

<b>CAPO PRIMO – PREMESSA</b>	<b>4</b>
Articolo 1 Finalità. Riferimenti normativi.	4
Articolo 2 Funzione delle Norme. Abrogazione norme precedenti in contrasto	4
Articolo 3 Contenuti del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)	5
Articolo 4 Elementi costitutivi del P.U.C.	6
Articolo 5 Cartografia di base e tematica	6
Articolo 6 Validità ed efficacia del P.U.C.	7
<b>CAPO SECONDO – DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>9</b>
Articolo 7 Strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale	9
Articolo 8 Requisiti dei Piani Attuativi	10
Articolo 9 Zone territoriali omogenee. Tabella dei tipi edilizi	12
Articolo 10 Norme comuni di attuazione per le zone omogenee	12
Articolo 11 Definizione degli interventi	15
Articolo 12 Destinazioni d’uso. Criteri per il settore commerciale	18
Articolo 13 Destinazione degli immobili nelle zone residenziali	28
Articolo 14 Dotazioni di spazi pubblici, volumetrie e parcheggi nelle zone omogenee	29
Articolo 15 Vincolo dell’area utilizzata per la volumetria delle costruzioni	35
Articolo 16 Indici e parametri urbanistici	35
Articolo 17 Oneri e opere di urbanizzazione	46
Articolo 18 Concessioni ed Autorizzazioni	48
Articolo 19 Abbattimento barriere architettoniche	53
Articolo 20 Vincolo di non edificabilità	56
<b>CAPO TERZO – STRUMENTI DI CONTROLLO E GESTIONE</b>	<b>57</b>
Articolo 21 Programma pluriennale di attuazione (P.P.A.)	57
Articolo 22 Regolamento edilizio	57
<b>CAPO QUARTO – STRUMENTI DI ATTUAZIONE</b>	<b>58</b>
Articolo 23 Forme di attuazione del P.U.C.	58
Articolo 24 Piani urbanistici attuativi: tipologie	58
Articolo 25 Piani di recupero del patrimonio edilizio (P. di R.)	59
Articolo 26 Piano di lottizzazione (P. di L.)	61
Articolo 27 Domanda di autorizzazione della lottizzazione e documenti a corredo	62
Articolo 28 Procedimento di deliberazione sulla domanda di lottizzazione	64

Articolo 29	Approvazione dei P. di L.	64
Articolo 30	Convenzione del P. di L. - Impegni, termini, scadenze	64
Articolo 31	Autorizzazione alla lottizzazione 47	66
Articolo 32	Modalita' di attuazione dei P. di L.	67
Articolo 33	Lottizzazione d'ufficio	68
Articolo 34	Opere di urbanizzazione primarie nei P. di L.	69
Articolo 35	Mancata determinazione sull'istanza di autorizzazione a lottizzare o di stipula della convenzione	69
Articolo 36	Lottizzazione abusiva – frazionamenti	70
Articolo 37	Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)	71
Articolo 38	Programmi di recupero urbano	71
Articolo 39	Programmi integrati di intervento - Programmi di riqualificazione urbana	72
Articolo 40	Accordi di programma	73
<b>CAPO QUINTO - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO</b>		<b>75</b>
Articolo 41	Intervento edilizio diretto - Definizioni	75
Articolo 42	Modifiche allo stato dei luoghi - Obbligo di autorizzazione edilizia	80
Articolo 43	Mancata determinazione sulla domanda di concessione da parte dell'A.C.	81
Articolo 44	Silenzio assenso per edilizia residenziale	82
Articolo 45	Silenzio assenso per opere soggette ad autorizzazione	82
<b>CAPO SESTO - LE ZONE OMOGENEE</b>		<b>83</b>
Articolo 46	Norme di Zona	83
Articolo 47	La Zona A	84
Articolo 48	Norme edilizie particolari per la zona A	88
Articolo 49	Zona omogenea B - Sottozona B1, B2	90
Articolo 50	Sottozona B1 – Compl. residenziale con riferimento a valori tradizionali	90
Articolo 51	Sottozona B2 – Compl. residenziale recente	93

Articolo 52	Zona omogenea C - Espansione residenziale	97
Articolo 53	Zona omogenea D - Artigianale e commerciale	100
Articolo 54	Zona omogenea D – Artigianale in riconversione	103
Articolo 55	Zona omogenea E - Agricola	103
Articolo 56	Zona omogenea G - Servizi generali	107
Articolo 57	Zona omogenea H – Rispetto	109
Articolo 58	Zone S destinate a standards urbanistici - classificazione	110
Articolo 59	Zone destinate all'istruzione (S1)	111
Articolo 60	Zone destinate ad attrezzature di interesse comune (S2)	111
Articolo 61	Zone destinate a verde, gioco, sport (S3)	112
Articolo 62	Zone destinate a spazi di sosta e parcheggio (S4)	112
Allegato:	Tabella dei tipi edilizi	

## **CAPO PRIMO - Premessa**

### **Articolo 1**

#### **Finalità. Riferimenti normativi.**

Il Comune di S. Andrea Frius, con una popolazione attuale di circa 1932 unità ed una popolazione insediabile - secondo le scelte del presente strumento urbanistico - di circa 3865 unità, è classificato dal Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n° 2266/U del 20.12.1983, comune di terza classe.

Lo studio di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) trae origine dall'esigenza, espressa dall'Amministrazione Comunale, di adeguare lo strumento urbanistico vigente alle norme e disposizioni contenute nel Decreto sopracitato, nella C.A.EE.LL. Finanze e Urbanistica del 10/05/1984 n°1/1984 e nel D.P.G. n°228 del 03/08/1994.

Il Piano è redatto ai sensi della Legge Regionale 22/12/1989 n°45, della circolare 25/10/1990 n°6/U in applicazione della 45/89, e si attua nel rispetto delle particolari prescrizioni e vincoli, derivanti dalla applicazione delle seguenti leggi e Direttive emanate dalla Regione Sardegna: Legge 5.8.78, n.457; Legge n. 47/85; Legge 17.2.92, n. 179, norme sull'edilizia residenziale pubblica; Legge Regionale n. 23/85 e successive modifiche e integrazioni; L.R. 1.7.91 n.20; L.R. 22.6.92 n.11; L.R. 29.12.92 n.22; L.R. 7.5.93 n. 23; L.R. 29.4.94 n. 16; L.R. 15.2.96 n.13; L.R. 12.8.98 n. 28, norme in materia di tutela paesistica; L.R. 13.10.98 n. 29, tutela e valorizzazione dei Centri Storici della Sardegna. Delib. Giunta Regionale 29.12.2000 n. 55/108, in adozione degli atti D.P.C.M. 06.10.2000 (indirizzi e criteri di programmazione commerciale e urbanistica). Normative tutte che si considerano elaborati del Piano, anche se non materialmente allegati.

### **Articolo 2**

#### **Funzione delle Norme. Abrogazione norme precedenti in contrasto**

Le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), si riferiscono all'attuazione delle indicazioni e finalità dello strumento urbanistico e del Regolamento Edilizio (R.E.).

Alle Norme stesse ed a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio dovranno attenersi tutti gli interventi per la realizzazione di opere edilizie, con esclusione di qualunque deroga non ricompresa nei casi definiti dall'art. 41 quater della Legge 17.8.42 n. 1150

ovvero dall'art. 16 della Legge 6.8.67 n. 765, ovvero dall'art. 81 del D.P.R. 24.7.77 n.616.

Il P.U.C., attraverso la cartografia e le presenti norme di attuazione abroga, ove in contrasto, le norme del vigente strumento urbanistico generale.

Sono altresì abrogate le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale in contrasto con quanto prescritto dalle presenti norme di attuazione.

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'Amministrazione Comunale, di concessione o autorizzazione, ovvero alla relazione di cui all'art. 15 della L.R. 11.10.1985, n° 23, ai sensi delle legislazione vigente o alla D.I.A. di cui alla L. 23.12.1996, n° 662.

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.

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.

La struttura normativa è così articolata:

- Disposizioni generali (artt dal 7 al 21)
- Strumenti di controllo e di gestione (artt dal 22 al 23)
- Norme per gli strumenti di attuazione (artt dal 24 al 41)
- Norme per gli interventi edilizi diretti (artt dal 42 al 46)
- Norme per le zone territoriali omogenee (artt dal 47 al 62)
- Regolamento Edilizio (RE).

### **Articolo 3**

#### **Contenuti del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)**

I contenuti del P.U.C. sono quelli indicati nell'art. 19 della L.R. 45/89.

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 storico ambientale 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.

#### **Articolo 4**

##### **Elementi costitutivi del P.U.C.**

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

- a) Relazione generale, illustrativa sulla prospettiva del fabbisogno abitativo e sulla zonizzazione;
- b) Tavole grafiche, con particolare riferimento alla zonizzazione e alla infrastrutture esistenti;
- c) Regolamento edilizio (R.E.);
- d) Norme tecniche di attuazione (N.T.A.);
- 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) Relazione illustrativa delle Carte tematiche e relazione geotecnica.

#### **Articolo 5**

##### **Cartografia di base e tematica**

La cartografia è costituita dai seguenti elaborati:

- Carta tecnica regionale in scala 1:10.000 – il territorio comunale, il perimetro urbano, la viabilità principale;
- carta aereofotogrammetrica in scala 1:2.000 – l’ambito urbano;
- Planimetria catastale, il territorio comunale, in scala 1:10.000
- Planimetria catastale, l’ambito urbano, in scala 1: 2.000
- Cartografia storica: Real Corpo di Stato Maggiore, Vecchio Catasto terreni, fuori scala;
- Individuazione isolati zone A e zone B, in scala 1: 2.000;
- Zonizzazione su base cartografica, in scala 1: 2.000
- Zonizzazione su base catastale, in scala 1: 2.000;
- Carta della tutela ambientale, in scala 1: 10.000;
- Località di interesse artistico e storico-D.Leg.vo 490/99, in scala 1: 10.000;
- Carta geolitologica in scala 1: 10.000;
- Carta delle unità idrogeologiche, dei punti d’acqua e dei bacini idrografici in scala 1: 10.000;
- Carta morfologica , in scala 1: 10.000;
- Carta dell’uso attuale del suolo, in scala 1: 10.000;
- Carta delle unità di terre e della capacità d’uso dei suoli, in scala 1: 10.000;
- Carta della zonizzazione agricola, in scala 1: 10.000.

### **Articolo 6**

#### **Validità ed efficacia del P.U.C.**

Le prescrizioni del P.U.C. hanno validità giuridica a tempo indeterminato per la totalità delle superfici appartenenti al territorio comunale e possono essere soggette a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di Legge. Le singole zone territoriali omogenee, identificate secondo i criteri stabiliti dal D.A. 20/12/1983 n°2266/U e le aree destinate a spazi pubblici e di interesse collettivo sono, salvo maggiore dettaglio riferito a più specifici usi, le seguenti:

- Zona A: Centro storico-artistico o di particolare pregio ambientale;
- Zone B: Completamento residenziale;
- Zone C: Espansione residenziale;
- Zone D: Artigianali e commerciali;
- Zone E: Agricole;

Zone G: Servizi Generali;

Zone H: Salvaguardia o comunque destinate a particolari forme di tutela della viabilità e delle zone residenziali.

All'interno delle zone omogenee si identificano "Aree S" per spazi pubblici o riservati ad attività collettive, verde pubblico o parcheggio, nelle dotazioni minime così come specificato nel citato D.A. 2266/U (12 mq/ab insediabile per i comuni di terza classe).

## **CAPO SECONDO - Disposizioni Generali**

### **Articolo 7**

#### **Strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale**

Il P.U.C. si attua attraverso i seguenti strumenti:

- a) programma pluriennale di attuazione (eventuale);
- b) piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata ai sensi dell'art. 21 L.R. 45/89 (piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionate, piani per l'edilizia economica e popolare, piani per gli insediamenti produttivi, piani di recupero, comparti edificatori), secondo le specifiche caratteristiche, contenuti e procedure previsti per ciascuno di essi dalle leggi vigenti.
- c) interventi edilizi diretti (concessioni e autorizzazioni edilizie, denuncia inizio attività, relazioni asseverate, ecc )
- d) programmi complessi (programmi integrati).

Le prescrizioni specifiche riguardanti la predisposizione degli strumenti attuativi, normati dalla L.R. 45/89 e successive modificazioni ed integrazioni, sono contenute nel Regolamento Edilizio.

I piani di recupero sono normati dagli artt. 27 e 28 della legge 457/78 e successive modificazioni; il comparto edificatorio è definito secondo l'art. 27 della L.R. 45/89; i programmi integrati sono normati ai sensi della L. 179/92 e della L.R. 16/94.

Per l'edificazione nelle zone omogenee C, D, G è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo.

I proponenti un piano attuativi sono tenuti a richiedere il parere preventivo di cui all'art. 9 del Regolamento Edilizio.

Qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, potranno chiedere all'Amministrazione l'autorizzazione a procedere ai sensi del 3° comma dell'art. 3 della L.R. 20/91.

## **Articolo 8**

### **Requisiti dei Piani Attuativi**

I piani attuativi, redatti e firmati da un professionista abilitato a termini di legge, devono avere i requisiti che seguono:

- a) prevedere secondo un disegno organico la sistemazione urbanistica di una superficie del territorio, la cui entità minima, senza soluzione di continuità, è prevista nelle Tabelle dei Tipi Edilizi allegate alle presenti Norme di Attuazione, e con riferimento alle definizioni di cui al successivo art.10, comma c).
  
- b) prevedere le opere di urbanizzazione primaria e quelle di urbanizzazione secondaria.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- strade e parcheggi;
- fognature e sistema di smaltimento;
- sistema di distribuzione idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e relative cabine di trasformazione;
- illuminazione pubblica;
- verde attrezzato di vicinato;
- rete di distribuzione del gas;
- sistema di interconnessione telefonica.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- scuole materne e asili nido;
- scuole dell'obbligo;
- mercati e centri commerciali pubblici;
- uffici pubblici;
- edifici di culto;
- impianti sportivi;
- centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di interesse comunale.

- c) inquadarsi nelle previsioni del PUC, senza pregiudicare le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori.
- d) i piani attuativi sono obbligatori nelle zone omogenee A, C, D, G.
- e) le procedure di approvazione sono quelle previste nella vigente legislazione.
- f) i Piani attuativi devono comprendere i seguenti elaborati:
  - stralcio degli strumenti urbanistici sovraordinati;
  - planimetria dello stato di fatto in scala non inferiore a 1:1000;
  - zonizzazione, in scala 1:1000 da cui risulti la destinazione delle aree per la viabilità, i parcheggi, i servizi pubblici, il verde, i lotti e le eventuali diverse destinazioni d'uso.
  - planivolumetria, in scala 1:500 o superiore, con le quote del terreno, in cui siano indicate le dimensioni planimetriche indicative e quelle di massimo ingombro, le cubature edificabili e le altezze massime dei singoli edifici, nonché i lotti di pertinenza con i distacchi dei fabbricati dai confini, la larghezza delle strade e degli spazi per la sosta, le aree per il verde attrezzato e per i servizi sociali.
  - sezioni e profili stradali;
  - tipologie edilizie in scala 1:200;
  - relazione illustrativa e preventivo di spesa;
  - norme tecniche di attuazione;
  - schema di convenzione, in cui siano previste le modalità ed i criteri fissati dalla legislazione vigente, con particolare riguardo alle garanzie a copertura degli impegni finanziari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e le forme di loro adeguamento automatico al variare del costo della vita;
  - altri elaborati necessari per meglio identificare le previsioni progettuali in sintonia con le disposizioni legislative specifiche;
  - relazioni geologica e geotecnica.

