individuati secondo i criteri previamente stabiliti dalla regione, la

realizzazione del progetto si intende autorizzata se la struttura, entro 60 giorni dal ricevimento della domanda, non comunica il proprio motivato dissenso, ovvero non convoca l'impresa per l'audizione. Nell'ipotesi in cui si rendono necessarie modifiche al progetto, si adotta la procedura di cui ai commi 4 e 5. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio della concessione edilizia, ove necessaria ai sensi della normativa vigente.

7. Quando, in sede di esame della domanda, la struttura, fatti salvi i casi di errore od omissione materiale suscettibili di correzioni o integrazioni, ravvisa la falsità di alcuna delle autocertificazioni, il responsabile del procedimento trasmette immediatamente gli atti alla competente Procura della Repubblica, dandone contestuale comunicazione all'interessato. Il procedimento è sospeso fino alla decisione relativa ai fatti denunciati.

8. Il procedimento, ivi compreso il rilascio della concessione edilizia, ove necessaria ai sensi della normativa vigente, e salvo quanto disposto dai commi 3, 4, 5, 6 e 9, è concluso entro il termine di novanta giorni dalla presentazione della domanda ovvero dalla sua integrazione per iniziativa dell'impresa o su richiesta della struttura.

9. Qualora debbano essere acquisiti al procedimento pareri di soggetti non appartenenti all'amministrazione comunale o regionale si applicano le disposizioni di cui agli articoli 16 e 17 della legge 7.8.1990, n. 241, come modificata dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127.

10. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma 8, la realizzazione del progetto si intende autorizzata in conformità alle autocertificazioni prodotte, nonché alle prescrizioni contenute nei titoli autorizzatori, ove necessari, previamente acquisiti. L'impresa è tenuta a comunicare alla struttura l'inizio dei lavori per la realizzazione dell'impianto. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio della concessione edilizia, ove necessaria ai sensi della normativa vigente.

11. Qualora, successivamente all'inizio dei lavori per la realizzazione dell'impianto, sia accertata la falsità di una delle autocertificazioni prodotte, fatti salvi i casi di errore od omissione materiale suscettibili di correzioni o integrazioni, il responsabile della struttura ordina la riduzione in pristino a spese dell'impresa e dispone la contestuale trasmissione degli atti alla competente Procura della Repubblica dandone contemporanea comunicazione all'interessato.

12. A seguito della comunicazione di cui al comma 10, il comune e gli altri enti competenti provvedono ad effettuare i controlli ritenuti necessari.

13. I soggetti, portatori di interessi pubblici o privati,

individuali o collettivi nonchè i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto produttivo, possono trasmettere alla struttura, entro venti giorni dall'avvenuta pubblicità di cui al comma 2, memorie e osservazioni o chiedere di essere uditi in contraddittorio ovvero che il responsabile del procedimento convochi tempestivamente una riunione alla quale partecipano anche i rappresentanti dell'impresa. Tutti i partecipanti alla riunione possono essere assistiti da tecnici ed esperti di loro fiducia, competenti sui profili controversi. Su quanto rappresentato dagli intervenuti si pronuncia, motivatamente, la struttura.

14. La convocazione della riunione sospende, per non più di venti giorni, il termine di cui al comma 8.

15. Sono fatte salve le vigenti norme che consentono l'inizio dell'attività previa semplice comunicazione ovvero denuncia di inizio attività.

#### Art. 7

Accertamento della conformità urbanistica, della sicurezza degli impianti, della tutela sanitaria e della tutela ambientale

1. La struttura accerta la sussistenza e la regolarità formale delle autocertificazioni prodotte, ai sensi dell'articolo 6, comma 1. Successivamente la struttura e gli altri enti interessati, ciascuno per le materie di propria competenza, verificano la conformità delle medesime autocertificazioni agli strumenti urbanistici, il rispetto dei piani paesistici e territoriali nonchè la insussistenza di vincoli sismici, idrogeologici, forestali ed ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impianto.

2. La verifica da parte degli enti di cui al comma 1, riguarda fra l'altro:

- a) la prevenzione degli incendi;
- b) la sicurezza degli impianti elettrici, e degli apparecchi di sollevamento di persone o cose;
- c) l'installazione di apparecchi e impianti a pressione;
- d) l'installazione di recipienti a pressione contenenti Gpl;
- e) il rispetto delle vigenti norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- f) le emissioni inquinanti in atmosfera;



- g) le emissioni nei corpi idrici, o in falde sotterranee e ogni altro rischio di immissione potenzialmente pregiudizievole per la salute e per l'ambiente;
- h) l'inquinamento acustico ed elettromagnetico all'interno ed all'esterno dell'impianto produttivo;
- i) le industrie qualificate come insalubri;
- l) le misure di contenimento energetico.

3. Il decorso del termine di cui all'articolo 6, comma 8, non fa venire meno le funzioni di controllo, da parte del comune e degli altri enti competenti.

#### Articolo 8 Affidamento delle istruttorie tecniche a strutture pubbliche qualificate

1. Fermo quanto disposto dal presente regolamento, la struttura di cui all'articolo 3, comma 1, può affidare, mediante convenzione, che fissi termini compatibili con quelli previsti dal presente regolamento, per la conclusione dei procedimenti specifiche fasi e attività istruttorie alle agenzie regionali per l'ambiente, ad aziende sanitarie locali o loro consorzi regionali, alle camere di commercio, industria e artigianato nonché a università o altri centri e istituti pubblici di ricerca che assicurino requisiti di indipendenza, di competenza e di adeguatezza tecnica.

## CAPO IV

### ART. 65

#### ZONE AGRICOLE (Zona E)

1. Le zone agricole sono le parti del territorio 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.

2. La zona agricola (E) viene divisa in diverse sottozone come più avanti esplicitato, nel rispetto del D.P.G.R. 03.04.1994, n° 228 "Direttive per le zone agricole" e sulla base dell'apposito studio di supporto agronomico del P.U.C.

3. Le zone agricole sono destinate alla conservazione e al potenziamento dell'attività produttiva agricola.

L'edificazione e l'uso del territorio agricolo perseguono le seguenti finalità:

a) valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;

b) favorire il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

4. In queste zone, sono vietate utilizzazioni delle aree e dei fabbricati esistenti diverse da quelle funzionali alla produzione agricola, che di fatto si configurerebbero come trasformazioni della destinazione urbanistica di queste zone.

#### 5. Criteri per l'edificazione nelle zone agricole

Il criterio generale base per la concessione di tutte le nuove costruzioni è quello che siano funzionali all'attività principale che consiste nella conduzione del fondo.

5.1. Sono ammesse le seguenti costruzioni:

a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

b) fabbricati per agriturismo, così come normati successivamente;

c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossi-codipendenti e per il recupero del disagio sociale;

e) punti di ristoro con non più di 20 posti letto, anche indipendenti da un'azienda agricola.

5.2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, anche parziali, così classificate:

d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia (vedi glossario) e/o funzionale alla conduzione del fondo

d.0.2 - Depositi attrezzi e vani appoggio di stretta pertinenza aziendale.

d.7 - Costruzioni connesse alle attività agricole e simili

d.7.1 - fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla produzione, valorizzazione e trasformazione di prodotti agricoli, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

d.7.2 - fabbricati per agriturismo, così come normati successivamente

d.7.3 - fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)

d.7.4 - strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale;

d.8 - Attrezzature varie connesse ad attività sportive o per il gioco

d.8.2 - impianti sportivi all'aria aperta, senza volumetrie e attrezzature connesse, a servizio di iniziative agroturistiche,

d.8.3 - strutture per l'allevamento ippico e attrezzature connesse,

d.11 - Attrezzature tecnologiche

(es. serbatoi idrici, laghetti collinari, ecc.);

d.12 - Attrezzature varie (speciali)

(es. stazioni di servizio, ecc.);

## 6. Criteri per l'attribuzione delle destinazioni d'uso in zone agricole

6.1. La destinazione d'uso edilizia, in atto dell'unità immobiliare, è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dalla autorizzazione edilizia, rilasciata ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti, è quella risultante dalla classificazione catastale alla data di adozione del P.U.C. per le unità immobiliari ultimate anteriormente a tale

data; in mancanza di classificazione catastale, può essere assunta quella risultante da altri documenti probanti.

6.2 L'attribuzione della destinazione d'uso edilizia alle unità immobiliari avviene esclusivamente mediante autorizzazione edilizia ovvero concessione edilizia.

## 7. Definizione delle attività compatibili con la classificazione in zona agricola

7.1. Ai fini dell'ammissibilità di un intervento edilizio nelle zone E, sono considerate agricole:

a - le attività agricole previste dall'art. 2135 del Codice Civile;

b - le attività qualificate come agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali (quali l'acquacoltura, ai sensi della legge 02.02.1992, n° 102, la cinotecnica, silvicoltura, ecc.);

c - le attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica, della forestazione, dell'avifauna, ecc.;

d - le attività faunistico-venatorie;

e - le attività agrituristiche, così come normate dalla L.R. 23.06.1998, n° 18 e quelle relative al turismo rurale;

f - le attività che comportino la costruzione di impianti e attrezzature che, per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, diverse dalla E. In questo caso, dovrà - comunque - essere adottata apposita delibera di C.C.

In particolare, potrà essere consentita la realizzazione di locali per ricovero bombole e attività similari, soltanto se ubicati a distanza superiore ai mt. 300 dalla linea di delimitazione del centro abitato, così come indicata nella tavola n° 2 del P.U.C..

## 8. Riconoscimento della ruralità dei fabbricati

Ai sensi della legge 26.02.1994, n° 133 (G.U. n° 62 del 16.3.94), per essere considerati rurali i fabbricati devono, tra l'altro, soddisfare tutte le seguenti condizioni:

- essere posseduti dal proprietario o dal titolare del terreno agricolo, oppure detenuti dall'affittuario o conduttore del terreno stesso o dai rispettivi familiari;

- essere utilizzati, quali abitazioni o per usi agricoli, da

una delle persone sopraindicate, o anche da dipendenti dell'azienda agricola, purchè questi prestino la loro pera per un numero annuo di giornate lavorative superiore a 100;

- essere connessi ad un terreno di almeno 10.000 mq. (5.000 mq. per serre e funghicoltura).

Inoltre, il volume di affari IVA, derivante da attività agricole di chi conduce il fondo, deve essere superiore alla metà del suo reddito complessivo; in caso di soggetto non obbligato alla presentazione della dichiarazione IVA, il suo volume d'affari si presume pari a 10.000.000 di lire.

Si precisa che non vi è alcun aspetto urbanistico nella legge n° 133/'94.

Per l'accatastamento dei fabbricati rurali, si rimanda al D.P.R. 30.12.1999, n° 536.

#### 9. Indici fondiari massimi

Gli indici massimi da applicare nelle zone E sono i seguenti:

- 1,00 mc/mq, previa delibera di C.C. per impianti di interesse pubblico quali quelli destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico e dell'acqua, cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni per ponti radio, ripetitori, antenne, torri per telefonia cellulare e opere simili;

- 0,20 mc/mq per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come insediamenti produttivi di tipo agroindustriale;

- 0,03 mc/mq per le residenze connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo;

- 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

- 0,10 mc/mq per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;

- 0,10 mc/mq (a seguito di delibera del C.C.) per punti di ristoro, dotati di non più di 20 (venti) posti letto;

- 0,15 mc/mq per i fabbricati per l'agriturismo.

#### 10. Prescrizioni di carattere architettonico

1. Gli edifici, di qualsiasi tipo, che vengono edificati nelle zone agricole (E), dovranno presentare delle caratteristiche architettoniche unitarie e con fronti esterne che corrispondano a precisi concetti progettuali in sintonia con l'ambiente naturale.

2. In particolare, è obbligatorio procedere alla intonacatura e tinteggiatura di tutte le pareti in elevazione fuori terra, con la sola esclusione delle parti in c.a. o pietra locale faccia a vista.

3. Tutti gli interventi dovranno essere ispirati al concetto del recupero degli elementi edilizi esistenti, nel maggior rispetto possibile della organicità della costruzione.

4. La edificazione dovrà prevedere il mantenimento dei caratteri di tipicità dell'edilizia locale, quali le componenti architettoniche, i materiali di finitura, colori e pavimentazioni esterne.

Gli interventi di nuova edificazione, nei limiti dei parametri numerici ammessi, devono ricreare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico-funzionali che per quelli architettonico-espressivi.

In particolare, a meno che non si documenti esaurientemente il loro stato di fatiscenza irreversibile, dovranno essere conservati i cornicioni, i tetti, le architravi e gli stipiti delle aperture.

#### 5. Tetti

E' prevista, in ogni caso, la conservazione dei manti di copertura a falda inclinata con tegole del tipo coppo color cotto, ancorchè si effettui la demolizione e ricostruzione delle sottostanti strutture portanti.

Negli edifici esistenti, la pendenza delle falde non potrà essere diversa da quella preesistente.

E' vietato l'uso di lamiera metalliche, lastre ondulate colorate, griglie di qualsiasi materiale.

#### 6. Aperture esterne

In ogni progetto dovranno essere chiaramente indicati i tipi di infisso esterno che si intendono realizzare e che dovranno essere, per quanto possibile, di idonea soluzione architettonica e di materiale il più possibile in armonia con l'ambiente circostante.

#### 7. Tinteggiature, pitture e intonaci esterni

Le fronti esterne di ciascun edificio devono rispondere ad una precisa unità di concetto, non solo nell'architettura ma anche nei colori.

Nel rispetto dei valori ambientali, il proprietario, prima di procedere alle tinteggiature esterne, sottoporrà all'Ufficio Tecnico Comunale, i campioni dei materiali che intende usare.

Si consiglia l'uso di tinte con tonalità medie o, comunque, intonate all'ambiente.

11. Tipi di interventi ammissibili per sottozone e tipologie aziendali

Le 2 successive tabelle sintetizzano gli interventi possibili in zona E, nei limiti previsti dal D.P.G.R. 03.08.1994, n° 228.

11.1 - TIPO DI INTERVENTO AMMISSIBILE PER SOTTOZONE  
E TIPOLOGIE AZIENDALI

! TIPO DI INTERVENTO	! A	! E2	! E3	! E5
!Ampliamento abitaz. e annessi rustici	! A	! SI	! SI	! SI
!Demolizione e ricostruzione e/o ristrutturazione	! B	! SI	! SI	! SI
!Edificazione di nuove abitazioni funzionali alla conduzione del fondo	! C	! SI	! SI	! SI
!Edificazione di annessi rustici	! D	! SI	! SI	! SI
!Cambio di destinazione	! E	! SI	! SI	! NO
!Edificazione di allevamento zootecnico industriale intensivo	! F	! SI	! NO	! NO

A: ampliamento di volumi esistenti o in costruzione alla data di adozione del P.U.C..

B: demolizione e ricostruzione di volumi esistenti (esclusi gli edifici di interesse storico e culturale) e/o la ristrutturazione dell'esistente è sempre ammessa.

C: edificazione di nuove abitazioni, connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, è consentita secondo l'indice massimo di edificabilità di 0,03 mc/mq.

D: edificazione di annessi rustici fino ad un rapporto di copertura massimo dello 0,5%, anche tramite ristrutturazione e ampliamento dell'esistente;

E: possibilità di cambio di destinazione d'uso degli annessi rustici e delle abitazioni esistenti o in costruzione alla data di adozione del P.U.C., per destinarli ad attività ricreative, turistiche e/o paraturistiche, di interesse collettivo e similare, purchè connesse con la conservazione ed il potenziamento dell'attività produttiva agricola.

F: gli allevamenti a carattere industriale potranno essere presenti solo nelle sottozone E2, mentre le attività agro-industriali dovranno essere insediate nelle zone D.

Tutti i sopraelencati tipi di intervento ammissibili non



potranno eccedere i limiti previsti dal D.P.G.R. 03.08.1994, n°  
228.

11.2 - TABELLA DEGLI INTERVENTI POSSIBILI IN ZONE AGRICOLE

! TIPOLOGIA PERMESSA	! LOTTO MINIMO	! INDICE CUBATURA FONDIARIO
!	! mq.	! mc/mq.
! Fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali.	! 10.000 ! 5.000 *	! 0,20
! Nuove residenze funzionali all'attività principale che consiste nella conduz. del fondo(1)	! 10.000	! 0,03
! Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali	! 10.000	! 0,01
! Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale	! 10.000	! 0,10
! Fabbricati per l'agriturismo	! 30.000	! 0,15 ** ! (0,18)
! Nuovi punti di ristoro su terreni non utilizzati	! 30.000	! 0,10***
! Nuovi punti di ristoro su terreni già impegnati per attrezzature e residenze	! 60.000	! 0,10***

(\*) Per impianti serricoli, imp. orticoli a pieno campo e imp. vivaistici.

(\*\*) Aggiuntivi rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza.

(\*\*\*) A seguito di delibera del C.C.

(1) L'edificazione delle residenze è legata al rispetto dell'art. 69 delle presenti N.T.A.

## 12. Sup. minime di intervento (Sm)

Ai fini edificatori per i fabbricati di cui ai punti a) e c) del precedente comma 5.1, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50.

Per le nuove residenze connesse alla conduzione del fondo, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00.

Per i fabbricati per l'agriturismo, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 3,00.

Per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00.

Per i nuovi punti di ristoro su terreni non utilizzati, la Sm è stabilita in ha 3,00.

Per i nuovi punti di ristoro, su terreni già impegnati per attrezzature e residenze, la Sm è stabilita in ha 6,00.

## 13. Restauro e ampliamento

### Destinazioni d'uso o mutamenti alla destinazione d'uso, restauro e ampliamento costruzioni esistenti

13.1 - Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dall'indice fondiario previsto, nonchè, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

13.2 - La destinazione d'uso o il mutamento della destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, è disciplinata nel seguente modo:

- domanda motivata all'Amm/ne Comunale, secondo le norme di cui al R.E.;
- versamento degli oneri di cui alla legge n° 10/'77 relativi alla nuova tipologia e alla destinazione d'uso richiesto facendo riferimento alle tabelle parametriche approvate dal C.C.;
- dimostrazione della presenza di sufficienti opere di urbanizzazione primaria;
- presentazione dell'avvenuto accatastamento delle opere.

Le destinazioni d'uso possibili sono quelle indicate al precedente punto 5.2 dell'art. 65.

14. Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali, serre fisse e altri insediamenti produttivi agricoli

14.1 - I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare, altresì, 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali omogenee A, B, C e G.

14.2 - I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.

14.3 - Le distanze, di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.

14.4 - I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale devono essere ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.A. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

14.5 - Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie, con regime normato dall'art. 878 del c.c., per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà. Le serre fisse, senza struttura muraria fuori terra, non hanno limiti di volumetria.

14.6 - 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 del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

14.7 - Ogni serra, purchè volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937, n. 1497.

15. Edifici in fregio alle strade e alle zone umide

15.1 - Per gli edifici esistenti, ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.P.R. 16.12.1992, N° 495, così come modificato dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147 e in quelle di rispetto al

nastro stradale e alle zone umide, vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della L. 05.08.'78, n° 457;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

15.2 - Gli interventi edilizi saranno autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

15.3 - Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, in area agricola adiacente, anche avente superficie inferiore alla superficie minima di cui al precedente punto 12.

## 16. Smaltimento dei reflui e valutazione dell'impatto ambientale

16.1 - Ferme restando le prescrizioni di cui al R.E. e alle norme nazionali e regionali, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, devono essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; anche gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

16.2 - Valgono, in ogni caso, le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite dal regolamento comunale e delle legislazioni in materia.

16.3 - Nelle zone classificate di bonifica, devono, altresì, essere rispettate le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica.

16.4 - Si richiama l'attenzione sul D.P.R. 12.04.1996 sulle procedure di impatto ambientale per determinate tipologie progettuali.

16.5 - Si richiama l'attenzione sul D. Ass. Difesa dell'Ambiente 21.01.97, n° 34 sulla "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili" e sul D. Leg. 11.05.1999, n°

152: "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE e della direttiva 91/676/CEE.

17. Valgono le seguenti norme relative alla legislazione forestale vigente:

- R.D. 30/12/1923, n° 3267, per le zone soggette a vincolo idrogeologico e forestale e per le zone boscate,
- L. 03/01/1926, n° 23 per i boschi e i terreni ricoperti da macchia mediterranea,
- R.D. 16/05/1926, n° 1126,
- Legge 18/07/1956, n° 759,
- L.R. 18/06/1959, n° 13,
- L.R. n° 4/1994 per i terreni ricoperti da sughere.

Nelle zone boscate è d'obbligo acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29.06.1939, n° 1497.

#### 18. Depositi attrezzi e vani appoggio

In tutte le sottozone E è consentita, anche in deroga alla Sm (superficie minima di intervento), la realizzazione di manufatti, in funzione delle attività agricole del tempo libero e part-time e per il ricovero degli attrezzi agricoli, di volume non superiore a mc. 50, purchè realizzati su un'area accorpata di superficie non inferiore a mq. 1000.

Il volume di tali manufatti verrà detratto dai volumi consentiti in applicazione degli indici e parametri urbanistici generali.

Per tali manufatti dovranno essere particolarmente curate la collocazione e la scelta dei materiali per garantire un armonico inserimento nell'ambiente.

La tipologia edilizia dovrà essere coerente con la destinazione d'uso, pertanto, non potranno essere ammesse volumetrie rispondenti a scopi diversi, a giudizio della C.E.

#### 19. Piani interrati e seminterrati

Nelle zone E è ammesso, di norma, un piano interrato o seminterrato.

La sup. coperta del piano interrato o seminterrato non può superare quella dell'edificio sovrastante.

#### 20. Non applicabilità della legge n° 122/'89

Nelle zone E non è consentita, in nessun caso, l'applicazione delle norme della legge n° 122/'89 sui parcheggi.

## ART. 66

### INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

1. Nella formazione del presente P.U.C. e nel rispetto del D.P.G.R. 03.08.1994, n° 228, il Comune tutela le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguarda l'integrità dell'azienda agricola e rurale. Le zone agricole sono divise nelle seguenti sottozone, secondo la pianificazione ai fini urbanistici della zona agricola, redatta dal Dott. Agr. Paolo Ninniri:

E2): aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, comprendono tutti i terreni attualmente utilizzati per uso agricolo-zootecnico o che sono suscettibili di sfruttamento agricolo e zootecnico anche interno;

E3): aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;

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

2. La ripartizione in sottozone agricole, di cui al presente articolo, è stata determinata a seguito dell'entrata in vigore delle direttive regionali sulle zone agricole (D.P.G.R. 03.08.1994, n° 228) e mediante la valutazione dello stato di fatto, delle caratteristiche geopedologiche e agronomiche intrinseche dei suoli e della loro attitudine e potenzialità colturale, secondo l'allegato studio di supporto a firma del Dott. Agr. Paolo Ninniri (collaboratori Dott. Agr. Rita Pani e Antonello Pani).

3. Per le diverse sottozone, si veda il successivo art. 74.

**ART. 67**  
**AGRITURISMO**

1. E' consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha. 3 (3 ettari).

Si richiamano espressamente tutte le norme della L.R. 23.06.1998, n° 18.

2. Il concessionario, con atto d'obbligo, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha. 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agroturistica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

3. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

4. Sono ammessi interventi volti alla realizzazione dei volumi e dei servizi necessari alla incentivazione delle attività agro-turistiche, ai sensi della L.R. 22.06.1998, n° 18 "Nuove norme per l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale" ed, in particolare, :

- volumi per il soggiorno turistico,
- volumi di supporto per l'agri-campeggio,
- volumi per punto di ristoro,
- volumi destinati alle attività ricreative, agli sports in generale ed in particolare al turismo equestre e alla pesca sportiva.

5. La cubatura massima per ogni posto letto deve essere di 50 mc.

La superficie minima per l'intervento deve essere di 3 ha.  
I posti letto ammissibili per ha sono 3.

6. I locali adibiti ad uso agrituristico devono avere i requisiti strutturali ed igienico-sanitari previsti dal R.E. per i locali di civile abitazione. Nella valutazione di tali requisiti



per gli edifici già esistenti, compresi quelli da ristrutturare o adeguare, sono ammesse deroghe ai limiti di altezza e agli indici di illuminazione e di aerazione previsti dalle normative vigenti. Le deroghe devono essere motivate e concesse dal Comune nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici esistenti e delle caratteristiche ambientali delle zone interessate.

7. Gli alloggi agrituristici devono essere dotati di idonei servizi igienico-sanitari in ragione di almeno uno ogni quattro persone o frazioni di quattro, comprese le persone appartenenti al nucleo familiare o conviventi.

8. Per i campeggiatori che utilizzano gli spazi aperti, in assenza di servizi igienici adeguati nelle piazzole di sosta, l'autorizzazione per il campeggio è concessa a condizione che il campeggiatore possa usufruire dei servizi dell'abitazione. In tal caso deve essere comunque garantito che il rapporto tra persone e servizi igienico-sanitari sia quello indicato nel comma 7. All'interno della struttura edilizia aziendale, inoltre, deve essere previsto un ambiente attrezzato di lavello per stoviglie e lavatoio per panni.

9. Negli spazi aperti la superficie da destinare a tenda o altro mezzo autonomo di soggiorno deve essere non inferiore a 40 mq. La sistemazione di tale superficie deve essere a prova di acqua e di polvere, realizzabile anche con inerbimento del terreno.

10. I locali per l'agriturismo devono essere dotati di acqua corrente potabile.

**ART. 68**  
**PUNTI DI RISTORO IN ZONE AGRICOLE**

1. Sono ammessi punti di ristoro, anche indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile, con delibera del Consiglio comunale, fino a 0,10 mc/mq.

2. Il lotto minimo, vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati, deve essere di ha. 3.

3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha. 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha. 3 relativa al fondo agricolo.

Per punti di ristoro si intendono i bar, i ristoranti, le tavole calde e locali similari, nonchè le attrezzature ricettive con numero massimo di 20 posti letto e le connesse attrezzature per le attività sportive e ricreative.

**ART. 69**  
**EDIFICAZIONE DI NUOVE COSTRUZIONI AD USO ABITATIVO**  
**CONNESSE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**

L'edificazione di nuove costruzioni ad uso abitativo è consentita:

a - se riferita esclusivamente all'esercizio delle attività definite al comma 7 dell'art. 65 delle presenti N.T.A.;

b - per le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, o delle figure equivalenti, funzionalmente all'attività principale che consiste nella conduzione del fondo;

c - per le esigenze abitative degli addetti, impiegati a tempo indeterminato, nelle attività agricole del fondo.

**ART. 70**  
**ACCORPAMENTO E ASSERVIMENTO DI SUPERFICI FONDIARIE UTILIZZATE**

1. Accorpamenti.

Stante il parcellamento delle proprietà, è possibile, ai soli fini del raggiungimento della sup. minima e per la costruzione dei volumi e delle attrezzature necessarie per la razionale conduzione dell'azienda, considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue, purchè sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque, compresa nel territorio comunale).

Tale norma potrà essere applicata solo nel caso che i volumi relativi vengano ubicati a distanza non inferiore a 300 mt. dal

perimetro del centro urbano, così come indicato dalla cartografia del P.U.C.

In tale caso, prima del rilascio della concessione edilizia, sarà necessario un atto di vincolo, sotto forma di atto notorio, relativo all'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area.

Tale vincolo potrà essere annullato solo con assenso dell'Amm/ne Comunale.

## 2. Asservimenti.

Mediante costituzione di apposito vincolo registrato e trascritto delle superfici necessarie per il rispetto dell'indice di fabbricabilità, sono possibili anche asservimenti di aree non di proprietà del concessionario.

## 3. Catasto degli asservimenti

Dell'avvenuta utilizzazione delle aree agricole, ai fini edificatori, viene effettuata idonea registrazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale con apposita cartografia e relativo elenco, conservati in forma ufficiale presso il competente ufficio tecnico comunale (vedi Circolare Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica 10/05/84, n° 1/1984).

4. Ai sensi del 5° comma dell'art. 3 delle Direttive Regionali sulle zone agricole, al fine di evitare l'ulteriore edificazione in aree definite agricole dal P.U.C., all'atto della presentazione di qualsiasi istanza relativa a:

- relazione asseverata;
- denuncia di inizio attività;
- autorizzazione;
- concessione,

il richiedente dovrà evidenziare e computare tutti i volumi esistenti nel fondo o nell'area di riferimento e dichiarare, nelle forme di legge, la assenza di vincoli di inedificabilità o di asservimento a favore di terzi, sotto la sua personale responsabilità.

**ART. 71**  
**STRUTTURE PER L'ALLEVAMENTO IPPICO**

OMISSIS.

**ART. 72**  
**LIMITAZIONE TRENTENNALE DEL DIVIETO DI FRAZIONAMENTO DELLE**  
**UNITA' PODERALI PER LA RICOSTRUZIONE DELLE UNITA' PRODUTTIVE**

Ai sensi della L. 19.02.1992, n° 191, il divieto di frazionamento delle unità poderali di cui all'art. 1 della legge 3.6.1940, n° 1078, ha durata trentennale dalla prima assegnazione.

**ART. 73**  
**DISCIPLINA DEGLI IMPIANTI DI ITTICOLTURA O ACQUACOLTURA**

Gli impianti di itticoltura o acquacoltura sono considerati annessi agricoli ai fini delle presenti N.T.A.

Il progetto dovrà dimostrare le dimensioni e i volumi delle opere, di cui si chiede la realizzazione, e che dovranno essere commisurate alla capacità produttiva delle vasche.

Il progetto dovrà essere integrato da una relazione che descriva gli effetti previsti:

- sui corpi idrici e sulle falde,
- sul suolo,
- sulla morfologia del territorio,
- sulla vegetazione.

La superficie minima aziendale accorpata non deve essere inferiore a ha 2,00 e la dimensione utile delle vasche di allevamento non inferiore a mq. 1.000.

## ART. 74

### NORME PUNTUALI PER GLI INTERVENTI NELLE DIVERSE SOTTOZONE E

#### 74 bis 1 - Sottozona E2

Questa sottozona comprende le parti del territorio comunale esterne all'abitato, caratterizzate da terreni attualmente utilizzati per uso agricolo-zootecnico o che, per le loro caratteristiche, sono suscettibili di immediato sfruttamento agricolo e zootecnico.

