

I

ELABORATO: NORME DI ATTUAZIONE

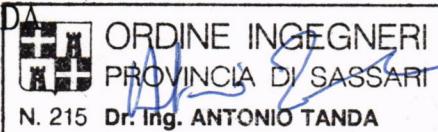
COMUNE DI BULTEI

PROVINCIA DI SASSARI

PIANO URBANISTICO  
COMUNALE

PROGETTISTA

Dr. Ing. Antonio TANDA



STUDIO TECNICO

via Ospitone n.1 tel. 399879  
SASSARI

IL SINDACO

Avv. Lorenzo SORO

Comune di BULTEI

(Provincia di SASSARI)

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**

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

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'.

Art. 001 - Elementi costitutivi del Piano Urbanistico Comunale (PUC)

SP

Sono elementi costitutivi del PUC Gli elaborati e le tavole indicate di seguito:

- 1 - Relazione generale.
- 2 - Corografia del territorio stato in progetto scala 1/25000.
- 3 - Planimetria catastale del territorio con indicazione della viabilita' extraurbana in scala 1/25000.
- 4 - Azzonamento dell'agglomerato urbano e del territorio immediatamente circostante stato in progetto scala 1/2000.
- 5 - Planimetria del centro edificato con indicazione della viabilita' esistente, di quella programmata e degli standars urbanistici stato in progetto scala 1/1000.
- 6 - Planimetria del centro edificato con indicazione della rete idrica esistente in scala 1/1000.
- 7 - Planimetria del centro edificato con indicazione della rete fognaria esistente in scala 1/1000.
- 8 - Planimetria del centro edificato con indicazione della toponomastica stradale in scala 1/1000.
- 9 - Regolamento edilizio.
- 10- Norme di attuazione.

Art. 002 - Applicazione del PUC

Ai sensi della L. 17.Agosto.1942, n. 1150 e successive modificazioni, della L. 28.Gennaio.1977, n. 10, della L.R. 9.03.76 n.10, della L.R. 28.04.78 n.30, della L.R. 19.05.81 n. 17, della L.R. 22.12.89 n.45, dei decreti regionali applicativi fra cui il DPGR 01.03.77 n. 9473-271 e il D.A.EE.LL. 20.12.1983 n. 2266/U, la disciplina urbanistico-edilizia del PUC si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti norme di attuazione.

Gli immobili che alla data di adozione del PUC siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

Art. 003 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attivita' comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal PUC partecipa agli oneri ad essa relativi, e la esecuzione delle opere e' subordinata a concessione da parte del Sindaco.

Le sole previsioni del PUC non conferiscono la possibilita' di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria indicate nel successivo art. 4, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese secondo le prescrizioni comunali.

CAPO II - INDICI URBANISTICO-EDILIZI

Art. 004 - Indici Urbanistici

- 1) St = Superficie territoriale: un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PUC si attua a mezzo di intervento preventivo (vedi titolo II art.8); e' comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria non indicate nella planimetria che fosse necessario reperire nel corso dell'attuazione. La St e' misurata al netto delle zone destinate a viabilita' dal PUC e al lordo delle strade eventualmente previste all'interno dell'area o in essa esistenti.
- 2) Sf = Superficie fondiaria: un'area a destinazione omogenea sulla quale il PUC si attua a mezzo di intervento diretto (cfr. titolo II art.9), successivo o no all'intervento preventivo; e' comprensiva di quelle aree per l'urbanizzazione primaria non indicate nella planimetria ma previste parametricamente dalle norme. La Sf e' misurata al netto delle aree destinate alla viabilita';
- 3) Sp = superficie per opere di urbanizzazione primaria: comprende le aree destinate alle seguenti opere:
  - a) strade a servizio degli insediamenti
  - b) strade pedonali
  - c) spazi di sosta e parcheggio pubblico
  - d) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica
  - e) pubblica illuminazione
  - f) spazi per il verde attrezzato pubblico
- 4) Ss = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: comprende le aree destinate alle seguenti opere:
  - a) scuole materne
  - b) scuole dell'obbligo
  - c) attrezzature collettive civiche (amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, etc..)
  - d) attrezzature collettive religiose
  - e) aree verdi di quartiere
  - f) spazi per il verde sportivo e impianti relativi;
- 5) It = Indice di fabbricabilita' territoriale: il volume massimo espresso in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St;
- 6) If = Indice di fabbricabilita' fondiaria: il volume massimo espresso in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf;
- 7) Applicazione degli indici urbanistici: l'indice di fabbricabilita' territoriale si applica in caso di intervento preventivo; l'indice di fabbricabilita' fondiaria si applica in caso di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