## Articolo 9

### **Zone territoriali omogenee. Tabella dei tipi edilizi**

La suddivisione del territorio in zone omogenee, è determinata sulla base delle definizioni contenute nel Decreto regionale 2266/U del 20.12.83 e tenendo conto della precedente pianificazione, allo scopo di differenziare le norme urbanistico-edilizie adattandole alle situazioni esistenti e agli obiettivi di sviluppo urbanistico dell'Amministrazione Comunale.

Ogni zona ha una normativa omogenea per l'intera estensione ed è contraddistinta dalla lettera caratteristica del tipo di zona.

Le delimitazioni di ciascuna zona sono indicate nelle planimetrie del PUC.

I parametri ad esse relativi, ed i più significativi aspetti normativi sono sintetizzati nella Tabella dei Tipi Edilizi che si allega in appendice alle seguenti Norme.

## Articolo 10

### **Norme comuni di attuazione per le zone omogenee**

Vengono di seguito sinteticamente richiamate alcune norme comuni per tutte le zone, finalizzate a rendere più agevole l'attuazione delle previsioni del PUC, in merito a:

- a) le densità edilizie;
- b) la riserva di aree per l'Edilizia Economica e Popolare;
- c) le minime unità territoriali per l'attuazione;
- d) gli stralci funzionali dei Piani Attuativi;
- e) i piani di lottizzazione d'ufficio;
- f) gli accordi di programma.

a) Le densità edilizie

A norma della circolare del Ministero LL.PP. n° 425 / 1967 si distingue la densità edilizia territoriale, riferita all'intero comprensorio delle aree considerate e la densità edilizia fondiaria, riferita alla superficie del lotto edificabile.

Nella tabella dei Tipi Edilizi per le singole zone sono indicate separatamente entrambe le densità unitarie, espresse in mc di volume vuoto per pieno da misurare

secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio; sono indicate inoltre separatamente le superfici con destinazione residenziale, produttiva, per servizi connessi alla residenza e per servizi pubblici.

b) La riserva di aree per l'Edilizia Economica e Popolare

Viene riservata una quota delle volumetrie ammesse per la realizzazione dell'Edilizia Economica e Popolare.

Tale norma sarà operativa dall'approvazione dei singoli Piani Attuativi, ma l'aliquota viene predeterminata nel quadro generale comunale, così come le altre norme d'attuazione (densità, incidenza della dotazione di spazi pubblici, ecc.).

La misura dell'aliquota è indicata nella tabella dei Tipi Edilizi per le singole zone.

c) Le minime unità territoriali per l'attuazione

Nelle zone in cui l'atto edificatorio è subordinato alla predisposizione di un piano attuativo, questo deve essere esteso all'intera area minima di intervento identificandola con la perimetrazione delle varie sottozone individuate negli elaborati del PUC, che costituiscono comparti edificatori (ai sensi della Legge n°1150/42).

Tali unità territoriali minime, costituiscono comparto edificatorio ai sensi dell'art.23 della Legge n° 1.150 / 1942 e dell'art.27 della Legge Regionale n° 45/1989.

L'istanza di concessione edilizia presentata dal consorzio dei proprietari sarà unica e dovrà rispettare sia il disposto dell'art.27 della Legge Regionale 22.12.1989, n°45, che quanto previsto dall'art.4 della Legge n° 10 del 28.01.1977.

d) Gli stralci funzionali dei Piani Attuativi

Qualora i proprietari interessati alla attuazione di un Piano esecutivo approvato non raggiungessero la quota del 75% del valore dell'intero comparto in base all'imponibile catastale, prescritta per attivare la procedura di attuazione del comparto prevista dall'art.23 della Legge n° 1.150 /1942, potranno chiedere l'autorizzazione per l'attuazione di uno stralcio funzionale.

Tale domanda dovrà essere accompagnata:

- dagli elaborati tecnici occorrenti per individuare la parte del piano costituente lo stralcio e per dimostrare la funzionalità urbanistica, l'autosufficienza delle opere di urbanizzazione e la possibilità di allacciamento della zona ai pubblici servizi;
- da uno schema di convenzione per regolamentare le cessioni di aree, la realizzazione delle opere necessarie, i versamenti dei contributi, le fasi ed i tempi di attuazione.

Il Comune provvederà ad attivare la restante parte dei proprietari con le procedure indicate all'art.8 della Legge n° 765 / 1967.

e) I Piani di Lottizzazione d'Ufficio

Il Sindaco potrà invitare i proprietari delle aree edificabili comprese in zone per le quali sia previsto il Piano Particolareggiato o il Piano di Lottizzazione come unico strumento esecutivo, a costituire un consorzio per presentare, entro il termine di centottanta giorni dalla data della notifica, il progetto di lottizzazione e lo schema della relativa convenzione, che dovranno interessare la totalità delle aree comprese in ciascuna area di intervento.

Qualora il termine, come al precedente comma fissato, non venga osservato da tutti indistintamente i proprietari delle aree comprese nel "comparto d'intervento", il Comune provvederà alla redazione d'ufficio del progetto di lottizzazione e del relativo schema di convenzione.

Sentito il parere della C.E. e dopo l'approvazione del Consiglio Comunale, il P.L. e la relativa convenzione saranno notificati ai proprietari delle aree interessate.

Nel termine di giorni trenta dalla notifica, detti proprietari possono presentare osservazioni e proposte di modifica sia sul progetto di P.L. sia sulla formazione dei singoli comparti.

Il Consiglio Comunale dovrà pronunciarsi sulle proposte di modifica eventualmente presentate dai proprietari, e la deliberazione in merito a dette osservazioni e proposte dovrà essere notificata a tutti i proprietari delle aree interessate al P.L.

f) Gli accordi di programma

I soggetti, singoli o associati, della pianificazione urbanistico-territoriale (Regione, Province, Comuni) potranno stipulare con soggetti pubblici e privati accordi di programma finalizzati alla realizzazione di un complesso di opere nei settori industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale, residenziale e dei servizi.

La serie di opere ed interventi oggetto dell'accordo di programma dovrà essere finalizzata all'obiettivo primario di crescita economica e produttiva del territorio interessato ed in particolare all'incremento della base occupativa diretta ed indiretta.

Accompagnato dagli elaborati tecnici necessari, diverrà uno strumento attuativo della pianificazione urbanistica territoriale se munito delle approvazioni previste dalla normativa vigente.

## Articolo 11

### Definizione degli interventi

Gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica del patrimonio edilizio esistente sono così definiti (art. 31, L. 457/78):

- a) interventi di **manutenzione ordinaria**, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di **manutenzione straordinaria**, 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, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) interventi di **restauro** e di **risanamento conservativo**, quelli rivolti a conservare l'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 con essi 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;

- d) interventi di **ristrutturazione edilizia**, quelli rivolti 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, l'eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) 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.
- f) interventi di **mutamento della destinazione d'uso**, quelli rivolti alla modificazione da uno ad un altro degli usi consentiti dalle N.d.A. del P.U.C.

E' ammesso l'utilizzo di un locale a destinazione commerciale per svolgere attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti. Non si ha mutamento della destinazione d'uso quando si modifica parzialmente l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per non più del 30% della superficie utile e comunque per non più di 30 mq per ciascuna unità immobiliare, quando l'immobile risulti diviso in più unità e tale scorporo di superficie non potrà configurarsi come una nuova unità immobiliare.

- g) interventi di **nuova costruzione**, quelli volti a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra.

Rientrano in questo tipo di intervento le opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti in applicazione dell'art. 7 della legge 94/82, e qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, inamovibilità od incorporazione al suolo, con qualsiasi destinazione d'uso, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli (art. 20 D.P.R. 15/06/53, n. 393).

- h) interventi di **ampliamento**, quelli che comportano un incremento fino ad un massimo del 40% delle superfici esistenti (Su, Sn, Snr, Sa) per modifica planimetrica o sopraelevazione. Per incrementi superiori l'intervento si considera di nuova costruzione.

Gli interventi possono comportare o meno la contestuale trasformazione delle parti esistenti.

- i) interventi di **demolizione**, quelli volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.  
Gli interventi di demolizione sono specificati all'interno di due sottocategorie:
- a) demolizione senza ricostruzione
  - b) demolizione con ricostruzione, quando l'intervento prevede la ricostruzione di un fabbricato diverso in tutto o in parte all'esistente.
- l) interventi di **sistemazione dei terreni**, quelli sul territorio che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, quali scavi e rinterri, che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per le pratiche agricole.
- m) interventi relativi all'**arredo urbano**:
- cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari
  - vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici; lapidi e cippi commemorativi;
  - manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
  - tutte le opere relative all'allestimento funzionale e decorativo degli spazi pubblici;
  - manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne.
- n) Interventi relativi alle **opere minori**:
- tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
  - arredi esterni (tralici, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc.);
  - cabine di pubblici servizi;
  - recinzioni;
  - muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
  - sistemazione aree libere;
  - installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
  - depositi di materiali a cielo aperto;
  - edilizia funeraria;
  - unità esterne di condizionamento;
  - antenne varie.

## Articolo 12

### Destinazioni d'uso. Criteri per il settore commerciale

#### **12.1 Destinazioni d'uso**

Salvo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione nel territorio comunale deve rispondere alle norme generali che seguono.

- 1) I piani particolareggiati di esecuzione e degli altri strumenti di attuazione del P.U.C. di iniziativa comunale o di iniziativa privata, sono approvati nelle forme, modalità e procedure previste dalle disposizioni legislative e dalla normativa comunale vigente (Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione).
- 2) I piani particolareggiati e gli altri strumenti attuativi del Piano Urbanistico Comunale, sulla base delle prescrizioni indicate, negli articoli seguenti, dovranno indicare la destinazione d'uso obbligatorie e, nei casi in cui si renda necessario, quelle facoltative.

Le conseguenti, specifiche destinazioni d'uso dei fabbricati o di parti di essi, devono risultare dai disegni di progetto, o in mancanza di questi da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle concessioni di costruzione nonché delle autorizzazioni di abitabilità, di agibilità e di esercizio.

In caso di abusivo mutamento di destinazione non sanabile ai sensi delle leggi vigenti al momento dell'accertamento, si procederà alla revoca delle autorizzazioni di esercizio, di agibilità o di abitabilità nei casi previsti dalla legge.

Le destinazioni d'uso da indicare negli strumenti di attuazione del PUC sono fondamentalmente le seguenti.

#### a) Destinazioni residenziali

- a1 Residenziale abitativa
- a2 Residenziale collettiva (collegi, convitti, pensionati, alberghi, ecc.)
- a3 Residenziale legata all'attività agricola o pastorale

#### b) Destinazioni complementari alla residenziali

- b1 Esercizi commerciali di vicinato (negozi, esercizi pubblici)
- b2 Uffici o studi privati

- b3 Uffici pubblici di livello urbano
- b4 Uffici pubblici di livello sovraurbano
- b5 Banche
- b6 Artigianato di servizio (laboratori di arti e mestieri)
- b7 Autorimesse e depositi veicolari privati
- b8 Autorimesse pubbliche

c) Destinazioni per attrezzature civili e sociali

- c1 Asili
- c2 Scuole
- c3 Biblioteche, musei
- c4 Attrezzature culturali e ricreative
- c5 Teatri, cinema, oratori
- c6 Locali di intrattenimento e di svago (sale da ballo, discoteche, ecc.)
- c7 Attrezzature religiose
- c8 Impianti sportivi pubblici e privati (incluse le palestre chiuse e all'aperto)

d) Destinazioni produttive

- d1 Agricole
- d2 Artigianali
- d3 Industriali
- d4 Commerciali (all'ingrosso e al dettaglio)
  - d4.1 esercizi di vicinato
  - d4.2 medie strutture di vendita
  - d4.3 grandi strutture di vendita (commerciali e grandi magazzini)
  - d4.4 magazzini e depositi
  - d4.5 centri commerciali
  - d4.6 distributori di carburante

e) Destinazioni turistiche e per il tempo libero

- e.1 Turistico ricettiva (alberghi, pensioni)
- e.2 Turistico di servizio (ristoranti, pizzerie, ecc.)
- e.3 Turistico-ricreativa (impianti sportivi, piscine, campi sportivi)

- e.4 Turistico-residenziale (abitazioni isolate o comprese in complessi turistici)
- e.5 Campeggi ed attrezzature connesse
- e.6 Agriturismo
- e.7 Punti di ristoro

f) Destinazioni sanitarie

- f.1 Ambulatori pubblici e privati
- f.2 Attrezzature sanitarie private (cliniche, case di cura, ecc.)
- f.3 Attrezzature sanitarie pubbliche

I progetti edilizi devono indicare la specifica destinazione d'uso di ogni unità immobiliare con l'esplicito inquadramento nelle classi di destinazione sopra elencate. In mancanza di esplicita previsione, l'inquadramento va operato per analogia.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso solo quando la destinazione richiesta sia conforme alle previsioni delle presenti norme.

I mutamenti di destinazione d'uso non associati ad alcun intervento edilizio devono essere richiesti allegando i seguenti documenti ed elaborati:

- Titolo di disponibilità dell'immobile,
- Tavole delle destinazioni d'uso attuali,
- Tavole delle destinazioni d'uso di progetto;
- Tabella delle verifiche dei parametri urbanistici ed edilizi.

Valgono le seguenti definizioni generali:

***Abitazioni***

Gli edifici di abitazione comprendono alloggi in senso stretto, spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, depositi...), spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali tecnici...) e le autorimesse private.

### ***Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso***

Gli esercizi commerciali di tipo alimentare e non alimentare sono classificati, ai fini dell'autorizzazione commerciale, come esercizi di vicinato (EV), medie strutture di vendita (MSV), grandi strutture di vendita (GSV), centri commerciali (CC) ai sensi dell'articolo 4 comma 1 del D.lgs 114/98.

Nei locali commerciali sono compresi oltre le superfici di vendita anche gli spazi per servizio, per magazzino e gli spazi tecnici.

Nei magazzini e depositi, di tipo alimentare e non alimentare per la vendita all'ingrosso è prescritta la rigorosa esclusione di attività commerciali al dettaglio. Nei magazzini sono compresi oltre le superfici di vendita anche gli spazi per servizio, per modesti processi di trattamento delle merci strettamente complementari, gli uffici e gli spazi tecnici.

È ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia.

Sono in seguito (vedasi punto **12.2**) recepiti e richiamati i criteri di urbanistica riferiti al settore commerciale, in attuazione dell'art.6 comma 2 del D.lgs 114/98, con riferimento a quanto indicato nel punto 5.3 e seguenti della Delib. Giunta Regionale 29.12.2000 n. 55/108, in adozione degli atti D.P.C.M. 06.10.2000

### ***Pubblici esercizi***

Ristoranti, bar, trattorie, sale di ritrovo, con esclusione di locali per spettacolo e svago.

### ***Parco urbano e territoriale***

Aree verdi con funzione prevalente di protezione naturalistica a servizio del centro abitato. Le aree incluse nel parco urbano possono essere di proprietà pubblica e/o privata.

### ***Attrezzature per l'istruzione superiore***

Istituti secondari, scuole di specializzazione, scuole professionali, sedi universitarie e per la ricerca. Le attrezzature comprendono anche gli spazi per le funzioni di servizio (laboratori, strutture specialistiche...) e di supporto, nonché gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di servizi quali bar, mense, sedi di rappresentanza e associative, sale riunione e auditorium, alloggio per il personale di custodia.