In particolare, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

1) 0,03 mc/mq per le residenze connesse alla conduzione del fondo;

2) 0,10 mc/mq (previa comunque delibera del C.C.) per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che, per la loro natura, non possono essere localizzati in altre zone omogenee e, in generale, per tutte le attività connesse con il tempo libero.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio, relative a posti letto - nel numero massimo di venti - e ad attività sportive e ricreative.

Le opere di cui al punto 2) non potranno sorgere a distanza inferiore a 500 metri dal perimetro urbano, così come definito nelle planimetrie del P.U.C., salvo diversa delibera del C.C.

3) 0,20 mc/mq per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali: stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, edifici per allevamenti industriali, in genere costruzioni necessarie alla conduzione agricola.

Quando gli insediamenti o gli impianti di carattere agricolo o zootecnico, superano gli indici sopraindicati o i 3000 mc. di volume, o il numero di 20 addetti o il numero di 100 capi bovini (o numero di capi equivalente secondo la circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20.3.1978, n° 2 - A, pubblicata sul B.U.R.A.S. del 18.5.1978), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole dell'Assessorato Regionale competente in materia urbanistica, sentito il C.T.R.U.

In particolare, dovranno essere indicati:

- ubicazione dell'insediamento o dell'impianto;
- distanze da agglomerati urbani, case sparse, strade statali e provinciali;
- direzione dei venti dominanti;
- numero di addetti;
- tipo di lavorazione e ciclo produttivo;

- numero di capi di bestiame, modalità di allevamento e tipo di alimentazione;
- quantità di acqua per i diversi usi;
- tipo di trattamento adottato per i liquami di scarico;
- recapito finale degli scarichi.

Per le opere di cui al punto 3), con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice fondiario potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq, in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano, come definito dalla cartografia del P.U.C., di almeno 500 mt.

4) 1,00 mc/mq, previa deliberazione del Consiglio Comunale, per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Sono ammesse le deroghe all'indice fondiario massimo per interventi pubblici o di pubblico interesse (vedi R.E.);

b) Altezza massima: per le residenze connesse alla conduzione del fondo è fissata in mt. 7,00, mentre per tutti gli altri volumi ammissibili non si pone tale limite.

c) Tipo edilizio: a casa isolata per le residenze connesse alla conduzione del fondo, libero per le volumetrie necessarie al soddisfacimento delle necessità tecniche dell'allevamento e delle altre pratiche agricole.

d) Superficie minima d'intervento: Sm = 10.000 mq. per residenze e con riferimento alla tab. di cui all'art. 65, punto 11.2 per gli altri interventi.

e) Numero massimo piani: 2 fuori terra per le residenze.

f) Distanza minima dai confini: mt. 4,00 o sul confine.

g) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt. 8,00 (per edifici adibiti a residenza).

h) Per interventi con indici superiori a quelli indicati: ai punti 1, 2, 3, 4 e comunque per volumi superiori ai 3000 mc., o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a delibera del C.C., al parere favorevole dell'Ass. Reg. agli Enti Locali, sentito il C.T.R.U.

i) Sono ammessi interventi volti alla realizzazione dei volumi e dei servizi necessari alla incentivazione della attività agroturistiche, ai sensi della L.R. 23.06.1998, n° 18 "Nuove norme per l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale", e nei limiti dell'art. 9 del D.P.G.R. 03.08.94, n° 228, quali:

- edifici per il soggiorno turistico;
- edifici di supporto per l'agri-campeggio;
- edifici per punti di ristoro;
- volumi destinati alle attività ricreative, agli sports in generale ed in particolare al turismo equestre e alla pesca sportiva.

l) Disciplina delle cave: e' possibile l'apertura di cave nel rispetto di quanto previsto dalle norme del R.E., della L.R. 07.06.1989, n° 30: "Disciplina delle attività di cava", del D. Ass. all'Industria n° 3/S.P. del 5/3/1991: "Istituzione del Catasto Regionale dei giacimenti di cava", della Circolare Espliativa febb. 1991 sulla L.R. n° 30/'89 e dello Stralcio del "Piano Regionale delle Attività Estrattive di Cava" e della L.R. 08.08.1991, n° 28.

m) Vincolo di destinazione: gli edifici esistenti al servizio dell'agricoltura non possono essere distolti dalla loro destinazione per un periodo di 15 (quindici) anni, salvo diversa previsione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

n) risorse archeologiche

In presenza di reperti archeologici, si impone la norma della segnalazione di ogni eventuale ritrovamento all'Amm/ne Comunale e alla Soprint. ai Beni Archeologici.

o) obbligo di ottenimento del nulla osta sul progetto da parte della Soprintendenza Archeologica.

Tutti i progetti che prevedono movimenti di terra a qualsiasi profondità devono essere sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

p) Aree E2 all'interno di zone di tutela paesistica, così come perimetrate dal P.U.C..

E' previsto l'obbligo di ottenimento dell'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge n° 1497/1939.

q) Impianti per la lavorazione, trasformazione, frigoconservazione e commercializzazione dei prodotti lattiero-caseari, orticoli, ecc.: ammessi con rapporto di copertura  $Q = 0,50$  mq/mq.

## 74 bis 2 - Sottozona E3

Questa sottozona, così come perimetrata nelle planimetrie del P.U.C., comprende aree caratterizzate da elevato frazionamento fondiario.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

1) 0,03 mc/mq per le residenze connesse alla conduzione del fondo;

2) 0,10 mc/mq (previa comunque delibera del C.C.) per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee e, in generale, per tutte le attività connesse con il tempo libero.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio, relative a posti letto - nel numero massimo di venti - e ad attività sportive e ricreative.

Le opere di cui al punto 2) non potranno sorgere a distanza inferiore a 200 metri dal perimetro urbano, così come definito nelle planimetrie del P.U.C., salvo diversa delibera del C.C.

3) 0,20 mc/mq per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali: stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, edifici per allevamenti industriali, in genere costruzioni necessarie alla conduzione agricola.

Quando gli insediamenti o gli impianti di carattere agricolo o zootecnico, superano gli indici sopraindicati o i 3000 mc. di volume, o il numero di 20 addetti o il numero di 100 capi bovini (o numero di capi equivalente secondo la circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20.3.1978, n° 2 - A, pubblicata sul B.U.R.A.S. del 18.5.1978), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole dell'Assessorato Regionale competente in materia urbanistica, sentito il C.T.R.U.

In particolare, dovranno essere indicati:

- ubicazione dell'insediamento o dell'impianto;
- distanze da agglomerati urbani, case sparse, strade statali e provinciali;
- direzione dei venti dominanti;
- numero di addetti;
- tipo di lavorazione e ciclo produttivo;
- numero di capi di bestiame, modalità di allevamento e tipo di alimentazione;
- quantità di acqua per i diversi usi;
- tipo di trattamento adottato per i liquami di scarico;
- recapito finale degli scarichi.



Per le opere di cui al punto 3), con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice fondiario potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq, in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano, come definito dalla cartografia del P.U.C., di almeno 200 mt.

4) 1,00 mc/mq, previa deliberazione del Consiglio Comunale, per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Sono ammesse le deroghe all'indice fondiario massimo per interventi pubblici o di pubblico interesse (vedi R.E.);

b) Altezza massima: per le residenze connesse alla conduzione del fondo è fissata in mt. 6,00, mentre per tutti gli altri volumi ammissibili non si pone tale limite.

c) Tipo edilizio: tipologia isolata per le residenze connesse alla conduzione del fondo, libero per le volumetrie necessarie per le attività agricole e similari.

d) Superficie minima d'intervento: Sm = 10.000 mq. per residenze e con riferimento alla tabella di cui all'art. 65, punto 13.2 per gli altri interventi.

e) Numero massimo piani: 2 fuori terra per le residenze.

f) Distanza minima dai confini: mt. 4,00 o sul confine.

g) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt. 8,00 (per edifici adibiti a residenza).

h) Per interventi con indici superiori a quelli indicati: ai punti 1, 2, 3, 4 e comunque per volumi superiori ai 3000 mc., o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinato, oltre che a delibera del C.C., al parere favorevole dell'Ass. Reg. agli Enti Locali, sentito il C.T.R.U.

i) Sono ammessi interventi volti alla realizzazione dei volumi e dei servizi necessari alla incentivazione della attività agroturistiche, ai sensi della L.R. 23.06.1998, n° 18 "Nuove norme per l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale" e nei limiti dell'art. 9 del D.P.G.R. 03.08.94, n° 228, quali:

- edifici per il soggiorno turistico;
- edifici di supporto per l'agri-campeggio;
- edifici per punti di ristoro;
- volumi destinati alle attività ricreative, agli sports in generale ed in particolare al turismo equestre e alla pesca sportiva.

l) Disciplina delle cave: sono vietate le cave, discariche e altre attività simili.

m) Impianti per la lavorazione, trasformazione, frigoconservazione e commercializzazione dei prodotti lattiero-caseari, orticoli, ecc.: ammessi con rapporto di copertura  $Q = 0,50$  mq/mq.

n) Vincolo di destinazione: gli edifici esistenti al servizio dell'agricoltura non possono essere distolti dalla loro destinazione per un periodo di 15 (quindici) anni, salva diversa previsione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

o) risorse archeologiche

In presenza di reperti archeologici, si impone la norma della segnalazione di ogni eventuale ritrovamento all'Amm/ne Comunale e alla Soprint. ai Beni Archeologici.

p) obbligo di ottenimento del nulla osta sul progetto da parte della Soprintendenza Archeologica.

Tutti i progetti che prevedono movimenti di terra a qualsiasi profondità devono essere sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

q) Aree E3 all'interno delle zone di tutela paesistica così come perimetrata dal P.U.C..

E' previsto l'obbligo di ottenimento dell'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge n° 1497/1939.

Questa sottozona, così come perimetrata nelle planimetrie del P.U.C., comprende aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, non essendo idonee per lo sfruttamento intensivo a causa di limiti evidenti dovuti a pendenze elevate, scarsa profondità del suolo e presenza di estesa rocciosità affiorante.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

1) 0,03 mc/mq per le residenze funzionali all'attività principale che consiste nella conduzione del fondo e con le precisazioni dei precedenti artt. 65 e 69.

2) 0,10 mc/mq (previa comunque delibera del C.C.) per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee e, in generale, per tutte le attività connesse con il tempo libero.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio, relative a posti letto - nel numero massimo di venti - e ad attività sportive e ricreative.

Le opere di cui al punto 2) non potranno sorgere a distanza inferiore a 300 metri dal perimetro urbano, così come definito nelle planimetrie del P.U.C., salvo diversa delibera del C.C.

3) 0,20 mc/mq per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali: stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, edifici per allevamenti industriali, in genere costruzioni necessarie alla conduzione agricola.

Quando gli insediamenti o gli impianti di carattere agricolo o zootecnico, superano gli indici sopraindicati o i 3000 mc. di volume, o il numero di 20 addetti o il numero di 100 capi bovini (o numero di capi equivalente secondo la circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20.3.1978, n° 2 - A, pubblicata sul B.U.R.A.S. del 18.5.1978), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole dell'Assessorato Regionale competente in materia urbanistica, sentito il C.T.R.U.

In particolare, dovranno essere indicati:

- ubicazione dell'insediamento o dell'impianto;
- distanze da agglomerati urbani, case sparse, strade statali e provinciali;
- direzione dei venti dominanti;
- numero di addetti;
- tipo di lavorazione e ciclo produttivo;
- numero di capi di bestiame, modalità di allevamento e tipo di alimentazione;

- quantità di acqua per i diversi usi;
- tipo di trattamento adottato per i liquami di scarico;
- recapito finale degli scarichi.

Per le opere di cui al punto 3), con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice fondiario potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq, in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano, come definito dalla cartografia del P.U.C., almeno di mt. 500.

4) 1,00 mc/mq, previa deliberazione del Consiglio Comunale, per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Sono ammesse le deroghe all'indice fondiario massimo per interventi pubblici o di pubblico interesse (vedi R.E.);

b) Altezza massima: per le residenze connesse alla conduzione del fondo è fissata in mt. 6,00, mentre per tutti gli altri volumi ammissibili non si pone tale limite.

c) Tipo edilizio: a tipologia isolata per le residenze connesse alla conduzione del fondo, libero per le volumetrie necessarie per l'attività agricola e similare.

d) Superficie minima d'intervento: Sm = 10.000 mq. per residenze connesse con la conduzione del fondo:

e) Numero massimo piani: 2 fuori terra per le residenze.

f) Distanza minima dai confini: mt. 4,00 o sul confine.

g) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt. 8,00 (per edifici adibiti a residenza).

h) Per interventi con indici superiori a quelli indicati: ai punti 1, 2, 3, 4 e comunque per volumi superiori ai 3000 mc., o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinato, oltre che a delibera del C.C., al parere favorevole dell'Ass. Reg. agli Enti Locali, sentito il C.T.R.U.

i) Sono ammessi interventi volti alla realizzazione dei volumi e dei servizi necessari alla incentivazione della attività agroturistiche, ai sensi della L.R. 23.06.1998, n° 28 "Nuove norme per l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale" e nei limiti dell'art. 9 del D.P.G.R. 03.08.94, n° 228, quali:

- edifici per il soggiorno turistico;
- edifici di supporto per l'agri-campeggio;
- edifici per punti di ristoro;
- volumi destinati alle attività ricreative, agli sports in

generale ed in particolare al turismo equestre e alla pesca sportiva.

l) Disciplina delle cave: sono vietate le cave, discariche ed altre attività similari.

m) Vincolo di destinazione: gli edifici esistenti al servizio dell'agricoltura non possono essere distolti dalla loro destinazione per un periodo di 15 (quindici) anni, salva diversa previsione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

n) Risorse archeologiche

In presenza di reperti archeologici, si impone la norma della segnalazione di ogni eventuale ritrovamento all'Amm/ne Comunale e alla Soprint. ai Beni Archeologici.

o) Frazionamenti

Fatti salvi i frazionamenti derivanti da trasferimenti ereditari, è vietato il frazionamento di terreni con superficie inferiore a 5000 mq.

p) obbligo di ottenimento del nulla osta sul progetto da parte della Soprintendenza Archeologica.

Tutti i progetti che prevedono movimenti di terra a qualsiasi profondità devono essere sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

**ART. 75**  
**DISCIPLINA DEGLI SCARICHI DEGLI INSEDIAMENTI**  
**NELLE ZONE AGRICOLE**

1. Si richiama il rispetto di quanto riportato nel Decreto Ass. Difesa dell'Ambiente in data 21.01.97, n° 34 sulla "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili".

2. Oltre alla normale documentazione di cui alle norme del R.E., per gli insediamenti zootecnici aventi un carico non superiore a 40 q.li di peso vivo per ettaro di terreno aziendale, deve essere presentata la documentazione di cui all'allegato D del Decreto Assessore alla Difesa dell'Ambiente 4.12.1981, n° 550 - 81 (B.U.R.A.S. n° 16 del 14.04.82).

3. L'A.C., nei casi di propria competenza, prima dell'emissione del provvedimento autorizzativo deve richiedere il parere di conformità all'Ass. Regione D.A.

4. Gli insediamenti agricoli considerati civili, ai sensi di questo disposto dalla delibera del Comitato Interministeriale dell'8.05.1980 devono rispettare le disposizioni di cui all'art. 5 del D. Ass. Difesa dell'Ambiente 20.06.1984, n° 186/84 (B.U.R.A.S. n° 33 del 23.7.1984).

5. In particolare sono da considerarsi insediamenti civili, le imprese agricole che diano luogo a scarico terminale e abbiano le seguenti caratteristiche:

a) imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o alla silvicoltura;

b) imprese dedite ad allevamento di bovini, equini, ovini e suini che dispongono, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;

c) imprese dedite ad allevamenti avicoli e cunicoli che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, almeno un ettaro di terreno agricolo di 40 q.li di peso vivo di bestiame;

d) imprese di cui ai precedenti punti a), b) che esercitano anche attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione, che siano inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni caso la materia prima lavorata dovrà provenire per almeno 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo.

6. Per quanto riguarda, in particolare, gli allevamenti zootecnici, il recapito finale ottimale è il suolo agricolo per la sua capacità di depurazione naturale e per i vantaggi che potrebbero derivarne agli effetti agronomici.

7. In tal caso, la quantità di liquame ammissibile per l'utilizzazione agronomica è quella corrispondente ad un carico non superiore a 40 q.li/ha di peso vivo di bestiame di allevamento.

#### **ART. 76**

#### **OBBLIGHI DA RISPETTARE NELLE ZONE AGRICOLE PER LE AREE BOScate**

In tutte le zone agricole boscate, valgono i seguenti obblighi:

- obbligo di permesso da parte dell'autorità forestale e dell'Uff. Tutela del Paesaggio per la riduzione a coltura dei terreni boschivi o comunque ricoperti da formazioni vegetali naturali;

- preventiva autorizzazione dell'Ispettorato Ripartimentale Autonomo delle Foreste per l'abbattimento delle piante di qualunque specie.

Ai fini della presente normativa, sono considerati boschi i terreni sui quali esiste o venga comunque costituito un popolamento di origine naturale od artificiale di specie legnose forestali arboree od arbustive, a qualsiasi stadio di sviluppo si trovino, da cui si tragga o si possano trarre delle utilità dirette od indirette sotto il profilo produttivo, protettivo, ricreativo o culturale.

Sono considerati, altresì, boschi quegli appezzamenti di terreno pertinenti da un complesso boscato che, per cause naturali ed artificiali (incendi), vengono privati temporaneamente della vegetazione di cui al comma precedente.

Si veda anche il comma 19 dell'art. 65 delle presenti N.T.A.

Per il rilascio delle autorizzazioni, ai sensi dell'art. 7 della legge 29.06.1939, n° 1497, si richiamano i disposti della L.R. 12.08.1998, n° 28: "Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica ...".

#### **ART. 77**

#### **ONERI DI CUI ALLA LEGGE N° 10/'77 NELLE ZONE AGRICOLE**

Qualora le opere costruite, in esenzione del regime di oneri previsti dalla legge n° 10/'77 (ad esempio capannoni per imprenditore agricolo a titolo principale - ex art. 12 della legge n° 153/75), cambiassero destinazione d'uso, anche senza esecuzione di opere, l'A.C. è tenuta a pretendere il pagamento degli oneri di concessione per la nuova destinazione, in forza dell'ultimo comma dell'art. 10 della legge 28/1/'77, n° 10.

Nella zona E le opere di urbanizzazione primaria (OO.UU.P.) sono di esecuzione diretta da parte dei concessionari, mentre per le opere di urbanizzazione secondaria viene versato il contributo previsto dalla legge n° 10/'77.

Qualora le OO.UU.P. non venissero eseguite in tutto o in parte, l'A.C. si riserva di pretendere il pagamento dei relativi oneri di concessione.

#### **ART. 78**

#### **AREE AGRICOLE DI TUTELA PAESAGGISTICA**

Le aree agricole boscate e quelle comprese nei 150 mt. di fascia rispetto alle acque pubbliche sono considerate di particolare tutela e per gli interventi ricadenti in esse è obbligo l'ottenimento della autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della legge 29.06.1939, n° 1497.

Nelle tavole grafiche sono riportati i vincoli ope-legis esistenti nel territorio comunale extraurbano di Borutta.

Rientrano nelle aree di particolare tutela:

a - i terreni boscati a norma dell'art. 130 e seguenti del R.D. 3267/1923;

b - i boschi e i terreni coperti da macchia mediterranea evoluta, ai sensi dell'art. 182 R.D. 3267/1923 e L. 03.01.1926, n° 23.



**CAPO V**  
**ZONE DI INTERESSE GENERALE**

**ART. 80**  
**ZONE DI INTERESSE GENERALE (G)**

Le zone di interesse generale sono quelle destinate a impianti di depurazione, serbatoi idrici, edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale, insediamenti di attività commerciali e direzionali, cabine ENEL, centrali TELECOM.

E' suddivisa in 2 sottozone:

G1: attrezz. e servizi generali, parchi, insediamenti di carattere commerciale e direzionale, impianti TELECOM ed ENEL e similari, caserme forestali, aree attrezzate di utilizzo turistico, sportivo o paraturistico, ristoranti, alberghi, ecc., aree per parco divertimenti, circhi, discoteche e opere similari.

G2: impianti di depurazione, potabilizzazione, serbatoi idrici, pozzi pubblici, fasce delle condotte acquedottistiche e fognarie, inceneritori, discariche pubbliche e private per R.S.U., impianti destinati allo smaltimento, riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani solidi e liquidi, discariche per materiali inerti, inceneritori.

Ai sensi dell'art. 3 della L.R. 01.07.91, n° 20, è obbligatoria in tutte le sottozone G la predisposizione di un piano attuativo.

Le destinazioni d'uso, anche parziali, ammissibili, sono:

- d.0.1 - Residenziale - abitativa di custodia  
(con opportune limitazioni)
- d.1 - Uffici, studi professionali
  - d.1.1 - uffici e studi professionali privati
  - d.1.2 - uffici pubblici
- d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione
  - d.2.2 - esercizi commerciali all'ingrosso
  - d.2.3 - grandi strutture di vendita ( centri commerciali, grandi magazzini, supermercati);
- d.3 - Esercizi pubblici ed attrezzature collettive
  - d.3.1 - alberghi, pensioni e simili
  - d.3.2 - ristoranti, tavole calde, pizzerie, bar e simili
  - d.3.3 - circoli privati per svolgimento di attività sociali educative, culturali e sportive
  - d.3.4 - cinema e teatri
  - d.3.5 - centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale
- d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici

d.4.2 - laboratori tecnico - scientifici non compatibili con la residenza;

d.8 - Attrezzature varie connesse ad attività turistiche o per il gioco o per lo sport

d.8.2 - impianti sportivi e attrezzature connesse,

d.8.3 - strutture per l'incremento ippico e attrezzature connesse

d.9 - Attrezzature per l'istruzione e la ricerca

d.9.1 - attrezzature per l'istruzione superiore

d.9.2 - attrezzature per l'istruzione universitaria

d.9.3 - attrezzature per la ricerca;

d.10 - attrezzature per l'assistenza e la sanità

d.11 - Attrezzature tecnologiche;

d.12 - Attrezzature varie (speciali).

ART. 80.1 - SOTTOZONA G1

Le sottozone G1 si suddividono in 2 comparti:

G1.1 - area cimiteriale

G1.2 - cabine Enel.

In dette zone non sono ammesse residenze.

In questa sottozona dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

a - è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo, con opere di urbanizzazione a carico del richiedente, ai sensi dell'art. 3, 1° comma della L.R. n° 20/'91;

b - è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq., (vedi art. 4 D.A. n° 2226/U del 20/12/1983), ma tale indice, nel caso di utilizzazione per interventi pubblici o di pubblico interesse, può essere incrementato previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

c - Indice fondiario massimo = non viene stabilito.

d - Rapporto massimo di copertura  $Q = 0,60$  mq/mq., incrementabile in base a motivate esigenze e previa delibera di C.C.

e - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni: previsti dall'art. 41 sexies della L. 17.8.1942, n° 1150, devono avere un'area non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

f - Altezza massima: mt. 9,50 con possibilità di deroga attraverso diversi valori previsti nel piano attuativo.

g - E' ammesso in ogni caso l'ampliamento in volume e sup. coperta nella misura del 30% in più rispetto all'esistente nel caso di edifici esistenti, sedi di pubblici esercizi o di attività di interesse pubblico, previa delibera del C.C. e predisposizione di opere di urbanizzazione e piano attuativo adeguati.

h - Deve essere sempre garantito lo smaltimento dei reflui nelle fognature comunali o in appositi impianti di depurazione, con relativo nulla osta dell'Assessorato Regionale alla Difesa dell'Ambiente.

#### COMPARTO G1.1 - AREA CIMITERIALE

E' prevista la concessione diretta per i progetti delle tombe e delle edicole funerarie, per tutti gli interventi (manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione) all'interno del Cimitero.

E' possibile l'ampliamento del Cimitero, con progetto di iniziativa comunale.

Vincoli e indici saranno definiti nel piano attuativo, che verrà adottato dal Consiglio Comunale.

#### COMPARTO G1.2 - CABINE ENEL

COMPATIBILITA': Funzioni come preesistenza.

INTERVENTI : Manutenzione, ristrutturazione, ampliamenti.

INDICI : I.f.t. 0,01 mc/mq, salvo Piano attuativo in cui potranno essere prescritti nuovi indici.  
Nel caso di realizzazione di tralicci, torri e opere similari, sarà necessario uno studio di impatto ambientale.

## ART. 80.2 - SOTTOZONA G2

1. Valgono le normative di cui alla sottozona G1, salvo il rapporto di copertura che è libero e la mancanza di prescrizioni per i parcheggi.

2. Per le discariche e gli impianti di depurazione è richiesto il rispetto delle normative tecniche esistenti ed in particolare lo studio geotecnico ed idrogeologico ai sensi del D.M. 11.3.1988 "Norme geotecniche".

3. Per le discariche e gli impianti di smaltimento dei R.S.U. (rifiuti solidi urbani), valgono le seguenti norme:  
- D.P.R. 10.09.1982, n° 915.  
- legge 29.10.1987, n° 441 (G.U. n° 268 del 16.11.1987), nonché tutte le specifiche disposizioni in materia;

4. Nelle zone G all'interno delle zone di tutela paesistica, così come perimetrate dal P.U.C., è previsto l'obbligo di ottenimento del nullaosta sul progetto ai sensi della L.R. n° 28/'98.

La sottozona G2 prevede 1 comparto:

G2.1 - Serbatoi idrici e opere similari.

### SOTTOZONA G2.1 - SERBATOI IDRICI

COMPATIBILITA' : Funzioni connesse all'approvvigionamento idrico

INTERVENTI : Nuove costruzioni, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione.

INDICI : Altezza max non superiore a ml. 6,50  
It = 0,01 mc/mq, salvo Piano attuativo in cui potranno essere prescritti nuovi indici

**CAPO VI**  
**SOTTOZONE DI SALVAGUARDIA E DI TUTELA**

**ART. 81**  
**ZONE DI SALVAGUARDIA E DI TUTELA (zona H)**

1. Sono le zone a vincolo speciale e di salvaguardia, non classificabili secondo i criteri definiti in precedenza e che rivestono particolari interessi.

2. Sono consentiti, soltanto, i seguenti interventi:

a) opere connesse a servizi pubblici o di rilevante interesse collettivo;

b) opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse a complessi produttivi esistenti;

c) opere di consolidamento, manutenzione, restauro e ristrutturazione senza alterazioni di volume e superfici utili rispetto al preesistente stato delle costruzioni;

d) completamento di costruzioni e di opere tendenti a rendere omogenei e funzionali le costruzioni e i tessuti edilizi limitrofi alle zone H o in esse preesistenti.

La zona H è suddivisa in:

H1 : rispetto della viabilità

H2 : rispetto cimiteriale

H3 : interesse archeologico e geomorfologico

H4 : salvaguardia ecologica e rispetto ambientale  
(tutela integrale)

H5 : verde privato.

3. E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della Legge 6.8.1967, n° 765, per edifici, attrezzature ed impianti pubblici, con esclusione degli edifici, attrezzature e impianti di interesse pubblico.

4. Per la distinzione tra iniziativa pubblica e quella di pubblico interesse, si veda la Circolare Ministero LL.PP. n° 3310 del 28/10/1967.

5. In tutte le zone H non è consentita nuova attività di cava, per la presenza di risorse morfologiche e pedologiche o per vincoli posti in essere.

6. Ai sensi della lettera h, art. 19, L.R. n° 45/'89, il P.U.C. ha individuato tutte le porzioni del territorio da sottoporre a speciale tutela e salvaguardia.

In particolare, sono sottoposte a particolare tutela le

sottozone:

- H1
- H2
- H3
- H4
- H5

- le aree soggette "ope legis" ai vincoli di cui all'art. 1, 1° comma della legge 08.08.1995, n° 431;

- i complessi di interesse storico artistico, così come individuati nella tavole grafiche;

- le preesistenze archeologiche, così come indicate dalla Soprintendenza Archeologica e riportati nel successivo art. 84.

## **ART. 82**

### **SOTTOZONA DI RISPETTO DELLA VIABILITA' (H1)**

1. Sono le zone agricole di rispetto della viabilità e comprendono le parti del territorio destinate alla protezione delle infrastrutture per la mobilità fuori dal perimetro dei centri abitati.

Si intende che queste aree e queste fasce possono essere utilizzate per l'ampliamento e la definizione esecutiva delle infrastrutture cui si riferiscono.

2. Dette zone devono avere la larghezza minima di cui al D.P.R. 16.12.1992, n° 495 "Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada", così come modificato dal D.P.R. 26.04.1993, n° 147 ed in ogni caso la larghezza eventualmente indicata nelle planimetrie del P.U.C.

3. Oltre a quanto stabilito dall'art. 81, sono consentiti esclusivamente parcheggi, fontane, abbeveratoi ed impianti per la distribuzione dei carburanti, questi collegati alla sede stradale con accessi studiati opportunamente.

4. Le costruzioni esistenti possono essere esclusivamente oggetto di intervento di demolizione, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione e ampliamento nei limiti dell'indice fondiario di 0,001 mc/mq e purchè non comportino l'avanzamento del corpo di fabbrica verso la zona di rispetto.

5. Sono vietate le nuove costruzioni d'uso diverso da quello indicato al precedente comma 3.

6. Per le distanze di rispetto dagli elettrodotti si fa riferimento alla normativa vigente.

## **ART. 83**

### **SOTTOZONA DI RISPETTO CIMITERIALE (H2)**

Sono le zone di rispetto che comprendono le parti del territorio destinato alla salvaguardia biologica delle zone agricole ed urbane limitrofe ai camposanti.

In tali zone è consentita solo la coltivazione dei terreni e l'esercizio di altre attività lavorative, parcheggi e similari.

Oltre a quanto stabilito dall'art. 81 sono ammesse soltanto piccole costruzioni precarie destinate alla vendita di fiori ed oggetti per il culto, nonchè per il deposito degli attrezzi agricoli e delle altre attività svolte.