#### Art. 005 - Indici edilizi.

- 1) Sul = Superficie utile lorda: la somma di tutte le superfici di tutti i piani, fuori ed entro terra, misurati al lordo di tutti i muri; Sono esclusi i porticati pubblici o privati, le logge rientranti, i balconi, i sottotetti non abitabili, le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, le autorimesse e cantine con relative scale d'accesso (purche' non emergano rispetto al piano del terreno sul prospetto a monte di piu' di 1,00 metri, misurati all'intradosso del solaio);

- 2)  $Sc$  = Superficie coperta: e' la proiezione sul terreno della superficie londa del piano di perimetro maggiore del fabbricato, con esclusione di pensiline e balconi aperti, scale esterne, porticati liberi e simili;
- 3)  $Rc$  = Rapporto di copertura: e' il rapporto tra la superficie coperta  $Sc$  e la superficie fondiaria  $Sf$ ;
- 4)  $V$  = Volume di fabbricato:
- a) ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilita' i volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio (solaio di piano con una copertura a terrazzo, solaio di copertura con copertura a tetto) ed il piano naturale di campagna o quello risultante dalla sistemazione definitiva del terreno, con quota specificatamente concordata con la Amministrazione Comunale, sul prospetto a monte.
  - b) Se il tetto, a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle, ha pendenza inferiore al 35 % e le falde differiscono meno di 1/5 della lunghezza della falda maggiore, non si tiene conto del volume del tetto.  
Per tetto sfalsato o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio sempreche' le falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore.  
Il parapetto delle coperture a terrazzo, pur non concorrendo alla determinazione dell'altezza, non dovrà superare l'altezza di 100 cm.
  - c) Se il tetto ha pendenza superiore al 35 % o ha una falda unica o le falde, sfalsate o non, differiscano più di un quinto della lunghezza della falda maggiore, al volume computato come sopra va aggiunto il volume reale chiuso dalle falde o quello previsto al di sopra dell'ultimo solaio a meno che non si tratti di volumi tecnici.
  - d) I vani dei piani seminterrati non partecipano al computo dei volumi se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages o simili; nel caso che i seminterrati siano adibiti ad abitazione, attività artigianali o commerciali o simili, partecipano al computo dei volumi solo per la parte fuori terra. Il piano seminterrato non può comunque superare l'altezza di 5,00 metri.  
Per le nuove costruzioni in tutte le zone e' consentita la costruzione di piani seminterrati la cui estensione planimetrica può eccedere sia per dimensioni, sia per forma, quella del fabbricato fuori terra.
  - e) I volumi porticati o loggie, dislocati sui terrazzi, più noti con il termine di verande, e di norma adibiti a bucatai, stenditori, locali di sgombero ecc., non sono da considerarsi volumi tecnici. Tuttavia gli stessi, fino ad un massimo del 30 % della superficie coperta non concorrono al computo dei volumi di cui in premessa. Eventuali eccezioni sono da computarsi a tutti gli effetti.  
Tali locali per essere classificati verande devono avere almeno un lato aperto che non potrà mai essere chiuso con strutture neppure provvisorie quali vetrate ecc..  
Nel caso di chiusura del lato aperto essi perderanno le caratteristiche di verande con tutte le conseguenze che da ciò derivano.
  - f) Le norme generali indicate ai punti a,b,c e d sono riasunte nelle tabelle 1, 2 e 3 allegate le quali esemplificano la casistica più ricorrente e che, perciò, cos-

tituiscono parte integrante della normativa di calcolo del volume di fabbricato per gli scopi già menzionati. Per quanto non espressamente richiamato valgono le norme del DPGR 1.8.1977 n. 9743-271 e della Circolare dell'Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica n. 2-A del 20.03.78 modificate ed integrate dal Decreto Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica del 20.12.83, n.2266/U e dalla Circolare Assessore Reg. EE.LL. 10.05.84 n.1/1984.