***Impianti tecnici di scala urbana***

Insedimenti ed impianti relativi alle reti tecnologiche ed ai vari servizi tecnologici urbani e gli impianti produttivi, quali le centrali e le sottocentrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili. Sono compresi gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

***Attrezzature socio-sanitarie***

Le attrezzature socio-sanitarie comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day-hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati. Le attrezzature comprendono gli spazi per le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale riunione, le sedi di rappresentanza, sindacali e associative, bar, ristoranti, mense, servizi del personale, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

***Locali per lo spettacolo e lo svago***

Cinema, teatri, locali da ballo, sale di ritrovo. Comprendono, oltre gli spazi destinati al pubblico, gli spazi per attività complementari, di servizio e di supporto, gli uffici, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

***Attrezzature culturali***

Sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, sale riunione, servizi sociali pubblici e privati. Comprendono gli spazi per attività complementari, di servizio e di supporto, gli uffici, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

***Parcheggi attrezzati di uso pubblico***

Garage ed autorimesse entro e fuori terra, spazi per usi complementari ed accessori con rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici. È ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici, fino ad una quota corrispondente al 20% della superficie utile destinata all'autorimessa.

***Cimiteri***

Attrezzature ed impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali ed i servizi per il pubblico.

***Distributori di carburante***

Attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di servizio, di lavaggio. È ammessa la presenza di piccole attività commerciali specializzate, bar, ristoro.

***Uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico***

Comprendono gli uffici, le attività direzionali di carattere collettivo, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, quando presentano un elevato concorso di pubblico. Tale ultimo requisito si intende presente quando almeno la metà, con riferimento alle superfici, delle attività insediate sono caratterizzate da un rapporto organico e continuativo con il pubblico. Sono compresi gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori e di archivio, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

***Uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico***

Comprendono gli usi di cui alla precedente destinazione quando meno della metà, con riferimento alle superfici, delle attività insediate sono caratterizzate da un rapporto organico e continuativo con il pubblico. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

***Studi professionali***

Comprendono le attività professionali nei diversi settori, di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali, sono funzionali ai suddetti usi organismi edilizi caratterizzati da un forte frazionamento delle singole attività.

***Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero***

Comprendono alberghi, pensioni, locande, residence, con riferimento sia agli spazi adibiti alla ricezione sia agli spazi di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse...), sia agli spazi di soggiorno e ristoro (ristoranti, bar, sale...).

***Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi***

Comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti, sedi carcerarie, case famiglia, centri di sostegno alle persone svantaggiate. Sono compresi gli spazi di supporto e di servizio, bar e mense, i locali accessori e di archivio, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

***Artigianato di servizio compatibile con i contesti residenziali***

Comprende l'artigianato di servizio alla residenza e alle attività urbane e tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppino lavorazioni di tipo produttivo comportanti esigenze depurative specifiche, sia per i reflui che per le emissioni nell'atmosfera o per l'inquinamento sonoro. Sono compresi gli spazi destinati ad attività artigianali vere e proprie, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino, e gli spazi tecnici.

È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

***Artigianato produttivo incompatibile con i contesti residenziali***

Comprende l'artigianato produttivo che comporta lavorazioni con esigenze depurative specifiche sia per i reflui che per le emissioni nell'atmosfera o per l'inquinamento sonoro. Sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio e supporto, mense e spazi tecnici.

È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

***Usi assimilabili per analogia***

Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti nelle destinazioni sopra elencate, si procede per analogia, assimilando tali usi a quelli previsti dal presente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione ed, in particolare, sui parcheggi.

### **12.2 Criteri per il settore commerciale**

Con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 55/108 del 29.12.2000, in attuazione del D.lgs 114/98 e del successivo D.P.C.M. 6.10.2000, sono stati definiti vari criteri e regole alle quali le Amministrazioni comunali, nella redazione degli strumenti urbanistici, devono attenersi per:

- a) Individuare le aree destinate a insediamenti commerciali per le medie e le grandi strutture di vendita;
- b) Definire i limiti per insediamenti e imprese commerciali nei centri storici e in località di particolare interesse artistico e naturale in relazione alla tutela di beni culturali e ambientali, nonché dell'arredo urbano;
- c) Fissare i vincoli di natura urbanistica circa la disponibilità di spazi pubblici o ad uso pubblico e la dotazione di parcheggi;
- d) Regolamentare la correlazione dei procedimenti di rilascio di autorizzazioni commerciali e le eventuali concessioni edilizie per le medie e grandi strutture di vendita.

I criteri sopraindicati, che hanno carattere normativo superiore, vengono acquisiti dalle presenti Norme di Attuazione e sono riportati, sotto forma di "Abaco delle compatibilità", nella Tabella successiva che individua per il Comune di S.Andrea Frius, che ha popolazione inferiore a 10.000 abitanti, gli interventi ammissibili o no nelle varie zone omogenee A, B, C, D, G per attività commerciali alimentari, miste o esclusivamente non alimentari.

Alla verifica di compatibilità è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per apertura, trasferimento o ampliamento di una struttura di vendita, e per la modifica del settore merceologico e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

Tabella 1 - Abaco delle compatibilità tra strutture commerciali e zone omogenee

Comune di S.Andrea Frius – Popolazione inferiore a 10.000 abitanti

#### **1) Zona A**

1a) Esercizi singoli esclusivamente alimentari

Superficie vendita (SV)  $\leq 100\text{mq}$

ammissibili

SV  $> 100\text{mq}$

non ammissibili in modo vincolante

1b) Esercizi singoli misti (alimentari + non alimentari)

Superficie vendita (SV) $\leq 150\text{mq}$	ammissibili
SV $> 150\text{mq}$	non ammissibili in modo vincolante

1c) Esercizi esclusivamente non alimentari (singoli o CC)

Superficie vendita (SV) $\leq 1500\text{mq}$	ammissibili
SV $> 1500\text{mq}$	non ammissibili in modo vincolante

**2) Zone B**

2a) Esercizi alimentari e non alimentari (singoli o CC)

Superficie vendita (SV) $\leq 1500\text{mq}$	ammissibili
SV $> 1500\text{mq}$	non ammissibili in modo vincolante

**3) Zone C**

3a) Esercizi singoli alimentari e singoli non alimentari

Superficie vendita (SV) $\leq 1500\text{mq}$	ammissibili
SV $> 1500\text{mq}$	non ammissibili in modo vincolante

3b) CC esclusivamente o prevalentemente alimentari

Superficie vendita (SV) $\leq 1500\text{mq}$	ammissibili
SV $> 1500\text{mq}$	non ammissibili in modo vincolante

3c) CC esclusivamente o prevalentemente non alimentari

Superficie vendita (SV) $\leq 1500\text{mq}$	ammissibili
SV $> 1500\text{mq}$	non ammissibili in modo vincolante

**4) Zone D e zona G**

4a) Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente alimentari

$1500\text{mq} \leq \text{SV} \leq 2500\text{mq}$	ammissibili
$\text{SV} < 1500\text{mq}$ ed $\text{SV} > 2500\text{mq}$	non ammissibili in modo vincolante

4b) CC esclusivamente o prevalentemente alimentari

non ammissibili in modo vincolante

4c) Esercizi singoli o CC esclusiv. o preval. Non alimentari  
ammissibili

Per superficie di vendita si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

In tutte le zone omogenee, ivi comprese le zone A, è consentita la realizzazione di *centri commerciali urbani di via o di strada* non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

La realizzazione deve essere estesa all'intera strada o via interessata o ad almeno una sua porzione non inferiore alla lunghezza di metri 100.

Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all'esame dell'Amministrazione Comunale con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie).

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purchè i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar etc.) non superino il 5% della superficie complessiva di via.

### Articolo 13

#### Destinazione degli immobili nelle zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate ad abitazioni ed a servizi strettamente connessi alla residenza, oltre che a servizi pubblici.

La destinazione degli immobili nelle zone residenziali è esclusa per:

- 1) industrie di qualsiasi genere;
- 2) mattatoi;
- 3) ospedali e case di cura;
- 4) stalle o ricoveri per animali in genere;
- 5) depositi all'aperto;
- 6) magazzini all'ingrosso in genere ed attrezzature al dettaglio di superficie superiore alle prescrizioni di cui ai "criteri per le strutture commerciali" richiamati al punto 12.2 e alle norme delle singole zone omogenee

Salvo quanto risulti diversamente stabilito da specifiche norme relative a singole zone, sono consentiti:

- a) studi professionali;
- b) negozi e pubblici esercizi di superficie compatibile coi richiamati "criteri" di cui al punto 12.2;
- c) autorimesse private e pubbliche;
- d) magazzini e botteghe artigianali per lo svolgimento di attività non moleste, non pericolose per la pubblica e privata incolumità, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dei fabbricati;
- e) uffici, strutture ricettive, luoghi di riunione, o per lo spettacolo;
- f) servizi pubblici.

Per quanto riguarda gli insediamenti di cui alle lettere b) ed e) dovrà essere verificata la disponibilità di un parcheggio di uso pubblico, di estensione pari ad almeno 40 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti.

Tale superficie va computata in aggiunta a quella minima prevista dalla Legge Tognoli 24/03/1989 n°122, art. 2 e pari ad 1 mq ogni 10 mc

## Articolo 14

### Dotazioni di spazi pubblici, volumetrie e parcheggi nelle zone omogenee

#### *Spazi pubblici*

Nella ripartizione delle aree tra le varie destinazioni, deve essere riservata per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici una quantità minima espressa in metri quadri per abitante per le zone A, B e C ed in percentuale di territorio per le altre zone.

Per le zone D, destinate ad insediamenti Industriali ed Artigianali, nonché nelle zone classificate G Servizi Generali, dovranno essere previsti spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie), in ragione percentuale dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. I rapporti suddetti dovranno essere applicati secondo le modalità indicate nel PUC.

Nei piani particolareggiati o altri strumenti attuativi, attraverso apposita documentazione da allegare agli elaborati dei piani stessi, dovranno essere evidenziati:

- a) le cubature esistenti (residenziali e non residenziali);
- b) le attrezzature, le infrastrutture, le strutture e gli spazi pubblici esistenti anche al contorno, nella loro reale posizione e dimensione;
- c) gli elementi che appaiono suscettibili di essere salvaguardati (tipologie edilizie ed urbane);
- d) il complessi edilizi da mantenere e ristrutturare;
- e) le aree di particolare pregio ambientale e naturalistico;
- f) la consistenza del territorio e dei suoli con la indicazione delle colture in atto e delle specie arboree esistenti;

Per le zone residenziali, nella ripartizione fra le varie destinazioni pubbliche, devono essere rispettate le quantità minime indicate dalle vigenti normative, fermo rimanendo il raggiungimento complessivo di 12 mq per abitante insediabile per le zone A, B e C. Gli indici relativi alle varie destinazioni saranno maggiorati, ove occorra, per il rispetto di eventuali norme particolari relative ai vari servizi. Gli indici stessi, fermo restando il rispetto del valore globale, potranno essere modificati in sede di pianificazione particolareggiata in relazione all'eventuale esigenza di raggiungere dimensioni ottimali per complessi relativi ai vari tipi di servizi, purché, al di fuori del piano particolareggiato

o altro strumento attuativo vi sia la compensazione e questa sia adeguatamente documentata.

Per le nuove zone residenziali C, generalmente raggruppate in comparti, la cubatura realizzabile è determinata attraverso l'indice territoriale (it) espresso in metri cubi per metro quadro di superficie territoriale, diversificato per zona.

Per le zone indicate nelle tavole di piano, la cubatura massima realizzabile in base all'indice territoriale è determinata secondo quanto indicato negli articoli relativi alle varie zone e sottozone.

La dotazione volumetrica per ogni abitante è diversificata per zone omogenee, tenuto conto dei dati statistici rilevati dallo stato di fatto e dagli atti approvati, secondo quanto riportato nella tabella che segue, nella quale sono anche espresse le dotazioni minime per servizi connessi con la residenza e per servizi pubblici:

ZONA	A	B1	B2	C
Dotazione (mc)	330	270	260	100
Uso abitativo	300	240	230	70
Servizi connessi	20	20	20	20
Servizi pubblici	10	10	10	10

La progettazione urbanistica dei comparti individuati nel P.U.C. deve avere carattere unitario e deve rispettare la distribuzione delle aree relative alle diverse destinazioni pubbliche.

Le delimitazioni di aree destinate alla edificazione, al verde, ai servizi, ecc. nonché i tracciati viari risultanti dalle planimetrie del P.U.C. nell'ambito di ciascun comparto, hanno, pertanto, valore indicativo e sono riportate, essenzialmente, per ottenere una configurazione visiva dei futuri insediamenti e per dare un indirizzo alle previsioni di piano attuativo.

Qualora alla realizzazione del singolo comparto si debba provvedere mediante lo strumento della lottizzazione convenzionata ed interessante solo parte del comparto, è

consentito - fermo restando l'obbligo della progettazione urbanistica unitaria - procedere al convenzionamento della sola parte interessata purché essa sia dotata di autonomia funzionale e sia organicamente collegata con la restante porzione di comparto.

Nel caso in cui il comparto oggetto della lottizzazione convenzionata sia compromesso da costruzioni preesistenti in misura tale che ne risulti pregiudicata la possibilità di un piano e di un convenzionamento estesi all'intero comprensorio, si procede come segue:

- a) Redazione da parte dei proprietari delle aree inedificate di un piano di lottizzazione, esteso alla totalità del comprensorio, nel quale siano riportate anche le costruzioni già realizzate, con o senza titolo, ed i relativi lotti di pertinenza e siano previsti spazi pubblici commisurati al numero degli abitanti già insediati e gli eventuali insediamenti di carattere produttivo o commerciale esistenti, indipendentemente dalla legittimità delle relative costruzioni e da insediare nell'intero comprensorio di piano regolatore generale.

Gli spazi da riservare nel progetto di lottizzazione per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici debbono rispettare la quantità minima prevista negli articoli relativi a ciascuna zona o sottozona; al fine del raggiungimento di detta quantità minima va tenuto conto degli spazi pubblici già eventualmente realizzati.

Per la determinazione dei lotti di terreno di pertinenza delle costruzioni abusive trovano applicazione le disposizioni già in vigore in materia di sanatoria delle costruzioni abusive.

L'inclusione nel progetto di lottizzazione delle costruzioni realizzate senza titolo non costituisce di per se legittimazione delle costruzioni stesse, alla sanatoria delle quali potrà pervenirsi attraverso l'applicazione delle particolari norme vigenti.

- b) Ferme restando tutte le altre limitazioni previste dalle presenti norme per singoli comparti, la cubatura realizzabile nella parte inedificata del comparto è determinata attraverso l'applicazione alla stessa dell'indice territoriale previsto dal piano;
- c) La convenzione ex art.28 della legge 17 agosto 1942, n°1150, potrà prevedere la cessione gratuita al comune degli spazi pubblici previsti nel piano di lottizzazione, ferma restando, ovviamente, l'osservanza delle disposizioni di cui all'art.35, settimo comma della legge 28 febbraio 1985 n.47.

### ***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 a monte a monte, 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.
- 6 - Sono esclusi dal computo del volume, ai fini della applicazione degli indici urbanistici, i porticati; sono escluse altresì le tettoie, le logge e verande, purchè aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 25% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale si realizza la pertinenza.
- 7 - 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.

- 8 - Nelle zone 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. 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.

***Dotazione di parcheggi privati***

- 1 - Ai sensi della legge n° 122/89 e successive modificazioni, 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.

- 8 - Per gli insediamenti di carattere 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 superficie lorda di pavimento degli edifici, si calcola la superficie globale di parcheggio che è comprensiva degli spazi di manovra e viabilità interni all'area destinata a parcheggio.
- 9 - 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.
- 10 - Per gli insediamenti commerciali, in relazione ai parcheggi pertinenziali per la clientela, si fa riferimento a quanto riportato e indicato nei punti 5.3.2, 5.3.2.1, 5.3.2.2, 5.3.3 della sopra richiamata Deliberazione di Giunta Regionale 29 dicembre 2000 n. 55/108, in merito agli standard base di cui alla Tabella n.2 per strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentari, per il caso di strutture miste e per la dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci.
- Alla verifica di tali standards è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale e conseguentemente, se dovuta, all'autorizzazione o concessione edilizia.