In base al D.P.R. 10.09.90, n° 285 "Approvazione del regolamento di polizia mortuaria", il raggio della zona di rispetto cimiteriale non edificabile è stato fissato in 50 mt., come riportato nella tavola della zonizzazione del centro urbano.

Gli edifici esistenti possono essere ristrutturati nell'am-

bito del volume edilizio esistente, al fine del loro utilizzo.



## ART. 84

### SOTTOZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO (H3)

1. Le prescrizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela delle zone e beni territoriali di interesse archeologico, artistico e storico-testimoniale; a tale scopo, in considerazione dell'interesse intrinseco e della potenzialità ai fini della valorizzazione e fruizione, vengono recepite e fatte salve le indicazioni e prescrizioni delle leggi 1089/39, 1497/39 e 431/85 (come applicate dalla R.A.S. con circolare 16210 del 2 luglio 1986 - S.O. n. 20, B.U.R.A.S. n. 38 del 18.7.1986).

2. In particolare, sono assoggettati alla tutela:

- tutti i beni vincolati ai sensi della L. 1089/39, artt. 1 e 4,
- tutte le aree vincolate ai sensi della L. 1089/39, art. 21,
- tutte le categorie dei beni territoriali previsti dall'art. 1 della legge 1089/39, ancorchè non vincolati;
- tutte le zone di interesse archeologico ai sensi dell'art. 1, lettera m) della legge 431/85, ovvero non solo le testimonianze in sè, ma anche quelle aree che, pur prive di testimonianze, costituiscono le interconnessioni tra tali zone ed il territorio circostante e siano riconosciute necessarie ai fini della miglior lettura, comprensione e salvaguardia delle testimonianze stesse.

3. In particolare, si intendono - comunque - indicati come zone H3 tutti i seguenti beni archeologici:

- nuraghe de Sa Tanca Noa (reg. Funtana 'e Pria);
- grotta di Ulari e nuraghe S. Pietro (D.M. 22.09.1952);
- area circostante il nuraghe "Possilva" (parte mapp. 137 del foglio 8), a confine con Cheremule.

4. La tutela va intesa in senso globale, comprendendo l'ambiente naturale esistente ed il rispetto del monumento anche in relazione ad interventi relativi e modifiche recenti.

5. Sono indicate come zone H3 le zone agricole di valore archeologico, speleologico, geomorfologico che assumono particolare importanza per il loro aspetto fisico naturale, per i reperti archeologici rinvenuti o da rinvenire, per le bellezze naturali dei luoghi, per le grotte e le rocce affioranti.

6. Oltre a quanto stabilito dall'art. 81, in tali zone sono consentiti solo interventi tendenti alla manutenzione del verde e delle colture esistenti, nonchè al riassetto idrogeologico del terreno.

7. Le costruzioni esistenti possono essere oggetto esclusivo

di interventi di demolizione, ricostruzione, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione nonchè ampliamenti purchè entro l'indice di fabbricabilità ammesso e salvo parere della competente Soprintendenza Archeologica.

8. Nelle aree monumentali ed archeologiche, sono consentiti interventi ed attività ordinati alla fruizione culturale ed alla tutela. Sono perciò ammessi gli interventi di scavo, restauro, diserbo, miglioramento dell'accessibilità, attrezzature didattiche.

9. Le aree di sedime di tutti i monumenti, sono da ritenersi oggetto di vincolo di inedificabilità assoluta, mentre la restante superficie dei mappali vincolati potrà essere utilizzata con gli indici delle zone agricole, salvo diversa determinazione della Soprintendenza Archeologica.

10. Nelle suddette zone è vietata qualsiasi attività non compatibile con la natura del monumento; è consentita l'attività pascolativa ed agricola che non comporti movimenti di terra superiori ad uno spessore di 30 centimetri, è consentita, altresì, la selvicoltura e la silvo pastorizia.

11. E' esclusa l'attività di trasformazione agraria comportante movimenti di terra superiori ai cm. 50, salvo diversa determinazione della Soprintendenza Archeologica.

12. E' consentita:

a) l'attività scientifica finalizzata allo studio, ricerca e controllo dei beni,

b) l'attività di fruizione ai fini didattici,

c) l'attività di fruizione ricreativa che comporti soltanto un uso temporaneo delle risorse con modalità ad esse coerenti,

d) le opere necessarie per consentire l'eventuale godimento pubblico dei reperti archeologici.

13. Tutti i progetti ricadenti in aree nelle quali sorgono i beni di cui sopra o interessanti direttamente tali beni, che comportano una qualunque modificazione della situazione attuale, dovranno essere esaminati dagli Enti territoriali preposti alla tutela: ovvero le Soprintendenze ai Beni Archeologici e ai Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici e gli Enti per la Tutela del Paesaggio, ciascuno per le categorie di beni di competenza.

A tali Enti compete l'onere della verifica territoriale diretta e dell'emissione di parere formale entro e non oltre 60 giorni dalla data di ricezione della richiesta.

Per le adiacenze delle aree in oggetto, in relazione visuale con i monumenti, gli interventi consentiti e le modalità di realizzazione sono specificati dalla Soprintendenza Archeologica

nei provvedimenti puntuali, in relazione alle opere da realizzare e in relazione al monumento presso il quale si trovano.

Per aree ove sono assenti, al livello attuale delle conoscenze, monumenti e aree archeologiche, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso e gli interventi, secondo le presenti N.T.A.

Ove si verifici che gli interventi interessino monumenti o aree archeologiche individuate, in sede di rilascio del nulla osta, sono adottate le cautele e prescrizioni ritenute necessarie.

## ART. 85

### SOTTOZONE DI SALVAGUARDIA ECOLOGICA E RISPETTO AMBIENTALE (H4) (legge 08/08/85, n° 431 - D.P.R. 24/05/88, n° 236)

1. Sono le parti del territorio destinate dallo strumento urbanistico alla salvaguardia del verde, di particolari tipi di flora e di fauna e di interesse ambientale e paesaggistico, nonché tutte quelle relative alle altre zone vincolate dal P.T.P. n° 3 e dalla legge 08.08.1985, n° 431, nonché le aree di salvaguardia delle risorse idriche, ai sensi del D.P.R. 24.05.88, n° 236 "Attuazione della Direttiva CEE n° 80/778, concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano.

2. In tali zone, sono consentiti solo interventi tendenti alla tutela della specie e del verde salvaguardato, al consolidamento idrogeologico dei terreni, al rimboschimento.

3. Le costruzioni esistenti possono essere soggette ad interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- consolidamento statico;
- restauro conservativo;
- ampliamenti entro l'indice ammesso (0,001 mc/mq), oppure, per non oltre il 20% rispetto all'esistente.

4. Sono ammesse, altresì, le attività agro - silvo - pastorali che non comportino alterazioni permanenti allo stato dei luoghi.

5. Sono sottoposte alla tutela paesaggistica, tutte le zone di cui all'art. 1, 1° comma della legge 08/08/1985, n° 431;

- i corsi d'acqua iscritti agli elenchi in base al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici e al D.P.G.R. 30/12/1994, n° 368 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di mt. 150;

- le zone gravate in usi civici e le aree assegnate alle università agrarie;

- i territori coperti da boschi, quelli soggetti a vincolo di rimboschimento e quelli percorsi dagli incendi.

6. Su tutte queste zone è operante il vincolo paesaggistico dalla data del 6-9-1985, ai sensi della suddetta legge n° 431/'85, vincolo che agisce ope legis.

7. E' obbligatorio il rispetto di tutti i vincoli derivanti dalla vigente legislazione forestale nazionale e regionale ed, in particolar modo, le zone sottoposte a vincolo idrogeologico e fo-

restale, ai sensi del R.D. 30.12.1923, n° 3267.

8. E' richiamato espressamente il D.P.R. 24.05.1989, n° 236: "Attuazione della direttiva CEE n° 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della L. 16.04.1987, n° 183.

Si riportano gli artt. 5, 6 e 7 del suddetto D.P.R., così come modificato dall'art. 21 del D. Leg. 11.05.1999, n° 152: "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento...":

## **5. (Zona di tutela assoluta)**

1. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio".

## **6. (Zona di rispetto)**

1. La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture, compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda.

## ART. 86

### SOTTOZONE DI RISPETTO DEL VERDE PRIVATO (H5)

1. Sono le sottozone di rispetto del verde privato e comprendono le fasce all'esterno e/o all'interno dell'abitato che, anche a prescindere dall'ampiezza e dal significato ambientale, devono essere sottoposte a speciale tutela, pur mantenendone la fruizione e la proprietà privata.

2. E' vietata l'edificazione di residenze ed altre costruzioni, con l'eccezione di depositi attrezzi e derrate agricole, purchè nei limiti consentiti dall'indice di 0,001 mc/mq.

Le sottozone H5 sono, pertanto, delle zone a capacità insediativa nulla.

3. Le aree destinate a verde privato devono essere mantenute nello stato attuale: agricolo, a orto o a giardino ed è prescritto il mantenimento e la valorizzazione del verde arboreo esistente.

4. Nelle costruzioni, eventualmente esistenti sulle aree destinate a verde privato, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 19 delle presenti N.T.A..

5. L'abbattimento delle essenze arboree esistenti può avvenire solo previa autorizzazione dell'A.C. che può imporre la messa a dimora di altre essenze.

6. Le tettoie, i manufatti precari e le opere similari adibite al servizio dei giardini privati, realizzate in legno o in strutture prefabbricate amovibili, di superficie completa non superiore a 16 mq., possono essere autorizzate senza computo di volumetria o di sup. coperta, in ragione di 1 per ogni lotto di terreno di diversa proprietà.

## ART. 87

### NORME SPECIFICHE PER LE AREE DI PREGIO AMBIENTALE

1. Le aree di pregio ambientale, tra cui tutte quelle boscate e quelle indicate come H3 e H4, individuate nelle tavole grafiche del P.U.C., sono sottoposte oltre alla normativa specifica relativa alla loro appartenenza alle diverse sottozone, anche alle seguenti ulteriori specifiche norme.

2. In tutte le suddette aree si applicano le norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica ed edilizia (si veda l'allegato specifico che riporta tali norme).

#### 3. Strade

Le strade potranno essere soggette a ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché ad allargamenti e rettifiche.

Non saranno consentite, di norma, recinzioni in muratura ad eccezione dei muri a secco in pietra locale, per l'altezza di mt. 1.20 attorno alle proprietà non abitate e a mt. 2.00 (anche con l'uso di malta) per quelle abitate.

Sono vietate segnalazioni pubblicitarie, ad eccezione delle indicazioni pubbliche o turistiche, con segnaletica omologata (cm. 20x100) con scritte nere in campo bianco e gialle in campo nero o viceversa e le scritte segnaletiche per l'informazione naturalistica e turistica.

#### 4. Viabilità

Per le infrastrutture in progetto, l'A.C. richiederà agli enti interessati (Amm/ine Prov.le), gli interventi a verde, previsti sia lungo le linee direttrici che negli spazi accessori (aiuole, rotonde, accessi) e ciò contestualmente alla concessione edilizia dell'intervento o con potere impositivo dell'A.C. nel caso di intervento coatto superiore.

Per le infrastrutture esistenti, si procederà alla redazione di progetti di settore (per ogni singola infrastruttura) al fine di proporre all'Ente interessato (autonomamente o in compartecipazione) la piantumazione in filari degli spazi marginali alle direttrici, fermo restando le norme vigenti per la sicurezza del traffico e/o la manutenzione dell'arteria.

Contestualmente, si provvederà al recupero delle aree marginali di svincolo, individuando la piantumazione più opportuna sia per la piantumazione, gestione e uso delle stesse.

#### 5. Costruzioni

Le nuove costruzioni ammesse dovranno avere una struttura tipologica compatta all'esterno, evitando, quindi, corpi separati sul perimetro.

E' consigliabile l'uso della pietra locale per le finiture delle aperture.

Le coperture saranno in cotto e con falde a capanna semplificata.

## 6. Vegetazione

La vegetazione agricola e stradale deve essere conservata ai bordi delle infrastrutture esistenti, specie per i filari rimasti.

Oltre al valore di memoria storica deve essere recuperato il valore naturalistico della vegetazione agricola che deve costituire un INSIEME CONTINUO VERDE nel territorio agricolo anche se di diversa natura (essenze) e quantità (filari, macchie, ecc.).

## 7. Bonifica agricola e/o miglioramento fondiario

Nel caso di bonifica agricola, è possibile abbattere la vegetazione esistente, variare la viabilità ed i muri a secco o le recinzioni di confine.

Ciò, però può avvenire presentando un piano d'intervento che:

1) giustifichi gli interventi per aumentare la resa economica e, contestualmente, la fertilità del suolo;

2) indichi le aree, all'interno dell'azienda, che saranno oggetto di piantumazione di essenze autoctone (ai bordi dei corsi d'acqua, nei reliquati, a lato delle case) nelle quali costituire o aumentare le nicchie ecologiche.

Particolare riguardo dovrà essere dato:

a) alle essenze da usare (autoctone e già allocate);

b) al loro alternarsi fra i filari e/o al loro interno;

c) all'apporto floro-faunistico per il mantenimento dell'agroecosistema;

d) all'uso eventuale delle piante storiche (querce, ecc.).

## 8. Complessi o organismi architettonici.

I complessi e gli organismi architettonici, evidenziati nelle tavole grafiche del P.U.C., dovranno essere sottoposte alle norme per misurare la compatibilità paesistico-ambientale degli interventi.

Inoltre, prima del parere della C.E., sarà necessario allegare l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge 29.06.1939, n° 1497 (tutela paesistica).

Nell'ambito urbano i complessi di interesse storico sono indicati nelle tavole grafiche e sono:

- 1 - chiesa e convento di S. Pietro di Sorres,
- 2 - chiesa parrocchiale,
- 3 - chiesa di S. Croce,
- 4 - fontana Su Cantaru,
- 5 - fonte pubblica,

mentre, nel territorio aperto, vanno evidenziati:

- nuraghe Sa Tanca Noa;



- grotta Ulari;
- area rispetto di Possilva.

9. Per tutti i progetti di trasformazione edilizia, urbanistica e ambientale, ricadenti nelle zone di tutela paesistica, è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge n° 1497/1939, secondo le competenze stabilite dalla L.R. n° 28/1998.

**CAPO VII**  
**ZONE DESTINATE A STANDARDS URBANISTICI (S)**

**ART. 88**  
**CLASSIFICAZIONE**

Ai fini della funzionalità dello strumento urbanistico generale, deve essere assicurata una dotazione globale di spazi pubblici, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali e produttivi, sulla base dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici consentiti alla legislazione urbanistica.

Le zone destinate a standards urbanistici (attrezzature ed impianti di interesse generale) si distinguono in:

- a) zone destinate all'istruzione (S1);
- b) zone per attrezzature di interesse comune (S2);
- c) zone per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport (S3);
- d) zone per i parcheggi pubblici (S4).

La distanza minima per l'edificazione nelle altre zone omogenee, (A, B, C, ..) dal limite delle zone S, è fissata in mt. 4, salvo deroghe da parte del C.C.

Nelle zone S, in attesa dell'utilizzo previsto dal P.U.C., è ammessa l'attività agricola. Negli edifici esistenti all'interno di tali zone sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**SEZ. I**  
**ZONE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE (S1)**

**ART. 89**  
**DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE**

Le zone destinate all'istruzione comprendono le parti di territorio vincolate all'insediamento delle strutture scolastiche per l'infanzia e per la scuola dell'obbligo.

Si fa presente che, stante l'attuale ampiezza demografica del comune, che non consente l'esercizio di attività scolastiche, le aree indicate S1 potranno essere utilizzate anche per attività sociali, socio-assistenziali e similari.

E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

Questo deve riguardare l'intera superficie della zona e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) il rapporto massimo di copertura e l'indice di cubatura dovranno rispettare le norme relative al tipo di edificio pubblico o di uso pubblico deve essere realizzato;

b) l'altezza massima delle nuove costruzioni deve essere pari a 10 mt. (H = 10 mt.);

c) nel caso di edifici esistenti è ammesso l'ampliamento e la ristrutturazione, con gli indici che saranno quelli dell'intervento proposto, purchè approvato anche dal C.C.;

d) dovranno essere rispettate le norme tecniche sull'edilizia scolastica in vigore (D.M. 18.12.1975 e successive modifiche e integrazioni).

Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde, con alberi di alto fusto, nonché a parcheggi, in misura adeguata alla specifica destinazione dell'edificio.

## **SEZ. II**

### **ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (S2)**

#### **ART. 90**

##### **DEFINIZIONI**

Le zone destinate ad attrezzature di interesse comune sono destinate, in modo esclusivo, a sede di servizi pubblici o di interesse collettivo e comprendono le parti del territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale agli:

insediamenti per le attività religiose, sociali, culturali, assistenziali, sanitarie e amministrative, per pubblici servizi, quali municipio, centro civico polivalente, biblioteca, centro sociale, centro di aggregazione, banca o cassa comunale di credito, caserma dei carabinieri, ufficio postale, protezione civile, esposizioni museali, chiese, edifici per il culto, opere e case parrocchiali, oratori, istituti religiosi, educativi e assistenziali, attrezz. per attività culturali, ricreative e sportive, residenze per particolari esigenze pubbliche e sociali.

#### **ART. 91**

##### **SUDDIVISIONE**

Le aree per attrezzature di interesse comune si suddividono in:

S2a: quelle già in tutto o in parte edificate;

S2b: quelle da edificare.

Sia nelle sottozone S2a che in S2b, è ammesso l'intervento edilizio diretto.

#### **ART. 92**

##### **PRESCRIZIONI PER LA S2a**

L'intervento edilizio diretto deve riguardare l'intera area individuata dalla zonizzazione del P.U.C. e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) nel caso di aree comprendenti edifici dedicati al culto od opere assimilabili, dovrà essere presentato il nulla osta della Curia Vescovile, inoltre qualora si intervenga su immobili di rilevante interesse architettonico o ambientale o su aree limitrofe, dovrà essere presentato il nulla osta della S.B.A.A.A.S. di Sassari e Nuoro e l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge n° 1497/'39.

b) Non sono fissati nè rapporto di copertura nè indice di cubatura fondiaria, stante la particolarità degli interventi, che saranno quelli dell'intervento proposto, purchè approvato anche dal C.C.

c) Dovranno essere realizzati parcheggi in misura adeguata alle specifiche destinazioni d'uso previste.

### **ART. 93** **PRESCRIZIONE PER LA S2b**

Questo deve riguardare l'intera superficie della zona e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) il rapporto massimo di copertura non deve essere superiore al 70% dell'area della superficie fondiaria di cui all'art. 23 delle presenti norme ( $Q = 0,7 \text{ mq/mq}$ );

b) l'altezza massima delle costruzioni deve essere pari a 12 mt. ( $H = 12 \text{ mt.}$ );

c) l'indice di fabbricabilità fondiario è libero;

d) i parcheggi di pertinenza delle costruzioni, previsti dall'art. 41 sexies della L. 17.8.1942 n° 1150, norma aggiunta dell'art. 8 della L. 6.8.1967 n° 765 e modificato dall'art. 2 della legge 24.3.1989, n° 122 sui parcheggi, devono avere un'area non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

Quanto prescritto ai punti a e b può essere derogato, previa delibera del C.C., sentita la C.E., quando trattasi di progetto di opera pubblica o d'interesse pubblico, già approvata in linea tecnica dal relativo organo e rispettante le normative del caso.

### **SEZ. III** **ZONE DESTINATE A VERDE, GIOCO E SPORT (S3)**

#### **ART. 94** **CLASSIFICAZIONE**

Le zone destinate a verde pubblico si distinguono in:

a) zone a parco urbano e a verde di quartiere, giardini, zone a

verde, verde di connettivo e relative attrezzature per il gioco, nonchè per il ristoro relativo alle attività ammesse;

b) zone di impianti sportivi e per il tempo libero.

E' facoltà dell'Amm/ne Comunale, dotarsi di un "Piano del Verde", dotato di autonomia giuridica e tecnica e che si configuri come uno strumento di pianificazione urbanistica e paesistica, allo scopo di ricomporre i rapporti funzionali tra l'aggregato urbano ed il territorio circostante ed, in particolare, tra le aree verdi incluse nel centro urbano e lo spazio verde che lo circonda.

#### **ART. 95**

#### **ZONE A PARCO URBANO E A VERDE DI QUARTIERE (S3V)**

Le zone a parco urbano di cui alla lettera a) del precedente articolo, comprendono quelle parti di territorio destinate dal P.U.C. a parco.

In dette zone sono ammesse esclusivamente attrezzature per il godimento del verde, quali panchine, tavoli, piste ciclabili e per il gioco dei bambini nonchè chioschi per il ristoro.

In tali zone è ammesso solo l'intervento edilizio pubblico diretto con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) il rapporto massimo di copertura deve essere pari al 15% dell'area della superficie fondiaria di cui all'art. 23 delle presenti norme ( $Q = 0,15 \text{ mq/mq}$ );

b) l'altezza massima delle costruzioni deve essere pari a mt. 6,5 ( $H = 6,5 \text{ mt.}$ ).

#### **ART. 96**

#### **ZONE PER IMPIANTI SPORTIVI (S3S)**

Le zone per impianti sportivi sono quelle destinate dal P.U.C. alle attività sportive.

In dette zone, sono ammessi esclusivamente impianti ricreativo - sportivi nonchè attrezzature per il tempo libero quali chioschi, ritrovi, ristoranti, spogliatoi, magazzini per attrezzi, gradinate e opere similari, nonchè anche un alloggio per custode della superficie utile massima di 110 mq. più il 60% di sup. non residenziali.

Nelle aree S3S è ammessa la copertura temporanea stagionale con palloni pressostatici degli impianti sportivi all'aperto.

In tali zone è ammesso l'intervento edilizio diretto, pubblico o privato, con le seguenti prescrizioni:

a) il rapporto massimo di copertura deve essere pari al 25% dell'area della superficie fondiaria di cui all'art. 23 delle presenti norme ( $Q = 0,25 \text{ mq/mq}$ );

b) l'altezza massima delle costruzioni deve essere pari a mt. 6,5 (H = 6,5 mt.);

c) non viene fissato un indice di cubatura max, bensì il rispetto delle vigenti norme CONI e del D.M. 18.03.1996 sulla sicurezza degli impianti sportivi.

Gli scarichi organici dovranno rispettare quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale, già richiamata per le zone E.

#### **SEZ. IV**

### **ZONE DESTINATE A SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGI (S4)**

#### **ART. 97**

### **DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE**

Le zone destinate a spazi di sosta e di parcheggio comprendono quelle parti di territorio vincolato dallo strumento urbanistico generale alla sosta e al parcheggio dei veicoli.

Le aree individuate nel P.U.C. come S4 corrispondono alle esigenze della popolazione insediata e insediabile nelle zone A e B, mentre quelle relative ai nuovi insediamenti nelle zone C, dovranno essere reperite all'interno delle sottozone medesime, secondo uno standard pari ad almeno 1,00 mq/ab., in aggiunta alla sup. a parcheggio, prevista dall'art. 18 della L. n° 765/67, così come modificata dall'art. 2 della legge 24.03.1989, n° 122 (1 mq/10 mc).

SEZ. V

ART. 98

GERARCHIA DELLA VIABILITA'  
E DISTANZE DALLE STRADE

Ai fini dell'applicazione delle distanze minime a protezione del nastro stradale, da applicare fuori dal perimetro del centro abitato e degli altri insediamenti previsti dal P.U.C., in tutte le zone territoriali omogenee, al di fuori della A e B, si definiscono le seguenti norme:

1. Le strade, in rapporto alla loro natura ed alle loro caratteristiche, vengono così distinte agli effetti della applicazione delle disposizioni di cui ai successivi articoli e nel rispetto dell'art. 2 del D. Leg. 30.04.92, n° 285, così come modificato dal D. Leg. 10.09.93, n° 360 (si veda la tav. grafica del P.U.C.):

- A - Autostrade (omissis);
- B - Strade extraurbane principali (omissis);
- C - Strade extraurbane secondarie:tutte le S.P., la S.S. 131 bis e la strada Borutta - S. Antonio - Torralba;
- D - Strade urbane di scorrimento;
- E - Strade urbane di quartiere;
- F - Strade locali;
- G - Strade vicinali.

Le tipologie di strade A e B non sono presenti nel territorio comunale.

Si riporta l'allegata tabella riassuntiva:

DISTANZE DALLE STRADE AI SENSI DEL  
D.P.R. 26.4.1993, N° 147

TIPI DI STRADE	FUORI DEI CENTRI ABITATI			DENTRO I CENTRI ABITATI		
	ZONE E	ZONE C-D	MURI	ZONE E	ZONE C-D	MURI
	mt.	mt.	mt.	mt.	mt.	mt.
C (extraurb. second.)	30	10	3	--		n.s.
D (urbana di scorrim)	--	--	--	20		2
E (urbana di quartiere)	--	n.s.	n.s.	n.s.		n.s.
F (locali)	20	4	3	n.s.		n.s.

! F (vicinali)	! 10	! 4	! 3	! n.s.	! n.s.!
!	!	!	!	!	!
!_____!	!_____!	!_____!	!_____!	!_____!	!_____!

n.s = non stabilito.

In particolare, ai sensi del citato D.P.R. n° 147/'93, si ha:

2. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed, in ogni caso, non può essere inferiore a 3 m.

3. Fuori dei centri abitati, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 metri per le strade di tipo C  
nelle zone agricole, 10 mt. nelle zone C e D;
- b) 20 metri per le strade di tipo F nelle zone agricole e 4 metri nelle zone C e D;
- c) 10 metri per le strade vicinali nelle zone agricole e 4 metri nelle zone C e D.

4. Fuori dei centri abitati, come delimitati ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 10 metri per le strade di tipo C.

5. Per le strade di tipo F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

6. Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a m. 3 per le strade di tipo C ed F.

7. Per le strade di tipo F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di



realizzazione.

8. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 20 m. per le strade di tipo D.

9. Per le strade di tipo E ed F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

10. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi, lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e, comunque, non inferiore a 6 m.

11. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m. sul terreno, non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m. costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo.

12. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m. sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m. sul terreno costituite, come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m. sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm. dal suolo.

13. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m. si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26 del D.P.R. n° 495/'92, così come modificato dal D.P.R. n° 147/'93;

b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m., la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'articolo 26 del D.P.R. n° 495/'92 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

#### 14. Approvazione di progetti di strade e similari

Per l'approvazione di progetti di strade o altre infrastrutture per la mobilità, non previste dalla cartografia del P.U.C., si applica l'art. 56, 2° comma del D.P.R. 19.06.1979, n° 348 oppure la L.R. 31.07.1996, n° 32.

Vale, in ogni caso, ove indicata graficamente l'ampiezza della striscia indicata come sottozona H1.

Si richiamano gli artt. 16, 17, 18, 19, 21, 22 e 24 del Decreto Legislativo 30.4.1992, n° 285 "Nuovo Codice della Strada" e gli artt. 26, 27, 28 e 29 del D.P.R. n° 495/'92, così come modificati dal D.P.R. n° 147/'93.

## ART. 99

### IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE E DI RISTORO DEGLI UTENTI

1. Le aree di servizio destinate al rifornimento ed al ristoro degli utenti sono dotate di tutti i servizi necessari per il raggiungimento delle finalità suddette, con i distributori di carburante, i relativi depositi, le officine meccaniche e di lavaggio, i locali di ristoro ed, eventualmente, di alloggio, i posti telefonici, di pronto soccorso e di polizia stradale, gli adeguati servizi igienici collettivi ed i contenitori per la raccolta, anche differenziata, dei rifiuti.

Si richiama il Piano regionale di razionalizzazione rete distributiva dei carburanti per autotrazione in Sardegna (B.U.R.A.S. n° 13 del 19.4.1994), approvato con delibera della G.R. 28.12.93, n° 49/125 e successive modifiche e integrazioni.

2. Gli impianti di distribuzione di carburante sono da considerare parte delle aree di servizio. La installazione e l'esercizio, lungo le strade, di impianti di distribuzione di carburanti liquidi e gassosi e di lubrificanti per autotrazione o di impianti affini, con le relative attrezzature ed accessori, è subordinata al parere tecnico favorevole dell'ente proprietario della strada nel rispetto delle norme vigenti. Con le norme di cui all'articolo 13 del nuovo codice della Strada, il Ministro dei LL.PP. stabilisce, oltre gli standards e i criteri di cui all'articolo 60, comma 4, le caratteristiche tecniche che devono essere imposte con l'autorizzazione dell'impianto, in relazione alla tipologia delle strade e per tipo di carburante erogato.

3. Sulle strade di tipo E ed F gli impianti di distribuzione dei carburanti devono rispondere, per quanto riguarda gli accessi ai requisiti previsti per i passi carrabili. Gli impianti di distribuzione, comprese le relative aree di sosta, non devono impegnare, in ogni caso, la carreggiata stradale, essere all'esterno della sede stradale e avere accessi attrezzati e canalizzati.

Gli impianti di distribuzione di carburanti, con i relativi depositi, le pensiline, le costruzioni esclusivamente adibite a tale servizio, debbono essere posti all'esterno delle sedi stradali. Tali impianti sono vietati nelle zone A e B e nelle sottosezioni di tipo H (con esclusione della H1).

Lo spazio minimo da destinare agli impianti di distribuzione di carburante è di 300 mq., con un rapporto di copertura max del 10%, escluse le pensiline. Il raccordo con la viabilità dovrà essere canalizzato ed attrezzato al fine di garantire la massima sicurezza, con corsie di accelerazione e decelerazione.

Sono ammessi distributori di G.P.L. esclusivamente nelle aree esterne al perimetro del centro abitato ed in ogni caso nel rispetto delle prescrizioni di legge vigenti.

Sono ammessi depositi di olii minerali e/o di G.P.L. in tutti i servizi in complessi produttivi. Nelle altre zone, i depositi per commercio al minuto o per uso domestico sono consentiti per una cubatura non superiore a 50 mc. di prodotto.