- 5) H = Altezza: è misurata dal piano di definitiva sistemazione del terreno circostante fino all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto. Nel caso di strade in pendenza l'altezza sarà misurata nel punto mediano della facciata. L'altezza va verificata per ogni porzione di fabbricato la cui proiezione sul terreno sia contenuta in un quadrato di lato pari a 12 m, a partire dalle zone a quota più bassa.  
Le altezze massime previste nelle presenti norme sono da intendersi riferite, e ciò in conseguenza della particolare dislocazione dell'abitato di Bultei, al prospetto a monte delle costruzioni stesse.  
Possono superare l'altezza massima solo i volumi tecnici, purché contenuti nel limite massimo del 20 % del volume totale;
- 6) Su = Superficie utile netta: è costituita dalla superficie del pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.

#### Art. 006 - Distanze.

- a) Nelle zone con tessuto urbano già definito le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente.
- b) Nelle altre zone è prescritta la distanza minima tra le pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 8,00; tale norma si applica anche quando solo una delle pareti sia finestrata.  
La prescrizione si applica solo nel caso di prospettiva diretta tra pareti; per pareti o parte di pareti non finestrate non si applica.  
La distanza minima dai confini del lotto, nel caso che non si costruisca in aderenza, è fissata in 4 metri. Nel caso che nelle proprietà limitrofe esistano costruzioni non in aderenza di altezza tale che non consentano il rispetto delle distanze previste nel presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza, con un minimo di metri 4.  
Nelle zone inedificate esistenti, o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato che si estenda su un fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 20, nel caso di impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni

del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone A e B, e' consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice Civile. Sono altresì ammesse distanze inferiori nel caso di interventi preventivi con previsione volumetrica.

## TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.

### CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

#### Art. 007 - Modalità di attuazione del PUC

Il PUC si attua mediante strumenti di attuazione pubblici o privati, che si distinguono in interventi preventivi ed interventi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del PUC indicate negli elaborati grafici o previste nelle presenti norme di attuazione.

#### Art. 008 - Intervento preventivo

Si applica obbligatoriamente solo in determinate zone del territorio comunale indicate nelle planimetrie e nelle norme di attuazione, e richiede una progettazione urbanistica intermedia tra PUC e progetto diretto.

Essa può essere attuata dal Comune o dai privati alle condizioni di cui agli artt. 10, 11, 12, 13, 14 successivi.

I piani di intervento preventivo di iniziativa comunale sono:

- a) piani particolareggiati di esecuzione (PPE) di cui all'art. 13 della legge 17.08.1942 n. 1150;
  - b) piani di recupero intesi come piani particolareggiati di recupero sia edilizio che urbanistico del patrimonio edilizio in degrado (PR) di cui alla L 05/08/1978, n. 457 artt. 27 e seguenti.
  - c) piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui alla L. 18.04.1962 n. 167;
  - d) i piani delle aree destinate ad insediamenti produttivi (PIP) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865.
- I piani di intervento preventivo di iniziativa privata sono:
- e) piani di lotizzazione convenzionata (PLC) di cui all'art. 10 della legge 6.08.1967 n. 765.
  - f) piani di recupero PR di cui alla L 5/8/1978, n. 457 artt. 27 e seguenti.

#### Art. 009 - Intervento diretto

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo si applica l'intervento diretto. Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto. Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di specifica concessione o autorizzazione che riguarda tutte le opere che comportino trasformazioni del sottosuolo e del suolo, quali: opere di urbanizzazione; nuove costruzioni anche parziali; ristrutturazione; restauro; risanamento; manutenzione straordinaria di costruzioni; mutamento della

destinazione d'uso assegnata nella licenza o nella concessione a ogni unita' immobiliare, anche se non comporti alcuna modifica- zione delle strutture edilizie; opere di arredo urbano;modifica- zione e demolizione di manufatti edili quali recinzioni, scavi e rilevati di notevole importanza per opere agricole; muri di sostegno; cave; depositi di rottame; sistemazioni a verde e in- terventi sulle alberazioni di alto fusto o da frutto, eccettuati i lavori di potatura, innesto, manutenzione, e le piantagioni e colture di carattere agricolo; apertura e modifica di accessi stradali.