### **Articolo 15**

#### **Vincolo dell'area utilizzata per la 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 l'Amministrazione Comunale a rifiutare ulteriori concessioni che insistano nella stessa area, anche parzialmente.

### **Articolo 16**

#### **Indici e parametri urbanistici**

L'utilizzazione delle aree comprese nelle zone omogenee definite all'art. 9 delle presenti norme, ai fini della edificazione regolata dallo strumento urbanistico e dai tipi di intervento previsti, dovrà avvenire nei limiti delle prescrizioni basate sulle definizioni ed indici di seguito elencati (per praticità in ordine alfabetico):

#### ***Accessori***

Sono locali per lo più ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori è conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non deve superare l'indice di fabbricabilità fondiario attribuito al lotto.

#### ***Altezza della costruzione ( $a_c$ )***

L'altezza della costruzione è data dalla media delle altezze dei fronti, calcolate secondo i principi che seguono.

#### ***Altezza del fronte ( $a_f$ )***

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.

#### ***Altezza massima ( $a_{max}$ )***

Rappresenta l'altezza massima raggiungibile da un fabbricato o da una parte di esso in applicazione delle specifiche norme di zona, nel rispetto delle vigenti normative regionali (art. 5 D.A. EE.LL, Finanze e Urbanistica del 20.12.83 n° 2266/U).

Nel caso di fabbricati affacciati su strade o spazi pubblici, la altezza massima verrà calcolata con i criteri assunti per la definizione della altezza urbanistica in relazione ai volumi emergenti dal suolo; qualora il fabbricato risulti articolato in relazione ad un andamento acclive, il segmento verticale rappresentante l'altezza massima dovrà essere contenuto nel limite definito fra il piano di spiccatto ed il piano ad esso parallelo e posto ad una distanza pari alla lunghezza della altezza massima. Per i fabbricati non affacciati su strade o spazi pubblici la altezza massima potrà essere misurata con riferimento ai piani di sistemazione esterni opportunamente definiti in vista del miglior inserimento nel contesto.

L'altezza massima non potrà, in nessun caso, superare la misura ottenuta moltiplicando per 1.5 la larghezza stradale minima assunta in corrispondenza dell'intero sviluppo della facciata lungo la quale l'altezza è calcolata.

L'altezza massima definirà pertanto, in relazione alle specifiche normative di zona, la distanza fra un piano raccordante le quote di spiccatto ed un piano virtuale ad esso

parallelo entro il quale dovranno essere contenute tutte le costruzioni, come indicato, la verifica, in caso di terreni acclivi, potrà essere effettuata per parti, secondo le sezioni più significative.

***Altezza minima (amin)***

Definisce l'altezza minima che deve essere garantita a singole parti di fabbricati, e si riferisce in generale alla distanza minima intercorrente fra superfici di intradosso e/o di estradosso misurate al finito.

In particolare dovrà essere garantita l'altezza minima di tutti i locali praticabili, con esclusione di cunicoli interrati e sottotetto, che non potrà essere inferiore a metri **2,40** salvo diverse disposizioni di ordine sanitario o connesse con la protezione civile, che dovranno di volta in volta essere accertate in relazione a specifiche destinazioni d'uso.

L'altezza minima dei vani destinati ad abitazioni, studi professionali, laboratori artigiani, uffici, attività commerciali e direzionali, pubblici esercizi, se preesistenti all'adozione del piano, dovrà essere non inferiore a metri **2,70**. Nel caso di locali con copertura inclinata - ferma restando l'altezza minima di metri 2,40 - sarà consentita la assunzione di una altezza media non inferiore a metri 2,70, calcolata come rapporto fra la cubatura interna dei singoli locali e la superficie netta dei locali medesimi. Tale rapporto dovrà verificare anche l'altezza interna dei locali muniti di controsoffittature chiuse, dovendosi escludere dal calcolo della cubatura interna - ai fini della valutazione della altezza - quella inglobata nei controsoffitti.

L'altezza minima dovrà essere verificata in analogia a quanto stabilito per l'altezza urbanistica e l'altezza massima.

Sulle pareti affacciate su strade o spazi pubblici non potranno essere realizzati sporti di qualunque tipo al di sotto di un'altezza minima di metri 4,50, calcolata anch'essa in rapporto al piano di sistemazione esterno.

***Altezza urbanistica (au)***

Configura, ai fini del calcolo delle volumetrie, l'altezza di un fabbricato (o di ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m 12 di lato) e si riferisce, in generale e nel caso di corpi di fabbrica non articolati, alla lunghezza del segmento verticale che ha per estremi:

- a) il punto medio della linea formata dalla intersezione della muratura di prospetto con il piano di campagna naturale o, qualora venga modificato, con il piano di

- sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purchè la quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'Amministrazione Comunale, in relazione a proprie esigenze tecniche;
- b) il punto di intersezione tra il piano dell'intradosso dell'ultimo solaio e la semiretta verticale avente come origine il punto a) sempre che la copertura sia piana o il tetto abbia pendenza minore o uguale al 35%;

ovvero, nel caso di altezze riferite a corpi articolati e/o aggettanti:

- a1) un punto sulla intersezione fra l'intradosso del solaio inferiore e la superficie esterna della parete;
- a2) il punto verticalmente sovrastante il punto a1 ed appartenente alla intersezione fra l'intradosso del solaio superiore e la superficie esterna della parete.

Il calcolo della volumetria complessiva sarà effettuato sommando i prodotti fra le superfici urbanistiche e le corrispondenti altezze urbanistiche, che esprimono le porzioni di volumetria concorrenti a costituire quella complessivamente assunta ai fini della verifica dei parametri urbanistici assegnati alle diverse zone. A tale volume, nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi sovrastanti l'ultimo solaio non contenuti da piani virtuali (a padiglione o a capanna, ma comunque simmetrici) con pendenza del 35%, deve essere aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'intradosso dell'ultimo solaio. Sono esclusi dal calcolo della volumetria globale esclusivamente i volumi tecnici relativi ad ascensori o vani scala, nei limiti strettamente necessari al soddisfacimento delle relative funzioni. Nel caso di corpi di fabbrica dotati di copertura a due falde (a capanna), queste dovranno avere la linea di gronda in corrispondenza dei prospetti di maggiore lunghezza, al fine del contenimento della lunghezza delle falde e del relativo volume franco tetto. Nel caso di coperture realizzate con unica falda o con falde sfalsate emergenti dall'inviluppo dei piani virtuali citati, il calcolo della volumetria - indipendentemente dalla pendenza - dovrà essere realizzato assumendo le altezze medie corrispondenti al piano di intradosso della copertura, applicate alle superfici urbanistiche sottostanti.

I piani interrati o seminterrati non partecipano - per la quota interrata - al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, e comunque non adibiti ad abitazione; in caso contrario dovranno essere computati come se

emergenti, assumendo come origine per l'altezza urbanistica la faccia superiore del pavimento.

***Cortili chiusi***

si intendono le aree coperte circondate da edifici per uno sviluppo superiore ai 3/4 del perimetro.

***Distanza dai confini ( $d_c$ )***

E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza delle pareti, e la linea di confine. È fissato un minimo di m 4, fatti salvi i diversi casi previsti dalle norme delle singole zone omogenee.

***Distanza tra fabbricati ( $d_{f\omega}$ )***

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza delle pareti, secondo proiezioni orizzontali ortogonali. È stabilita in m 8,00 fra le finestre e pareti antistanti e m 5 fra pareti, salvo per la zona B dove è consentito altresì un minimo inderogabile di m 3, per i casi diversi previsti dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Ai fini della distanza minima fra fabbricati non si considerano le tettoie aperte.

***Distanza dal filo strada ( $d_{fs}$ )***

E' la distanza minima fra un fabbricato ed il filo esterno di una strada.

***Distanza mezzeria stradale ( $d_{ms}$ )***

E' la distanza minima fra un fabbricato e la mezzeria stradale.

***Dotazione minima standards***

E' la quantità di standards urbanistici da prevedersi in caso di piano attuativo. Può essere espressa in percentuale della superficie territoriale di un intervento ovvero in mq/ab.

***Dotazione volumetrica per abitante insediabile***

viene espressa in mc/ab secondo i parametri di cui all'art.14.

***Indice di copertura ( $i_c$  in mq/mq)***

Rappresenta il rapporto fra la superficie coperta e la superficie del lotto edificabile o fra la superficie coperta e la superficie lotti edificabili

***Indice di fabbricabilità fondiario ( $i_{ff}$  in mc/mq)***

Indica quanti mc sono edificabili per ogni mq di superficie lotti edificabili (sl) (o di sl<sub>f</sub>), ovvero di superficie per attrezzature pubbliche (sa<sub>pu</sub>), se destinato a dimensionare interventi pubblici. Qualora all'interno di una superficie territoriale (st) si trovassero lotti già edificati con l'utilizzo di precedenti normative, nella applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario ( $i_{ff}$ ) sui lotti non edificati si dovrà procedere in modo da non superare, comprendendo le cubature esistenti - nelle zone residenziali - il 90% della volumetria globalmente realizzabile sulla superficie territoriale (st) con la applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale ( $i_{ft}$ ). Tale procedimento, che privilegia il tetto volumetrico costituito dalla applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale, non trova applicazione nei casi nei quali l'indice di fabbricabilità territoriale viene assunto come parametro ricognitivo e non prescrittivo, laddove cioè possa procedersi, in virtù del livello raggiunto dalle urbanizzazioni, alla edificazione diretta senza il ricorso a strumenti urbanistici attuativi;

***Indice di fabbricabilità territoriale ( $i_{ft}$  in mc/mq)***

Indica quanti mc sono edificabili per ogni mq di superficie territoriale (st) di ogni zona territoriale omogenea definita dallo strumento urbanistico;

***Indice di utilizzazione fondiaria ( $i_{uf}$  in mq/mq)***

Indica la superficie utile costruibile in ogni metro quadro di superficie fondiaria.

***Indice di utilizzazione territoriale ( $i_{ut}$  in mq/mq)***

Indica la superficie utile costruibile in ogni metro quadro di superficie territoriale.

***Larghezza stradale***

Si intende la somma della larghezza della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

***Lotto intercluso***

Costituisce lotto intercluso una superficie, non superiore ai 1000 mq, circoscritta da aree edificate o facenti parte di altra zona omogenea, o destinate a viabilità, purchè non contigua con altra area ineditata appartenente alla stessa zona omogenea.

***Lunghezza massima dei prospetti***

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

***Numero dei piani***

Si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del R.E.

***Rapporto massimo di copertura ( $r_c$  in mq/mq)***

Il rapporto massimo di copertura è dato dal rapporto tra l'area della superficie coperta (sc) e l'area della superficie fondiaria (sf).

***Superficie per attrezzature pubbliche ( $s_{pu}$ ) ripartita in:***

- *aree per l'istruzione ( $s_1$ );*
- *aree per attrezzature di interesse comune ( $s_2$ );*
- *aree per verde attrezzato ( $s_3$ );*
- *aree per parcheggi pubblici ( $s_4$ ).*

Dovrà essere non inferiore a 12 mq/abitante insediabile nelle zone residenziali; nelle zone D non dovrà essere inferiore al 10% della superficie territoriale (st), ed essere destinata ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi, con esclusione delle sedi viarie di servizio ai lotti.

Nelle zone residenziali viene di norma prevista una ripartizione delle superfici per attrezzature pubbliche secondo il seguente schema:

- $s_1 = \text{mq/ab } 4,00$
- $s_2 = \text{mq/ab } 2,00$

-  $s_3 = mq/ab$  5,00

-  $s_4 = mq/ab$  1,00

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Tale dotazione dovrà essere resa disponibile, limitatamente alle sole aree per parcheggio, anche nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

### ***Superficie coperta (sc)***

Rappresenta la porzione di un'area di intervento che risulta investita dalla proiezione verticale di un fabbricato.

Salvo diverse indicazioni da parte delle norme relative alle singole zone urbanistiche e nel rispetto del Codice Civile, tale proiezione deve considerarsi riferita all'involuppo dei limiti più esterni delle murature, indipendentemente dalla quota alle quali esse si trovino localizzate; saranno esclusi da tali considerazioni gli aggetti delle coperture, le pensiline, i balconi aperti, le tettoie e le verande coperte. Saranno altresì esclusi, in generale, tutti gli elementi costruttivi realizzati in vista delle disposizioni relative alla eliminazione delle barriere architettoniche, ex L.9.11.1989 n°13, C.M.LL.PP. 22.6.1989 n° 1669/U.L., D.M. 14.6.1989 n° 236.

### ***Superficie fondiaria (sf)***

Costituita dalla porzione della superficie territoriale destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, con esclusione delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come indicato dall'art. 4 della Legge 29/09/1964 n°847 e dall'art. 44 della Legge 22/10/1971 n°865. La superficie fondiaria, all'interno di una superficie territoriale, coincide pertanto sostanzialmente con la superficie totale dei lotti edificabili sommata a quella delle superfici accessorie anche se non direttamente edificabili, quali verdi, viabilità etc, non ricomprese nelle opere di urbanizzazione citate.

### ***Superficie illuminante (sil)***

Rappresenta la superficie - misurata sulle luci architettoniche - destinata alla illuminazione dei locali attraverso finestre, vetrate, lucernari e simili.

La superficie illuminante viene posta in relazione alle superfici utili interne dei locali da essa serviti, configurando il rapporto di illuminazione =  $s_{il}/s_{ui}$  che dovrà essere, nelle unità abitative e con esclusione di corridoi, disimpegni, ripostigli e servizi igienici, non inferiore a 1/8, secondo proporzioni in grado di assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%.

***Superficie lotti edificabili ( $s_l$ )***

Si riferisce ai lotti risultanti da un processo di urbanizzazione e specificamente destinati alla edificabilità. La somma delle superfici lotti edificabili all'interno di una superficie territoriale, può essere inferiore alla superficie fondiaria, potendo quest'ultima ricomprendere aree non direttamente utilizzabili per la edificazione; in tal caso ad ogni superficie lotti edificabili ( $s_l$ ) potrà corrispondere una  $s_{lf}$ , calcolata con l'aggiunta proporzionale della quota di superficie fondiaria ( $s_f$ ) eccedente la superficie lotti edificabili ( $s_l$ ), sulla quale applicare l'indice di edificabilità;

***Superficie minima di intervento ( $s_m$ )***

E' 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.

***Superficie minima del lotto ( $s_{min}$ )***

E' la superficie minima indispensabile per consentire la edificabilità nel lotto nella misura prevista dalla destinazione di zona;

***Superficie non residenziale ( $s_{nr}$ )***

Si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, terrazze praticabili, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di

murature, pilastri tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a m 1,70.

***Superficie territoriale (st)***

Costituita dall'intera area di un ambito di intervento, appartenente ad una zona territoriale omogenea, unitariamente interessata all'uso stabilito dalla corrispondente normativa in vista di interventi pubblici e/o privati. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. e delle aree e spazi ad uso pubblico già esistenti.

***Superficie utile abitabile (su)***

E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne (la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali);

***Superficie utile interna (sui)***

Rappresenta la superficie interna di un vano, calcolata al netto delle murature, pilastri, etc. Nel caso di unità immobiliari destinate all'uso abitativo, la superficie utile interna di almeno uno dei locali non potrà essere inferiore a 14.0 metri quadri. Le altre camere non dovranno avere superficie inferiore a metri quadri 9.0; la superficie utile interna dei locali ad uso esclusivo di cucina dovrà essere non inferiore a metri quadri 7.0; le stanze da letto per due persone dovranno avere superficie minima non inferiore a 14 metri quadri. L'alloggio monostanza, deve avere una superficie utile interna complessiva, compresi i servizi, non inferiore a 28 metri quadri per una persona, a 38 metri quadri se per due persone.