Sono ammesse attrezzature destinate ad autorimesse collettive ed officine per autoveicoli in tutti gli ambiti industriali, artigianali e misti, con le prescrizioni definite in sede di pianificazione particolareggiata o di concessione edilizia diretta. I distributori ed i depositi di carburante annessi devono comunque rispettare i limiti di cui ai commi precedenti.

Le attrezzature tecniche connesse alle funzioni delle stazioni di servizio (colonnine, impianti lavaggio, ecc.), che non costituiscano volume chiuso e praticabile o superficie coperta praticabile, non sono computabili ai fini degli indici edificatori.

#### **ART. 100** **INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

La realizzazione di parcheggi di scambio, attrezzature per l'integrazione dei diversi modi di trasporto, interporti, autoporti, terminals, eliporti e attrezzature speciali, può essere autorizzata, previa delibera di C.C., con ubicazione nelle sottozone:

- D,
- G,
- H1.

#### **ART. 101** **AREE PER SPETTACOLI VIAGGIANTI**

Ai sensi delle disposizioni del Ministero degli Interni, l'area per spettacoli viaggianti, circhi equestri, festival, manifestazioni e spettacoli popolari, luna-park, ecc., verrà individuata con ordinanza sindacale, nel rispetto del disposto dell'art. 9 della L.R. 18.03.1968, n° 337.

## CAPO VIII

### ART. 102

#### VINCOLI AREE E MONUMENTI DI INTERESSE ARTISTICO E ARCHEOLOGICO

Nel territorio comunale di Borutta, sono stati apposti e notificati alcuni vincoli, ai sensi della legge 01.06.1939, n° 1089 sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico.

Detti vincoli si intendono integralmente richiamati con le loro aree di rispetto.

Tutti gli edifici per il culto esistenti nel territorio comunale sono vincolati, ai sensi della legge n° 1089/'39, così come tutti gli immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, ecc.

Per gli interventi sulle opere di carattere storico, monumentale e artistico, si richiama la Circolare Min. LL.PP. n° 581 del 14.02.1970.

Per la tutela delle aree archeologiche, con comunicazione N. 3643 del 4.6.1987 della Soprintendenza Archeologica della Provincia di Sassari e Nuoro, venne individuata l'area circostante il Nuraghe "Possilva"; detta area interessa il territorio comunale di Borutta relativamente a parte del mappale 137 del Foglio 8, (per una superficie di mq. 576,37) e di parte della strada di penetrazione, per una superficie di mq. 331,86; per i terreni in argomento si prescrive il vincolo di inedificabilità assoluta.

Con D.M. 22.09.1952, è stata notificata la presenza della grotta "Ulari" e del Nuraghe "S. Pietro", esistenti nella zona di S. Pietro di Sorres; attorno ai due monumenti è prevista una zona di vincolo di inedificabilità.

In regione "Funtana e Pria" è presente il nuraghe "Sa Tanca Noa"; attorno ad esso si impone la distanza minima nella edificazione di manufatti di mt. 150, inoltre tutti i progetti che interessino aree limitrofe a detta fascia devono riportare il Nulla Osta del Ministero per i Beni Ambientali e Culturali - Soprintendenza Archeologica per le provincie di Sassari e Nuoro.

Per la zona monumentale di S. Pietro di Sorres, si fa riferimento al D.M. 03.10.1987.

### ART. 103

#### AUTORIZZAZIONI NELLE AREE O NEGLI IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA PAESISTICA

1. Le norme contenute nella L.R. 12.08.1998, n° 28 "Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla R.A.S. con l'art. 6 del D.P.R. 22.05.1975, n° 480 e delegate con l'art. 57 del D.P.R. 19.06.1979, n° 348, delegano al Comune il compito del rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 7 della legge 29.06.1939, n° 1497 relative a:

a) interventi su edifici privati riguardanti le categorie di opere di cui all'articolo 31 della Legge 5.8.1978, n. 457, con

esclusione di quelli previsti dalla lettera e) e di quelli ricadenti in aree di centro storico (zona urbanistica "A") non soggette a disciplina di piano particolareggiato o comunque attuativo, ovvero quando tale piano non sia stato precedentemente approvato ai sensi della Legge n. 1497 del 1939;

b) interventi di nuova costruzione ricadenti nelle zone urbanistiche di completamento "B", con esclusione di quelli comportanti la demolizione delle preesistenze edificate nel periodo anteriore al 29 giugno 1939;

c) interventi di nuova costruzione ricadenti in aree soggette a pianificazione attuativa precedentemente approvata ai sensi della Legge n. 1497 del 1939;

d) posa in opera di insegne;

e) linee elettriche di bassa tensione;

f) trivellazione di pozzi per l'utilizzazione delle falde acquifere, escluse quelle minerali e termali;

g) opere agro-silvo-pastorali non residenziali in agro (zona urbanistica "E"), purchè sia rispettato l'indice edificatorio pari a 0,03 mc/mq;

h) attività silvo-colturali, arboricoltura da legno, potature e manutenzione del patrimonio arboreo, opere antincendio e fasce tagliafuoco, lavori di difesa forestale, con esclusione del taglio a raso degli alberi ad alto fusto o cedui e delle opere di rimboschimento interessanti superfici superiori a 2 Ha.

2. Sono parimenti rilasciati dall'organo comunale competente con la stessa procedura i pareri di cui alla lettera d), comma 1, dell'articolo 28 della legge regionale 11.10.1985, n. 23 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione di procedure espropriative), richiesti anche ai sensi dell'articolo 11 della L.R. 7.4.1995, n. 6 (Legge finanziaria 1995), che abbiano per oggetto le opere previste al comma 1.

3. L'A.C. esercita funzioni di vigilanza sull'osservanza delle prescrizioni di tutela paesistica, relative ai provvedimenti adottati.

4. Le violazioni a tali prescrizioni di tutela paesistica sono immediatamente segnalate dall'A.C. al competente Ufficio di Tutela del Paesaggio per i provvedimenti di competenza.

5. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. n° 28/1998, qualora l'autorizzazione, di cui all'articolo 7 della Legge n. 1497 del

1939, sia richiesta per le opere previste dagli articoli 13 e 15 della L.R. n. 23 del 1985, l'organo comunale competente emana il provvedimento su parere del solo Ufficio tecnico comunale.

### Procedimento

6. Tutte le istanze proposte dagli interessati per il rilascio delle autorizzazioni sono dirette all'Assessore Regionale della Pubblica Istruzione e presentate presso il comune subdelegato, ove sono siti i beni oggetto di tutela.

7. Tutti i pareri e i provvedimenti previsti devono essere motivati.

8. Le comunicazioni e le notifiche possono essere effettuate mediante raccomandata postale con avviso di ricevimento.

9. Ogni comunicazione o trasmissione di atti fra il comune e gli uffici regionali può avvenire tramite sistemi di facsimile.

10. All'Albo del comune e degli uffici regionali di tutela del paesaggio viene pubblicato l'elenco delle istanze di autorizzazione pervenute e dei provvedimenti rilasciati ai sensi dell'articolo 7 della Legge 29.6.1939, n. 1497.

## ART. 104

### ELENCO DEI VINCOLI E DELLE ZONE DI RISPETTO CHE POSSONO ESISTERE SUL TERRITORIO COMUNALE

#### A - VINCOLI

##### 1) **Zone sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale**

- R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267.

L'imposizione del vincolo è attuata attraverso l'affissione all'albo pretorio del Comune ed il successivo deposito presso la segreteria comunale di una planimetria redatta dall'Amministrazione forestale, recante la delimitazione della zona vincolata e le caratteristiche del vincolo stesso.

L'organo, competente in tale materia, è la Sezione agricola forestale della Camera di Commercio.

##### 2) **Cose immobili d'interesse artistico e storico sottoposte a vincolo**

- L. 1° giugno 1939, n. 1089.

Il vincolo è posto con atto del Ministro ai Beni Culturali e Ambientali, notificato al proprietario, possessore o detentore delle bene e trascritto nei registri delle conservatorie delle ipoteche.

I beni vengono vincolati ai sensi degli artt. 1 e 4.

##### 3) **Tutela di zone di particolare interesse ambientale**

- L. 8 agosto 1985, n. 431.

Sono vincoli che agiscono ope legis. Nel presente P.U.C. sono state individuate chiaramente le preesistenze ambientali soggette a tutela ai sensi dell'art. 1 della legge 431/85.

#### B - ZONE DI RISPETTO

Con tale espressione si indicano tutte quelle aree in cui per un superiore interesse pubblico, in esecuzione di specifiche norme, l'attività edilizia è soggetta a particolari limitazioni.

Tali limitazioni, discendendo da leggi speciali debbono essere recepite dagli strumenti urbanistici generali predisposti dalle Amministrazioni Comunali.

Esse sono:

##### 1) **Le zone di rispetto delle cose d'interesse artistico e storico (e archeologico)**

- Art. 21 comma 1° della legge 1° giugno 1939, n. 1089.



Tali zone sono determinate dal Ministro per i Beni Culturali e Ambientali (una volta dal Ministro della P.I.) al fine di evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose immobili soggette alle disposizioni della legge, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro.

In tali zone l'attività edilizia, oltre a rispettare le prescrizioni contenute nel provvedimento che determina la zona stessa, dovrà essere sottoposta al visto della competente Soprintendenza.

## **2) Le zone di rispetto delle bellezze naturali**

- (Artt. 11 e 14 della legge 29 giugno 1939, n. 1497)

Tali zone non sono puntualmente determinate ma sono definite dalla legge per la loro collocazione "in prossimità", in vista e nell'ambito delle bellezze naturali individuate con decreto ministeriale.

La competenza, sia dell'individuazione che della tutela di tali bellezze, è ora della R.A.S. a cui compete il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge n. 1497/1939.

Si veda il precedente punto 3.

## **3) Le zone di rispetto delle acque pubbliche**

a) Art. 96 T.U. approvato con R.D. 25 luglio 1904, n. 523.

La qualità di acqua pubblica è stabilita negli appositi elenchi di cui al T.U. approvato con R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775. Tali elenchi tuttavia non hanno carattere costitutivo nel senso che la non inclusione di un corso d'acqua nell'elenco non ne esclude senz'altro il carattere pubblico.

Le relative zone di rispetto sono determinate considerando una distanza di mt. 4 dal piede degli argini per le piantagioni di alberi e siepi e lo smovimento del terreno, e di mt. 10 per le fabbriche e gli scavi, in mancanza di particolari discipline vigenti nelle diverse località.

b) D.P.R. 24.05.1988, n° 236: Attuazione della direttiva CEE n° 80/778, concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della L. 16.04.1987, n° 183.

L'art. 4 del D.P.R. n° 236/'88 prevede che:

1. per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, siano stabilite aree di salvaguardia suddivise in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione.

2. Le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa; le zone di protezione si riferiscono ai bacini imbriferi ed alle aree di ricarica delle falde.

- c) Legge 05.01.1994, n° 37, artt. 1, 2, 3 e 4;
- d) l'art. 21 del D. Leg. 11.05.1999, n° 152.

#### **4) Le zone di rispetto dei cimiteri**

- D.P.R. 10.09.'90, n° 285: "Approvazione del regolamento di polizia mortuaria".

#### **5) Le zone di rispetto delle opere militari**

- Legge 24.12.1976, n. 898 e relativo regolamento approvato con D.P.R. 17.12.1979, n. 780.

Le limitazioni sono indicate per ogni singola zona e per ogni singola opera tramite un decreto del Comandante militare territorialmente competente. Tali decreti vengono pubblicati presso i Comuni interessati e di essi chiunque può prenderne visione in ogni momento.

Opere in deroga alle limitazioni fissate con il predetto decreto possono essere autorizzate dal Comandante territoriale.

#### **6) Difesa del suolo**

- Legge 18.05.1989, n° 183: "Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo".

In base all'art. 6 della legge n° 183/'89, il Comune è tenuto al rispetto delle prescrizioni nel settore urbanistico del piano di bacino.

- Legge 05.01.1994, n° 36: "Disposizioni in materia di risorse idriche (legge Galli);

- Legge 05.01.1994, n° 37: "Norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle altre acque pubbliche.

#### **7) Studi e indagini per ricerche di acque sotterranee, opere di ingegneria civile, ecc.**

Si richiamano integralmente i dettami della legge 04.08.1984, n° 464 sul servizio geologico e sulla Circolare n° 3780 del 2.09.1989 del Ministero dell'Ambiente.

**ART. 105**  
**GLOSSARIO**

Il presente glossario forma parte integrante delle N.T.A. del P.U.C..

**ABITAZIONE**

Consiste in un insieme di vani destinato a residenza, che disponga di un ingresso indipendente e che, quanto a caratteristiche distributive e dotazione di vani accessori, non si presti ad essere suddiviso in parti autonomamente abitabili.

**ABITAZIONE DI CUSTODIA**

Sono così definite le abitazioni per il personale di custodia, addetto alla sorveglianza di attrezzature o impianti per industria e terziario, nonché a servizio delle attività agro-silvo-pastorali, ove le esigenze gestionali rendano indispensabile la presenza continuativa del conduttore.

**ABITAZIONE FUNZIONALE ALLA PRODUZIONE AGRICOLA O ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**

Sono così definite le abitazioni destinate al servizio della conduzione agraria.

**ALLEVAMENTO SUINICOLO DI TIPO AZIENDALE**

Sono così definiti gli allevamenti suinicoli aventi una capienza media superiore a 100 capi suini equivalenti, nei quali l'alimentazione del bestiame viene effettuata regolarmente mediante razioni costituite per almeno il 40%, espresso in unità foraggere, da potenziali produzioni aziendali e nei quali non viene superato il rapporto massimo di 40 q.li di peso vivo, mantenuto per ettaro di superficie agraria utile in proprietà o in diritto reale di godimento da parte dell'azienda.

**ALLEVAMENTO DI TIPO INTENSIVO (O INDUSTRIALE)**

Sono così definiti gli allevamenti di suini, bovini e per zootecnia minore nei quali l'alimentazione del bestiame con prodotti potenziali dell'azienda non raggiunge il 40%, espresso in unità foraggere, della razione alimentare totale e/o nei quali viene superato il rapporto massimo di 40 q.li di peso vivo mantenuto per ettaro di superficie agraria utile in proprietà o in diritto reale di godimento da parte dell'azienda.

Sono considerati parte integrante dell'allevamento i fabbricati e gli impianti di servizio annessi, ivi compresi gli impianti per il trattamento di liquami zootecnici o per la produzione di energia o biogas.

### **ALTEZZA MEDIA DI UN LOCALE**

E' definita come il rapporto fra il volume interno e l'area della sua base. Il volume interno è comprensivo di travature ed altri elementi costruttivi aggettanti dall'intradosso della copertura.

### **ALTEZZA DEGLI EDIFICI**

Ai fini dell'applicazione dei limiti stabiliti dalla disciplina del P.U.C., l'altezza degli edifici è espressa in piani e come misura lineare.

Se espressa in piani è definita come il numero di piani utili fuori terra conteggiati in corrispondenza alla porzione in cui l'edificio ha maggiore altezza.

Se espressa come misura lineare corrisponde al segmento verticale così come definito all'art. 31 delle presenti N.T.A.

### **ATTIVITA' INSALUBRI**

Sono tali le attività anche a carattere artigianale, commerciale e di servizio, comprese negli elenchi allegati al D.M. 5.9.1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie".

### **AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTI RILEVANTI**

Sono tali le attività anche a carattere artigianale, commerciale o di servizio, così classificate da provvedimenti legislativi di recepimento della direttiva CEE 82/501, ovvero da analoghe disposizioni dell'Autorità Statale, Regionale o Provinciale.

### **AZIENDA AGRICOLA ORGANIZZATA**

Si intende il complesso organizzato dei beni (strutture fondiarie, edilizie, miglioramenti fondiari, attrezzature tecniche) finalizzati all'attività agricola avente caratteri, quest'ultima, di stabilità e continuità necessari per le produzioni e/o la massima valorizzazione del territorio agricolo.

Tali finalità sono, di norma, individuate dalla consolidata ordinarietà dei luoghi.

L'Azienda si intende estesa sull'intera proprietà (eventualmente formata da più fondi, poderi o lotti), gestiti e condotti in un'unica impresa agricola.

Sono da considerarsi probanti la sussistenza dell'impresa agricola intesa quale organizzazione economica elementare dei fattori della produzione la presenza dei requisiti di Imprenditore agricolo (art. 2135 del Codice Civile) facente capo a regolare posizione di partita IVA (attività agricola) presso i competenti organi e/o altra certificazione ritenuta idonea dalle presenti norme (SCAU, legge Nazionale 153/'75, ecc.) riferita ai soggetti.

### **BARRIERA ARCHITETTONICA**

Per barriera architettonica si intende qualsiasi ostacolo che limita o nega l'uso a tutti i cittadini di spazi, edifici e strutture e, in particolare, impedisce o rende pericolosa la mobilità dei soggetti con difficoltà motoria, sensoriale, psichica, di natura permanente o temporanea, dipendente da qualsiasi causa.

#### **CIGLIO STRADALE**

E' la linea limite della sede o della piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari sia pedonali, ivi incluse le banchine e le altre strutture transitabili laterali alle predette sedi, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili) e le aree di pertinenza della strada (fossi, cunette, scoli, scarpate, ecc.).

#### **DESTINAZIONE D'USO EDILIZIO**

E' definita come l'insieme delle funzioni a cui una unità immobiliare, ovvero una porzione di fabbricato a questa assimilabile, è legittimamente adibita.

#### **DESTINAZIONE D'USO FUNZIONALE**

E' definita come l'insieme delle funzioni a cui una superficie inedificabile è legittimamente adibita.

#### **DESTINAZIONE D'USO INTERNO**

E' definita come l'insieme delle funzioni a cui sono adibite le partizioni interne in cui si articola un'unità immobiliare od una porzione di fabbricato a questa assimilabile. Non ha rilevanza urbanistica.

#### **EMISSIONI IN ATMOSFERA**

Costituiscono emissioni in atmosfera gli scarichi attraverso apposite bocche emittenti o manufatti e dispositivi meccanici di espulsione, serviti o meno da impianti di depurazione e/o abbattimento costituiti da polveri, gas, fumi, vapori derivanti da cicli di lavorazione, processi di combustione connessi con l'attività svolta e/o da ambienti e contenitori per lo stoccaggio di prodotti e materiali.

#### **FABBRICATI AGRICOLI DI SERVIZIO AZIENDALI**

Sono fabbricati o parte di essi destinati a:

- depositi attrezzi e rimesse per macchine agricole, ricoveri per animali, locali di deposito e stoccaggio, lavorazione, prima trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali;

- serre fisse ed impianti per colture specializzate su ban-

cale e substrato artificiale;

- ogni altro tipo di servizio rustico che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola, compresi gli impianti per il trattamento dei liquami zootecnici e per la produzione di energia ad uso aziendale.

#### **FABBRICATO RURALE**

Si intende edificio rurale la struttura od il complesso di strutture aventi caratteristiche dimensionali, tipologiche, funzionali rispondenti all'attività agricola.

Il concetto di fabbricato rurale è quello evidenziato dall'art. 39 D.P.R. 22.12.1986, n° 917 (Testo unico delle imposte sui redditi) e dalla legge 26.02.1994, n° 133.

#### **FUNZIONI PRODUTTIVE**

Sono così denominate le attività ammesse nelle destinazioni d'uso edilizio, indicate nelle norme di attuazione.

#### **INDUSTRIE DI TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI**

Sono così definiti gli impianti produttivi di tipo artigianale o industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, non legati ad una base conferente territorialmente limitrofa.

#### **LOTTIZZAZIONE**

Si ha lottizzazione ogniqualvolta si abbia di mira l'utilizzo edificatorio di una o più aree contigue, finalizzato alla creazione di una pluralità di edifici ovvero di un rilevante insieme di unità a scopo abitativo o produttivo, anche se facenti parte di un unico edificio, e che richieda l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria.

Si ha, altresì, lottizzazione quando la trasformazione urbanistica od edilizia di una o più aree di estensione superiore ai 5.000 metri quadrati venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti edificabili e l'utilizzo comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria. Non costituisce lottizzazione, ai sensi della presente norma, il frazionamento che consegue ad una divisione ereditaria.

#### **LOTTIZZAZIONI ABUSIVE**

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione, nonchè quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti

equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciano in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

#### **PART-TIME**

Sono considerati, agli effetti delle presenti norme, operatori impegnati nella conduzione aziendale con apporto "part-time" i conduttori - persone fisiche - che, nonostante eventuale prevalente attività extra aziendale, singolarmente riescono ad apportare, con il proprio lavoro di campagna, almeno il 30% della forza lavorativa, ordinariamente necessaria alla conduzione aziendale, tenuto conto della realtà in essere (ordinamento culturale, dimensione aziendale, valenza economico-agraria).

Può essere, inoltre, considerata a "part-time" la conduzione aziendale il cui titolare, pur avendo età superiore a 65 anni, dimostra di essere in possesso dei requisiti di "manuale e abituale coltivatore della terra" ai sensi delle leggi vigenti.

#### **PIANI UTILI FUORI TERRA**

E' definito utile ogni piano in cui esistano locali aventi altezze media e minima non inferiori ai limiti richiesti per l'abitabilità o l'agibilità. Sono definiti fuori terra i piani utili posti a quota superiore al piano di spiccato.

#### **QUOTA DI SPICCATO**

E' la quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione.

Qualora manchi il marciapiede pubblico, la quota di spiccato è stabilita dall'Ufficio tecnico comunale.

#### **RUMOROSITA' DISTURBANTE**

Si considera disturbante il livello sonoro prodotto, o l'incremento del livello equivalente rispetto al rumore di fondo, quando si abbia il superamento delle soglie previste dal vigente D.P.C.M. 1.3.1991 "Limiti massimi di esposizione al rumore degli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno".

#### **RURALITA'**

Ruralità delle costruzioni: sono da considerarsi pertinenze funzionali dell'azienda agricola organizzata e/o dell'impresa agricola in essere le costruzioni adibite all'uso abitativo utilizzato dagli operatori agricoli insediati o dal proprietario, nonchè gli annessi rustici aventi dimensioni e tipologie rapportate alle esigenze dell'azienda agricola in condizioni di ordinarietà.

Sono, inoltre, da considerarsi tali di norma le strutture

edilizie che sono state edificate e/o riorganizzate sulla base di autorizzazione comunale rilasciata in regime agricolo in quanto riconosciute realizzate in base alle esigenze del fondo.

Per quanto non espressamente evidenziato si potrà fare riferimento ai contenuti dell'art. 39 del D.P.R. n. 917/86 e sm.

Ruralità delle attività e/o usi:

sono da considerarsi usi agricoli e/o attività aziendali le attività dirette alla coltivazione del terreno, sorveglianza delle colture e/o degli impianti, alla selvicoltura, alla funghicoltura, floro-vivaismo, all'agriturismo, nonché:

- l'allevamento di bestiame nel quale l'alimentazione dello stesso sia effettuato regolarmente mediante razioni costituite per almeno il 40%, (espresso in unità foraggere) da potenziali produzioni aziendali e non viene superato il rapporto massimo di 40 ql di peso vivo mantenuto per ettaro di superficie agraria utile in proprietà. Potrà essere valutata l'opportunità di assimilare ad allevamento aziendale, agli effetti delle presenti norme, gli allevamenti che oltre a prevalenti terreni in proprietà dimostrino di possedere eventuali terreni in diritto reale di godimento per un congruo periodo (allevamento aziendale e/o civile);

- le attività dirette alla manipolazione, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici, ancorchè non svolte sul terreno, che rientrino nell'esercizio normale dell'agricoltura secondo la tecnica che lo governa e che abbiano per oggetto prodotti ottenuti per almeno la metà del terreno e/o dagli animali allevati su di esso.

Per quanto non espressamente evidenziato si potrà fare riferimento a quanto disposto all'art. 29 del D.P.R. n. 917/86 e s.m.

#### **PIANO INTERRATO**

E' definito piano interrato quello in cui l'intradosso del solaio è sempre a quota inferiore a quella del piano naturale di campagna o del piano di sistemazione definitiva del terreno o del marciapiede.

Il piano interrato deve essere contenuto nella sagoma dell'edificio sovrastante, fatte salve normative specifiche per le diverse sottozone.

#### **PIANO SEMINTERRATO**

E' definito piano seminterrato il piano che presenti le seguenti caratteristiche:

- parte emergente dal piano naturale di campagna o dal piano di sistemazione definitiva del terreno o dal marciapiede:

sul lato più a monte: max cm. 40, misurati fino all'intradosso del solaio di copertura del p. seminterrato,



sul lato a valle: anche totalmente fuori terra.

Il piano seminterrato deve essere contenuto nella sagoma dell'edificio sovrastante, fatte salve normative specifiche per le diverse sottozone.

### **SERRA INDUSTRIALE**

Le serre su bancali, substrati inerti e/o artificiali per specifiche colture di tipo intensivo sono da considerarsi industriali qualora non abbiano quale substrato di coltura il terreno interessato dalla proiezione della struttura stessa.

### **SISTEMATICITA'**

Un insieme di opere di manutenzione, di opere interne o di adeguamento funzionale, eseguito in un periodo di tempo inferiore a tre anni assume carattere di sistematicità quando eccede l'ambito di una singola unità immobiliare e relative pertinenze, sia in quanto riguardante più unità immobiliari, sia in quanto riferito, oltre che ad una unità immobiliare, anche a parti comuni o esterne del fabbricato.

Non configurano di per sè carattere di sistematicità la modificazione di una partizione verticale divisoria fra due unità immobiliari, intesa al trasferimento di superficie utile dall'una all'altra, nè le opere su parti esterne o comuni mediante le quali è attuato un ampliamento.

### **SOSTITUZIONE EDILIZIA**

E' così definito un intervento di demolizione di costruzioni esistenti inteso a dare luogo a nuove costruzioni, che sostituiscano le precedenti.

### **SUPERFICIE UTILE**

La superficie utile è definita in conformità al D.A. 31.1.78, n° 70, con la quale sono state definite le tabelle parametriche ai fini dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Per le modalità di computo della superficie utile si veda anche la voce "Tolleranze" del presente Glossario.

Per le unità immobiliari, aventi le seguenti destinazioni:

- A/0 - abitazioni di ogni tipo
- A/10 - uffici e studi privati
- B/1 - collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi,
- B/2 - case di cura ed ospedali appartenenti ad enti di diritto
- B/4 - uffici pubblici
- B/5 - scuole, laboratori scientifici
- B/6 - biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie

- C/1 - negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi
- D/3 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli
- D/4 - case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto
- D/5 - istituti di credito, campo ed assicurazione
- D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi
- D/8 - fabbricati per speciali esigenze di attività commerciale

la superficie utile è determinata identicamente alla superficie utile abitabile definita dall'art. 2 del D.M. 10 maggio 1977, n. 801, come superficie di pavimento misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi. Nel computo della superficie utile non sono considerati i volumi tecnici.

La conversione in volume della superficie utile calcolata in tal modo si effettua moltiplicandola per il coefficiente 10/3.

Per le unità immobiliari aventi le seguenti destinazioni:

- C/2 - magazzini e locali di deposito
- C/3 - laboratori per arti e mestieri
- C/6 - autorimesse, quando non si tratti di parcheggi o impianti di rimessaggio pubblici o delle pertinenze di abitazioni
- D/1 - opifici
- D/2 - alberghi e pensioni
- D/7 - fabbricati per speciali esigenze di attività industriale

la superficie utile corrisponde alla sommatoria delle superfici lorde di tutti i piani, entro e fuori terra; da tale superficie sono da dedursi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente, nonché i volumi tecnici (vds. in proposito la definizione data dal presente glossario).

La conversione in volume della superficie utile calcolata in tal modo si effettua moltiplicandola per il coefficiente 4,5.

## **SUPERFETAZIONI**

Le superfetazioni si intendono le aggiunte a manufatti o saturazioni di spazi, costituenti parti incongrue all'impianto edilizio o fondiario originario e agli ampliamenti organici dei medesimi.

Per gli interventi che interessano la zona A i manufatti individuati come superfetazioni, a seguito delle analisi preliminari alla progettazione, devono essere demoliti. Il Consiglio Comunale potrà autorizzare il recupero anche totale del relativo volume edilizio, purchè venga utilizzato per ampliamenti organici dell'edificio sulla base di un progetto orientato alla riqualificazione complessiva degli edifici e degli spazi.

## **TOLLERANZE**

Lo scostamento fra le misure di un'opera indicate dal progetto per il quale è stata rilasciata concessione edilizia o autorizzazione edilizia, ovvero dalla asseverazione di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e le misure delle opere eseguite non deve eccedere i seguenti limiti:

- misure lineari planimetriche: 1 %
- misure lineari altimetriche : 2 %.

Le medesime tolleranze sono ammesse nella misurazione delle grandezze relative all'applicazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Le misure di superficie e di volume sono calcolate da valori lineari misurati con le tolleranze sopraindicate; sono successivamente arrotondate all'intero più vicino, espresso in mq. o mc.

## **UNITA' FONDIARIA MINIMA**

Corrisponde alla particella di superficie fondiaria all'interno della quale ogni trasformazione edilizia eccedente la manutenzione straordinaria ed ordinaria, le opere interne e la modificazione allo stato dei luoghi, deve essere definita con progetto unitario esteso a tutti gli immobili esistenti o edificandi nella particella stessa.

Nell'ambito degli interventi di urbanizzazione disciplinati da Piano Particolareggiato o strumento equivalente le unità fondiarie minime coincidono con i lotti edificabili; negli altri casi coincidono con la particella catastale.

Nell'ambito delle zone territoriali omogenee A e B1, l'unità fondiaria minima si identifica con il lotto.

## **UNITA' IMMOBILIARE**

Consiste in un locale o insieme di locali, dotato di accesso indipendente e diretto da uno spazio pubblico (strada, piazza, ecc.) oppure da uno spazio privato di uso comune (cortile, scala, ballatoio, ecc.).

Negli edifici rurali non allibrati al NCEU l'individuazione delle unità immobiliari è effettuata secondo un criterio di analogia.