L'intervento diretto puo' essere attuato da operatori pubblici, Comune incluso, e da privati alle condizioni previste nelle pre- senti norme.

## CAPO II - MODALITA' DELL'INTERVENTO PREVENTIVO

### Art. 010 - Piani particolareggiati di esecuzione (PPE)

I piani particolareggiati di esecuzione devono indicare:

- a) gli immobili destinati a servizi urbani eventualmente inter- ressati da PPE e relative opere;
- b) le reti stradali, veicolari o pedonali esterne e interne al perimetro dell'intervento;
- c) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare, oltre alle eventuali demolizioni, con le indica- zioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edili, alle destinazioni d'uso degli edifici ed alle altre prescrizioni del PUC;
- d) il progetto planivolumetrico dell'intera area;
- e) gli elementi catastali di tutte le proprieta';
- f) le quote parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unita' di intervento;
- g) gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati al PPE, per quanto riguarda i tempi di attuazione dei servizi stradali, insediamenti, e gli oneri di urbanizzazione.

Il PPE deve essere corredata di relazione illustrativa e di una relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per la acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano stesso.

### Art. 011 - Altri piani particolareggiati comunali

Gli altri piani di iniziativa comunale di cui all'art. 8, voci b) c) e d) delle presenti norme, dovranno indicare tutti gli elemen- ti previsti per il PPE al precedente art. 10, oltre a rispettare i caratteri e i contenuti di cui alle relative leggi.

### Art. 012 - Piani di lottizzazione convenzionata (PLC)

Nelle zone in cui il PUC prevede l'intervento preventivo, e che non sono sottoposte ai piani di iniziativa comunale, la proprieta' elabora piani di lottizzazione convenzionata PLC per una super- ficie non inferiore alla unita' minima di intervento indicata nelle planimetrie.

Il PLC deve indicare:

- a) uno stralcio del PUC con l'individuazione delle aree intere- sate al PLC;
- b) la relazione illustrativa circa i caratteri e l'entita'

- dell'insediamento;
- c) la planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1/500, della parte interessata dal PLC, con l'individuazione delle curve di livello e dei caposaldi di riferimento, nonche' delle presenze naturalistiche ed ambientali;
  - d) le opere relative e le aree per l'urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria di cui all'art. 4, commi 3 e 4 delle presenti norme;
  - e) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e, eventualmente, secondaria e dei particolari di arredo urbano;
  - f) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare, oltre ad eventuali demolizioni, con le prescrizioni relative a tutti gli indici urbanistici ed edili, alla destinazione d'uso degli edifici ed alle prescrizioni del PUC;
  - g) il progetto planivolumetrico dell'intera area, in scala non inferiore a 1/500;
  - h) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
  - i) la suddivisione in lotti delle aree edificabili;
  - l) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;
  - m) l'impegno ad osservare il disposto della convenzione, sottoscritto da tutte le proprietà interessate al PLC.

Del PLC costituisce parte integrante la convenzione di cui al successivo art. 14.

#### Art. 013 - Piani di recupero edilizio e/o urbanistico (PR)

Negli ambiti urbani in cui il PUC prevede l'intervento preventivo mediante PR finalizzato alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del parimonio edilizio esistente e/o alla "ristrutturazione urbanistica", il Comune o i privati proprietari elaborano il Piano di Recupero da applicarsi ad una superficie specificata.

Gli elaborati relativi ad un PR sono i seguenti:

- a) deliberazione del Consiglio Comunale che individua le "zone di recupero" e relativo allegato grafico;
- b) deliberazione del CC e relativo elaborato grafico dalla quale risultino gli immobili soggetti a PR;
- c) stralcio del piano di azzonamento con individuazione della zona oggetto del PR;
- d) stralcio delle norme attuative del PUC concernenti la zona oggetto del PR;
- e) planimetria della consistenza edilizia attuale (tavole dello stato di fatto) della zona oggetto del PR;
- f) indagine urbanistico-edilizia concernente i singoli immobili compresi nel PR;
- g) planimetria del progetto di PR, su mappa catastale, con individuazione delle "unità minime di intervento" nonche' gli eventuali "ambiti di ristrutturazione urbanistica";
- h) tavola o altro elaborato da cui risultino le norme attuative specifiche (norme integrative) ed i tipi di interventi edili consentiti per il recupero degli immobili, dei complessi edili, degli isolati e delle aree compresi nell'ambito del PR;
- i) eventuali profili regolatori (altimetrici) dell'edilizia lungo le principali vie o piazze;
- l) grafici indicanti i tipi architettonici degli edifici di maggiore o di particolare interesse;
- m) elenco catastale, in caso di PR di iniziativa comunale, delle