Le superfici minime dei locali accessori dovranno essere tali da consentire il rispetto delle normative relative alla eliminazione delle barriere architettoniche, così come stabilito dalla L. 09.01.1989 n° 13, dalla C.M.LL.PP. del 22.06.1989 n° 1669/U.L., dal D.M. del 14.06.1989 n° 236; il rispetto di tali prescrizioni viene peraltro specificatamente richiamato in relazione a tutti i dimensionamenti, in relazione alle specifiche destinazioni e caratteristiche funzionali dei locali interessati.

***Superficie viabilità pubblica ( $sv_{pu}$ )***

Da considerarsi a sua volta ripartita in viabilità veicolare e pedonale ( $sv_{vpu}$  e  $sv_{ppu}$ );

***Superficie viabilità privata ( $sv_{pr}$ )***

Da considerarsi a sua volta ripartita in viabilità veicolare e pedonale ( $sv_{vpr}$  e  $sv_{ppr}$ );

***Superficie ventilante ( $sve$ )***

Rappresenta la superficie - misurata sulle luci architettoniche - destinata alla ventilazione diretta dei locali attraverso finestre, griglie, cappe e simili.

La superficie ventilante viene posta in relazione alle superfici utili interne dei locali da essa serviti, configurando il rapporto di ventilazione =  $sve/sui$ , che non dovrà, per tutti i locali che richiedano ventilazione diretta, essere inferiore a 1/20, con  $sve$  mai inferiore a metri quadri 0,25, salvo più restrittive disposizioni connesse con normative sanitarie o di protezione civile.

Per i locali a ventilazione forzata si richiamano le prescrizioni della vigente legislazione in materia, con particolare riferimento all'art. 18 della Legge del 27.06.1975 n° 166.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

***Volume territoriale ( $vt$ )***

Rappresenta il volume realizzabile sulla superficie territoriale attraverso la applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale; ovvero la somma dei volumi realizzabili attraverso la applicazione degli indici di fabbricabilità fondiario sulle superfici fondiarie ricomprese nella stessa superficie territoriale aggiunti a quelli eventualmente esistenti ed a quelli da realizzarsi sulle aree destinate alle opere di urbanizzazione appartenenti alla stessa superficie territoriale. Si richiamano le prescrizioni introdotte in riferimento all'indice di fabbricabilità fondiario, specificando che il volume territoriale deve intendersi ripartito nelle zone residenziali di nuova o recente edificazione sulla base di 100 mc/ab, di cui 70 per la residenza, 20 per servizi connessi e 10 per servizi pubblici. Tali rapporti, che saranno definiti negli elaborati di Piano Particolareggiato, risultano solitamente falsati, per le aree dei centri minori caratterizzate da tessuto storico come nel caso di Sant'Andrea Frius, in favore dei volumi destinati alla residenza.

Da tali ripartizioni deriva il numero degli abitanti virtuali, assumibili cioè come destinatari del volume territoriale, per i quali sono predisposte le superfici per attrezzature pubbliche nelle quantità e con le caratteristiche indicate.

I servizi connessi con la funzione residenziale, che possono essere separati oppure compresi negli edifici residenziali, sono in generale:

- studi professionali e laboratori artigianali ammissibili in zona residenziale;
- negozi e centri commerciali, bar ristoranti e simili;
- servizi sociali e culturali.

#### ***Volume territoriale pubblico ( $vt_{pu}$ )***

Rappresenta la parte pubblica del volume territoriale ( $vt$ ), normalmente considerata in relazione al numero degli abitanti insediabili sulla superficie territoriale, ed allo stesso volume territoriale. Il rapporto  $vt_{pu}/vt$ , stabilito in 1/10 per le zone di nuova edificazione, viene tuttavia assunto come minimo, e potrà essere aumentato in relazione alle esigenze della Amministrazione senza che ciò comporti un aumento del numero degli abitanti insediabili, dovendo restare comunque invariata la parte dei volumi territoriali destinata all'uso privato.

#### ***Volume territoriale privato ( $vt_{pr}$ )***

Rappresenta la parte privata del volume territoriale, e ne costituisce di norma i 9/10 nelle zone di nuova edificazione, salvo presenza di preesistenti edificazioni realizzate con diversi parametri. In tal caso gli eventuali interventi di *ristrutturazione edilizia* e *ristrutturazione urbanistica* potranno essere realizzati solo nel rispetto degli indici di fabbricabilità fondiario stabiliti dalle norme stesse, con l'obiettivo della normalizzazione della volume territoriale rispetto all'indice di fabbricabilità territoriale.

### **Articolo 17**

#### **Oneri e opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione, in ragione delle quali vanno determinati gli oneri di urbanizzazione 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.
- 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.

## **Articolo 18**

### **Concessioni ed Autorizzazioni**

#### ***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<sup>1</sup>.
- b) per gli interventi 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, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

---

<sup>1</sup> 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 a 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.

- e) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché 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;

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.

#### ***Concessioni per gli insediamenti commerciali***

In relazione alla necessità di correlazione e di contemporaneità nel procedimento del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura dell'esercizio commerciale di una MSV e di una GSV, devono essere predisposte contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale. Il rilascio di concessione e di autorizzazione è disposto con un unico provvedimento firmato dai responsabili del procedimento del settore edilizio e di quello commerciale.

#### ***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.

#### ***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 energia, 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 purché abbiano caratteristiche e dimensioni adeguate.

***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.

***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.

#### ***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 (caserme, scuole, ospedali, musei, chiese, mercati, 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.

#### ***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 utilizzano 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.

***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% al 20%, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

### **Condizioni essenziali di edificabilità**

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.

## **Articolo 19**

### **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 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 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 possono 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 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, 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 pareti 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.

### **Articolo 20**

#### **Vincolo di non edificabilità**

Il Comune è obbligato a dotarsi di un registro fondiario sul quale scrivere i dati catastali dei terreni soggetti a vincolo di non edificabilità; di una planimetria su cui risultino individuate tali aree.

## **CAPO TERZO. Strumenti di controllo e di gestione**

### **Articolo 21**

#### **Programma pluriennale di attuazione (P.P.A.)**

Il programma pluriennale di attuazione, facoltativo per l'Amministrazione Comunale, 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 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.

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 né ad autorizzazioni e concessione, sempreché 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.

### **Articolo 22**

#### **Regolamento edilizio**

Le opere edilizie, di trasformazione urbanistica e di urbanizzazione da realizzare nel territorio comunale sono disciplinate dal complesso di norme e prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio del P.U.C.

## **CAPO QUARTO - Strumenti di attuazione**

### **Articolo 23**

#### **Forme di attuazione del P.U.C.**

Il P.U.C. si attua per mezzo di:

- **Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie;**
- **Piani Urbanistici Attuativi** di iniziativa pubblica e privata:
- **Programmi Complessi** nazionali e regionali (L.R. 16/1994, L.R. 14/1996...)

Le prescrizioni specifiche riguardanti la predisposizione degli strumenti attuativi sono contenute nel Regolamento Edilizio.

Qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, potranno chiedere all'Amministrazione l'autorizzazione a procedere ai sensi del 3° comma dell'art.3 della L.R. 20/1991.

### **Articolo 24**

#### **Piani urbanistici attuativi: tipologie**

Fermo restando quanto stabilito all'art. 23 delle presenti N.T.A., lo strumento urbanistico generale si attua mediante:

- a) **P.di R.** - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (art. 28 della legge 05.08.1978, n° 457);
- b) **P.P.** - Piani particolareggiati di esecuzione (art. 13 L. 1150/1942);
- c) **P.di L.** - Piani di lottizzazione convenzionati (art. 28 L. 1150/1942);
- d) piani di risanamento di zone abusive (P.R.U.) (ex L.R. n° 23/'85);
- e) **P.I.P.** - Piani per gli Insediamenti Produttivi (art. 27 L. 865/1971);
- f) **P.E.E.P.** - Piani di zona per l'edilizia economica e popolare (L. 167/1962);
- g) **P.I.R.U.E.A.** - Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale (art. 16 della L. 17.02.1992, n° 179 e L.R. 29.04.1994, n° 16);
- h) **A.di P.** - Accordi di programma (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 di urbanistici attuativi non possono prevedere variazioni di perimetro e trasposizione di zone e di aree, ma solo modifiche conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche, previste in sede di P.U.C., purché 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.

#### **Articolo 25**

##### **Piani di recupero del patrimonio edilizio (P. di R.)**

L'A.C., ai sensi della legge 5.8.1978 n° 457 e della legge 17.02.92, n° 179, può individuare, nell'ambito del P.U.C., le zone ove, per le condizioni del 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 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 su 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 comunque 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.

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 per cento delle destinazioni preesistenti, purché 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 28.01.1977 n° 10, e successive modificazioni.

## **Articolo 26**

### **Piano di lottizzazione (P. di L.)**

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

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 27.

Si ha lottizzazione ogniqualvolta si preveda 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 3000 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.

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

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

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

## Articolo 27

### **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 sottoscrittori 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, nonché 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 delle aree per le opere di urbanizzazione primarie e secondaria e quelle per gli standards urbanistici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso con l'evidenziazione delle relative percentuali, le superfici fondiari, 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'A. C.
- 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 fondiarie 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;
  - 7. planivolumetrico, in scala 1:500, con gli ingombri dei fabbricati previsti;
- m) 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

## **Articolo 28**

### **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. 36.

## **Articolo 29**

### **Approvazione dei P. di L.**

L'A.C., in caso di adozione del piano di lottizzazione, deve approvarlo con regolare delibera dei 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 Amministrazioni Competenti a rilasciare specifici benestari o nullaosta (per es. Soprintendenza Archeologica, RAS - Ufficio tutela del paesaggio, ecc.).

## **Articolo 30**

### **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 opere di urbanizzazione primaria (vedi art. 8 per definizioni), approvato dalla C.E.

La convenzione deve essere conforme al modello già approvato dalla A. C. 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 delle opere di urbanizzazione secondaria, da determinarsi in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione, 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 di cui ai punti a) e b) del presente articolo, i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, 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 agli adempimenti degli obblighi di convenzione e potrà essere parzialmente rilasciata, in base agli stati di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi certificati di collaudo, redatti da tecnico incaricato all'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 parte 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, comporterà 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, col 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 ai 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 di territorio in cui non hanno avuto attuazione e tale parte resta assorbita in modo automatico nella zona agricola, con gli indici e i parametri urbanistici di quella più vicina.

### **Articolo 31**

#### **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 dalla L.R. 01.07.1991, n° 20.

## Articolo 32

### Modalità di attuazione dei P. di L.

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 anche attuarsi per singoli sub-comparti e/o singole costruzioni, purché 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 purché 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 purché

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, nonché a quanto previsto dalla legge 10.05.1976, n° 319 e successive modificazioni e integrazioni per la tutela della 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.

### **Articolo 33**

#### **Lottizzazione d'ufficio**

Alla compilazione di un P. di L. si può addivenire, altresì, per iniziativa comunale nei casi previsti dalla legge urbanistica 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.

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 sopra indicati.

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.

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'epropriazione 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.

#### **Articolo 34**

##### **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 opere di urbanizzazione primarie per la rete telefonica e di distribuzione dell'energia elettrica, dovrà essere approvato o vistato per conformità dalle società erogatrici di detti servizi o da queste direttamente redatto.

#### **Articolo 35**

##### **Mancata determinazione sull'istanza di autorizzazione a lottizzare o di stipula della convenzione**

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.

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

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.

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 all'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.

### **Articolo 36**

#### **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, nonché 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, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio (giusta la legge 28.02.1985, n° 47).

Pertanto, nei terreni ricadenti all'interno di sottozone 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. 31 delle presenti norme, fatti salvi quelli derivanti da trasferimenti ereditari.

Si veda anche il 2° e 3° comma dell'art. 27 delle presenti N.T.A.

### **Articolo 37**

#### **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 allacciamento alle reti tecnologiche, nonché 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 Assessorato 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, nonché per la determinazione delle opere destinate agli insediamenti produttivi".

### **Articolo 38**

#### **Programmi di recupero urbano**

#### **(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 dai soggetti pubblici e privati, anche associati tra di loro. Il comune definisce la priorità di detti programmi sulla base dei 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.

### **Articolo 39**

#### **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**

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 pubbliche e private.

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

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.

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

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;

La proposta di programma deve contenere:

- a) relazione tecnica ed urbanistica esplicativa del programma con allegato tipo planivolumetrico in scala 1:500, che evidenzia 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.

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.

#### **Articolo 40** **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 Provincie ed i Comuni stipulino 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'intersettorialità degli interventi produttivi, le utilità generali ai fini dello sviluppo e dell'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.

## **CAPO QUINTO - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

### **Articolo 41**

#### **Intervento edilizio diretto - Definizioni**

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:

#### ***a) Manutenzione ordinaria (art. 31, lett. a L.457/78)***

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.

#### ***b) Manutenzione straordinaria (art. 31, lett. b L.457/78)***

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 manutenzione straordinaria:

- le modifiche dell'assetto distributivo interno purché 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,
- la costruzione o eliminazione di scale interne,
- l'installazione di ascensori,
- il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne,
- la rimozione e sostituzione di qualche elemento strutturale nonché le opere di rinforzo delle strutture fatiscenti, purché queste ultime siano limitate a piccole porzioni dell'esistente,

- la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi interni
- lavori di controsoffittature dei locali o di pavimenti sopraelevati,
- la realizzazione di zone verdi nelle pertinenze ed a servizio di abitazioni esistenti,
- la modificazione della pavimentazione di piazzali privati,
- 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,
- la sostituzione di recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale,
- 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 precedentemente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologiche 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, purché 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.

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 comportino alterazioni di volumi e di superfici,
- la realizzazione di cancelli e recinzioni
- la realizzazione di muri di cinta e/o sostegno, purché 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, purché con le caratteristiche riportate dal R.E.;
- le opere necessarie per adeguare gli edifici esistenti alle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.

***c) Restauro e risanamento conservativo (art. 31, lett. c L.457/78)***

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'organico 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 strumenti 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.

**d) Ristrutturazione edilizia (art. 31, lett. d L.457/78)**

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 e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la modifica e la sostituzione di tutte le strutture interne dell'edificio, senza aumento delle superfici utili preesistenti

Detto intervento consente, qualora siano richieste dalle condizioni della costruzione su cui quest'ultimo deve essere 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, semprechè la concessione edilizia non rechi esplicite prescrizioni che vincolino alla conservazione delle strutture preesistenti.

**e) Ristrutturazione urbanistica (art. 31, lett. e L.457/78)**

Ristrutturazione urbanistica è ogni intervento tenente 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.

**f) Nuova Costruzione**

Si definisce nuova costruzione un'opera edilizia volta a realizzare un edificio nuovo od un manufatto, sia fuori che entro terra.

Rientrano in questo tipo di intervento le opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti in applicazione dell'art.7 della legge 94/82, e qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, inamovibilità od incorporazione al suolo, con qualsiasi destinazione d'uso, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli (art.20 D.P.R. 15.6.53 n°393).

**g) Ampliamento**

Si definisce ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta un incremento fino ad un massimo del 40% delle superfici esistenti (utile, non residenziale, accessoria),

per modifica planimetrica o sopraelevazione. Per incrementi superiori, l'intervento si considera di nuova costruzione.

Gli interventi possono comportare o meno la contestuale trasformazione delle parti esistenti.

#### ***h) Demolizione***

Si definisce demolizione un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.

Gli interventi di demolizione appartengono a due categorie:

1. demolizione senza ricostruzione;
2. demolizione con ricostruzione, quando l'intervento prevede la ricostruzione di un fabbricato diverso in tutto o in parte all'esistente.