## **UNITA' TIPOLOGICA**

E' così definito un organismo edilizio completo, dalle fondazioni alla copertura, o comunque una costruzione, realizzato e trasformato con interventi unitari, comprendente tutti gli elementi costruttivi, distributivi e funzionali necessari alla sua utilizzazione.

## **VOLUME**

Il volume costruito è quello della figura solida che ha per base le superfici di pavimento immediatamente soprastanti il piano di fondazione, per facce le superfici esterne delle chiusure esterne e per spigoli le intersezioni di tali superfici. Il volume così definito non comprende porticati, logge, balconi od altre parti di costruzione non interamente racchiuse dalle chiusure esterne, nè i volumi tecnici (vds. definizione nel presente Glossario).

Il volume interno è definito secondo il medesimo criterio, assumendo le superfici interne delle chiusure.

La conversione del volume in superficie utile si esegue moltiplicandolo per il coefficiente 3/10 ovvero per il coefficiente 10/45 secondo la destinazione d'uso delle unità immobiliari: vedasi in proposito la definizione di superficie utile.

### **VOLUMI TECNICI**

Il Consiglio Superiore dei LL.PP. ha definito volumi tecnici quei volumi strettamente connessi alla funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il confort abitativo degli edifici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso a quella parte degli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Quindi ha elencato a titolo esemplificativo una serie di impianti tecnici che potrebbero essere considerati V.T. e cioè l'impianto idrico, tecnico, televisivo, ecc.

In giurisprudenza, in linea con quanto affermato dal suddetto organo consultivo, sono stati considerati volumi tecnici quei volumi atti ad ospitare impianti tecnici al servizio dell'edificio che, per esigenze tecniche o funzionali, non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato realizzabile secondo le norme del P.U.C.

Si dicono volumi tecnici i vespai, le camere d'aria, i doppi solai, le intercapedini, i sottotetti non praticabili, i volumi tecnici di sommità, ecc., ossia tutti i volumi che servono ad incomprimibili esigenze tecniche e tecnologiche.

I volumi tecnici non sono considerati ai fini del computo del volume o della superficie utile, nè per l'applicazione dei limiti di altezza.

Per gli impianti strettamente connessi alle opere di urbanizzazione primaria, assimilabili ai volumi tecnici, si veda la Circolare del Coordinatore dell'Ass. Reg. EE.LL. - Finanze ed Urbanistica 13.12.1988, n° 4501/U (B.U.R.A.S. n° 1 del 7.1.89).

### **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Costituiscono, ai sensi dell'art. 3 del D.A. 20.12.1983, n° 2266/U, suddivisioni del territorio comunale differenziate secondo la rispettiva funzione prevalente, in riferimento alle quali il P.U.C. detta precise norme sull'utilizzazione dei suoli.

## I N D I C E

<b><u>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</u></b>	pag. 1
Art. 1 -- Funzione delle norme di attuazione	pag. 1
Art. 1bis Elementi costitutivi del P.U.C.	pag. 4
Art. 1ter Revisioni periodiche del P.U.C.	pag. 4
Art. 1qua Verifiche contenute nel P.U.C.	pag. 4
Art. 1qui Simbologia adottata	pag. 5
Art. 2 -- Contenuti del P.U.C.	pag. 8
Art. 3 -- Formazione, adozione ed approvazione del P.U.C.	pag. 9
<b><u>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.U.C.</u></b>	pag. 11
Art. 4 -- Strumenti per l'attuazione del P.U.C.	pag. 11
Art. 4bis Destinazioni d'uso	pag. 11
<b>CAPO I - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)</b>	pag. 14
Art. 5 -- Definizione	pag. 14
Art. 6 -- Efficacia - Contenuto - Approvazione	pag. 14
<b>CAPO II - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI</b>	pag. 15
Art. 7 -- Classificazione	pag. 15
SEZ. II - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO (P. di R.)	pag. 15
Art. 8 -- Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente (P. di R.)	pag. 15
SEZ. III - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE (P.P.)	pag. 18
Art. 9 -- Classificazione	pag. 18
SEZ. IV - PIANO ATTUATIVO AD INIZIATIVA PRIVATA (P.di L.)	pag. 18
Art. 10 - Piano di lottizzazione	pag. 18
Art. 10bis Domanda di autorizzazione della lottizzazione e documenti a corredo della medesima	pag. 19
Art. 11 - Procedimento di deliberazione sulla domanda di lottizzazione	pag. 21
Art. 12 - Approvazione dei P. di L.	pag. 21
Art. 13 - Convenzione del P. di L. Impegni - Termini - Scadenze	pag. 21
Art. 14 - Autorizzazione alla lottizzazione	pag. 23
Art. 15 - Modalità di attuazione dei Piani di Lottizzaz.	pag. 23
Art. 16 - Lottizzazione d'ufficio	pag. 24
Art. 17 - Opere di urbanizzazione primarie nei P. di L.	pag. 25
Art. 17bis Mancata determinazione sull'istanza di autoriz- zazione a lottizzare o di stipula convenzione	pag. 25
Art. 17ter Lottizzazione abusiva - Frazionamenti	pag. 26
Art. 17qua Piano per insediamenti produttivi (P.I.P.)	pag. 26
Art. 17qui Programmi di recupero urbano	pag. 28
Art. 17sex Programmi integrati di intervento	

Programmi di riqualificazione urbana	pag. 29
Art. 17sept Accordi di programma	pag. 30
<b>CAPO III - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO</b>	pag. 32
Art. 18 - Definizione	pag. 32
Art. 18.1 - Manutenzione ordinaria: definizione	pag. 32
Art. 18.2 - Manutenzione straordinaria: definizione	pag. 33
Art. 18.2.1 Opere equiparate alla manutenzione straordinaria	pag. 34
Art. 18.3 - Restauro e risanamento conserv.: definizione	pag. 35
Art. 18.4 - Ristrutturazione edilizia: definizione	pag. 35
Art. 18.5 - Ristrutturazione urbanistica: definizione	pag. 36
Art. 18.6 - Ricostruzione: definizione	pag. 36
Art. 18.7 - Mutamenti di destinazioni d'uso	pag. 36
Art. 19 bis Modifiche allo stato dei luoghi Obbligo di autorizzazione edilizia	pag. 36
Art. 19 ter Mancata determinazione sulla domanda di concessione da parte dell'A.C.	pag. 38
Art. 19quat Silenzio - assenso per edilizia residenziale	pag. 38
Art. 19quinq Silenzio-assenso per opere soggette ad autorizzazione	pag. 38
<b><u>TITOLO III - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</u></b>	pag. 39
Art. 20 - Indici urbanistici ed edilizi : funzione.	pag. 39
Art. 21 - Superficie territoriale	pag. 39
Art. 22 - Indice di fabbricab. territoriale	pag. 39
Art. 23 - Superficie fondiaria	pag. 39
Art. 24 - Superficie minima di intervento	pag. 40
Art. 25 - Indice di fabbricabilità fondiaria	pag. 40
Art. 26 - Superficie utile abitabile	pag. 40
Art. 27 - Superficie non residenziale	pag. 40
Art. 28 - Superficie coperta	pag. 41
Art. 29 - Rapporto massimo di copertura	pag. 41
Art. 30 - Indice di piantumazione	pag. 41
Art. 31 - Altezza di ciascun fronte di una costruzione	pag. 41
Art. 31bis Altezza massima del fabbricato	pag. 42
Art. 32 - Calcolo dei volumi	pag. 43
Art. 33 - Piani seminterrati e interrati	pag. 44
Art. 34 - Dotazione di parcheggi privati	pag. 44
Art. 34.1 Superf. minima degli spazi di sosta delle nuove costruzioni	pag. 44
Art. 34.2 - Parcheggi per insediam. di caratt. terziario	pag. 45
Art. 34.3 - Parcheggi in deroga	pag. 45
Art. 35 - Altezza della costruzione	pag. 47
Art. 36 - Numero dei piani	pag. 47
Art. 37 - Distanza dei confini	pag. 48
Art. 38 - Distacco tra gli edifici	pag. 48

Art. 39 - Vincolo dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria delle costruzioni	pag. 48
Art. 40 - Condizioni essenziali di edificabilità	pag. 49

**TITOLO IV** pag. 50

Art. 41 --- Opere di urbanizzazione	pag. 50
Art. 41 bis Abbattimento barriere architettoniche	pag. 50
Art. 42 --- Concessioni o autorizzaz. edilizie gratuite	pag. 53
Art. 43 --- Concessioni edilizie per le quali sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione	pag. 54
Art. 44 --- Classificazione del comune ai sensi L. 10-77	pag. 54
Art. 45 --- Esecuzione diretta opere urbanizzaz. primaria	pag. 55
Art. 46 --- Oneri di cui alla legge 10/77 nei casi di mutamenti di destinazione d'uso	pag. 55
Art. 47 --- Concessioni edilizie soggette ad un regime speciale per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione e/o ai costi di costruzione	pag. 57
Art. 48 --- Concessione o autorizzazione edilizia in deroga	pag. 57
Art. 49 --- Riduzione oneri di urbanizzazione per gli edifici che impieghino impianti ad energia solare	pag. 58
Art. 50 --- Obbligo di aggiornamento degli oneri di cui alla legge n° 10/77	pag. 58
Art. 51 --- Vincolo di non edificabilità	pag. 59

**TITOLO V - ZONIZZAZIONE** pag. 60

**CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI** pag. 60

Art. 52 - Tipi di zona	pag. 60
Art. 52bis Destinazioni di zona e salvaguardia	pag. 60
Art. 53 -- Linea di separaz. tra diverse destin. di zona	pag. 60
Art. 54 -- Norme per la salvaguardia del territorio dal rischio di incendio	pag. 61
Art. 55 -- Disposizioni in materia di impatto acustico	pag. 61

**CAPO II** pag. 63

Art. 56 - Zone residenziali	pag. 63
Art. 57 - Individuazione complessi di particolare interesse storico-artistico	pag. 64
Art. 58.1 - Sottozona omogenea A1	pag. 65
Art. 58.2 - Zona omogenea A (Centro Storico)	pag. 66
Art. 59 - Norme edilizie particolari per le zone A	pag. 68
Art. 60 - Sottozona B1	pag. 71
Art. 60bis Sottozona B2 (edilizia pubblica)	pag. 72
Art. 62 -- Sottozona B3 (completamento periferico)	pag. 79

**SEZIONE III**

Art. 63 - Zone residenziali di espansione (zone C)	pag. 73
--	---------

<b>CAPO III</b>	pag. 78
Art. 64 - Zone per insediamenti produttivi (zona D)	pag. 78
Art. 61.1 - Norme per la compatibilità ambientale zone "D" artigianali industriali	pag. 81
Art. 64 bis Procedimenti di autorizzazione di insediamenti produttivi	pag. 82
 <b>CAPO IV</b>	pag. 89
Art. 65 - Zone agricole (Zona E)	pag. 89
Art. 66 -- Individuazione delle sottozone agricole	pag.100
Art. 67 -- Agriturismo	pag.101
Art. 68 -- Punti di ristoro in zone agricole	pag.103
Art. 69 -- Edificazione nuove costruzioni ad uso abitat. connesse alla conduzione del fondo	pag.103
Art. 70 -- Accorpamento e asservim. superfici fondiarie utilizzate	pag.103
Art. 71 -- Strutture per l'allevamento ippico	OMISSIS
Art. 72 -- Limitazione trentennale del divieto di frazion. delle unità poderali per la ricostruzione delle unità produttive	pag.105
Art. 73 - Disciplina degli impianti di itticoltura o acquacoltura	pag.105
Art. 74 -- Norme puntuali per gli interventi nelle diverse sottozone E	pag.106
Art. 75 -- Disciplina degli scarichi degli insediamenti nelle zone agricole	pag.115
Art. 76 -- Obblighi da rispettare nelle zone agricole per le aree boscate	pag.116
Art. 77 -- Oneri di cui alla legge n° 10/77 nelle zone agricole	pag.117
Art. 78 -- Aree agricole di tutela paesaggistica	pag.117
 <b>CAPO V - ZONE DI INTERESSE GENERALE</b>	pag.118
Art. 80 - Zone di interesse generale (G)	pag.118
 <b>CAPO VI - SOTTOZONE DI SALVAGUARDIA E DI TUTELA</b>	pag.122
Art. 81 - Zone di salvaguardia e di tutela (zona H)	pag.122
Art. 82 - Sottozona di rispetto della viabilità (H1)	pag.124
Art. 83 - Sottozona di rispet. cimiteriale (H2)	pag.124
Art. 84 - Sottozona di interesse archeolog. e geomorfol.	pag.125
Art. 85 - Sottozona di salvaguardia ecologica e rispetto ambientale (H4) (L. 8.8.85, n° 431) D.P.R. 24.5.88, n° 236)	pag.127
Art. 86 - Sottozona di rispetto del verde privato (H5)	pag.129
Art. 87 -- Norme specifiche per le aree di pregio ambientale	pag.130
 <b>CAPO VII - ZONE DESTINATE A STANDARDS URBANISTICI (S)</b>	pag.133
Art. 88 - Classificazione	pag.133
 SEZ. I - ZONE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE (S1)	pag.133
Art. 89 - Definizione e classificazione	pag.133



SEZ. II - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (S2)	pag.134
Art. 90 - Definizioni	pag.134
Art. 91 - Suddivisione	pag.134
Art. 92 - Prescrizioni per la S2a	pag.134
Art. 93 - Prescrizioni per la S2b	pag.135
SEZ. III - ZONE DESTINATE A VERDE, GIOCO E SPORT (S3)	pag.135
Art. 94 - Classificazione	pag.135
Art. 95 - Zone a parco urbano urbano e a verde di quart.	pag.136
Art. 96 - Zone per impianti sportivi (S3S)	pag.136
SEZ. IV - ZONE DESTINATE A SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGI	pag.136
Art. 97 - Definizione e classificazione	pag.136
SEZ. V	
Art. 98 - Gerarchia della viabilità e distanze dalle strade	pag.138
Art. 99 - Impianti di distribuzione carburante e di ristoro degli utenti	pag.141
Art. 100- Infrastrutture per la mobilità	pag.142
Art. 101- Aree per spettacoli viaggianti	pag.142
<b>CAPO VIII</b>	
Art. 102- Vincoli aree e monumenti di interesse artistico e archeologico	pag.143
Art. 103- Autorizzazioni nelle aree o negli immobili soggetti a tutela paesistica	pag.143
Art. 104- Elenco dei vincoli e delle zone di rispetto che possono esistere sul territorio comunale	pag.146
Art. 105- Glossario	pag.149

# IMMESI

## PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE



CATA:  
Gennaio  
1990

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

PROGETTISTA:  
ARCH. EMILIO ZOAGLI

COLLABORATORI:

SCALA  
1:1000

ELABORATO: VARIANTE - RELAZIONE

Handwritten signature or initials, possibly 'E. Zoagli', in black ink.

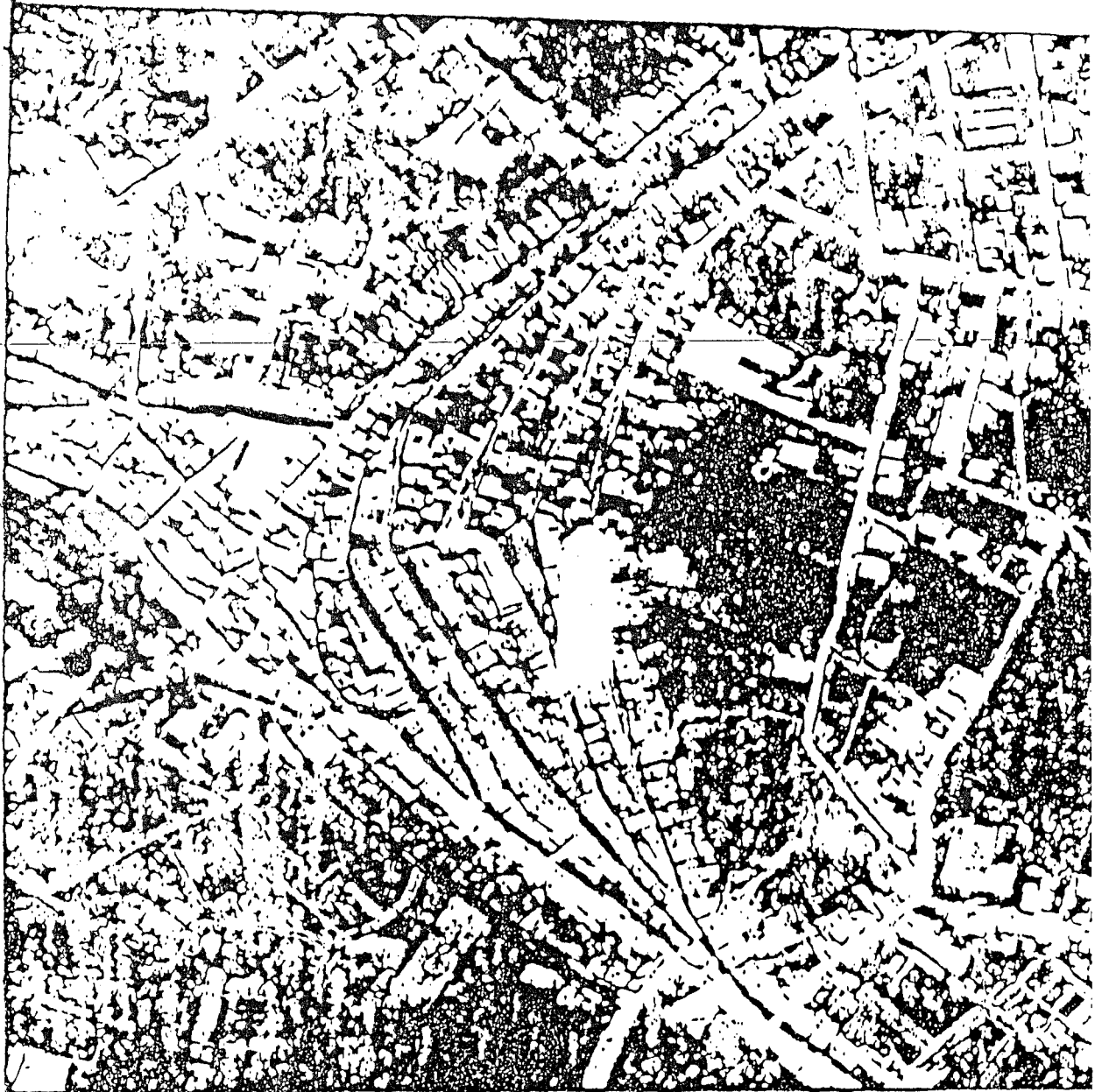


---

THIESI  
Programma di Fabbricazione  
VARIANTE  
Gennaio 1990

# FINIESI

## PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE



DATA:  
Gennaio  
1990

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

PROGETTISTA:  
ARCH. EMILIO ZOAGLI

COLLABORATORI:

SCALA  
P.V.M.

ELABORATO: VARIANTE - RELAZIONE

A handwritten signature or set of initials, possibly 'E. Zoagli', written in dark ink. The signature is stylized and appears to be a personal mark of the architect or a representative.

---

THIESI  
Programma di Fabbricazione  
VARIANTE  
Gennaio 1990

3.

Normativa in variante

Art. 3/4

CENTRO STORICO

Per quanto attiene le aree comprese nel Piano di Recupero  
del C.S.e' valida la normativa del piano stesso.

ART.7

ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (C1)

Le norme dettate dal presente articolo del R.E., potranno in sede di stesura del piano attuativo (P.d.L/P.P.), variare e/o essere meglio specificate ad eccezione di:

I.F.T = 1,00 mc/mq

Comparto minimo = mq.10.000 previa predisposizione di piano di inquadramento esteso all'intero episodio;

Ripartizione delle superfici

S1	7%
S2	4%
S3	9%
S4	24%

comunque nel rispetto della legislazione vigente.



ART.8

ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (C2)

Le norme dettate dal presente articolo del R.E., potranno in sede di stesura del piano attuativo (P.d.L./P.P./P.d.Z.) , variare e/o essere meglio specificate ad eccezione di:

I.F.T = 0,80 mc/mq

Comparto minimo = intero episodio

Ripartizione delle superfici

S1	7%
S2	4%
S3	9%
S4	24%

comunque nel rispetto della legislazione vigente.

ART.8 bis

ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ESTENSIVA (C3)

Sono valide le norme dettate dall'articolo 8 del R.E. per le zone C2, le stesse in sede di stesura del piano attuativo (P.d.L/P.P.), potranno variare e/o essere meglio specificate ad eccezione di:

I.F.T = 0,60 mc/mq

Comparto minimo = intero episodio o mq.10.000 previa predisposizione di piano di inquadramento esteso all'intero episodio;

comunque nel rispetto della legislazione vigente.

ART.8 tris

ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE MISTA (C4)

Sono valide le norme dettate dall'articolo 7 del R.E. per le zone C1, le stesse in sede di stesura del piano attuativo (P.d.L/P.P.), potranno variare e/o essere meglio specificate ad eccezione di:

I.F.T = 1,00 mc/mq

Comparto minimo = intero episodio o mq.10.000 previa predisposizione di piano di inquadramento esteso all'intero episodio;

Ripartizione aree   Residenza (C)       50%

                          Attrezzature (G)   30%

                          Servizi (S)         20%

comunque nel rispetto della legislazione vigente.

ART.9

ZONA D:AREE INDUSTRIALI/ARTIGIANALI/COMMERCIALI

SOTTOZONA D1 :INDUSTRIALE/ARTIGIANALE/COMMERCIALE URBANA

Si conferma il dettato dell'art. e si specifica che all'interno della destinazione d'uso "commerciale"sono da comprendere le attrezzature per la ristorazione e per lo svago.

---

ART.10

SOTTOZONA D2:INDUSTRIALE/ARTIGIANALE/COMMERCIALE URBANA  
Rappresenrta la zona di immediato sviluppo dell'aggregato  
industriale,artigianale,commerciale urbano.

La sottozona e' destinata ad accogliere industrie di piccola  
entita' ed imprese artigianali in contatto funzionale con  
l'abitato di Thiesi.

Per la sottozona D2 sono valide le norme dettate per la  
sottozona D1 (art.9),ad eccezione di:

I.F.F. = 1,5 mc/mq

ART.12

ZONA E : AREE AGRICOLE

Si conferma il dettato dell'art.ad eccezionedi:

2) un altezza non superiore a m.4,5



# **COMUNE DI ITTIRI**

**PROVINCIA DI SASSARI**

## **PIANO URBANISTICO COMUNALE**

### **NORME DI ATTUAZIONE**

**modifiche (in corsivo) apportate con deliberazione del Commissario Straordinario n°5 del 27.09.2004 e successiva n°2 del 12.04.2005, dichiarata coerente alla normativa sovraordinate con determinazione n°738/DG del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia**

**Ultime modifiche apportate con delibera di C.C. n. 45 del 13.09.2017**

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### ART. 1

1. Il documento urbanistico formato dagli elaborati successivamente elencati costituisce il Piano urbanistico comunale (P.U.C.) che sostituisce il Piano regolatore generale comunale precedentemente approvato e tutte le sue varianti.
2. Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica per l'attuazione del P.U.C. ai sensi della legge regionale N.45/89 e successive modificazioni ed integrazioni e di tutte le altre norme statali e regionali vigenti in materia.
3. Tutto il territorio comunale è soggetto alle prescrizioni del P.U.C. nei modi indicati nelle planimetrie di progetto e nella presente normativa.

#### ART. 2

Il P.U.C. si applica all'intero territorio comunale ed è costituito, oltre che dalle tavole di analisi, dai seguenti elaborati fondamentali:

- Relazione generale,
- Norme tecniche di attuazione,
- Planimetria di zonizzazione del territorio urbano nella scala 1: 2.000,
- Planimetria di zonizzazione del territorio extraurbano nella scala 1:10.000.

## TITOLO II

### IL LINGUAGGIO DEL PIANO

#### ART. 3 - Termini correnti

Per la definizione degli interventi si ricorre ai termini di seguito elencati.

- **FABBRICATO O EDIFICIO:** si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome. Per fabbricato residenziale s'intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale s'intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente ad uso diverso da quello residenziale.
- **ABITAZIONE:** si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su pianerottolo, cortile o terrazza;
- **VANO:** si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro, anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;
- **STANZA:** si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto, nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;



- **VANI ACCESSORI:** si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

#### ART. 4 - Indicatori e parametri

Gli interventi urbanistico-edilizi da attuarsi nel territorio comunale sono determinati in base ai seguenti indici e parametri:

a) **SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):** espressa in mq. È la superficie totale della porzione di territorio interessata dall'intervento ed è costituita dalla somma della superficie fondiaria, della superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria e di quella destinata ad opere di urbanizzazione secondaria.

b) **SUPERFICIE FONDIARIA (SF):** espressa in mq. È la porzione di superficie territoriale sottratte le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o comunque di uso pubblico , destinata agli interventi edilizi da attuare anche per singole unità.

c) **SUPERFICIE COPERTA (SC):** espressa in mq. È ottenuta attraverso la proiezione orizzontale del perimetro esterno degli edifici, comprese le parti porticate, con esclusione di pensiline e balconi se aperti per almeno due lati e destinati a terrazzi. La superficie coperta del piano interrato o seminterrato non contenuta entro la sagoma del fabbricato potrà eccedere di 1/3 la superficie coperta max di zona . Nei lotti in forte pendenza prospettanti su due vie parallele aventi una differenza di quota di almeno 4 mt., ove si vogliano realizzare distinte unità abitative unifamiliari con tipologie caratteristiche locali e con affacciamenti su entrambe le vie, ferma restando tutta la normativa di zona ed in particolare quella relativa alla volumetria e alle distanze, la superficie max copribile potrà essere elevata al 75% del totale del lotto, anche in deroga alle norme specifiche di zona .

d) **SUPERFICIE UTILE (SU):** espressa in mq. È la superficie di pavimento degli alloggi o di locali altrimenti destinati, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi se aperti per almeno due lati e destinati a terrazze .

e) **SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC):** espressa in mq. È costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a

servizi ed accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani porte e finestre ( $Sc = Su + 60\%$  delle superfici non residenziali). Le superfici per servizi ed accessori riguardano: cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole e collettive; androni d'ingresso e porticati liberi; logge e balconi.

f) **VOLUME (V):** espresso in mc. Per la determinazione degli indici di fabbricabilità territoriale o fondiario, i volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media fra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano naturale di campagna sul prospetto a monte o, quando questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'Amministrazione Comunale in relazione alle proprie esigenze tecniche e purché la copertura del fabbricato sia piana o a tetto con pendenza minore del 35%, sempreché si tratti di tetti a capanna o a padiglione con la linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle, la cui proiezione comunque non sovrasti l'estradosso

dell'ultimo solaio di un'altezza superiore a cm 50, misurata sul filo interno della parete esterna del fabbricato. Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, sempreché le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore. In caso di corpi sfalsati sia almetricamente che planimetricamente, le altezze vanno computate per singolo corpo.

Nel caso di:

Tetto con pendenza maggiore del 35%;

Tetto con pendenza non superiore del 35%, ma a falda unica;

Tetto con falda asimmetrica con pendenza non superiore del 35% ma che differiscano più di un quinto della falda maggiore;

I volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%;

al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al disopra dell'ultimo solaio.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili e comunque non adibiti ad abitazione.

Qualora invece i predetti piani siano destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna.

Sono esclusi dal calcolo dei volumi i "volumi tecnici" strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti e servizi dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda dello stesso, quali extracorsa di ascensori, terminali vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione.

Sono inoltre esclusi dal calcolo dei volumi i vani scala quando servono d'accesso a più unità abitative indipendenti, i passi carrabili coperti per l'accesso alle aree di parcheggio, i fabbricati accessori nei cortili sempre che siano adibiti a garage e vincolati a tale destinazione con atto d'obbligo, purché di altezza netta non superiore a mt. 2.50 e di superficie coperta non superiore al 20% della superficie lasciata libera dal fabbricato principale, e comunque contenuta entro il limite della superficie coperta max (*tale disposizione si applica anche agli immobili ricadenti nella Zona A*), i balconi, purché aperti da almeno due lati e quelli aperti da un solo lato, ma di profondità non superiore a ml. 1.50, le verande purché di superficie coperta non superiore al 20% della superficie coperta del fabbricato principale, i portici e gallerie, purché aperti al pubblico, i piani terreni costruiti per almeno il 70% della superficie coperta su pilastrate aperte (pilotis), i cornicioni, le pensiline e tutti gli elementi a carattere ornamentale.

L'altezza, ai soli fini dei computi dei volumi, è determinata per fabbricato o per porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di ml. 12 di lato.

E' vietato maggiorare le altezze sopradescritte, in sede esecutiva, con movimenti di terra non previsti in progetto.

Nelle zone "A", "B" e "C" nel caso di demolizione totale di edifici, al fine della ricostruzione è consentito riutilizzare integralmente la volumetria preesistente.

In tutte le sottozone non è consentito realizzare cavedi di larghezza superiore a ml. 1,00.

g) INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (IT). È il rapporto tra il volume massimo realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale della zona stessa.

h) INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (IF). È il rapporto tra il volume e la superficie fondiaria.

i) INDICE DI COPERTURA (IC). E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

l) INDICE DI PIANTUMAZIONE (IP). Specifica il numero e il tipo di piante per ettaro da mettere a dimora nelle diverse Zone omogenee con eccezione delle Zone agricole ove valgono le norme particolari

m) ALTEZZA (H) misurata in ml. L'altezza massima va misurata come distanza dell'imposta della copertura dal marciapiede o, in difetto, dal suolo della via o piazza su cui gli edifici prospettano, altrimenti dal terreno naturale.