- proprietà da espropriare o da vincolare con relativo elaborato grafico (desunto da mappe catastali), in cui siano evidenziate le aree da espropriare o da vincolare;
- n) eventuale relazione di massima delle spese occorrenti per la acquisizione degli immobili e delle aree nonché per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del PR;
  - o) relazione tecnica illustrativa del progetto di PR;
  - p) eventuale copia del programma pluriennale di attuazione (ppa) da cui risulti che lo studio del PR è stato "programmato" e che nel periodo di validità del ppa se ne prevede l'attuazione parziale o totale;

#### Art. 014 – Convenzioni nei piani di lottizzazione

Nei PLC, le convenzioni devono precisare:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione a carico della proprietà degli oneri o della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi tra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il PLC;
- c) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste e l'assunzione a carico della proprietà degli oneri e della esecuzione delle opere sudette, calcolate a scomptato degli oneri di cui al precedente comma b); il valore da scomputare per le aree sarà quello accertato dall'UTE nel caso di applicazione dell'art. 16 della legge 22.10.71 n. 865, mentre per le opere sarà quello previsto nelle presenti norme per ogni singola zona;
- d) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;
- e) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;
- f) l'impegno ad operare la cessione gratuita delle aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria al momento dell'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo;
- g) i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per la eventuale costruzione e completamento delle opere relative, a scomptato dei medesimi, anche suddivisi in fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, e, comunque, entro cinque anni dall'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del PLC approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al comune le cessioni gratuite ed il versamento degli oneri;
- h) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- i) l'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazione dell'edificio e costruzioni senza nuova concessione comunale;
- l) l'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso

- previste per tutti gli edifici o parti di essi;
- m) l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art. 7, comma 1 e 4 della legge 28.01.1977 n. 10, a meno che il concessionario non li assuma con convenzione all'atto del rilascio della concessione per intervento diretto.
- La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà deve essere approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e forme di legge.

### CAPO III - MODALITA' DELL'INTERVENTO DIRETTO

#### Art. 015 - Concessione ad edificare

Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, la concessione è subordinata all'approvazione definitiva dei piani di cui al titolo II Capo II delle presenti norme.

In dette zone la concessione è subordinata alle condizioni previste nella convenzione di cui all'art. 10 comma g), richiamata all'art. 12, nonché dalle convenzioni di cui all'art. 14 delle presenti norme.

Nelle zone dove è previsto l'intervento diretto, la concessione è subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto di obbligo unilaterale tra Comune e proprietà.

Presupposti per il rilascio della concessione ad edificare sono:

- 1) l'esecutività del piano di intervento nelle zone in cui il rilascio della concessione è subordinato dal PUC alla preventiva autorizzazione di esso;
- 2) la titolarità del diritto di proprietà, di superficie o di uso sull'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la concessione.

Non è richiesta convenzione o atto d'obbligo nei seguenti casi: interventi di manutenzione straordinaria, opere di arredo urbano, recinzioni e muri di sostegno, ampliamento in misura non superiore al 20 % di edifici unifamiliari; modifiche interne a singole unità immobiliari che portino solo a migliori condizioni funzionali ed igieniche, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendessero indispensabili a seguito delle installazioni di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni; impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti; opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici; opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubblica calamita'.

La concessione ad edificare è subordinata ad assunzione, mediante convenzione o atto d'obbligo, dell'impegno da parte del concessionario:

- a) a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione secondo le norme di legge;
- b) a versare al Comune il corrispettivo della concessione con le modalità stabilite nell'art. 21 seguente;
- c) a rispettare le previsioni del progetto oggetto della concessione in conformità alle norme, ai parametri, agli indici edili ed urbanistici prescritti dal PUC e dall'eventuale piano di intervento preventivo obbligatorio;
- d) a rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari dal progetto consentito.