#### ***i) Sistemazione dei terreni***

Si definisce sistemazione dei terreni quell'intervento sul territorio che comporta modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, quali scavi e reinterri, che non riguarda la coltivazione di cave o torbiere o la sistemazione del terreno per le pratiche agricole.

#### ***l) Interventi relativi all'arredo urbano***

Si definiscono interventi relativi all'arredo urbano i seguenti:

- cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
- vetrinette, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici, lapidi e cippi commemorativi;
- manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
- tutte le opere relative all'allestimento funzionale e decorativo degli spazi pubblici;
- manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne.

#### ***m) Mutamenti di destinazioni d'uso***

Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere), la modificazione da uno ad un altro degli usi consentiti dalle N.T.A.

E' ammesso l'utilizzo di un locale a destinazione commerciale per svolgere attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti.

Non si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per non più del 30% della superficie utile e comunque per non più di 30 mq per ciascuna unità immobiliare, quando l'immobile risulti diviso da più unità e tale scorporo di superficie non si configuri come nuova unità immobiliare.

Il cambio di destinazioni 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, nonché nel R.E.

#### ***n) Opere minori***

Si definiscono interventi relativi ad opere minori i seguenti:

- tende pensili o sui fronti esterni degli edifici;
- arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, ecc.)
- cabine di pubblici servizi;
- recinzioni;
- muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
- sistemazione aree libere;
- installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
- depositi di materiali a cielo aperto;
- edilizia funeraria;
- unità esterne di condizionamento;
- antenne varie.

### **Articolo 42**

#### **Modifiche allo stato dei luoghi - Obbligo di autorizzazione edilizia**

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

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.

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

### **Articolo 43**

#### **Mancata determinazione sulla domanda di concessione da parte dell'A.C. ai sensi dell'art. 4, L.R. 01.07.1991, n° 20**

Nel caso in cui, trascorsi 60 giorni alla 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.

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.

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 di ricevimento dell'incarico, sentita la Commissione edilizia.

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.

Si rimanda alle disposizioni del vigente R.E.

#### **Articolo 44**

##### **Silenzio assenso per edilizia residenziale**

Nel caso di mancata determinazione da parte dell'A.C. sulla domanda di concessione a edificare per interventi di edilizia residenziale, diretta alla costruzione di abitazioni o al recupero del patrimonio esistente, ovvero nel caso che sia stato comunicato il provvedimento con cui viene negato il rilascio, si applica quanto disposto dalla legge regionale 1 luglio 1991 n° 20, all'art. 4, commi 1, 2, 3.

#### **Articolo 45**

##### **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 e D. Lgs 490/99).

## **CAPO SESTO - LE ZONE OMOGENEE**

### **Articolo 46 Norme di Zona**

Le Norme relative alle singole zone territoriali omogenee, così come stabilito dagli articoli seguenti, si inquadrano nelle disposizioni contenute nel D.A.EE.LL., Finanze ed Urbanistica del 20.12.1983 n°2266/U, e nella C.A.EE.LL., Finanze ed Urbanistica del 10.05.1984 n°1/1984.

Per le parti non in contrasto con gli elaborati grafici e le corrispondenti normative del presente P.U.C. - salvo particolari prescrizioni e vincoli derivanti dalla applicazione della L. 08.08.1985 n° 431, della L.R. del 22.12.1989 n° 45 e della L.R. del 07.06.1989 n° 31 e successive integrazioni e modificazioni - sono fatte salve le prescrizioni di eventuali piani di lottizzazione vigenti al momento della entrata in vigore del P.U.C. medesimo. Sono pertanto assunti come parte integrante di dettaglio delle rispettive normative di zona le norme di attuazione e gli elaborati grafici di supporto degli stessi strumenti, che dovranno in ogni caso essere adeguati alle disposizioni del P.U.C. in caso di redazione di nuovi piani attuativi o di varianti parziali interessanti le aree da essi normate.

Con l'entrata in vigore del P.U.C. dovranno invece ritenersi annullati tutti i piani attuativi di iniziativa pubblica eventualmente esistenti. Sulle aree già interessate da strumenti attuativi che abbiano avuto efficacia operativa, dando luogo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di edificazione di qualunque tipo, potranno essere definiti da parte della Amministrazione Comunale appositi piani di recupero, con l'obiettivo del coordinamento fra le disposizioni del P.U.C. e quanto prodotto sulla scorta di precedenti normative.

Nell'ipotesi che il Comune intenda dotarsi di un nuovo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla L. 18.04.1962 n° 167 e successive modificazioni ed integrazioni, anche in relazione al disposto dell'art. 40 della L.R. del 22.12.1989 n° 45, definirà le aree del PEEP, in vista dei fabbisogni individuati, con particolare riferimento ai citati piani di recupero ed ai piani di risanamento urbanistico redatti ai sensi della L.R. del 11.10.1985 n° 23, art. 34, 37 e seguenti.

## Articolo 47

### La Zona A

Sono classificate zone A le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Tali zone sono individuate nella zonizzazione di piano, riportante la perimetrazione di zona A e la localizzazione delle aree destinate a servizi.

Comprende parte dell'abitato che forma il nucleo più antico, intorno al quale l'aggregato urbano si è sviluppato nel tempo e che conserva nell'organizzazione territoriale e in buona parte delle strutture edilizie, i segni di una formazione originaria e di proprie e originarie funzioni abitative sociali e culturali, costituendo eredità significativa della storia locale.

La normativa urbanistica specifica è definita dal ***Piano Particolareggiato del Centro Storico***.

Sino all'entrata in vigore di tale strumento, sono vietati:

1. Le nuove costruzioni, comprendendo in queste anche i rifacimenti di edifici identici alle preesistenze e gli ampliamenti volumetrici;
2. Gli interventi sulle preesistenze a livello urbanistico.

Sono invece ammessi, anche in assenza di Piano Particolareggiato interventi di ***manutenzione ordinaria e straordinaria*** destinati alla conservazione dei manufatti esistenti; interventi di ***risanamento e restauro conservativo*** con assoluto divieto di ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e successive ricostruzioni, modifiche ai prospetti anche interni. La densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

Per gli interventi di ***ristrutturazione edilizia o urbanistica***, da realizzare necessariamente successivamente all'entrata in vigore del Piano Particolareggiato di iniziativa comunale, i proprietari - singolarmente o in consorzio - possono proporre un progetto

planovolumetrico esteso all'intero isolato o, con comprovate motivazioni, a parte di esso, con le indicazioni dei profili e delle quantità edilizie esistenti ed in programma, corredato di analisi tipologiche e storiche e di ogni indicazione atta a definire il nuovo contesto funzionale emergente. Tale studio dovrà altresì contenere tutte le indicazioni atte a definire i nuovi carichi urbanistici risultanti a seguito delle trasformazioni proposte, con particolare riferimento al numero degli abitanti complessivamente insediabili, alla nuova disponibilità di spazi pubblici e di uso pubblico, alla dotazione di nuove aree per parcheggio, da localizzare in superficie o, eventualmente, in interrato nella misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc di nuovo insediamento.

#### ***Attuazione***

- singole concessioni
- piani di recupero

#### ***Destinazione***

In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano, con esclusione delle attività artigianali moleste per natura o per dimensione. Sono vietate tutte le altre attività non compatibili con l'insediamento urbano.

#### ***Norme per le strutture commerciali***

Nella Zona A è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di:

- EV, per i quali è prevista un'ulteriore limitazione di superficie di vendita massima pari a 100 mq per gli esercizi esclusivamente alimentari;
- MSV (nella forma di esercizi singoli o centri commerciali) non alimentari al cui interno possano coesistere strutture alimentari con superfici di vendita inferiori ai 100 mq realizzate in immobili di pregio esclusivamente a seguito di trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.

Nella zona omogenea A devono essere rispettate le normative relative alla tutela del patrimonio storico e ambientale in essa presenti. In particolare sono proibiti gli ampliamenti delle aperture (finestre, ingressi e similari di qualsiasi natura esistenti sulla muratura), sia che prospettino su spazi pubblici che privati.

Eventuali nuove aperture potranno essere consentite purché rispettino le dimensioni delle aperture presenti nell'edificio e vengano sottoposte alla valutazione dell'Amministrazione Comunale in coerenza con gli indirizzi del Piano attuativo. A questo scopo dovranno

essere presentati i prospetti interessati dalle modifiche ed i prospetti degli edifici adiacenti e frontalieri. Le insegne devono essere conformi alle tipologie proposte dal Regolamento Edilizio del Piano Particolareggiato del centro storico: nel caso di mancanza di regolamentazione devono adeguarsi alle tipologie presenti ed essere congruenti con il periodo di realizzazione dell'immobile interessato dalla modifica.

Negli allacciamenti dei servizi, quali acqua, luce, telefono e simili, non sono consentiti vani per contatori con sportelli prospicienti la pubblica via.

### ***Standards***

La ***superficie per attrezzature pubbliche (sapu)*** dovrà essere, dal Piano Particolareggiato di iniziativa Comunale, verificata e organizzata secondo le disposizioni dell'art.16 delle presenti norme di attuazione. Sarà consentito computare, in vista del raggiungimento dei valori richiesti, l'eventuale superficie della viabilità pubblica di nuova costituzione - con particolare riferimento alla ***superficie viabilità pedonale pubblica (svppu)*** - e quella destinata al parcheggio, anche se realizzate su piani sovrapposti.

Le specifiche destinazioni delle attrezzature dovranno essere coordinate in funzione delle dimensioni ed in vista delle esigenze complessive del centro urbano.

### ***Densità edilizia***

La densità fondiaria e la cubatura non debbono superare - per effetto degli interventi ammessi in assenza di Piano Particolareggiato, - quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, salvo diverse disposizioni che saranno contenute nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

### ***Altezza***

Per le iniziative di tipo conservativo, non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per gli interventi di altra natura, il planovolumetrico di iniziativa privata non potrà prevedere il ricorso ad altezza massima superiori a quelle riscontrabili sulle esistenze adiacenti, senza tener conto di quelle di epoca recente.

Il piano particolareggiato di iniziativa comunale potrà fare ricorso, in vista di ben motivate circostanze di pubblico interesse, ad altezza massima a quelle normalmente consentite.

### ***Distanze***

Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale.

Salvo la possibilità di costruire in aderenza, o motivate e precise indicazioni di un piano attuativo pubblico, la distanza minima fra le pareti finestrate è fissata in metri 8.0.

Su fabbricati esistenti è consentita per ragioni igieniche l'apertura di finestre - in vani altrimenti privi di luce diretta - a distanza inferiore a quanto indicato, fatte salve le disposizioni del Codice Civile.

### ***Tipologie***

Ai fini della salvaguardia dei valori ambientali tradizionali, gli edifici da realizzare *ex novo* od in sostituzione di vecchie costruzioni, debbono rispettare i caratteri architettonici degli edifici circostanti con valore storico artistico e ambientale. In particolare è facoltà del Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, di richiedere delle modifiche alla facciata, al fine di evitare che l'intervento proposto alteri l'equilibrio del contesto formale nel quale è destinato ad inserirsi.

## **Articolo 48**

### **Norme edilizie particolari per la zona A**

Tutti gli interventi ammessi in assenza di piano particolareggiato dovranno essere ispirati al concetto del recupero degli elementi edilizi esistenti, nel maggior rispetto possibile dell'organicità della costruzione.

In particolare:

#### ***Tetti:***

E' prevista, in ogni caso, la conservazione dei manti di copertura a falda inclinata con tegole del tipo coppo sardo. La pendenza delle falde non potrà superare quella delle falde preesistenti o presenti nei fabbricati limitrofi, senza considerare quelli ove siano state effettuate superfetazioni successive. Le gronde realizzate con cornicioni in pietra o assimilabili, non potranno essere abolite.

#### ***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 per l'approvazione di rito, i campioni dei materiali e le tinteggiature che intende usare.

#### ***Condutture aeree:***

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.

In caso di rifacimento di linee aeree, l'A.C., sentita la C.E., potrà dettare speciali cautele o ordinare l'interramento dei cavi all'ente gestore del servizio.

#### ***Comignoli e canne fumarie:***

E' vietato far sboccare esternamente sui prospetti esterni o interni, tubi o condotte di scarico, che dovranno essere interni o incorporati alle murature esterne del fabbricato. I terminali dovranno essere in laterizio o cemento pressato con esclusione di elementi in lamiera.

***Impianti tecnologici:***

E' vietato sistemare serbatoi d'acqua o simili sui tetti o sui terrazzi e, comunque in parti esterne ai fabbricati.

***Autorimesse:***

Non sono assoggettati all'obbligo di riservare i parcheggi, di cui alla L.122/89, unicamente gli interventi di ristrutturazione di fabbricati realizzati antecedentemente l'entrata in vigore della L.765/67.

***Elementi particolari:***

Vanno salvaguardati gli aspetti iconografici del centro storico quali i percorsi, le pavimentazioni antiche nelle strade e cortili, portoni, inferriate, cancelli, recinzioni, insegne, capitelli, lunette, decorazioni, pozzi, giardini e quant'altro collabori a determinare l'immagine storica del centro.

***Infissi esterni:***

E' previsto esclusivamente l'uso di infissi in legno di tipologia tradizionale. Le tipologie e le eventuali colorazioni dovranno essere indicati negli elaborati di progetto per la necessaria approvazione.

#### **Articolo 49**

#### **Zona omogenea B - Sottozone B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>**

Interessa la maggior estensione (32 ha ca.), totalmente o parzialmente edificata del centro abitato di Sant'Andrea Frius, nella quale risulta in genere sufficientemente definito il sistema viario e sono presenti le opere di urbanizzazione primaria. In tale contesto sono riconoscibili:

##### ***Sottozona B<sub>1</sub> di completamento residenziale con riferimento ai valori tradizionali***

Settore dell'abitato (7,7 ha ca.), caratterizzato da un impianto tipologico analogo a quello della precedente zona A, ma fortemente interessato da pressoché generali operazioni di modificazione radicale o sostituzione della tipologia originaria con edificazione recente;

##### ***Sottozona B<sub>2</sub> di completamento residenziale recente***

Ampio settore (24,3 ha ca.) caratterizzato da edificazione realizzata secondo caratteristiche e tipologie derivanti dalla più recente normativa di attuazione del vigente Programma di Fabbricazione. In particolare tale sottozona, a differenza della precedente, evidenzia ampie aree non ancora interessate da edificazione.

##### ***Norme per le strutture commerciali***

Nelle Zone B sono consentiti l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari nella forma di esercizi singoli o centri commerciali.

#### **Articolo 50**

##### **Sottozona B<sub>1</sub> - Completamento residenziale con riferimento a valori tradizionali**

Interessa il territorio del centro abitato, indicato nella cartografia (Tav. n° 5, Zonizzazione) con la lettera B1, nel quale è riconoscibile l'impianto tradizionale della edificazione, a prescindere dal quadro di sostituzione avvenuta negli ultimi decenni. Si premette che, quale norma di salvaguardia e in attesa della redazione del P.P. per il centro storico, per le tipologie nelle singole, che secondo precise valutazioni dell'Amministrazione Comunale e conforme parere della Commissione Edilizia e del Responsabile dell'Ufficio Tecnico presentano marcate e pregevoli caratteristiche tipologiche tradizionali, documentabili sia temporalmente che per l'adozione di materiali e processi costruttivi, viene estesa la valutazione e la conseguente normativa di attuazione per la zona A, di cui precedenti articoli 47 e 48.

##### ***Attuazione***

- singole concessioni; piano particolareggiato; piani di recupero.

Il rilascio delle singole concessioni può avvenire - in presenza delle opere di urbanizzazione primaria - per lotti, la cui **superficie lotti edificabili (sl)** non sia superiore a 1500 mq, circoscritti da edificazione preesistente, o da aree pubbliche, o da aree soggette a diversa destinazione di zona.