Le altezze massime per le costruzioni, fissate dalle disposizioni di zona, devono essere verificate come segue:

- Per costruzioni con fronte su strade in pendenza l'altezza va verificata sulla media delle altezze del prospetto stradale che dovrà essere non superiore all'altezza massima di zona. Qualora la differenza di quota fra le parti estreme di un lotto o della costruzione, sul fronte della pubblica via, sia tale da consentire lo sfalsamento di almeno un piano, la costruzione dovrà svilupparsi a gradoni seguendo l'andamento del terreno in modo tale da non superare mai l'altezza massima prevista.
- Per costruzioni su lotti degradanti dalla strada verso l'interno del lotto l'altezza massima dovrà essere verificata sul prospetto antistante la via o piazza; l'altezza così calcolata potrà essere mantenuta in perpendicolare per una profondità di ml. 12, oltre i quali assumerà quella media risultante, a tale profondità, nel terreno naturale.
- Per costruzioni su lotti degradanti dall'interno del lotto verso la strada, fermo restando che non potrà essere superata l'altezza massima sul filo strada, si potrà avere un aumento sulla predetta altezza su quelle parti di costruzione arretrate, dal filo strada in una misura pari al loro arretramento che dovrà essere non inferiore ad almeno un terzo dell'altezza massima consentita sul filo strada.
- Per lotti ad angolo su due strade in pendenza vale come altezza massima quella media determinata sul prospetto di maggiore ampiezza sulla via o piazza.
- Per gli edifici arretrati più di ml. 10 dal filo strada e per quelli ricadenti nella zona E sul terreno acclive, l'altezza massima sarà verificata negli stessi modi sul prospetto a monte.

Possono superare l'altezza massima i soli volumi tecnici purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

A chiarimento del calcolo delle altezze, si fa riferimento all'Allegato C della Circolare Assessoriale n° 2/A del 20.03.78 .

n) NUMERO DEI PIANI. Quando si fa riferimento a questo parametro si indicano il numero dei piani fuoriterra, compresi gli eventuali piani in ritiro.

o) DISTANZE: espresse in ml.

- Distacco tra gli edifici (DF): è la distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni, misurata nei punti di massima sporgenza, ad esclusione di cornicioni, balconi e scale a sbalzo non aggettanti più di mt. 1.50 e non chiusi perimetralmente da strutture continue . Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
- Distacco dai confini (DC): è la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza. Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.
- Distanza dalle strade (DS): è la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di eventuale marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.
- Le distanze di cui ai commi precedenti potranno essere ridotte (purché entro i limiti stabiliti dal Codice Civile), quando la costruzione dell'edificio del lotto adiacente sia avvenuta usufruendo di favorevoli disposizioni sulle distanze per effetto di norme precedenti all'approvazione del P.U.C.

p) LOTTO MINIMO (LM). È la minima superficie necessaria per avere diritto all'edificazione nelle zone extraurbane "E".

q) PIANO INTERRATO e PIANO SEMINTERRATO. Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio con superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali. Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio con pareti perimetrali completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra. Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate. I piani interrati non sono considerati ai fini delle distanze .

### TITOLO III

#### TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI

##### ART. 5 - Generalità

1. Gli interventi edilizi si configurano come segue:

- edificazione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica

2. Le norme di tutti gli strumenti urbanistici attuativi di questo PUC dovranno assumere i medesimi orientamenti espressi nella definizione dei tipi di intervento, in particolare i seguenti:

- gli interventi di edificazione sono rivolti a realizzare in tutto o in parte nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti.
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono tesi al mantenimento delle condizioni esistenti;
- gli interventi di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento perseguono l'adeguamento alle nuove condizioni ed esigenze;
- il restauro si applica ad edifici per i quali l'adeguamento deve sottostare a particolari vincoli;
- gli interventi di demolizione con o senza ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale, di nuova edificazione e nuovo impianto sono propri della trasformazione.

3. Gli interventi di manutenzione, restauro e di ristrutturazione ,dovranno conservare quanto più possibile tutti i caratteri architettonici e decorativi storici degli edifici, evitando il loro snaturamento formale e materico. Va privilegiata pertanto la conservazione, nella loro forma, nei loro materiali, nella loro collocazione, degli elementi costruttivi di completamento (infissi, intonaci, arredi fissi, pavimentazioni, ecc.) così come degli elementi costruttivi strutturali (murature, solai, scale, ecc.). La conservazione avverrà prioritariamente attraverso la manutenzione e la sostituzione di parti rovinate. La sostituzione e il rinnovo dovranno comunque avvenire con forme, materiali e modalità costruttive della cultura locale, evitando tuttavia ogni mimetismo e ogni riproposizione in stile, secondo forme semplici e a disegno regolare.

## ART. 6 - Interventi di manutenzione ordinaria

1. Gli interventi consistono in opere per la riparazione, il rinnovo e la sostituzione di materiali di superficie, finiture, serramenti e arredi degradati, nonché per il mantenimento in efficienza degli impianti tecnici esistenti.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria tra l'altro riguardano:
  - il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino ed anche la sostituzione integrale, purché con uguale materiale e senza modificare la volumetria delle coperture;
  - la riparazione d'intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi sia esterni sia interni;
  - il rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti, pavimenti, infissi, all'interno delle unità immobiliari con le stesse caratteristiche dei precedenti;
  - la riparazione o sostituzione dei canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
  - la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e di impermeabilizzazione;
  - la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
  - il restauro ed il rifacimento di pozzi o cisterne all'interno delle proprietà private;
  - la riparazione e l'ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per i servizi igienici e tecnologici;
  - ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso del fabbricato.
3. Resta altresì fermo ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge 29 maggio 1982, n° 308, che l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e non è soggetta ad autorizzazione specifica.
4. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali sono considerate opere di manutenzione ordinaria anche quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, così come indicate nella circolare del ministero dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n° 1918.

## ART. 7 - Interventi di manutenzione straordinaria

1. Gli interventi consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, nonché per realizzare impianti igienico – sanitari e tecnologici e per integrare servizi e impianti, senza alterare i volumi esistenti, la superficie netta di pavimento delle singole unità immobiliari.
2. Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione, debbono mantenere, ricostituite nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.
3. Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.
4. I servizi igienico-sanitari ed tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere realizzati anche ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.
5. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.
6. Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro riguardano:

- il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
  - il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo);
  - la demolizione e la ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
  - la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
  - la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
  - il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
  - l'inserimento ex novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
  - l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
  - il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso;
  - il rifacimento a la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse;
  - la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi;
  - l'inserimento di vespai, di isolamenti termo-acustici e di altre impermeabilizzazioni;
  - le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come recinzioni;
  - la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti.
7. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria tutti quelli sulle apparecchiature, servizi e impianti così come indicati nella circolare del ministro dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n° 1918, non elencati tra quelli di manutenzione ordinaria, purché non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, non diano luogo ad effetti negativi di natura igienica e non comportino aumento delle superfici utili.

#### ART. 8 - Interventi di restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare l'esistente nei suoi caratteri tipologici, strutturali, tecno – morfologici e formali consentendone una destinazione d'uso compatibile.
2. Tali interventi consistono in un insieme sistematico di opere (sulle strutture, sulle pareti, su elementi che alterino l'edificio compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità) che possono coinvolgere tutte le opere dell'organismo edilizio (formali, strutturali, distributive, tecnologiche), sempre però nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso.
3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, allorché siano aggregati in un "insieme", riguardano, tra l'altro, le seguenti opere:
  - consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte solai di piano e di copertura, balconi); vanno considerate come parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che - pur risultanti conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario - sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;

- ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie verande, accessori per giardini e orti) e quindi da eliminare;
  - inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico-sanitari, locale caldaia, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;
  - riordino delle aperture, anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno.
4. La modifica della destinazione d'uso è consentita, purché ammessa dalle norme degli strumenti urbanistici e compatibile con il carattere storico-artistico dell'edificio e la sua struttura e tipologia originaria.

#### ART. 9 - Interventi di ristrutturazione edilizia

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia tutti quelli finalizzati alla trasformazione dell'organismo edilizio in rapporto a nuove esigenze funzionali con un'insieme sistematico di opere che, pur senza trasformare completamente la struttura possono conferire all'insieme dell'organismo o a intere parti di esso una diversa articolazione distributiva.
2. Le opere di modifica e di sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi o impianti non sono condizionati né alla destinazione né alla tipologia originariamente propria dell'edificio.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, possono riguardare, tra l'altro, le seguenti opere:
  - rifacimento dell'ossatura portante sia orizzontale che verticale con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
  - demolizioni di coperture, solai, volte, scale, muri portanti con modifiche dei sistemi statici o con spostamenti;
  - demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche dei sistemi statici o con spostamenti;
  - demolizione ricostruzione dei solai, delle scale e della copertura, anche con modifiche di quote;
  - costruzione di nuovi solai, scale, coperture, volte, muri portanti, fondazioni;
  - demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione secondo parametri fissati, ove necessario, dalla normativa di apposito piano di recupero e a condizione che l'intervento non muti l'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito;
  - sopraelevazioni e ampliamenti;
  - realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali;
  - riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune.

#### ART. 10 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di uno specifico strumento urbanistico che ne disciplini l'attuazione e la normativa. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi se espressamente previsti da Piano Particolareggiato approvato a termine delle disposizioni di legge vigenti.

## ATTUAZIONE DEL P.U.C.

### ART. 11 - Attuazione del piano

1. Il P.U.C. verrà attuato attraverso gli strumenti di attuazione previsti dall'art.21 della LR N°45/89 ed approvati secondo le modalità previste dalla stessa legge anche con riferimento alla prescrizioni di cui agli articoli 22,23,24,25 della L. 45/89 .

2. Gli strumenti attuativi sono :

- il P.P. di iniziativa pubblica
- il P. di L. convenzionata
- il P.I.P.
- il P.E.E.P.
- le concessioni e le autorizzazioni edilizie ove non sia necessario il ricorso a piani preventivi

### ART. 12 - Aree destinate a servizi

1. Sono state individuate nella tavola di azionamento nella scala 1:2000 le aree destinate a servizi e contrassegnate con i seguenti simboli:

- S1 se destinate all'istruzione;
- S2 se destinate ad attrezzature di interesse comune;
- S3 se destinate a parco pubblico, gioco o sport;
- S4 se destinate a parcheggi.

2. Nelle aree S1 l'edificazione è soggetta al rispetto delle norme relative all'edilizia scolastica (Decreto Ministeriale LL.PP. e P.I. del 18.12.1975).

3. Nelle aree utilizzate a verde (S3) è consentito edificare solamente volumetrie per servizi ed attrezzature destinate alla fruizione dell'area, alla sosta e al ristoro, subordinatamente alla predisposizione di un Piano particolareggiato o progetto esecutivo da approvarsi nelle forme di legge.

### ART. 13 - Standard Urbanistici nei Piani attuativi

1. Nei Piani di lottizzazione ricadenti in zone di espansione (Zone "C"), la dotazione minima per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi, esclusi gli spazi destinati alle sedi viarie, è in via generale stabilita in 25 mq per ogni abitante insediabile.

2. Per le Zone "C" laddove le aree per viabilità siano espressamente indicate negli elaborati grafici è obbligatorio conformarsi a tali indicazioni. Rimangono salve per le zone "C" già approvate le relative norme del piano attuativo medesimo

3. Nelle zone omogenee del tipo "D" e "G" i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti e gli spazi pubblici sono quelli stabiliti dall'art. 8 del D.A.EE.LL. della R.A.S. N° 2266\U 83.

### ART.14 - Autorimesse e parcheggi a corredo degli edifici

*1. Per i nuovi fabbricati destinati ad abitazione dovrà essere prevista una idonea area a parcheggio di autovetture che dovrà avere una estensione minima di mq. 20 per ogni unità residenziale prevista nella costruzione, e comunque non inferiore a mq. 1.00 per ogni 10 mc. di costruzione .Qualora si operi su edifici esistenti, realizzando nuove unità abitative in aggiunta , nel caso non sia possibile*



*per esigenze intrinseche all'immobile oggetto dell'intervento ( strutturali o dimensionali) rispettare il rapporto di mq. 1/10 mc/mq, dovrà essere garantito un posto macchina per alloggio, usufruibile in misura non inferiore a mq. 20 . Queste aree dovranno essere vincolate per sempre a tale destinazione con atto notarile , da registrare a spese di chi richiede la concessione edificatoria .*

*2. Per ampliamenti, mutamenti della destinazione d'uso, sopraelevazioni e nuove costruzioni di fabbricati destinati ad Banche, Alberghi, Discoteche, Sale Giochi, dovrà essere rispettato il rapporto di mq. 1, 00 di aree a parcheggio per ogni 10 mc. di costruzione.*

*3. La dotazione dei parcheggi devono essere conformi alle disposizioni di cui alla legge 122/89.*

## ART.15 - Piani di lottizzazione

1. Il progetto di lottizzazione redatto da ingegneri o architetti iscritti ai relativi albi professionali, deve interessare - nei casi in cui l'intervento è prescritto come unitario - l'intera superficie indicata e delimitata nelle tavole di zonizzazione del P.U.C.; in mancanza di dette limitazioni, la superficie oggetto dell'intervento non deve essere inferiore a quella minima prescritta dalle norme di zona.

2. Sono consentite lottizzazioni di terreni di estensioni inferiori a quella prescritta dalle norme di zona, solo qualora - in una zona già assoggettata ad edificazione - essi rappresentino la parte residua di lottizzazioni regolari.

3. La domanda di autorizzazione alla lottizzazione , in triplice esemplare di cui uno in bollo, deve essere sottoscritta da chi ha la disponibilità giuridica delle aree interessate e deve essere corredata dalla seguente documentazione, anch'essa in triplice copia:

- relazione tecnico – descrittiva delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali da impiegare, della destinazione degli edifici che potranno essere costruiti, dell'ambiente di inserimento della lottizzazione;
- Planimetria delle previsioni del PUC in scala 1:2000 relative alla zona oggetto dell'intervento e zone adiacenti per il necessario collegamento con le altre parti del piano stesso;
- planimetria catastale della zona oggetto dell'intervento, con indicazione delle strade e dei lotti e la precisazione degli eventuali allineamenti ed ogni altra informazione atta all'individuazione della località;
- planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento in scala 1:500 (in caso di particolare estensione del territorio potrà essere concordato l'uso della scala 1:1000), comprendente anche le zone limitrofe, con l'indicazione delle aree e delle opere da destinare all'urbanizzazione primaria e secondaria e relativi computi, la eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati, l'ingombro massimo di tutti gli edifici pubblici e privati, nonché di tutti gli altri elementi caratterizzanti il progetto, come aree private, percorsi pedonali, zone verdi.
- grafici, in scala non inferiore a 1:200 indicanti i tipi architettonici degli edifici;
- tabella dimostrativa rispetto alle prescrizioni degli standard urbanistici secondo le prescrizioni delle presenti norme, con specifico riferimento alle esigenze dell'unità urbanistica nella quale si interviene.
- documentazione fotografica della zona oggetto dell'intervento;
- le norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, di recinzioni, sistemazioni esterne e simili, e di quant'altre misure si ritenga opportuno adottare;
- planimetria generale nel rapporto almeno 1:500 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognaria) previsti a servizio della lottizzazione;
- relazione geologica e geotecnica ai sensi del D:M: 11/3/1988
- lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il comune e i proprietari e a cui saranno allegati tutti gli elaborati precedenti

4. In casi particolari il Responsabile di Settore potrà richiedere l'integrazione della documentazione, in relazione alle esigenze della istruttoria.
5. Prima di eseguire le opere di urbanizzazione il lottizzante dovrà richiedere le necessarie autorizzazioni presentando i relativi progetti esecutivi ed osservando le prescrizioni che l'A.C. riterrà di dettare in merito .
6. Nella convenzione saranno fissati i termini per l'esecuzione di dette opere, tenendo presente l'esigenza che l'esecuzione stessa sia precedente alla costruzione dei singoli fabbricati .
7. Il lottizzante dovrà inoltre corrispondere al Comune in via anticipata il contributo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria e cedere gratuitamente entro un termine prestabilito, la quota parte delle aree relative.
8. Non potrà essere rilasciata alcuna concessione edilizia per civile abitazione in aree non dotate di servizi e degli impianti pubblici primari, che dovranno dunque essere ultimati ed eseguiti a regola d'arte prima dell'inizio della costruzione degli edifici stessi
9. In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti, il responsabile del settore può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare il Piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinare la redazione d'ufficio.

#### ART. 16 - Deroghe

1. Nei modi e nei casi previsti dalle leggi vigenti e previa deliberazione del Consiglio Comunale, il responsabile del settore, sentita la Commissione Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga alle disposizioni del P.U.C. Non sono in ogni caso derogabili le norme relative ai rapporti di copertura (IC) e gli indici volumetrici (IT, IF).

### TITOLO V

#### DESTINAZIONI D'USO

#### ART.17 - Usi ammessi

1. Gli usi sono raggruppati per gruppi di seguito elencati, all'interno dei quali sono contenute le funzioni principali. Qualora si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con la presenza di usi non specificamente previsti dalle presenti norme, l'Amministrazione Comunale con motivata deliberazione di G.M. procederà per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli aventi analoghi effetti sul territorio e l'ambiente.

#### GRUPPO 1 FUNZIONI ABITATIVE PERMANENTI E/O TURISTICHE, SERVIZI DIRETTAMENTE CONNESSI

##### 1.a Residenza permanente:

sono compresi gli alloggi, aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente ai sensi delle norme d'igiene, i relativi spazi di servizio, privati o condominiali, nonché eventuali spazi per il lavoro domestico, e le attività non nocive o moleste strettamente connesse alla funzione principale.

##### 1.b Residenza turistica:

sono compresi gli alloggi destinati ad uso stagionale e i relativi spazi di servizio.

##### 1.c Residenza collettiva:

sono compresi collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, etc., e i relativi servizi.

#### GRUPPO 2 ATTIVITÀ DI SERVIZIO

#### 2.a Usi vari diffusi :

sono compresi gli uffici, studi professionali, ambulatori medici, attività culturali, sociali, ricreative e simili.

#### 2.b Attività commerciali al dettaglio:

sono compresi gli spazi di vendita e di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino e di esposizione.

#### 2.c Esercizi pubblici:

sono compresi ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, bar, sale di ritrovo e di svago, con l'esclusione di locali quali discoteche e altre attività rumorose o con alto concorso di pubblico. Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico e gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

#### 2.d Attrezzature culturali e attrezzature per lo spettacolo:

sono compresi biblioteche, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, centri culturali, sedi di associazioni .

#### 2.e Artigianato di servizio e laboratoriale di modeste dimensioni:

sono compresi gli spazi per attività artigianali di servizio complementari con la residenza purché non producano rumori ed odori molesti e nocivi e siano ubicati ai piani terra e/o seminterrati; i depositi di materiali e derrate non nocivi e non maleodoranti ed ubicati ai piani terra e/o seminterrati.

#### 2.f autorimesse:

sono compresi le rimesse per veicoli di uso pubblico e privato anche in vani seminterrati e interrati .

### GRUPPO 3 ATTIVITÀ PRODUTTIVE

#### 3.a Funzioni artigianali produttive e laboratoriali:

sono compresi tutti i tipi di attività artigianale compatibile con l'ambiente urbano, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e d'Igiene. L'artigianato produttivo incompatibile con l'ambiente urbano sarà collocato esclusivamente in apposite zone territoriali-extraurbane. Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici, gli alloggi di custodia secondo le norme dei piani attuativi.

#### 3.b Funzioni produttive di tipo manifatturiero:

sono compresi in tale uso tutti i tipi di attività industriale compatibili con l'ambiente urbano. Le attività industriali incompatibili con l'ambiente urbano saranno collocate esclusivamente in apposite zone territoriali-extraurbane. Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici, gli alloggi di custodia secondo le norme dei piani attuativi

### GRUPPO 4 - STAZIONI DI SERVIZIO E DISTRIBUTORI CARBURANTI:

*Ai lati delle strade extraurbane, anche in deroga alle prescrizioni sulle zone agricole, è consentita la realizzazione di impianti per la distribuzione carburante anche gpl, comprese le attrezzature di servizio connesse al solo servizio dell'utenza automobilistica (quali officine meccaniche, autolavaggi, vendita ricambi, bar ristoro e simili).*

*La localizzazione, anche ai sensi del D.lgs n°32 dell'11.02.1998, è ammessa all'interno delle fasce di rispetto stradale e potranno estendersi oltre dette fasce nelle quali potranno essere ubicate le attrezzature di servizio costituenti volumetrie.*

*L'esatta ubicazione sulla base di proposte contenenti le necessarie specifiche planimetriche sull'organizzazione dell'impianto, con particolare riguardo all'accessibilità dei veicoli e alla sicurezza, alla distanza da curve e da dossi, è di competenza del Consiglio Comunale.*

*L'approvazione della delibera è il presupposto per il successivo rilascio della concessione edilizia sulla base di progetto esecutivo presentato ai sensi delle disposizioni del PUC.*

*La distanza tra diversi impianti di distribuzione di carburante dovrà essere di almeno 3000 mt.*

*L'area di pertinenza di ogni impianto non dovrà essere inferiore a 5000 mq.*

*Le volumetrie delle attrezzature di servizio non potranno superare i 1500 mc.*

*E' ammessa la realizzazione di un solo piano fuori terra e di locali interrati-seminterrati. In ogni caso l'altezza non potrà superare i mt. 4,00.*

*I fabbricati destinati alle attrezzature degli impianti saranno ubicati ad una distanza minima di mt. 30,00 dalla sede stradale comprese le corsie di accesso all'area; le distanze dai confini dei lotti adiacenti saranno almeno di mt. 10,00.*

*La distanza tra le colonnine di distribuzione non dovrà essere inferiore a mt. 8,00; le stesse disteranno dalla sede stradale mt. 8,00 escluse le corsie di accesso all'area.*

*Eventuali impianti di distribuzione gpl dovranno distare almeno mt. 40,00 dai fabbricati.*

*Le parti dell'area non direttamente funzionali alle esigenze dell'impianto dovranno essere sistemate a giardino. Fermo restando le necessità relative alla visibilità e alla sicurezza, ai confini del lotto dovranno essere messe a dimora essenze ombreggianti.*

*Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si rimanda alla deliberazione della G.R. n°45/7 del 05.12.2003, nonché alle altre norme sovraordinate in materia.*

## TITOLO VI

### AZZONAMENTO

#### ART.18 - Zone omogenee

1. Tutto il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee come stabilito dal D.A.EE.LL. della R.A.S. N° 2266/U 83.

#### ART.19 - ZONA "A "

1. Viene definita come Zona "A" la parte dell'insediamento che riveste carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale e tradizionale. E' prevalentemente destinata alla residenza e gli usi ammessi, con riferimento alle disposizioni delle presenti norme, sono quelli dei Gruppi 1 e 2.

2. La Zona "A" è interamente assoggettata a Piano Particolareggiato, valgono quindi per essa le prescrizioni contenute negli elaborati del vigente Piano Particolareggiato.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti ad autorizzazione del sindaco. Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria e le opere interne come definite dall'art.15 della LR N°23.

4. Per le trasformazioni e per le nuove costruzioni le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti.

5. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta prospettanti su giardini, corti interne e nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

6. Per la realizzazione dei diversi interventi con particolare riferimento a quelli di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, riferita sia agli edifici sia agli spazi aperti, che rivestono particolare importanza, l'A.C. ove la legge non preveda convenzioni obbligatorie, potrà proporre particolari convenzioni con l'obiettivo principale di mantenere nel centro storico la popolazione residente. Gli interventi che l'Amministrazione potrà convenzionare e la durata degli obblighi dipenderà dalla cessione o locazione degli alloggi ristrutturati a prezzi convenzionati.

7. L'unità minima di intervento da assoggettare a pianificazione attuativa nella zona "A" è ogni singolo isolato definito da strade.

## ART.20 - ZONE "B"

1. Le Zone classificate "B" di completamento sono prevalentemente destinate alla residenza. Gli usi ammessi, con riferimento alle disposizioni delle presenti norme, sono quelli dei Gruppi 1 e 2. Sono suddivise in:

2. *Zone "B1" di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione.*

*Per tali zone valgono i seguenti parametri:*

- *L'indice fondiario massimo (IF) : 3 mc/mq*
- *H: ml.9.00*
- *IC : 0.70 mq/mq.*
- *Abrogato.*
- *Abrogato.*
- *Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti).*
- *La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono finestrate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate .*
- *Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico transito, non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.0 per le parti murarie e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno. I muri divisorii dei giardini o dei cortili non visibili da aree pubbliche devono avere un'altezza non superiore a ml. 3.00, e dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme del Codice Civile.*
- *Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona A predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.*

3. *Zone "B2" di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione.*

*Per tali zone valgono i seguenti parametri:*

- *L'indice fondiario massimo (IF) : 3 mc/mq*
- *H : ml.9.00*

- IC : 0,60 mq/mq.
- Abrogato.
- *Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti).*
- *La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono finestrate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate .*
- *Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico transito, non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.0 per le parti murarie e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno. I muri divisorii dei giardini o dei cortili non visibili da aree pubbliche devono avere un'altezza non superiore a ml. 3.00, e dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme del Codice Civile.*
- *Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona "A" predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.*

4. Zone "B3" di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione.

Per tali zone valgono i seguenti parametri:

- L'indice fondiario massimo (IF) : 1.70 mc/mq
- H : ml.9.00
- IC : 0,50 mq/mq.
- Il fabbricato previsto può presentare, lungo i fronti stradali, non più di 3 piani fuori terra.
- È ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato qualora per le particolari condizioni del terreno risultino dislivelli che ne consentano la realizzazione
- Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti).
- La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono finestrate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate .
- Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.00 e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno.
- Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona "A" predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione a titolo gratuito al Comune da parte dei proprietari del comparto di un'area di mq 300 per la realizzazione di parcheggi e verde attrezzato.

5. Zone "B4" di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione.

Per tali zone valgono i seguenti parametri:

- L'indice fondiario massimo (IF) : 1.70 mc/mq
- H : ml.9.00

- IC : 0,50 mq/mq.
- Il fabbricato previsto può presentare, lungo i fronti stradali, non più di 3 piani fuori terra.
- È ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato qualora per le particolari condizioni del terreno risultino dislivelli che ne consentano la realizzazione
- Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti).
- La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono finestrate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate .
- Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.00 e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno.
- Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona "A" predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree necessarie per allargare la strada di S.Giovanni nel tratto prospiciente il comparto, fino a ml. 7.00.

ART. 21 - Deroghe alle distanze minime per le zone "A" e "B" .

1 Nelle zone inedificate e risultanti libere a seguito di demolizioni che si estendano sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Responsabile del Settore sentito il parere della C.E., può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

2. Per migliorare le condizioni igieniche dei soli fabbricati esistenti in dette Zone è consentito al Responsabile del Settore, sentito il parere della C.E., derogare alle norme sulle distanze, tra pareti finestrate, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

ART. 22 - Lotti interclusi nelle zone "B"

1. Nelle zone "B" i lotti interclusi, cioè non direttamente prospicienti strade pubbliche, potranno essere edificati a condizione che:

- a. il progetto edilizio interessi l'intero lotto;
- b. il progetto preveda la realizzazione di strada pubblica, di accesso ed interna, di ml. 10 che consenta l'agevole circolazione di autovetture;
- c. nei casi ove ciò non sia possibile, sentita la Commissione Edilizia, in deroga al PUC, saranno consentite strade aventi in ogni caso larghezza non inferiore a m. 5;
- d. il tipo di intervento suddetto non dovrà in ogni caso essere ubicato in punti che pregiudichino la costruzione di abitazioni in lotti già esistenti;
- e. il progetto preveda le reti idriche, fognarie, di illuminazione esterna, collegamento delle predette infrastrutture alle reti urbane principali, pagamento della quota parte delle spese relative alle opere di urbanizzazione secondarie;

f. il rilascio della Concessione Edilizia dovrà essere subordinato a stipula di convenzione, per la realizzazione delle opere di cui al punto e), le spese relative all'atto notarile, alla registrazione dello stesso, alla sottoscrizione di fideiussione assicurativa, saranno a totale carico del richiedente;

g. le opere di cui ai punti b) c) ed e) dovranno essere gravate di servitù di uso pubblico registrata e trascritta.

Le norme precedenti non valgono nel caso in cui il proprietario del lotto intercluso intenda edificare l'area creando un condominio privato, ma a condizione che il proprietario assuma gli oneri della urbanizzazione e degli allacciamenti .

#### ART. 23 - Piani Particolareggiati nelle Zone "B1" e "B2" .

1. Con ricorso a Piano attuativo è consentito utilizzare un indice fondiario fino a 5 mc/mq, previa dimostrazione del rispetto del rapporto tra le aree per servizi e gli abitanti insediabili, come da disposizioni di legge vigenti, al momento della approvazione dei Piani attuativi.
2. L'unità minima di intervento da assoggettare a pianificazione attuativa nelle zone "B" è ogni singolo isolato definito da strade.
3. Nella zona "B1", isolato 97, all'interno del comparto individuato da linea puntinata, è consentito realizzare fabbricati con fronte nel tratto compreso tra il prolungamento di Via Nenni e l'inizio della via Nuova, lottizzazione C1a, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di piano di utilizzo dello stesso comparto, con impegno sottoscritto da tutti i proprietari di realizzare a proprie spese la strada per l'accesso ai lotti, comprese le opere di urbanizzazione primaria

#### ART. 24 - ZONE "C"

1. Le Zone classificate "C" di nuova espansione sono prevalentemente destinate alla residenza. Gli usi ammessi con riferimento all'art.17 delle presenti norme sono quelli dei Gruppi 1 e 2.

2. Sono suddivise in:

Zone "C1", "C1a", "C2", "C3", "C9a", "C10" comprendono quelle aree già assoggettate a PEEP. Per queste zone bisogna attenersi a quanto prescritto dai PEEP medesimi.

Zone "C4 ", "C5", "C6", "C7", "C8", "C9b" Appartengono all'impianto del PRG originario, sono destinate all'edilizia convenzionata, vanno sempre attuate attraverso Piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata che, nel rispetto dell'assetto stabilito per ciascuna Zona, dovranno precisare in appositi elaborati, d'accordo con l'A.C., le opere da realizzare al fine di garantire l'accesso agli edifici e l'allaccio ai pubblici servizi senza che ciò comporti oneri per l'A.C., nonché la esecuzione e la cessione da parte dei proponenti alla A.C. delle aree per servizi preventivamente individuate.