Le presenti norme di attuazione specificano per le singole zone i casi in cui uno o più impegni sopra citati non sono obbliga-

tori, secondo le indicazioni di cui agli art.9 e 10 della legge 28.01.1977 n. 10.

La concessione e' attribuita dal Sindaco al proprietario, superficiario o usuario dell'immobile o avente titolo, con le modalità, la procedura e gli effetti di cui agli artt. 31 e 32 della L. 17.08.1942 n 1150, in osservanza delle previsioni e delle prescrizioni del presente PUC e del Regolamento Edilizio.

Per gli immobili appartenenti allo Stato la concessione e' attribuita a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene, rilasciato dagli organi competenti dell'Amministrazione. La concessione non puo' essere revocata per motivi di opportunità; deve essere rimossa quando l'esecuzione dell'opera divenga impossibile nel corso dei lavori per circostanze sopravvenute, come, in via esemplificativa, nel caso di demolizione in corso d'opera parziale o totale dell'edificio da restaurare o risanare ovvero in caso di distruzione non consentita delle piante situate nel lotto edificabile o nell'area di cava; la concessione deve essere volturata nel caso di mutamento del concessionario.

La concessione puo' essere annullata d'ufficio per violazione di prescrizioni sostanziali contenute nella Legge Urbanistica, nel PUC o nel Regolamento Edilizio( RE).

#### Art. 016 - Convenzione per l'edilizia abitativa

Nei casi di edilizia abitativa residenziale di cui agli artt.30 31 e 32, quando non e' richiesto obbligatoriamente il convenzionamento dei prezzi di vendita degli alloggi o del canone di affitto delle presenti norme, il concessionario puo' comunque stipulare una convenzione ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 28.01.1977 n. 10, al fine di ridurre il corrispettivo della concessione al solo contributo relativo alle spese di urbanizzazione.

#### Art. 017 - Termini di decadenza della concessione

Nel provvedimento di concessione sono indicati:

- 1) il termine per l'inizio dei lavori, che non puo' essere superiore ad un anno dalla data di emanazione del provvedimento;
- 2) il termine entro cui l'opera deve essere ultimata e/o abitabile e/o agibile, che non puo' essere superiore a tre anni dalla data d'inizio dei lavori;

Puo' essere assegnato un termine piu' lungo per l'ultimazione dei lavori solo:

- a) quando la mole dell'opera o le sue caratteristiche tecniche e attuative lo rendano indispensabile;
- b) quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in piu' esercizi finanziari:

Nell'ipotesi di cui al precedente comma a) la dilazione concessa non puo' essere superiore a due anni. Negli altri si rimanda a quanto riportato all'articolo 12 del regolamento edilizio. Ove i lavori non siano stati iniziati o ultimati entro il termine prescritto, il concessionario deve richiedere una nuova concessione per l'intera opera nel primo caso e per la parte dell'opera non eseguita nel secondo.

#### Art. 018 - Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici edilizi e di fabbricabilita'

corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse, tese a utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati, sia per le costruzioni conservate sia per le nuove da edificare.

#### Art. 019 - Licenza d'uso

La licenza d'uso è necessaria per utilizzare tutti i fabbricati situati nel territorio comunale, frequentabili dall'uomo.

La licenza può essere costituita da:

- licenza d'abitabilità, che concerne unità immobiliari di cui agli artt. 30, 31, 32 e 42 delle presenti norme;
- licenza di agibilità, che concerne unità immobiliari di cui agli artt. 40, 41, e 42 delle presenti norme.

La licenza d'uso, non può essere attribuita qualora non siano stati rispettati gli impegni derivanti dalla concessione ad edificare.

La licenza d'uso, salvo che non sia stata applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 41 della legge 17.08.1942 n. 1150, non può essere rilasciata a fabbricati e unità immobiliari:

- non autorizzati in tutto o in parte da licenze edilizie o da concessioni;
- destinati anche di fatto a funzione differente da quella determinata nella licenza edilizia o nella concessione;
- sostanzialmente differenti dalla licenza edilizia o dalla concessione.

La licenza d'uso non può essere mai rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie e norme urbanistiche intese a rimuovere cause di insalubrità.