L'eventuale frazionamento di lotti esistenti di superficie maggiore, che deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione, deve essere finalizzato all'ottenimento di lotti urbanistici di superficie non inferiore a 500 mq, serviti da pubblica strada e direttamente allacciabili ai pubblici servizi.

La nuova viabilità di servizio a tali lotti, dalle sezioni minime previste dal regolamento e i relativi sottoservizi, devono essere realizzati dal richiedente e ceduti gratuitamente al Comune, che ne curerà la necessaria manutenzione.

### ***Destinazione***

In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano, con esclusione delle attività artigianali moleste per natura o per dimensione. Sono vietate tutte le altre attività non compatibili con l'insediamento urbano.

### ***Ambiti di intervento***

Sono consentiti tutti gli interventi previsti all'art. 41 delle presenti norme di attuazione. Non sarà ammesso l'uso di materiali non tradizionali (p.e. lastre continue di copertura anziché tegole in cotto, alluminio anodizzato, etc.) nella sostituzione delle finiture degli edifici.

Per gli interventi di cui ai punti **d)** ed **e)** i proprietari - singolarmente o in consorzio - possono proporre un progetto planovolumetrico esteso all'intero isolato o, con comprovate motivazioni, a parte di esso, con le indicazioni dei profili e delle quantità edilizie esistenti ed in programma, corredato di analisi tipologiche e storiche e di ogni indicazione atta a definire il nuovo contesto funzionale emergente. Tale studio dovrà altresì contenere tutte le indicazioni atte a definire i nuovi carichi urbanistici risultanti a seguito delle trasformazioni proposte, con particolare riferimento al numero degli abitanti complessivamente insediabili, alla nuova disponibilità di spazi pubblici e di uso pubblico, alla dotazione di nuove aree per parcheggio, da localizzare in superficie o, eventualmente, in interrato nella misura non inferiore a 1.0 mq. per ogni 10.0 mc. di nuovo insediamento.

### ***Densità edilizia***

Per la sottozona B<sub>1</sub>, viene stabilito un indice di fabbricabilità fondiario ( $i_{ff}$ ) massimo per i lotti soggetti al rilascio della singola concessione pari a **2.5 mc/mq**.

In caso di demolizione e ricostruzione con concessione singola su lotti già impegnati da fabbricati realizzati - legittimamente - con l'uso di un indice di fabbricabilità fondiario maggiore di 2.5 mc/mq, sarà consentito nella ricostruzione l'uso dell'indice di fabbricabilità fondiario preesistente, sempre che questo non ecceda l'indice di fabbricabilità fondiario medio di zona, calcolato sull'intero isolato, che non potrà essere superato.

### ***Altezza***

L'altezza massima ( $a_{max}$ ) di zona è di metri 8,00.

### ***Distacchi***

In generale i distacchi saranno misurati lungo il perimetro configurante la superficie coperta (sc).

I nuovi fabbricati, le ricostruzioni e le sopraelevazioni dovranno osservare un distacco fra fabbricato e confine del lotto (dc), di metri 4,0; potranno sorgere in aderenza ai confini laterali o potranno essere realizzati a filo strada ovvero secondo l'allineamento esistente. In caso di nuovo allineamento dovrà essere verificato un distacco fra fabbricati e filo stradale di metri 2,00.

Per le sopraelevazioni è consentito mantenere l'allineamento del fabbricato esistente sul filo stradale.

Edifici isolati, purchè organicamente inseriti nella edificazione al contorno, saranno consentiti nel rispetto di un distacco fra fabbricato e confini del lotto, di metri 4,00 e di un distacco fra fabbricato e il filo esterno della strada, di metri 2,00.

Dovrà comunque essere garantito il rispetto di un distacco fra due fabbricati, non inferiore a metri 8,00, che dovrà essere attuato - in presenza di superfici finestrate - anche nel caso di diversi corpi di fabbrica appartenenti allo stesso lotto.

Nei lotti edificabili che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 20, nel caso della impossibilità di costruire in aderenza, qualora il

rispetto dei distacchi stabiliti comporti la inutilizzabilità dell'area o una soluzione tecnicamente non accettabile, l'Amministrazione Comunale può, in conformità del parere della Commissione Edilizia, consentire la riduzione dei distacchi fino ai limiti prescritti dal Codice Civile.

Nei fabbricati esistenti, sempre nei limiti del Codice Civile, in deroga ai distacchi indicati è consentita l'apertura di finestre su vani sprovvisti di luce e ventilazione diretta. L'edificazione in deroga non comporta alcuna limitazione dei diritti dei terzi.

### **Tipologie**

Tutte le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ristrutturazioni dovranno armonizzarsi con la tradizionale tipologia edilizia del vecchio nucleo.

Al fine di garantire la massima omogeneità possibile, l'Amministrazione Comunale, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà richiedere - in caso di sopraelevazioni o interventi parziali - la omogeneizzazione tipologica delle intere facciate su strade o spazi pubblici.

Sarà altresì da rispettare, in generale, l'insieme dei ricorsi orizzontali che caratterizzano le fughe dei prospetti, garantendo - ove possibile - l'omogeneità con i fabbricati adiacenti.

Nelle aree di pertinenza o - preferibilmente - in interrato, dovranno essere localizzati spazi per parcheggi in quantità non inferiore a 1.0 mq ogni 10.0 mc di costruzione; qualora il fabbricato preveda la realizzazione di unità immobiliari o parti di esse con destinazione commerciale o direzionale, per ogni mq di superficie lorda così destinata dovranno essere realizzati, in aggiunta a quanto riferito alla cubatura, mq 0.4 di spazi per parcheggio.

Tutte le superfici al contorno dei fabbricati, se non destinate al parcheggio, dovranno essere sistemate e mantenute a verde. Nelle fasce di distacco sono ammesse le costruzioni accessorie, quali posti auto, tettoie, forni.

## **Articolo 51**

### **Sottozona B<sub>2</sub> - Completamento residenziale recente**

Riguarda le parti di territorio indicate nella cartografia alla Tav. n° 5 - Zonizzazione, con la lettera B<sub>2</sub>, nelle quali è in atto una fase di edificazione recente, secondo le caratteristiche e le tipologie derivanti dalla normativa del precedente Programma di Fabbricazione.

### ***Attuazione***

- singole concessioni
- piani di recupero

Il rilascio delle singole concessioni può avvenire - in presenza delle opere di urbanizzazione primaria - per lotti, la cui **superficie lotti edificabili (sl)** non sia superiore a 1500 mq, circoscritti da edificazione preesistente, o da aree pubbliche, o da aree soggette a diversa destinazione di zona.

L'eventuale frazionamento di lotti esistenti di superficie maggiore, che deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione, deve essere finalizzato all'ottenimento di lotti urbanistici di superficie non inferiore a 500 mq, serviti da pubblica strada e direttamente allacciabili ai pubblici servizi.

La nuova viabilità di servizio a tali lotti, dalle sezioni minime previste dal regolamento e i relativi sottoservizi, devono essere realizzati dal richiedente e ceduti gratuitamente al Comune, che ne curerà la necessaria manutenzione.

### ***Destinazione***

In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano, con esclusione delle attività artigianali moleste per natura o per dimensione. Sono vietate tutte le altre attività non compatibili con l'insediamento urbano.

### ***Densità edilizia***

Per la sottozona B<sub>2</sub>, viene stabilito un indice di fabbricabilità fondiario (iff) massimo per i lotti soggetti al rilascio della singola concessione pari a **1.8 mc/mq**.

### ***Altezza***

L'altezza massima di zona è di metri 8,00.

### ***Distacchi***

In generale i distacchi saranno misurati lungo il perimetro configurante la superficie coperta.

I nuovi fabbricati, le ricostruzioni e le sopraelevazioni dovranno osservare un distacco fra fabbricato e confine del lotto di metri 4,00. In caso di nuovo allineamento dovrà essere verificato un distacco fra fabbricato e mezzera stradale, di metri 6.0 ovvero metri 5.0 a seconda che, rispettivamente, gli affacci siano su strade interne principali o secondarie.

Gli edifici isolati che dovranno essere organicamente inseriti nella edificazione al contorno, saranno consentiti nel rispetto di un distacco fra fabbricato e confini del lotto, di metri 4,00, e di un distacco fra fabbricato e il filo esterno della strada (dfs), di metri 2.0.

Dovrà comunque essere garantito il rispetto di un distacco fra due fabbricati, non inferiore a metri 8,00, che dovrà essere attuato - in presenza di superfici finestrate - anche nel caso di diversi corpi di fabbrica appartenenti allo stesso lotto.

Nei lotti edificabili che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 20,00, nel caso della impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto dei distacchi stabiliti comporti la inutilizzabilità dell'area o una soluzione tecnicamente non accettabile, la Amministrazione Comunale può, in conformità del parere della Commissione Edilizia, consentire la riduzione dei distacchi fino ai limiti prescritti dal Codice Civile.

Nei fabbricati esistenti, sempre nei limiti del Codice Civile, in deroga ai distacchi indicati è consentita la apertura di finestre su vani sprovvisti di luce e ventilazione diretta. L'edificazione in deroga non comporta alcuna limitazione al diritto dei terzi.

### ***Tipologie***

Le sopraelevazioni e le ristrutturazioni dovranno armonizzarsi con le caratteristiche costruttive del fabbricato preesistente, eliminare inserimenti discordanti e superfetazioni e rapportarsi correttamente alle finiture e alle colorazioni degli edifici al contorno.

Al fine di garantire la massima omogeneità possibile, l'Amministrazione Comunale, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà richiedere - in caso di sopraelevazioni o interventi parziali - la omogeneizzazione tipologica delle intere facciate su strade o spazi pubblici.

Sarà altresì da rispettare, in generale, l'insieme dei ricorsi orizzontali che caratterizzano le fughe dei prospetti, garantendo - ove possibile - la omogeneità con i fabbricati adiacenti.

Nelle aree di pertinenza o - preferibilmente - in interrato, dovranno essere localizzati spazi per parcheggi in quantità non inferiore a 1.0 mq ogni 10.0 mc di costruzione; qualora il fabbricato preveda la realizzazione di unità immobiliari o parti di esse con

destinazione commerciale o direzionale, per ogni mq di superficie lorda così destinata dovranno essere realizzati, in aggiunta a quanto riferito alla cubatura, mq 0.4 di spazi per parcheggio.

Tutte le superfici al contorno dei fabbricati, se non destinate al parcheggio, dovranno essere sistemate e mantenute a verde. Nelle fasce di distacco sono ammesse le costruzioni accessorie, quali posti auto, tettoie, forni.

## **Articolo 52**

### **Zona omogenea C - Espansione residenziale**

Per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, possibili a seguito di predisposizione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata (piani di recupero o piani di lottizzazione convenzionata) sono state individuate alcune aree indicate dalla lettera C (con pedici a, b1, b2, c, d, e ad indicare possibili singoli comparti), corrispondenti a settori dell'abitato nei quali si è manifestata negli anni passati una certa tendenza e vocazione all'espansione, e prossime a recenti interventi di avanzamento di tratti viari da parte dell'Amministrazione Comunale.

#### ***Attuazione***

Tramite piani di lottizzazione convenzionata.

#### ***Destinazione***

Sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano; sono escluse le attività non compatibili con l'insediamento urbano (agricole, allevamenti zootecnici, etc.) e le attività artigianali, industriali e commerciali moleste.

#### ***Norme per le strutture commerciali***

Per la Zona C si adottano gli stessi criteri e le stesse considerazioni fatte per le zone B.

#### ***Comprensorio minimo***

La superficie minima per un intervento di lottizzazione convenzionata è prevista in 10.000 mq.

Qualora la superficie interessata dal progetto di lottizzazione, pur essendo di dimensioni inferiori a quanto indicato, risulti circoscritta da spazi pubblici e/o da strade anche non ancora realizzate, ma indicate dai grafici del presente P.U.C. e/o da aree aventi diversa destinazione di zona, sarà consentito derogare alle prescrizioni di cui al comma precedente.

In ogni caso non sarà consentita la costituzione, a seguito di iniziative di lottizzazione - anche se estese ai comprensori minimi stabiliti - di superfici reliquate di dimensioni insufficienti a consentire la realizzazione di nuove lottizzazioni delle dimensioni minime prescritte. Qualora pertanto dovesse verificarsi il caso illustrato, la proposta di

lottizzazione dovrà essere estesa all'intera superficie posta in continuità con quella direttamente interessante il proponente e, se approvata, potrà essere convenzionata per la sola parte disponibile. Il progetto complessivo avrà in tal caso funzione di piano di coordinamento, e dovrà essere assunto come base di altre eventuali e successive convenzioni, salvo accettazione di varianti migliorative, motivatamente avanzate ed accettate da parte dell'Amministrazione Comunale in quanto non in conflitto con interessi pubblici.

### ***Standards***

Le superfici per attrezzature pubbliche ( $s_{apu}$ ) dovranno avere le dimensioni indicate dall'art. 16 delle presenti norme di attuazione. Sarà facoltà della Amministrazione Comunale richiedere particolari destinazioni dei servizi, anche con differente ripartizione percentuale rispetto a quanto indicato in generale, per le aree destinate alla cessione.

Nello studio di lottizzazione, in aggiunta alla superficie per attrezzature pubbliche, dovrà essere prevista una adeguata superficie da destinarsi a superficie di viabilità veicolare e pedonale pubblica e a superficie di viabilità veicolare e pedonale privata.

### ***Densità edilizia***

L'indice di fabbricabilità territoriale ( $i_{ft}$ ) massimo sarà pari a **1.0 mc/mq**.

La dimensione minima dei lotti edificabili non dovrà essere inferiore a 250 mq.

L'indice di fabbricabilità fondiario ( $i_{ff}$ ) sarà definito dai piani attuativi, ma non potrà comunque superare il valore di 2,0 mc/mq.

L'indice di copertura, con riferimento alla superficie lotti edificabili o allo  $sl_f$ , dovrà essere contenuto entro il rapporto di 1/2.

### ***Altezze***

La altezza massima sarà di metri 8,00 riferiti al piano di sistemazione esterna.

### ***Distacchi***

Saranno stabiliti da appositi inviluppi - destinati a contenere le sagome di sedime dei fabbricati - che dovranno essere definiti, unitamente alla distribuzione in lotti, da parte dei dispositivi planovolumetrici che dovranno corredare i piani di lottizzazione. Non potranno comunque essere mai inferiori a quelli corrispondenti definiti per le zone di completamento.

***Tipologie***

Saranno definite da appositi elaborati predisposti a corredo dei piani attuativi, in scala non inferiore a 1:200.

Si raccomanda in generale un impianto sensibile alla necessità di fusione con l'edificazione delle zone di completamento più prossime.

Nelle aree di pertinenza dei singoli lotti o - preferibilmente - in interrato, in aggiunta alle superfici per attrezzature pubbliche dovranno essere localizzati spazi per parcheggi in quantità non inferiore a 1.0 mq ogni 10.0 mc di costruzione; qualora il fabbricato preveda la realizzazione di unità immobiliari o parti di esse con destinazione commerciale o direzionale, per ogni mq di superficie lorda così destinata dovranno essere realizzati, in aggiunta a quanto riferito alla cubatura, mq 0,40 di spazi di parcheggio.

Tutte le superfici al contorno dei fabbricati, se non destinate al parcheggio, dovranno essere sistemate e mantenute a verde. Nelle fasce di distacco sono ammesse le costruzioni accessorie, quali posti auto, tettoie, forni.