Per tali Zone valgono i seguenti parametri:

- IT = 1 mc/mq.
- H max = ml. 9.
- IC = 0,60 mq/mq.
- Densità fondiaria max = 2.50 mc/mq
- Tipi edilizi liberi



- Il fabbricato previsto può presentare, lungo i fronti stradali, non più di 3 piani fuori terra.
- È ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato qualora per le particolari condizioni del terreno risultino dislivelli che ne consentano la realizzazione.
- Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di ml. 4.00.
- La distanza minima da osservare tra pareti finestrate e non finestrate e pareti di edifici antistanti è pari rispettivamente a ml. 10.00 e ml. 8.00 .
- Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E., derogare a questa norma per conservare l' allineamento dei fabbricati esistenti.
- La superficie minima di intervento per le lottizzazioni, se non è stabilita in cartografia da una delimitazione che definisce le zone di intervento unitarie, è stabilita in mq 5000.

In rispetto dell'art. 6 del D.A. n° 2266/U del 20.12.1983 dovrà essere assicurata per ogni abitante insediando la seguente dotazione per spazi pubblici:

$S = 25$  mq. per abitante di cui:

- Per l'istruzione:  $S1 = 6$  mq.;
- Per attrezzature di interesse comune:  $S2 = 3$  mq.;
- Per spazi pubblici attrezzati a parco etc.:  $S3 = 12$  mq.;
- Per parcheggi:  $S4 = 4$  mq.

Per la Zone "C" in attuazione valgono le prescrizioni grafiche e normative contenute negli elaborati costituenti i Piani attuativi redatti ai sensi delle disposizioni di legge vigenti.

Zone "C11", "C18", di nuova istituzione, destinate all'edilizia convenzionata, vanno sempre attuate attraverso Piani particolareggiati o di lottizzazione che, nel rispetto dell'assetto stabilito per ciascuna Zona, dovranno precisare in appositi elaborati, d'accordo con l'A.C., le opere da realizzare al fine di garantire l'accesso agli edifici e l'allaccio ai pubblici servizi senza che ciò comporti oneri per l'A.C., nonché la cessione da parte dei proponenti alla A.C. delle aree per servizi preventivamente individuate.

Per tali Zone valgono i seguenti parametri:

- $IT = 1,2$  mc/mq.
- $H_{max} =$  ml. 8
- IC non superiore a 0.50 mq/mq.
- Il fabbricato previsto può presentare, lungo i fronti stradali, non più di 3 piani fuori terra.
- È ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato qualora per le particolari condizioni del terreno risultino dislivelli che ne consentano la realizzazione.
- Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di ml. 4.00.
- La distanza minima da osservare tra pareti finestrate e non finestrate e pareti di edifici antistanti è pari rispettivamente a ml. 10.00 e ml. 8.00 .
- La superficie minima di intervento è costituita dalla singola zona unitaria delimitata in cartografia.

In rispetto dell'art. 6 del D.A. n° 2266/U del 20.12.1983 dovrà essere assicurata per ogni abitante insediando la seguente dotazione per spazi pubblici,

$S = 25$  mq. per abitante di cui:

- Per l'istruzione:  $S1 = 6$  mq.;
- Per attrezzature di interesse comune:  $S2 = 3$  mq.;
- Per spazi pubblici attrezzati a parco etc.:  $S3 = 12$  mq.;
- Per parcheggi:  $S4 = 4$  mq.

Zone "C12", "C13", "C14", "C15", "C16", "C17", di nuova istituzione, destinate all'edilizia convenzionata, vanno sempre attuate attraverso piano di lottizzazione che, nel rispetto dell'assetto stabilito per ciascuna Zona, dovranno precisare in appositi elaborati, d'accordo con l'A.C., le opere da realizzare al fine di garantire l'accesso agli edifici e l'allaccio ai pubblici servizi senza che ciò comporti oneri per l'A.C., nonché la cessione da parte dei proponenti alla A.C. delle aree per servizi preventivamente individuate, **ad eccezione della Zona "C17" che non dovrà cedere alcuna superficie da destinare a standard.**

In tali zone, **con esclusione della Zona "C17"**, il comparto d'intervento è costituito dalla superficie individuata e delimitata in cartografia a cui è strettamente connessa la superficie contigua destinata a standard la cui cessione gratuita alla A.C. è prerogativa vincolante all'attuazione della lottizzazione convenzionata e dovrà avvenire all'atto della stipula della convenzione.

Ed in modo specifico la superficie connessa per ogni singola zona, da destinare a standard al servizio delle zone "A" e "B", risulta essere :

Per la zona "C12", l'area indicata in cartografia come S.3.12  
Per la zona "C13", l'area indicata in cartografia come S.4.49  
Per la zona "C14", le aree indicate in cartografia come S.4.34 – S.4.50 – S.1.7  
Per la zona "C15", l'area indicata in cartografia come S.2.13  
Per la zona "C16", l'area indicata in cartografia come S.3.6

**Per la zona "C17", non è prevista nessuna area da destinarsi a standard al servizio delle zone "A" e "B".**

Per tali Zone valgono i seguenti parametri:

- IT = 1,2 mc/mq.
- H max = ml. 8
- IC non superiore a 0,50 mq/mq.
- Il fabbricato previsto può presentare, lungo i fronti stradali, non più di 3 piani fuori terra.
- È ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato qualora per le particolari condizioni del terreno risultino dislivelli che ne consentano la realizzazione.
- Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di ml. 4.00.
- La distanza minima da osservare tra pareti finestrate e non finestrate e pareti di edifici antistanti è pari rispettivamente a ml. 10.00 e ml. 8.00 .
- La superficie minima di intervento è stabilita in cartografia da una linea tratteggiata, che definisce le zone di intervento unitarie .

In rispetto dell'art. 6 del D.A. n° 2266/U del 20.12.1983 dovrà essere assicurata per ogni abitante insediando la seguente dotazione per spazi pubblici,

S = 18 mq. per abitante di cui:

- Per l'istruzione: S1 = 4.5 mq.;
- Per attrezzature di interesse comune: S2 = 2mq.;
- Per spazi pubblici attrezzati a parco etc.: S3 = 9 mq.;
- Per parcheggi: S4 = 2.5 mq.

**In caso di mancata attuazione del PUC in qualsiasi delle Zone "C12", "C13", "C14", "C15", "C16", l'A. C. potrà espropriare le aree "collegate" destinate a servizi ai sensi e con le procedure delle disposizioni di legge vigenti.**

**(modifiche approvate con delibera di C.C. n. 45 del 13/09/2017)**

ART. 24a - ZONE "D"

**1. Le Zone classificate "D", destinate alle attività produttive, industriali, artigianali, commerciali e di trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, si attuano attraverso P.P. di iniziativa pubblica o privata. Gli usi ammessi con riferimento alle disposizioni delle presenti norme sono quelli di seguito indicati:**

- Gruppo 2.b
- Gruppo 2.f
- Gruppo 3

**Sono inoltre consentiti, in quanto attività connesse o a servizio delle attività produttive insediate:**

- Uffici e studi professionali
- Sale mensa, ristoranti, bar (attività di somministrazione di alimenti e bevande)

**(modifica approvata con delibera di C.C. n.15 del 27.08.2014)**

**Tra pareti finestrate sia garantita la distanza minima pari all'altezza del fabbricato piu' alto (modifica approvata con delibera di C.C. n.47 del 12.10.2016)**

2. Norme per la zona artigianale all'interno del perimetro urbano "D1".

Per la seguente sottozona appartenente all'impianto del PRG originario, valgono le prescrizioni grafiche e normative già definite nel relativo piano attuativo, che qui di seguito si riportano:

- Tipi edilizi : liberi
- IF : 3.00 mc/mq.
- IC : 0.60 della superficie totale del lotto
- Distanze : dalla strada ml. 5.00 ; dal confine ml. 5.00 .
- Piani Particolareggiati: non potrà essere rilasciata concessione edilizia se non dopo la formulazione e l'approvazione di un piano particolareggiato d'iniziativa pubblica o di lottizzazione convenzionata che dovrà interessare un minimo di 4 ha di superficie;
- Spazi pubblici: nelle lottizzazioni o negli insediamenti è prescritto di destinare a spazi pubblici, ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) almeno il 15% dell'intera superficie territoriale;
- Costruzioni sui confini del lotto: sono vietate le costruzioni di qualsiasi genere; sono però ammesse presso gli accessi modeste costruzioni, limitate però alle sole necessità per il controllo degli ingressi delle persone e dei movimenti di materiali;
- Verde alberato: all'interno ed ai margini della sottozona devono essere previsti degli spazi di verde alberato.

3. Norme per le zone artigianali all'interno del perimetro urbano "D2", "D3", "D4", "D5".

Tipo di insediamento: *zone destinate ad attività di piccola entità in rapporto funzionale col paese.*

*Per l'attuazione valgono le disposizioni di cui all'art. 24a comma 1.*

Superfici : D2 : 2.7 ha ; D3: 3.0 ha ; D4: 2.5 ha ; D5: 1.9 ha .

Per tali zone valgono le seguenti prescrizioni:

- I.T. : 2,00 mc/mq
- Tipi edilizi : liberi
- IF : non stabilito
- IC : 0.50 della superficie totale del lotto
- Distanze : dalla strada ml. 10.00 ; dal confine ml. 6.00 .

- Non potrà essere rilasciata concessione edilizia se non dopo la formulazione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o di lottizzazione convenzionata, che dovrà interessare un minimo di 1 ha di superficie .
- E' prescritto destinare a spazi pubblici, ad attività collettive , verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) almeno il 15% dell'intera superficie territoriale.
- Costruzioni sui confini del lotto : sono vietate le costruzioni di qualsiasi genere ; sono però ammesse presso gli accessi modeste costruzioni, limitate alle sole necessità per il controllo degli ingressi delle persone e dei movimenti dei materiali .

Ai sensi del D.A.EE.LL. della R.A.S. N° 2266\U 83, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale a 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio ad uso pubblico di cui la metà destinata a parcheggio.

4. Norme per le zone artigianali all'interno del perimetro urbano "D6", situata in località " S'Oliariu Mannu" .

Tipo di insediamento : *zone destinate ad attività di piccola entità in rapporto funzionale col paese.*  
*Per l'attuazione valgono le disposizioni di cui all'art. 24a comma 1.*

Superficie : 0.95 ha

Per tale zona valgono le seguenti prescrizioni:

- IT : 0.30 mc/mq
- IF : non stabilito
- Tipi edilizi : liberi
- IC : 0.10 mq/mc
- Distanze : dalla strada ml. 30.00 ; dal confine ml. 10.00 .
- Non potrà essere rilasciata concessione edilizia se non dopo la formulazione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o di lottizzazione convenzionata, che dovrà interessare tutta l'area.
- E' prescritto destinare a spazi pubblici , ad attività collettive , verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) almeno il 20% dell'intera superficie territoriale.
- Costruzioni sui confini del lotto : sono vietate le costruzioni di qualsiasi genere ; sono però ammesse presso gli accessi modeste costruzioni, limitate alle sole necessità per il controllo degli ingressi delle persone e dei movimenti dei materiali .

5. Norme per la zona artigianale all'interno del perimetro urbano "D7", situata lungo la direttrice per la strada di Thiesi.

Tipo di insediamento : *zone destinate ad attività di piccola entità in rapporto funzionale col paese.*  
*Per l'attuazione valgono le disposizioni di cui all'art. 24a comma 1.*

Superficie : 1.26 ha

Per tale zona valgono le seguenti prescrizioni:

- IT : 0.30 mc/mq
- IF : non stabilito
- Tipi edilizi : liberi
- IC : 0.10 mq/mc
- Distanze : dalla strada ml. 30.00 ; dal confine ml. 10.00 .
- Non potrà essere rilasciata concessione edilizia se non dopo la formulazione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o di lottizzazione convenzionata, che dovrà interessare tutta l'area .
- Spazi pubblici : nelle lottizzazioni o negli insediamenti è prescritto destinare a spazi pubblici , ad attività collettive , verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) almeno il 20% dell'intera superficie territoriale .

- Costruzioni sui confini del lotto : sono vietate le costruzioni di qualsiasi genere ; sono però ammesse presso gli accessi modeste costruzioni, limitate alle sole necessità per il controllo degli ingressi delle persone e dei movimenti dei materiali .

In questa zona il comparto d'intervento è costituito dalla superficie individuata e delimitata in cartografia come "D7", a cui è strettamente connessa la superficie contigua destinata a standard la cui cessione gratuita alla A.C. è prerogativa vincolante all'attuazione del Piano Particolareggiato.

Ed in modo specifico la superficie connessa per questa zona, da destinare a standars, risulta essere : l'area indicata in cartografia come S.3.13

6. Norme per la zona artigianale all'interno del perimetro urbano "D10", situata in località Musellos

.

Tipo di insediamento : zone destinate ad attività di piccola entità in rapporto funzionale con il paese. Per l'attuazione valgono le disposizioni di cui all'art. 24a comma 1.

Superficie : 0.22 ha

Per tale zona valgono le seguenti prescrizioni:

- IT : 0.90 mc/mq
- IF : non stabilito
- Tipi edilizi : liberi
- IC : 0.35 mq/mc
- Distanze : dalla strada ml. 30.00 ; dal confine ml. 10.00 .
- Non potrà essere rilasciata concessione edilizia se non dopo la formulazione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o di lottizzazione convenzionata, che dovrà interessare tutta l'area .
- Spazi pubblici : nelle lottizzazioni o negli insediamenti è prescritto destinare a spazi pubblici , ad attività collettive , verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) almeno il 20% dell'intera superficie territoriale .
- Costruzioni sui confini del lotto : sono vietate le costruzioni di qualsiasi genere ; sono però ammesse presso gli accessi modeste costruzioni, limitate alle sole necessità per il controllo degli ingressi delle persone e dei movimenti dei materiali .

La strada di accesso all'area dovrà essere realizzata a cura e spese dei lottizzanti, oltre agli oneri di accesso e allaccio ai pubblici servizi e la gestione di eventuali stazioni di sollevamento acque reflue.

7. Norme per la zona artigianale all'interno del perimetro urbano "D11", situata in località Cannedu

.

Tipo di insediamento : zone destinate ad attività di piccola entità in rapporto funzionale con il paese. Per l'attuazione valgono le disposizioni di cui all'art. 24a comma 1.

Superficie : 3.33 ha

Per tale zona valgono le seguenti prescrizioni:

- IT : 0.30 mc/mq
- IF : non stabilito
- Tipi edilizi : liberi
- IC : 0.12 mq/mc
- Distanze : dalla strada ml. 30.00 ; dal confine ml. 10.00 .
- Non potrà essere rilasciata concessione edilizia se non dopo la formulazione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o di lottizzazione convenzionata, che dovrà interessare tutta l'area .
- Spazi pubblici : nelle lottizzazioni o negli insediamenti è prescritto destinare a spazi pubblici , ad attività collettive , verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) almeno 1/3 dell'intera superficie coinvolta , e dovranno essere ubicate in continuità con il giardino pubblico.
- Costruzioni sui confini del lotto : sono vietate le costruzioni di qualsiasi genere ; sono però ammesse presso gli accessi modeste costruzioni, limitate alle sole necessità per il controllo degli ingressi delle persone e dei movimenti dei materiali .

Per servire le attività da realizzare tutti gli oneri di accesso ed allaccio ai pubblici servizi sono a carico dei lottizzanti, come pure la gestione di eventuali stazioni di sollevamento acque reflue.

8. Norme per la zona artigianale all'interno del perimetro urbano "D12", situata in località San Giovanni .

Tipo di insediamento : zone destinate ad attività di piccola entità in rapporto funzionale con il paese. Per l'attuazione valgono le disposizioni di cui all'art. 24a comma 1.

Superficie : 0.27 ha

Per tale zona valgono le seguenti prescrizioni:

- IT : 0.40 mc/mq
- IF : non stabilito
- Tipi edilizi : liberi
- IC : 0.15 mq/mc
- Distanze : dalla strada vicinale ml. 10.00 ; dal confine : in aderenza (**modifica approvata con delibera di C.C. n.47 del 12.10.2016**)
- Non potrà essere rilasciata concessione edilizia se non dopo la formulazione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o di lottizzazione convenzionata, che dovrà interessare tutta l'area. Sul piano particolareggiato dovrà essere richiesto il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici, per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demo Etno-Antropologico.
- Spazi pubblici : nelle lottizzazioni o negli insediamenti è prescritto destinare a spazi pubblici , ad attività collettive , verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) almeno il 20% dell'intera superficie territoriale .
- Costruzioni sui confini del lotto : sono vietate le costruzioni di qualsiasi genere ; sono però ammesse presso gli accessi modeste costruzioni, limitate alle sole necessità per il controllo degli ingressi delle persone e dei movimenti dei materiali .
- La strada di accesso all'area dovrà essere realizzata a cura e spese dei lottizzanti, oltre agli oneri di accesso ed allaccio ai pubblici servizi e la gestione di eventuali stazioni di sollevamento acque reflue.

- Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici, per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demo Etno-Antropologico.

9. Norme per la zona artigianale all'interno del perimetro urbano "D13", situata in località Binza Manna.

Tipo di insediamento : zone destinate ad attività di piccola entità in rapporto funzionale con il paese. Per l'attuazione valgono le disposizioni di cui all'art. 24a comma 1.

Superficie : 0.32 ha

Per tale zona valgono le seguenti prescrizioni:

- IT : 0.70 mc/mq
- IF : non stabilito
- Tipi edilizi : liberi
- IC : 0.25 mq/mc
- Distanze : dalla strada ml. 30.00 ; dal confine ml. 10.00 .
- Non potrà essere rilasciata concessione edilizia se non dopo la formulazione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o di lottizzazione convenzionata, che dovrà interessare tutta l'area .
- Spazi pubblici : nelle lottizzazioni o negli insediamenti è prescritto destinare a spazi pubblici , ad attività collettive , verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) almeno il 20% dell'intera superficie territoriale .
- Costruzioni sui confini del lotto : sono vietate le costruzioni di qualsiasi genere ; sono però ammesse presso gli accessi modeste costruzioni, limitate alle sole necessità per il controllo degli ingressi delle persone e dei movimenti dei materiali .

Per servire le attività da realizzare tutti gli oneri di accesso ed allaccio ai pubblici servizi e la gestione di eventuali stazioni di sollevamento acque reflue sono a carico dei lottizzanti.

10. Norme generali per le destinazioni commerciali in zona D.

a. In queste zone è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento di:

- Strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari, sia nella forma di esercizio singolo che di centro Commerciale.
- Medie Strutture di Vendita (MSV) prevalentemente o esclusivamente alimentare sia nella forma di esercizio singolo che di Centro Commerciale.
- Grandi Strutture di vendita (GSV) prevalentemente o esclusivamente alimentari realizzati nella forma di esercizi singoli.

b. Definizioni.

Al fine dell'applicazione delle presenti norme, si intendono:

- SV Superficie di Vendita di un esercizio commerciale.

E' la superficie utile destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavoro, uffici e servizi.

- SLP Superficie Lorda di Pavimento di un esercizio commerciale.

E' la somma di tutte le superfici che costituiscono l'esercizio commerciale, al lordo delle murature.

*(Si assume convenzionalmente che il rapporto tra la SV e la SLP non possa essere superiore a 0,75.)*

- MSV *Medie Strutture di Vendita.*

*Sono le strutture di vendita aventi SV superiore a 150 mq. e non superiore a 1.200 mq..*

- GSV *Grandi Strutture di Vendita.*

*Sono le strutture di vendita aventi SV superiore a 1.200 mq.e non superiore a 2.500.*

- SVA *Strutture di Vendita Alimentari.*

*Sono le strutture di vendita esclusivamente alimentari o quelle miste in cui vi sia una prevalenza di SV alimentare.*

- SVNA *Strutture di Vendita Non Alimentari.*

*Sono le strutture di vendita esclusivamente non alimentari o quelle miste con prevalenza di SV non alimentare, cioè con una SV alimentare non superiore al 20% della SV globale e, comunque, non superiore a 300 mq.*

- ECS *Esercizio Commerciale Singolo.*

*Sono le strutture di vendita composte da un unico esercizio commerciale.*

- CC *Centro Commerciale.*

*Sono le MSV e le GSV nelle quali più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita del Centro Commerciale è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi.*

#### c. Parcheggi.

*Gli edifici ed i locali adibiti ad attività commerciale devono essere dotati di parcheggi pertinenziali per la clientela. I parcheggi pertinenziali per la clientela degli esercizi commerciali sono quantificati sulla base dei seguenti parametri:*

*PA Numero di stalli di parcheggi riservati alla clientela*

*SP Superficie di parcheggio riservata alla clientela, espressa in mq., comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra.*

*Si assume la correlazione:  $1PA = 25 \text{ mq. di SP}$ .*

*La SV assunta a riferimento per la verifica degli standards è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando la SV dei diversi esercizi.*

*I parcheggi pertinenziali sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. n°. 2266/U del 20.12.1983.*

*I parcheggi pertinenziali devono essere localizzati in aree contigue alle strutture di vendita, ovvero collegate almeno ad un ingresso pedonale per la clientela senza interruzione di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.*

#### d. Dotazioni di parcheggi pertinenziali alla clientela.

##### *1) Strutture di vendita alimentari (SVA)*

*Per le MSV e GSV:  $PA_{\text{alimentare}} \geq 0.12 \times SV_{\text{alimentare}}$  e  $SP_{\text{alimentare}} \geq 3 \times SV_{\text{alimentare}}$*

##### *2) Strutture di vendita non alimentari (SVNA)*

*$PA_{\text{non alimentari}} \geq 0.04 \times SV_{\text{non alimentari}}$   $SP_{\text{non alimentari}} \geq 1 \times SV_{\text{non alimentari}}$*

##### *3) Strutture di vendita miste (con una SV non superiore al 20% della SV globale e, comunque, o superiore a 300 mq)*

*- Se l'autorizzazione specifica la SV alimentare e la SV non alimentare, la dotazione minima di parcheggi è pari a:*

*$PA_{\text{totale}} = PA_{\text{alimentare}} + PA_{\text{non alimentare}}$*

*$SP_{\text{totale}} = SP_{\text{alimentare}} + SP_{\text{non alimentare}}$*



- Se l'autorizzazione per la vendita di alimentari e non alimentari specifica solo la  $SV_{totale}$ , si assume convenzionalmente che la stessa sia tutta alimentare e, per il calcolo della dotazione minima di parcheggi, valgono le formule di cui al punto che la stessa sia tutta I).

e. Aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci ( $SP_{mov}$ )

Ogni MSV e GSV deve essere dotata di aree per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci ad essa pertinente.

1) Per le MSV deve essere verificata la seguente relazione:

$$SP_{mov} \geq 0.18 \times SV + 48 \text{ mq}$$

2) Per le GSV deve essere verificato il più alto dei seguenti valori:

$$SP_{mov} \geq 0.18 \times SV + 48 \text{ mq} \text{ e } SP_{mov} \geq 500 \text{ mq}$$

Per le GSV è richiesta, inoltre, la separazione degli accessi veicolari al parcheggio riservato alla clientela ed all'area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al trasporto merci. Nel Caso di  $MSV \leq 600 \text{ mq}$  è consentito l'utilizzo dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela a condizione che :

$$SP \geq SP_{standard} + 50 \text{mq}$$

$$PA \geq PA_{standard} + 2$$

Le aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci ( $SP_{mov}$ ), devono essere:

Contigue all'esercizio commerciale;

Di uso esclusivo dei veicoli adibiti al rifornimento merci;

Posizionate in modo tale che l'accesso alla viabilità pubblica sia idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al rifornimento merci;

Avere una forma tale da poter iscrivere in essa un rettangolo di misure non inferiori a mt. 5x10.

f. Verifica delle condizioni di compatibilità.

Verifica delle condizioni di compatibilità.

L'autorizzazione per l'apertura, il trasferimento, l'accorpamento, l'ampliamento, la modifica del settore merceologico (alimentare e non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare delle strutture di vendita è subordinata alla verifica, autocertificata da un ingegnere o architetto esperto in pianificazione e regolamentazione del traffico, delle seguenti condizioni di compatibilità:

1) Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale.

E' obbligatoria per tutte le MSV e le GSV.

Le aree adibite a parcheggio ( $SP$  ed  $SP_{mov}$ ) della struttura di vendita devono essere opportunamente raccordate alla viabilità pubblica, in modo tale da non determinare condizioni di intralcio alla circolazione, in particolare per quanto riguarda la formazione di code sulla sede viaria pubblica.

Nel caso di strutture di vendita con dotazione di parcheggio alla clientela maggiore di 100 PA, è richiesta una specifica regolamentazione degli accessi al parcheggio e la verifica delle intersezioni.

2) Verifica dell'impatto trasportistico a livello di rete.

E' obbligatoria per le strutture di vendita con una dotazione di parcheggi alla clientela superiore a 100 PA, assumendo come dotazione di parcheggi il valore maggiore tra la dotazione standard e quella effettiva.

La metodologia da assumere per la verifica è quella del Manuale della Capacità delle Strade (Highway Capacity Manual).

La verifica deve prendere in considerazione la rete stradale compresa entro un'area di raggio pari ad almeno 1,5 km., con centro nel punto di accesso al parcheggio alla clientela della struttura di vendita.

La verifica preliminare individua le sezioni maggiormente caricate, ovvero quelle che presentano le più pesanti situazioni di criticità del traffico, poste sugli itinerari principali di accesso alla

*struttura di vendita. Il flusso orario veicolare considerato è dato dalla portata oraria di servizio stimata sulla base di rilievi di traffico relativi alla situazione attuale, ossia senza la struttura di vendita. La verifica è sviluppata con riferimento a queste sezioni (sezioni monitorate).*

*Il flusso orario veicolare considerato è dato dalla somma dei seguenti valori:*

*1).portata orario di servizio, come sopra definita;*

*2).quota parte, attribuita alla sezione, del totale traffico orario addizionale generato dalla struttura di vendita, convenzionalmente posto pari al doppio dei posti auto del parcheggio riservato alla clientela; il riparto del totale traffico orario addizionale tra le sezioni monitorate è definito sulla base di ipotesi di indirizzamento dei flussi tenuto conto delle caratteristiche del bacino di mercato della struttura di vendita.*

*La verifica deve dimostrare che, tenuto conto della capacità delle sezioni monitorate, in nessuna si determina il livello di servizio E (Flusso Instabile), come definito dall'HCM.*

*3) Verifica delle condizioni di compatibilità ambientale.*

*E' obbligatoria per i progetti di intervento che implicino una trasformazione del territorio finalizzata alla realizzazione di nuove MSV e GSV.*

*Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si rimanda al DPCM 6.10.2000, D.lgs 31.03.1998 n. 114, Delib., G.R. 25.05.1993 n. 19/59, Delib. G.R. 29.12.2000 n. 55/108, L.R. n. 5 del 25.02.2005, L.R. n. 5 del 18.05.2006 e alle altre norme sovraordinate in materia.*

#### ART. 24b - ZONE "G".

1. Sono destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi d'interesse generale (istruzione superiore , sanità, credito, sport, ricreazione, sosta e ristoro, depurazione, potabilizzazione e simili).

Dovranno essere assoggettate a Piano attuativo, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale da cui risulti una coerente utilizzazione della Zona, specie per quanto attiene gli accessi alle diverse parti.

2. L'indice territoriale massimo per tutte le zone G, previa disposizione di P.P., viene stabilito in 1.50 mc/mq .

3. Per quanto attiene ai rapporti tra gli insediamenti e gli spazi pubblici o ad uso pubblico essi saranno definiti dal piano attuativo sulla base delle disposizioni dell'art. 8 del D.A.EE.LL. della R.A.S. N° 2266/U 83 e comunque delle disposizioni di legge vigenti al momento della attuazione delle presenti norme.

G1 – Area destinata a strutture sportive di interesse generale .

I.T. = 0.01 mc/mq , con possibilità di incremento previa predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata

G2– Area destinata alla realizzazione di una palestra connessa all' Istituto Tecnico Agrario .

I.T. = 0.01 mc/mq , con possibilità di incremento previa predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata

G3 – Area destinata alla realizzazione di un museo .

I.T. = 0.01 mc/mq , con possibilità di incremento previa predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata

G4– Area destinata a strutture sportive di carattere generale .

I.T. = 0.01 mc/mq . L'incremento di volumetria per interventi di ristrutturazione ed ampliamento è subordinato alla predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata .  
**(modifica approvata con delibera di C.C. n.2 del 22.04.2015)**

G5 – Area destinata all'Istituto Tecnico Agrario .

I.T. = 0.01 mc/mq .L'incremento di volumetria per interventi di ristrutturazione ed ampliamento è subordinato alla predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata .

G6 – Area destinata all'Impianto di Depurazione Comunale

I.T. = 0.01 mc/mq .L'incremento di volumetria per interventi di ristrutturazione ed ampliamento è subordinato alla predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata

G7 – Area destinata ad attività ricreative, sportive, ristorative etc.

I.T. = 0.12 mc/mq. Superficie : 1.31 ha. Valgono le disposizioni di cui all'art. 24b commi 1 e 3.

L'attuazione non deve comportare alcun onere per l'Amministrazione Comunale

**G8 – Area destinata a strutture sportive di carattere generale.**

**I.T. = 0.01 mc/mq. L'incremento di volumetria per interventi di ristrutturazione ed ampliamento è subordinato alla predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata.  
(modifica approvata con delibera di C.C. n. 45 del 13.09.2017)**

#### ART. 24c - ZONA "H" DI RISPETTO AMBIENTALE PAESISTICO

1. Per tali Zone è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq da computarsi entro e fuori terra. È ammessa la possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della legge 6.8.1967, n°765, per la realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti pubblici.
2. In tali zone sono consentiti solo interventi tendenti alla tutela delle specie e del verde, al consolidamento dei terreni, al rimboschimento. Le costruzioni esistenti possono essere soggette esclusivamente ad interventi di demolizione, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo o ristrutturazione.
3. Per le zone di rispetto cimiteriale valgono le disposizioni del R.E.