Il Sindaco, entro 60 giorni dalla richiesta di licenza d'uso, ove riscontri l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare all'interessato avviso con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere l'autorizzazione, prefissando un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per l'esecuzione.

Trascorso inutilmente il termine assegnato, il Sindaco notificherà entro i successivi 60 giorni il diniego motivato.

La licenza d'uso deve essere revocata quando vengano meno i presupposti prescritti dalla legge, e, in particolare, in caso di mutamento della destinazione d'uso non autorizzata da licenza edilizia o da concessione, salvo le ulteriori sanzioni amministrative o penali previste dalla legge.

#### CAPO IV - URBANIZZAZIONI

##### Art. 020 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle rispettivamente indicate al precedente art. 4, comma 3 e 4. Non sono considerate opere di urbanizzazione primaria quelle necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi.

Per tali opere il Comune potrà scegliere, a seconda dei casi, tra due soluzioni: addossare ai proprietari una quota per le urba-

nizzazioni secondarie, ovvero porre a loro carico una quota delle opere necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi (Cir. Min. n. 3210 del 28.10.1967 -tit. III - 6, punto B).

#### Art. 021 - Corrispettivo della concessione

Il corrispettivo della concessione, dovuto da tutti coloro che, attraverso un intervento preventivo o diretto, esercitano attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, e' costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti dall'intervento e da una quota commisurata al costo di costruzione, determinate ai sensi degli artt. 5, 6, 9 e 10 della L. 28.01.77 n.10. Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno soddisfatti direttamente dai proprietari con la costruzione delle opere relative, entro i termini di tempo stabiliti per la costruzione principale.

Nel caso di piani particolareggiati di cui agli artt. 10 e 11, quando il Comune procede direttamente ad acquisire le aree e a costruire le opere relative, i proprietari rimborseranno le spese sostenute dal Comune in proporzione ai volumi, alle superfici edificabili ed alle destinazioni di zona.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, destinati alla acquisizione delle aree ed alla costruzione delle opere relative, nonche' delle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, saranno versati nei modi e nei termini stabiliti dagli articoli precedenti e nella misura successivamente precisata per le singole zone.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno scomputati come stabilito dagli articoli precedenti per la parte relativa alle aree direttamente cedute ed alle opere direttamente costruite dalla proprietà.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione e' stabilita con delibera del Consiglio Comunale.

La quota commisurata al costo di costruzione viene determinata in base ai parametri stabiliti con Decreto del Ministero dei LL.PP. e dalla Regione Sarda come previsto dall'art. 6 della L.28.1.77 n. 10.

Il pagamento del corrispettivo della concessione deve avvenire versando:

- gli oneri di urbanizzazione al momento del rilascio della concessione, salvo le modalita' indicate al comma 2 e 3 del presente articolo;
- la quota commisurata al costo di costruzione con le modalita' e le garanzie stabilite dal Consiglio Comunale con specifica deliberazione entro 60 gg. dall'ultimazione dei lavori.

#### CAPO V - NORME GENERALI E SPECIALI

##### Art. 022 - Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonche' di parte dei medesimi deve essere indicata nei piani di intervento e nei progetti di intervento diretto, e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso e' incluso nelle convenzioni dei PLC, nonche' nelle convenzioni o negli atti d'obbligo cui e' subordinato il rilascio della concessione.

Qualunque variazione della destinazione d'uso che comporti una

diversa normativa e' subordinata a nuova concessione, sempre nel rispetto delle presenti norme; in caso contrario la variazione delle destinazioni d'uso comporta una vera e propria variante al (PUC).

Non potra' essere rilasciata licenza d'esercizio per quelle attivita' da insediare nei locali che avessero ottenuto licenza edilizia o concessione per una diversa destinazione d'uso. In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso saranno revocate le relative licenze d'esecizio.

#### Art. 023 - Decoro dell'ambiente urbano.

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha facolta' di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaco, rivestimento, copertura; rifacimento di aggetti, porticati, infissi recinzioni, pavimentazioni di giardini, etc...) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

#### Art. 024 - Tutela e sviluppo del verde.

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti per concessione, gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati ed indicati su apposita planimetria con relativa documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare le piante esistenti, avendo cura di non offendere gli apparati radicali, ed osservando allo scopo l'opportuna distanza di tutti gli scavi.