### **Articolo 53**

#### **Zona omogenea D - Artigianale e commerciale**

In tale zona omogenea sono comprese le tre aree ubicate al margine della SS. 387 in località Su Nuraxi, Colleo e Campu Sa Spina in uscita da S. Andrea Frius verso S. Nicolò Gerrei. Sono poste a circa 700 metri dal perimetro dell'attuale abitato, in prossimità dell'innesto della nuova viabilità provinciale per San Basilio. Rimodulano, sulla base delle necessità espresse, le aree già previste per tale scopo dal precedente Piano di Fabbricazione nelle quali insistono alcune iniziative artigianali sorte spontaneamente in passato. Viceversa viene ricondotta a zona agricola la zona D prevista dal P.di.F. a sud del centro abitato, in considerazione della maggiore suscettività e vocazione agricola delle aree contermini all'abitato in corrispondenza della viabilità verso Cagliari e verso Senorbì.

Le aree comprese nella zona D sono destinate a nuovi insediamenti produttivi, non compatibili con le zone residenziali per caratteristiche e dimensioni, che potranno essere realizzati previa predisposizione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, eventualmente coordinati con disposizioni e strumenti derivanti dalla vigente pianificazione in materia commerciale.

#### ***Attuazione***

- piani particolareggiati per insediamenti produttivi
- piani di lottizzazione convenzionata

Nei piani, oltre che l'eventuale suddivisione in successive fasi di attuazione, deve essere individuata la soluzione planimetrica d'insieme, il collegamento con la viabilità di contorno, le infrastrutture tecnologiche (alimentazione idrica, elettrica e scarichi di acque nere, industriali e meteoriche), le urbanizzazioni primarie.

#### ***Destinazione***

Nella zona sono ammesse tutte le destinazioni produttive e attrezzature di servizio, salvo particolari limitazioni disposte dagli Enti preposti alla tutela della Sanità Pubblica e della Protezione Civile.

Nei lotti sono ammessi locali accessori, uffici, guardiane, per una superficie utile interna, non superiore al 15% della superficie utile interna ammissibile dalle presenti norme di attuazione sull'intero lotto.

### ***Norme per le strutture commerciali***

Nelle Zone D è consentito effettuare l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di:

- Strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari sia nella forma di esercizio singolo che di Centro Commerciale;
- GSV prevalentemente o esclusivamente alimentari realizzate nella forma di esercizi singoli, con una SV massima di 2.500 mq.

In questo modo si intende che nelle zone D a specifica destinazione commerciale, sia concentrata l'offerta non alimentare di maggiore dimensione, al fine di raggiungere obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta stessa.

### ***Comprensorio minimo***

Lo studio generale dei piani attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata, dovrà essere esteso all'intera subzona definita dall'inviluppo costituito dalla viabilità, esistente o prevista dal P.U.C, e dai confini con differenti zone omogenee. All'interno della sub zona devono essere comprese le superfici dei lotti fondiari, la viabilità di servizio ai lotti e le superfici per attrezzature pubbliche.

Comunque la pianificazione attuativa di iniziativa privata dovrà essere estesa a superfici non inferiori a 20.000 mq.

### ***Standards***

La superficie per attrezzature pubbliche ( $s_{apu}$ ) non dovrà essere inferiore al 20% della superficie territoriale; almeno il 50% della stessa superficie per attrezzature pubbliche dovrà essere destinata al parcheggio.

Per gli insediamenti commerciali e direzionali, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, dovrà corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

### ***Densità edilizia***

La superficie lotti edificabili non dovrà avere dimensione inferiore a mq 1.000 salvo possibilità, definita nei piani di attuazione, di lotti con superficie inferiore nel caso di attività minori con tipologia a schiera. L'indice di copertura non dovrà superare il valore di 1/2, e l'indice di fabbricabilità fondiario non dovrà superare il valore di 3,0 mc/mq.

### ***Distacchi***

Saranno stabiliti da appositi inviluppi - destinati a contenere le sagome di sedime dei fabbricati - che dovranno essere definiti, unitamente alla distribuzione in lotti, da parte dei dispositivi planovolumetrici che dovranno corredare i piani attuativi.

In generale il distacco fra fabbricato e filo esterno di una strada non dovrà essere inferiore a metri 8,00, i distacchi fra fabbricato e confini laterali e posteriori del lotto non potranno essere inferiori a metri 6,00. Portinerie, serbatoi interrati e cabine di trasformazione potranno fruire di un distacco fra fabbricato e filo esterno di una strada di metri 6.0.

Per il distacco fra pareti finestrate e per il distacco fra due fabbricati dovrà essere garantita una distanza pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di metri 8,00.

### ***Tipologie***

Le tipologie, salve particolari disposizioni dei piani attuativi, sono libere da particolari schematismi, dovendosi comunque perseguire le finalità funzionali connesse con le specifiche destinazioni di zona.

Tutte le superfici dei fabbricati, se non destinate al parcheggio, allo stoccaggio o alla movimentazione delle merci, dovranno essere sistemate e mantenute a verde. Nelle fasce di distacco sono ammesse le costruzioni accessorie, quali box auto, tettoie, silos e depositi di ogni tipo, forni e caldaie, serbatoi, ciminiera, etc., nel rispetto dell'indice di fabbricabilità di 3,00 mc/mq.

#### **Articolo 54**

##### **Zona Omogenea D\* - Artigianale in riconversione**

Trattasi della superficie di territorio di circa 2800 mq di cui al mapp. 126 F°12, ubicata in margine alla S.S. 387 in località Su Nuraxi, compromessa in quanto oggetto di iniziative sanate ai sensi della legge 47/1985.

In tale zona, in caso di ampliamenti, risanamenti e ristrutturazioni con le finalità proprie della attività artigianale e commerciale, dovranno essere garantiti gli standards e le modalità di attuazione di cui alla precedente normativa della zona D – (art. 53 N.A)

#### **Articolo 55**

##### **Zona omogenea E - Agricola**

Le aree inserite in zona E agricola costituiscono la massima parte del territorio comunale di S. Andrea Frius. Sono aree che hanno tradizionalmente rappresentato l'ambito delle attività produttive principali esercitate dagli abitanti del Comune, e per la quale risorsa si intende, in questa sede di normativa urbanistica, mantenere un atteggiamento di salvaguardia nell'uso del territorio e nella attribuzione o riconoscimento di potenzialità edificatorie indiscriminate, sia per ridurre lo spreco e l'uso improprio di un territorio con altra specifica destinazione, sia per il corretto dimensionamento e localizzazione delle strutture e standard di servizio alla residenza.

Nella zona E, data la particolare configurazione del territorio comunale e nel rispetto della normativa di settore, vengono individuate le seguenti quattro sottozone con diverse caratteristiche:

- Sottozona E<sub>1</sub>: aree caratterizzate da una produzione agricola e specializzata;
- Sottozona E<sub>2</sub>: aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- Sottozona E<sub>3</sub>: aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo produttivi e per scopi residenziali;
- Sottozona E<sub>5</sub>: aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

### ***Destinazione d'uso***

Nelle zone E sono consentite:

- a. fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b. fabbricati per agriturismo;
- 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 tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- e. punti di ristoro.

### ***Attuazione***

Concessione edilizia diretta da parte del Responsabile del Servizio Tecnico o di concessione edilizia diretta previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale nei termini stabiliti dal D.A.EE.LL. Finanze e Urbanistica 20/12/1983 n°2266/U e nell'osservanza delle indicazioni fornite dalla C.A.EE.LL. Finanze e Urbanistica 10/05/1984 n°1/1984 con particolare riferimento alle procedure di autorizzazione, da parte del Consiglio Comunale, degli impianti speciali e di quelli legati a particolari esigenze aziendali.

- In particolare l'obbligo della concessione diretta da parte del Sindaco si ha nei casi di residenze o di fabbricati pertinenti l'attività agricola, per gli interventi di nuove costruzioni, ampliamenti, varianti e demolizioni di edifici esistenti; opere di ristrutturazione e rinnovamento, restauro e risanamento conservativo; modifiche di destinazione d'uso totali o parziali; opere sotterranee in cui il volume sia computabile; chioschi, distributori di carburanti e simili; opere di urbanizzazione primaria su suoli pubblici o privati; opere pubbliche di proprietà comunale.
- L'obbligo di concessione diretta previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale si ha nei casi di punti di ristoro e impianti particolari e per impianti di interesse pubblico.
- E' necessaria la sola autorizzazione del Sindaco per gli interventi di manutenzione straordinaria che non modificano la destinazione d'uso; per depositi all'aperto di materiali e merci; per cave, discariche, trivellazioni, pozzi, costruzione e modifica di recinzioni e cancellate, per modifiche di suolo pubblico e privato, opere e muri di

sostegno, rilevati in genere; aperture e modifiche di accessi privati su fronti stradali e aree pubbliche; serre; abbattimento di alberi, particolarmente in complessi alberati di valore ambientale.

### ***Comprensorio minimo***

Non sono consentite edificazioni residenziali, ma solo piccole costruzioni di servizio e attrezzature agricole e zootecniche di modeste dimensioni all'interno di una fascia di 250 metri a contorno del perimetro urbano del centro abitato di S. Andrea Frius, data la prossimità delle altre zone omogenee più spiccatamente destinate alla funzione della residenza.

Nella restante parte del territorio, non sono comunque consentite edificazioni residenziali su superfici inferiori a 5.000 mq e ogni intervento, residenziale o connesso tecnicamente all'attività produttiva, deve essere rigorosamente giustificato rispetto alle effettive necessità di conduzione e alle capacità produttive del fondo, sia in termini qualitativi che quantitativi. Per il raggiungimento della superficie minima d'intervento è ammesso l'accorpamento di diversi mappali, anche fisicamente separati, purché tecnicamente connessi all'attività produttiva.

### ***Parametri edilizi e urbanistici***

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

- 0,20 mc/mq per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo nonché alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali;
- 0,03 mc/mq per le residenze;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;
- 0,1 mc/mq per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- 0,01 mc/mq per punti di ristoro, incrementabili fino a 0,1mc/mq con delibera del Consiglio comunale.

### ***Superficie minima di intervento***

5.000 mq.

***Altezza massima degli edifici***

7,50 metri, salvo maggiori altezze per eventuali attrezzature connesse con l'attività agricola e per gli impianti tecnologici.

***Standards***

non è prevista la cessione di superfici da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche, nell'intento di rispettare la specifica destinazione funzionale del territorio ed evitare l'uso improprio dello stesso con attività non esclusivamente legate all'agricoltura. Peraltro, eventuali acquisizioni di aree per particolari esigenze pubbliche verranno realizzate con procedure di tipo espropriativo, salvo particolari accordi in vista di esigenze comuni o di pubblica utilità.

***Distacchi***

Gli edifici, fermi restando i distacchi dalla viabilità stabiliti dal nuovo Codice della strada dovranno rispettare un distacco dai confini non inferiore a metri 6,0. La distanza tra fabbricati non dovrà essere inferiore a metri 8,0. Le residenze dovranno distare dagli altri fabbricati almeno mt. 8,00. È consentita la costruzione in aderenza di confine, salvo le norme del Codice Civile e la convenzione tra le parti interessate.

***Distanze dei Punti di ristoro dal Centro abitato***

Si precisa che, ai sensi delle Direttive per le Zone agricole, emanate con D.P.G.R. n. 228/1994 e del D.A.E.E.L.L.F.U. n. 2266/U/1983, che la distanza minima dei Punti di ristoro dal perimetro esterno del Centro abitato è stabilita in 250 metri.

***Tipologie***

tutte le costruzioni dovranno rispettare i tipi edilizi ed i procedimenti costruttivi che caratterizzano la zona di insediamento.

## Articolo 56

### Zona omogenea G - Servizi generali

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, impianti tecnologici etc.

Ai sensi dell'art.3 della L.R. 20/91 è obbligatoria, per tutte le sottozone G, la predisposizione di piano attuativo, se di iniziativa privata.

Le destinazioni d'uso ammissibili, anche parziali, sono:

1. Residenziale-abitativa di custodia (non ammessa nell'area cimiteriale);
2. Uffici, studi professionali (sia pubblici che privati);
3. Esercizi commerciali, sale di esposizione;
4. Esercizi pubblici e attrezzature collettive:
  - alberghi, pensioni e simili;
  - ristoranti, tavole calde, pizzerie, bar e simili;
  - circoli privati per svolgimento di attività sociali educative, culturali e sportive;
  - cinema e teatri;
  - centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale;
5. Laboratori artigianali e scientifici;
6. Attrezzature varie connesse ad attività turistiche o per il gioco e lo sport;
7. Attrezzature per l'istruzione e la ricerca;
8. Attrezzature per l'assistenza e la sanità;
9. Attrezzature tecnologiche;
10. Attrezzature speciali.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq (art.4 D.A. n°2266/U del 20.12.83), 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.

Non è consentito superare l'altezza massima di m 9,50 con possibilità di deroga attraverso valori previsti nel piano attuativo.

Gli edifici possono sorgere a filo strada ed in aderenza ai confini laterali. Deve essere rispettato, in ogni caso, un distacco fra fronti finestrati non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 8.

Sono consentite pensiline e porticati al piano terreno, per uso pedonale, purché non superino l'altezza di m 3,50. Il volume risultante non viene computato ai fini del rispetto dell'indice fondiario.

Per ogni costruzione devono essere definiti architettonicamente tutti i prospetti.

Devono essere previste aree per la sosta privata in ragione di 1mq ogni 10 mc di costruzione.

Le aree del lotto non utilizzate devono essere sistemate a verde.

Per la dotazione e l'organizzazione dei parcheggi si fa riferimento a quanto indicato all'Art. 14 delle presenti N.A.

***Norme per le strutture commerciali***

Per la Zona G valgono gli stessi criteri indicati per le Zone D e riportati all'art. 53

### **Articolo 57**

#### **Zona omogenea H – Rispetto**

E' costituita dalla fascia di rispetto così come ridefinita dall'Amministrazione Comunale a seguito dell'applicazione dell'art. 28 della Legge 1° agosto 2002 n°166 e del relativo parere favorevole dell'Azienda Sanitaria Locale di Sanluri (vedansi Tavv. Grafiche n° 7 e n° 8)

Sono consentiti i seguenti interventi:

1. Opere connesse al servizio pubblico o di rilevante interesse collettivo;
2. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse ai complessi esistenti;
3. Opere di consolidamento, manutenzione, restauro e ristrutturazione senza alterazione dei volumi e superfici utili rispetto al preesistente stato delle costruzioni;
4. Coltivazione dei terreni e l'esercizio di altre attività lavorative;
5. Parcheggio.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di **0,001 mc/mq** con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della Legge 06/08/1967 n°765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

## Articolo 58

### Zone S destinate a standards urbanistici - 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 dalla 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 lo sport (S3);
- d) zone per i parcheggi pubblici (S4).

È prescritto il rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità: 5,00 mc/mq;
- indice di copertura:  $\frac{1}{2}$ ;
- altezza massima: 15,00 m;
- distacchi dai confini: mt. 4,00 o aderenza;
- distacchi tra pareti finestrate: mt. 8,00;
- parcheggi: mq 80 ogni 100 mq. di superficie netta di pavimento.

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.

### **Articolo 59**

#### **Zone destinate all'istruzione (S1)**

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.

E' ammesso l'intervento edilizio diretto. Questo deve riguardare l'intera superficie della zona.

Nel caso di edifici esistenti è ammesso l'ampliamento e la ristrutturazione, con gli indici che saranno quelli dell'intervento proposto, purché approvato anche dal C.C. ;

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.

### **Articolo 60**

#### **Zone destinate ad attrezzature di interesse comune (S2)**

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 esercizi, 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, attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive, residenze per particolari esigenze pubbliche e sociali.

## **Articolo 61**

### **Zone destinate a verde, gioco, sport (S3)**

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, nonché 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.

## **Articolo 62**

### **Zone destinate a spazi di sosta e parcheggio (S4)**

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 superficie 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).