#### ART. 25 - I colori degli edifici

1. In tutte le zone, per tutti gli interventi consentiti e relativi alle parti degli edifici visibili dalle vie e piazze è fatto obbligo, ferme restando le prescrizioni dei P.P. vigenti, di completare le facciate utilizzando i colori previsti secondo una Tavola dei colori ammessi che il Consiglio Comunale potrà approvare successivamente.
2. Sono ammessi lievi scostamenti dal colore prevalente prescelto e finiture di parti (cornicioni, marcapiani, cornici ecc.) con ricorso ad altri colori non previsti in tabella. A tal fine i titolari della concessione o autorizzazione all'atto del rilascio della stessa comunicheranno il colore prevalente prescelto indicando il numero di cui alla Tabella allegata.
3. È delegata agli uffici competenti la scelta del procedimento per garantire una corretta applicazione della presente norma.

## DISPOSIZIONI PER MISURARE LA COMPATIBILITA' NELLE ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANE

### ART. 26

1. Al fine di misurare la compatibilità ambientale dei progetti, finalizzati alla trasformazione delle Zone "C", "D" "G", gli organi tecnici dell'Amministrazione Comunale dovranno formulare l'istruttoria preliminare evidenziando agli organismi consultivi o deliberanti, l'impatto nelle aree in oggetto degli interventi previsti con riguardo alle prescrizioni di cui agli articoli precedenti.

2. In particolare dovranno essere valutati nell'istruttoria:

a) Gli effetti conseguenti dai movimenti di terra in relazione a scavi e rinterri, connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, che comportino modificazioni rilevanti e permanenti della forma del suolo. La verifica dovrà essere svolta in modo che si evinca, in termini quantitativi e qualitativi la configurazione finale, e che risultino, a seguito delle eventuali modifiche di pendenze preesistenti, i rimodellamenti e gli interventi previsti per il ripristino delle condizioni.

b) Gli effetti che possano derivare dalla dislocazione degli edifici in relazione alle tipologie e alla morfologia del suolo specificando, ove sussistano, le possibili alternative.

c) Le condizioni di permeabilità del suolo in relazione al sistema di convogliamento delle acque superficiali meteoriche segnalando ove sussistano, a seguito degli interventi previsti, rischi di ristagni in aree limitrofe.

d) Le caratteristiche delle aree prescelte da destinare a spazio pubblico in relazione alle diverse opportunità e alle eventuali alternative nonché alla previsione di sistemazione del suolo con particolare riguardo alle specie arboree prescelte per la piantumazione.

## TITOLO VII

### NORME DI ATTUAZIONE PER IL TERRITORIO EXTRAURBANO CONTENENTI LE DISPOSIZIONI NECESSARIE PER MISURARE LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEI PROGETTI DI TRASFORMAZIONE

### ART. 27

1. Le presenti norme riguardano espressamente le parti del territorio extraurbano destinate alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

2. Nelle Zone "E" si riconosce la necessità di mantenere i caratteri e gli elementi diffusi del paesaggio consolidato, sono quindi consentiti solo interventi atti a favorire il mantenimento, la riqualificazione e lo sviluppo delle attività agricole e zootecniche, comunque non in contrasto con l'equilibrio ambientale.

### ART. 28

1. Non è consentito, in assenza di autorizzazione o concessione edilizia, modificare la rete dei percorsi interpoderali, né rimuovere i suoi elementi costitutivi e distintivi quali:

- i muri a secco;
- le alberature a filari;

- le siepi.

2. Non è consentito alterare o demolire i manufatti superstiti che costituiscono testimonianza dell'attività agro-pastorale o che comunque rivestono valore storico ed architettonico.

3. Le recinzioni preesistenti in muratura a secco integrate da siepi o filari e delimitanti le proprietà dovranno essere conservate e restaurate mediante integrazione delle parti mancanti utilizzando gli stessi materiali e ripristinando l'altezza originaria.

#### ART. 29

1. Non è consentito intervenire ad una distanza inferiore a ml.50 dalle emergenze archeologiche elencate e censite nella apposita planimetria (che costituisce tavola complementare a quella della zonizzazione), ovvero dall'edificio, reperto o elemento identificato. Non deve in ogni caso essere messa in pericolo l'integrità dei monumenti soggetti alle disposizioni di questa norma, né deve essere danneggiata la prospettiva o la luce o alterate le condizioni di ambiente e di decoro .

2. Nella tavola suddetta denominata "Monumenti e aree di interesse archeologico" viene individuata una zona di interesse dove è fatto divieto di intervenire e modificare l'area con costruzioni di qualsiasi tipo e natura, se non dopo dettagliata relazione e nulla osta della autorità competente. Per tutti gli interventi edilizi si fa rimando al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n° 490.

3. I beni censiti nell'apposita tavola ed elenco non possono essere inoltre demoliti, rimossi o modificati senza l'autorizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali . Essi non possono essere adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico oppure tali da creare pregiudizio alla loro conservazione o integrità.

4. E' vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi di interesse storico e artistico . Il soprintendente può autorizzare il collocamento o affissione quando non ne derivi danno all'aspetto e al decoro . L'esercizio del commercio, con sole installazioni mobili, è altresì subordinato al preventivo nulla osta del soprintendente .

5. Eventuali ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, dovranno essere denunciati, alla Soprintendenza competente. E' inoltre fatto obbligo di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della Soprintendenza predetta.

#### ART. 30

1. Ai progetti finalizzati al rilascio di concessioni edilizie nelle zone agricole si dovrà allegare, oltre agli elaborati previsti dal R.E. una documentazione fotografica e un rilievo nella scala 1:1.000 della distribuzione e del tipo di vegetazione esistente, dei caratteri delle linee di confine delle proprietà interessate con indicata la eventuale presenza, nell'area di proprietà o a confine, di elementi di cui agli articoli precedenti nonché il progetto di sistemazione degli spazi circostanti il fabbricato e tutti gli interventi previsti nell'area.

#### ART. 31

1. Tutti i manufatti edilizi, con la sola eccezione delle serre e degli impianti, dovranno essere realizzati con materiali naturali. Sono esclusi le strutture e gli elementi prefabbricati a vista, i materiali sintetici e le finiture riflettenti.

2. Nuove recinzioni dovranno essere realizzate su basi costituite da muratura tradizionale a secco in pietra locale, non superiore a cm.90 di altezza, salvo diverse esigenze documentabili con uno studio agronomico

#### ART. 32

1. Al fine di misurare la compatibilità ambientale dei progetti finalizzati alla trasformazione di parti del territorio extraurbano, gli organi tecnici dell'Amministrazione Comunale dovranno formulare

l'istruttoria preliminare evidenziando agli organismi consultivi o deliberanti, l'impatto nelle aree in oggetto, con riguardo alle prescrizioni di cui agli articoli precedenti.

2. In particolare dovranno essere valutati nell'istruttoria:

- Movimenti di terra: in relazione a scavi e rinterri, che comportino modificazioni rilevanti e permanenti della forma del suolo, la verifica dovrà essere svolta in modo che si evinca, in termini quantitativi e qualitativi la configurazione finale, e che risultino a seguito delle modifiche di pendenze preesistenti i rimodellamenti e gli interventi previsti per il ripristino delle condizioni.
- Condizioni di idrografia e permeabilità del suolo: in relazione al sistema di convogliamento delle acque superficiali meteoriche segnalando ove sussistano, a seguito degli interventi previsti, rischi di impedire lo scorrimento di acque intercettate. Qualora l'intervento preveda una modifica del deflusso superficiale delle acque si dovrà accertare che sia garantito che le variazioni non comportino ristagni in aree limitrofe.
- Approvvigionamento idrico e smaltimento dei liquami: in relazione alle modalità con cui si intenda far fronte alle necessità sopradette verificando la corrispondenza alle norme d'igiene vigenti e a tutte le disposizioni di legge in materia.
- Specie arboree ed arbustive: in relazione ad eventuali espianati e a nuovi impianti, con riguardo a filari e siepi lungo i percorsi e a confine delle proprietà.

#### ART. 33

1. È istituito il Registro delle aree impegnate per la edificazione nelle zone "E".

2. I richiedenti concessioni e autorizzazione edilizie in dette Zone devono, mediante atto notorio redatto ai sensi delle disposizioni di legge vigenti, dichiarare di non aver in precedenza realizzato volumetrie nell'area oggetto del nuovo intervento o in altre aree confinanti e contigue, anche se successivamente frazionate, ovvero allegare una planimetria catastale in scala 1:2.000 in cui contrassegnare a colore l'area impegnata per interventi edilizi, comunicando gli estremi della precedente concessione o autorizzazione.

3. Sarà cura degli uffici dell'Amministrazione annotare le comunicazioni e trasferire su apposita planimetria in scala adeguata le informazioni di cui al comma precedente.

#### ART. 34

*Nelle Zone "E" il P.U.C. si attua di norma per intervento edilizio diretto. Per interventi con volumi superiori a mc 3000, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o con numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione di 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. Non possono essere comunque superati gli indici fondiari inderogabili definiti nel successivo articolo 35.*

#### ART. 34a

1. E' possibile utilizzare più corpi aziendali anche non contigui al fine di raggiungere la superficie minima indicata negli articoli seguenti .

## ART. 35

Nelle Zone agricole sono ammessi gli usi indicati nei successivi punti:

I) Fabbricati di servizio aziendali, depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio delle attività, rimesse per macchine agricole, piccoli ricoveri per allevamento zootecnico purché non superiori a 100 mq .

In tutte le sottozone ove sono ammessi gli usi di cui sopra è obbligatorio il rispetto dei seguenti parametri:

– nelle Zone "E1", "E2" ed "E3" IF 0,05 mc/mq , nelle zone "E5" I.F. 0,01, diminuito dell'indice utilizzato per le eventuali residenze

lotto minimo ha 1.00 ;

DC ml.5;

DS ml.10

I fabbricati non potranno essere composti da più di un piano fuori terra oltre ad un vano interrato o seminterrato. È obbligatoria la copertura a tetto a una o due falde.

II) Impianti serricoli, orticoli e vivaistici

In tutte le sottozone ove sono ammessi gli usi di cui sopra è obbligatorio il rispetto dei seguenti parametri:

- IF libero;

- IC 50%;

- lotto minimo ha 0,50;

- distanze minime non inferiori a ml 5 dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo e a ml. 10 da tutte le altre abitazioni.

Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n° 1497.

III) Attrezzature ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Allevamenti zootecnici in strutture di dimensione superiore a quelli di cui al punto I) , compresi gli edifici per gli alloggi per il personale fino ad una SU massima di 150 mq.

- In tutte le sottozone ove sono ammessi gli usi di cui sopra è obbligatorio il rispetto dei seguenti parametri:

- IF 0,15 nelle zone "E1", IF 0,20 nelle zone "E2", IF 0,10 nelle zone "E3";

- lotto minimo ha 3;

- DC ml. 50;

- DS ml.10;

- In caso di ampliamento di fabbricati preesistenti le distanze dai confini potranno essere mantenute.

IV) Attività agrituristiche purché collaterali o ausiliarie a quella agricola e/o zootecnica, così come indicato dalla legge regionale in materia.

In tutte le sottozone ove sono ammessi gli usi di cui sopra è obbligatorio, per nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, il rispetto dei seguenti parametri:

- posti letto: 10 per aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ettari, per le aziende di dimensioni superiori il limite massimo è di 20 posti letto.;
- volume massimo 50 mc. per posto letto;
- lotto minimo, anche costituito da superfici non contigue, ha 5;
- IF per la residenza 0,03 mc/mq;
- DC ml.5;
- DS ml.10

Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 5 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

V) Centri attrezzati per la sosta e la ristorazione anche indipendenti da una azienda agricola.

In tutte le sottozone ove sono ammessi gli usi di cui sopra è obbligatorio il rispetto dei seguenti parametri:

- IF 0,03;
- posti letto fino a 20;
- lotto minimo ha 5,00.

Con delibera del Consiglio Comunale l'indice di cui sopra è incrementabile fino a 0,10 mc/mq.

VI) Residenze

In tutte le sottozone ove sono ammessi gli usi di cui sopra è obbligatorio il rispetto dei seguenti parametri:

- nelle zone "E1" e "E2" IF 0,02 , nelle zone "E3" IF 0,03 mc/mq;
- lotto minimo ha 1.00 ;
  - DC ml.5;
  - DS ml.10

I volumi per le residenze dovranno essere composti da non più di un piano fuori terra oltre a una vano interrato o seminterrato.

I vani seminterrati non direttamente collegati con una struttura edilizia fuori terra non possono in ogni caso superare la superficie complessiva di mq 50. Se collegati ad una struttura edilizia fuori terra i vani entro terra non potranno eccedere più del 20% rispetto alla superficie coperta del fabbricato principale.

Per le sole residenze è ammessa la realizzazione di porticati o verande che non partecipano al computo dei volumi solo se di superficie non eccedente il 25% della superficie coperta dell'edificio, a condizione che siano aperte per tre lati, e non eccedenti il 20% della superficie coperta dell'edificio, se aperti su due lati.

È obbligatoria la copertura a tetto.

VII) Comunità terapeutiche per il recupero di tossicodipendenti e disabili.

In tutte le sottozone ove sono ammessi gli usi di cui sopra è obbligatorio il rispetto dei seguenti parametri:

- IF 0,10 mc/mq;
- lotto minimo ha 2;
- DC ml. 5;
- DS ml. 10.



## ART. 36

Le zone extraurbane sono suddivise nelle seguenti zone nelle quali sono ammessi gli usi specificati :

- ZONE "E1": Aree caratterizzate dalla presenza di attività agricole tipiche e specializzate in prevalenza costituite da oliveti e vigneti.

Usi ammessi:

I) Fabbricati di servizio aziendali, depositi attrezzi, rimesse macchine agricole.

III) Attrezzature ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.

IV) Attività agrituristiche.

VI) Residenze.

- Inoltre sono ammessi lavori per la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento, nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

- La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo può essere variata in quelle consentite.

- L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

- Il posizionamento delle nuove volumetrie è da ubicare in adiacenza di quelle esistenti o in assenza di queste in siti compatibili e comunque da concordare con l'Amministrazione Comunale.

- ZONE "E2": Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva o caratterizzate dalla presenza di attività agricole varie.

Usi ammessi:

I) Fabbricati di servizio aziendali, deposito attrezzi , rimesse macchine agricole.

II) Impianti serricoli, orticoli e vivaistici

III) Attrezzature ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.

IV) Attività agrituristiche.

V) Centri attrezzati per la sosta e la ristorazione.

VI) Residenze.

VII) Strutture per il recupero dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

- Inoltre sono ammessi lavori per la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento, nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

- La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo può essere variata in quelle consentite.

- L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

- Non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi di tipo agro-industriale.

- Il posizionamento delle nuove volumetrie è da ubicare in adiacenza di quelle esistenti o in assenza di queste in siti compatibili e comunque da concordare con l'Amministrazione Comunale

- ZONE "E3": Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario per cui si ammette l'uso finalizzato alla attività agricola e alla residenza.

Usi ammessi:

I) Fabbricati di servizio aziendali, deposito attrezzi, rimesse macchine agricole.

II) Impianti serricoli, orticoli e vivaistici.

III) Attrezzature ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.

IV) Attività agrituristiche.

V) Centri attrezzati per la sosta e la ristorazione.

VI) Residenze.

VII) Strutture per il recupero dei disabili, de tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

- Inoltre sono ammessi lavori per la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento, nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

- La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo può essere variata in quelle consentite.

- L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

- Non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi di tipo agro-industriale.

- Il posizionamento delle nuove volumetrie è da ubicare in adiacenza di quelle esistenti o in assenza di queste in siti compatibili e comunque da concordare con l'Amministrazione Comunale.

- ZONE "E5": Aree di elevato valore ambientale, marginali per l'insediamento agricolo, costituite in prevalenza da macchia alta, bosco e pascolo arborato di cui si ravvisa la necessità di garantire adeguate condizioni di stabilità ambientale e di tutela.

Usi ammessi:

In queste zone non sono ammesse alterazioni allo stato dei luoghi e sono permessi i soli interventi volti alla conservazione, alla difesa, ripristino restauro e fruizione della risorsa. E' consentito il mantenimento delle attività esistenti purché rispettino le caratteristiche ambientali; vengono favorite le attività tradizionali, quelle eco-compatibili e in particolare l'agricoltura biologica.

Sono sempre consentite:

- attività scientifiche, comprendenti lo studio, il controllo e la conservazione delle risorse ambientali;

- la fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere e amovibili (sentieri natura, segnaletiche) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione, postazioni naturalistiche);

- opere di difesa e di ripristino ambientale in presenza alterazioni o di manomissione di origine antropica;

- interventi per il recupero e la valorizzazione degli ambienti umidi;

- il recupero di strutture esistenti con tipologie originarie;

- l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

- Interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

- Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali quelle connesse al soddisfacimento del bisogno idrico regionale e tutte le altre opere di

urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico. Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge n° 1497/1993;

- opere di rimboschimento di iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzate, sempre che effettuate col fine di ricostruire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;
- opere antincendio e protezione civile;
- sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
- pascolamento controllato
- mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici foraggere;
- opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico ambientale.

Fra le nuove attività sono consentite solo quelle ecocompatibili come l'agricoltura biologica con usi ammessi :

I) Fabbricati di servizio aziendali.

IV) Attività agrituristiche.

Nelle zone E5 per le aziende economico produttive legittimamente insediate ed operanti anteriormente alla data dello 06/08/1993, sono autorizzabili, previa verifica della compatibilità paesistico-ambientale, gli interventi di riqualificazione produttiva, ristrutturazione ed ampliamento, quando gli stessi interventi risultino essenziali per la fisiologica economicità aziendale ed imposti da esigenze di economia di scala e/o di adeguamento tecnologico nel limite massimo di edificabilità di 0,01 mc/mq.

Conseguentemente sono autorizzabili il decespugliamento, il taglio colturale, il pascolamento, la realizzazione di impianti tecnologici, gli interventi atti a rendere più funzionali l'agricoltura e la zootecnia, l'ammodernamento e la realizzazione di opere esistenti quali residenze, stalle depositi e simili.

#### ART. 37 - Zone "D" extraurbane

1. Norme per le zone artigianali extraurbane "D8", "D9", situate rispettivamente in località "Paulis" e "Baddu e Saltu" .

Tali zone appartengono all'impianto del PRG originario e per esse valgono le prescrizioni grafiche e normative dei relativi piani attuativi, che di seguito si riportano:.

- Destinazione edilizia: laboratori artigiani, attrezzature per l'industria, stabilimenti e fabbriche, uffici e servizi pubblici che per le loro caratteristiche non possono essere recepiti nella struttura urbana, locali per uffici connessi con l'attività artigiana o industriale, abitazioni strettamente necessarie per il solo personale di custodia;
- Tipi edilizi: liberi;
- Indice di edificabilità fondiaria: non stabilito;
- Rapporto di copertura: 60% della superficie totale del lotto;
- Distanze: arretramento minimo dal filo strada ml. 15,00, distanza dai confini ml. 7,50;
- Costruzioni sui confini di lotto: sono vietate le costruzioni di qualsiasi genere; sono però ammesse presso gli accessi modeste costruzioni, limitate alle sole necessità per il controllo degli ingressi delle persone e dei movimenti dei materiali. Sulle aree di distacco con le altre industrie sono ammessi quei manufatti eventualmente necessari per il collegamento con altri cicli di produzione;
- Distacchi dalle strade: i distacchi minimi dalle strade possono essere aumentati a discrezione dell'Amministrazione Comunale nei casi in cui le recinzioni o le alberature ricadano in corrispondenza di curve stradali, incroci o diramazioni;
- Alberature: di norma devono essere arretrate di ml. 20 dagli incroci;

- Recinzioni: le opere di recinzione devono essere particolarmente curate e realizzate a giorno;
- Distanze dalle strade statali o provinciali: da osservarsi nella edificazione, non deve essere inferiore ai ml. 20 da misurarsi in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada. A tale distanza minima si deve aggiungere la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e fasce di espropriazioni risultanti da progetti approvati;
- Piani Particolareggiati: non potrà essere rilasciata concessione edilizia se non dopo la formulazione e l'approvazione di un piano particolareggiato d'iniziativa pubblica o di lottizzazione convenzionata che dovrà interessare come minimo una superficie di **ha 3 (modifica approvata con delibera di C.C. n.4 del 23.07.2014)**;
- Spazi pubblici: nelle lottizzazioni o negli insediamenti è prescritto di destinare a spazi pubblici, ad attività collettive, verde pubblico o parcheggio (escluse le sedi viarie) almeno il 20% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

2. Norme per la zona artigianale extraurbana "D14", situata in località Astasi.

Tipo di insediamento : zone destinate ad attività di piccola entità. Per l'attuazione valgono le disposizioni di cui all'art. 24a comma 1.

Superficie : 1.10 ha

Per tale zona valgono le seguenti prescrizioni:

- IT : 0.10 mc/mq
- IF : non stabilito
- Tipi edilizi : liberi
- IC : 0.05 mq/mc
- Distanze : dalla strada ml. 10.00 ; dal confine ml. 10.00 .
- Non potrà essere rilasciata concessione edilizia se non dopo la formulazione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o di lottizzazione convenzionata, che dovrà interessare tutta l'area .
- Spazi pubblici : nelle lottizzazioni o negli insediamenti è prescritto destinare a spazi pubblici , ad attività collettive , verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) almeno il 20% dell'intera superficie territoriale .
- Costruzioni sui confini del lotto : sono vietate le costruzioni di qualsiasi genere ; sono però ammesse presso gli accessi modeste costruzioni, limitate alle sole necessità per il controllo degli ingressi delle persone e dei movimenti dei materiali .

Per servire le attività da realizzare, tutti gli oneri di accesso ed allaccio ai pubblici servizi e la gestione di eventuali stazioni di sollevamento acque reflue sono a carico dei lottizzanti.

#### ART. 38: ZONA "F" DI INTERESSE TURISTICO PER INSEDIAMENTI DI TIPO PREVALENTEMENTE STAGIONALE

- Norme per la zona di interesse turistico "F1", situata in località "Monte Pedrosu".

1. Destinata ad attrezzature ricettive per le vacanze, il tempo libero e lo sport, in un'area estesa circa 70 ha in regione Monte Pedrosu. In tale sottozona è consentita la costruzione di strutture per lo sport, per la ricreazione e per il ristoro. Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

- IT = 0.10 mc/mq.
- IF max = 0.70 mc/mq

- DC ml 20
- DS ml 30

2. I fabbricati non potranno essere composti da più di un piano fuori terra oltre ad un vano interrato o seminterrato. E' obbligatoria la copertura a tetto ad una o due falde.

3. E' rimandata al Piano particolareggiato obbligatorio, esteso all'intera superficie individuata, la definizione dei parametri per la realizzazione delle opere, con particolare riferimento agli obblighi da osservare per la installazione delle strutture connesse, i collegamenti tra le diverse strutture, nonché tutte le prescrizioni necessarie per un corretto inserimento nel contesto ambientale. Il Piano particolareggiato dovrà inoltre considerare lo stato di consistenza dell'impianto vegetale esistente, sulla cui base stabilirà le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'intervento, scegliendo opportunamente in relazione a questo aspetto, anche in relazione a quanto prescritto nelle disposizioni per misurare la compatibilità ambientale di cui al precedente 32.

4. Sulla base del Piano Particolareggiato esteso all'intera superficie si potrà consentire di attuare le previsioni su lotti funzionali di superficie non inferiore a 50 ha.

#### ART. 38 bis

- Norme per la zona di interesse turistico "F2", situata in località "Canneddu".

1. Destinata ad attrezzature ricettive per le vacanze, il tempo libero e lo sport, in un'area estesa circa 1.3 ha in regione Canneddu. In tale sottozona è consentita la costruzione di strutture per lo sport, per la ricreazione e per il ristoro. Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

- IT = 0.10 mc/mq.
- IF max = 0.70 mc/mq
- DC ml 15
- DS ml 30

2. I fabbricati non potranno essere composti da più di un piano fuori terra oltre ad un vano interrato o seminterrato. E' obbligatoria la copertura a tetto ad una o due falde.

3. E' rimandata al Piano particolareggiato obbligatorio, esteso all'intera superficie individuata, la definizione dei parametri per la realizzazione delle opere, con particolare riferimento agli obblighi da osservare per la installazione delle strutture connesse, i collegamenti tra le diverse strutture, nonché tutte le prescrizioni necessarie per un corretto inserimento nel contesto ambientale. Il Piano particolareggiato dovrà inoltre considerare lo stato di consistenza dell'impianto vegetale esistente, sulla cui base stabilirà le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'intervento, scegliendo opportunamente in relazione a questo aspetto, anche in relazione a quanto prescritto nelle disposizioni per misurare la compatibilità ambientale di cui al precedente 32.

#### NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEI PROGETTI RICADENTI NELLA SOTTOZONA "F" DI NUOVA ISTITUZIONE.

- L'attuazione della sottozona avviene mediante Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata e successivo progetto esecutivo da approvarsi secondo le disposizioni di legge vigenti.

- Il Piano particolareggiato dovrà considerare lo stato di consistenza dell'impianto vegetale esistente, sulla cui base stabilirà le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'intervento, scegliendo opportunamente in relazione a questo aspetto.

- La collocazione dei manufatti emergenti, anche con riferimento alla condizione morfologica dell'area, dovrà essere prevista in modo da risultare di minore impatto visivo e concentrata, in ogni

caso evitando la distribuzione "a macchia". Non è consentito rendere impermeabile una quantità di superficie superiore al 5% dell'intera area.

- I manufatti edilizi dovranno essere realizzati con materiali naturali e non potranno essere utilizzati, elementi prefabbricati e finiture costituite da materiali riflettenti.

- Il P.P. avrà il compito di censire le specie vegetali esistenti sulla cui base fornirà un elenco delle specie da introdurre ex novo nonché i modi e i criteri di associazione e la densità delle diverse specie. E' vietata la rimozione delle formazioni arbustive esistenti ove non strettamente indispensabile per la realizzazione dei manufatti.

- Non è in ogni caso consentito intervenire in alcun modo con i percorsi fluviali tangenziali all'area ed ogni intervento edilizio dovrà distare dalle sponde non meno di ml. 150. Sulla base di una ricognizione delle specie igrofile presenti lungo le sponde dei corsi d'acqua, il P.P. prevederà le specie con le quali provvedere al restauro paesistico della sponda confinante con la sottozona evidenziata.

- L'intervento non dovrà in alcun modo interessare aree limitrofe di rispetto storico archeologico, e ogni intervento edilizio dovrà distare non meno di ml. 150 da una emergenza storica e archeologica.

- Eventuali ritrovamenti di natura archeologica dovranno essere segnalati all'A. C. che provvederà ad informare la Soprintendenza competente per territorio.

- Il Piano particolareggiato prevederà la soluzione in coerenza con le norme generali prospettando preliminarmente le possibili alternative alla A.C. la quale opterà per la soluzione che, in relazione alle prescrizioni delle presenti disposizioni, abbia minore impatto sull'ambiente e sul paesaggio.

- La concessione edilizia sarà rilasciata sulla base di progetto esecutivo redatto in conformità al P.P.

#### ART. 39

1. Le aree archeologiche sono cartograficamente individuate e delimitate sull'apposita tavola delle emergenze archeologiche che costituisce tavola complementare alla tavola della zonizzazione extraurbana. All'interno di tali aree è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, salvo che ogni scavo o aratura dei terreni di profondità maggiore a cm. 50 deve essere autorizzato dalla Soprintendenza archeologica; è ammessa ogni attività inerente lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche.

2. Nell'areale individuato è comunque fatto divieto di intervenire e modificare l'area con costruzioni di qualsiasi tipo e natura, se non dopo dettagliata relazione e nulla osta della competente Soprintendenza archeologica.

#### ART. 40

1. Per tutte le costruzioni esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia mediante ampliamenti purché sulla base dei parametri e secondo le disposizioni di cui alle presenti Norme.

#### ART. 41

1. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1.4.68 N° 1404 e in quelle di rispetto del nastro stradale sono consentiti i lavori di manutenzione ordinaria e

straordinaria e di ristrutturazione edilizia secondo le disposizioni di cui all'art.31 della Legge N° 457/78 anche finalizzati alla dotazione di servizi igienici, copertura di scale esterne e impianti tecnologici nonché per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

2. Gli interventi potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento del corpo di fabbrica sul fronte stradale.

3. Nel caso di esproprio di edifici per la realizzazione di strade e per la realizzazione di opere pubbliche, e nei casi di conseguente demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso in area adiacente anche inferiore al lotto minimo prescritto.

#### ART. 42

1. Ferme restando le prescrizioni di cui alla L. N°319/76 e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali e regionali in materia, le abitazioni e i fabbricati destinati alla conduzione del fondo e ad allevamenti che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotati, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento e ove richiesto di depurazione.

#### ART. 43

1. Per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili è ammesso l'indice fino a 1 mc/mq.

#### ART. 44

1. Le attività di cava nel territorio comunale sono quelle previste e regolate dal Piano regionale delle Cave. Nell'ambito dei terreni interessati da tali attività è consentito realizzare esclusivamente manufatti a titolo precario, per le prime lavorazioni del materiale estratto, per realizzare spogliatoi e servizi per il personale con un IF pari a 0,10 mc/mq. Tutti i manufatti dovranno essere smantellati una volta terminata l'attività di cava.

#### **ART. 45 - DISCIPLINA DELLE AREE DI SALVAGUARDIA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE DESTINATE AL CONSUMO UMANO.**

*1. Per la tutela delle risorse delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano sono individuate, nelle tavole della zonizzazione extraurbana Settore A e Settore B, le aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto.*

*2. La zona di tutela assoluta e' costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; ha una estensione di dieci metri di raggio dal punto di captazione e deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.*

*3. La zona di rispetto e' costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta; ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione. Nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività':*

*a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;*

*b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;*

*c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;*

- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;*
- e) aree cimiteriali;*
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;*
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;*
- h) gestione di rifiuti;*
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;*
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;*
- m) pozzi perdenti;*
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.*

*4. Per gli insediamenti o le attivita' di cui al comma 3, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. La Regione disciplina, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attivita':*

- a) fognature;*
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;*
- c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;*
- d) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 3.*

*Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si rimanda all'art. 21 del dlgs 152/99 e alle altre norme sovraordinate in materia.*