L'abbattimento delle piante esistenti puo' essere consentito eccezionalmente solo se previsto nel progetto approvato. Ogni pianta abbattuta in fase di progetto deve essere sostituita da altre, in numero variabile da una a tre, secondo le specie, poste a dimora su area prossima all'interno del lotto, nel modo e con le caratteristiche di seguito specificati.

Ogni abbattimento abusivo comporta la rimozione della concessione, della quale la sistemazione del verde costituisce parte integrante.

In tutti i progetti per concessioni dovrà essere incluso il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo, e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi ...) precisando la demolizione di alberi e arbusti. Sulle aree delle zone per insediamenti residenziali e delle zone pubbliche e di interesse generale dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione, ed in forma definitiva, cioè sostituendo quelle piantate e poi decedute, nuovi alberi di alto fusto nella misura di una pianta per ogni 100 mq di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustacee nella misura di due gruppi ogni 100 mq di superficie fondiaria.

La scelta delle essenze delle alberature e degli arbusti destinati a rispettare la quota di cui sopra, deve essere fatta in base alle essenze consigliate o ammesse dall'elenco allegato A. Per gli alberi e gli arbusti messi a dimora in eccedenza rispetto alla quota di cui sopra, le essenze consigliate ed ammesse dell'allegato A saranno almeno il 60 % del surplus.

Nelle zone di interesse naturale (di cui al successivo art. 35), la scelta delle essenze sara' fatta unicamente tra quelle consigliate.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati, o comunque opportunamente collegati tra loro, in rapporto ai fabbricati e alle viste relative.

Il taglio dei boschi e' rigorosamente vietato, se non per comprovate ragioni di carattere ecologico: in questo caso, oltre alla concessione, dovranno essere ottenute le autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.

In rapporto alla difesa ed allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potra' richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione dei boschi, per la eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.

Il progetto relativo a sistemazione a verde non connessa ad interventi edilizi deve consistere almeno in una planimetria in scala non inferiore a 1/500, riportante l'indicazione delle piante ad alto fusto.

#### Art. 025 - Aree di parcheggio e autorimesse

Sono ricavate:

- a) nelle zone per parcheggi pubblici indicate dal PUC attraverso le planimetrie, come previsto dall'art. 36 delle presenti norme;
- b) nelle zone per la viabilità, come previsto dai progetti esecutivi dei singoli tronchi stradali, anche se non espressamente indicati in planimetria;
- c) in tutte le zone pubbliche o private, in base ai parametri indicati nelle presenti norme per ogni singola zona.

I parcheggi e le autorimesse di cui ai commi a) e b) sono esclusivamente pubblici, anche se realizzati in concessione temporanea di diritto di superficie; quelli di cui al comma c) sono di uso pubblico e privato.

In tutti i parcheggi, a livello stradale, saranno messe a dimora piante di alto fusto nei modi e nelle quantità previste dallo articolo 24 delle presenti norme, calcolate in base alla superficie totale destinata a parcheggio.

Una quota di almeno il 30 % della superficie destinata a parcheggio e autorimesse, in base ai parametri previsti dalle presenti norme, sara' destinato a parcheggio di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria, in diretto contatto con la rete viaaria, nel caso che la stessa Sf non sia inferiore a 1500 metri quadrati.

Le autorimesse saranno costruite internamente alla superficie coperta dell'edificio. Eccezionalmente potranno essere costruite parzialmente oltre il perimetro edificato, per non oltre il 50% della superficie totale; in tale caso saranno coperte con una soletta che consenta la formazione di un tappeto erboso con cespugli per tutta l'estensione dell'autorimessa non sottostante l'edificio.

Nelle nuove costruzioni dovranno essere riservati spazi per parcheggi e autorimesse almeno nella seguente misura minima:

- a) edifici pubblici ..... = 1/3 della Sul
- b) edifici commerciali ..... = 2/3 Sul
- c) edifici per lo svago (cinema, ristoranti ...) = Sul
- d) edifici per alberghi, pensioni ..... = Sul
- e) edifici residenziali e industriali ..... = 1/3 Sul

Negli articoli relativi alle singole zone saranno ulteriormente

precisate le dotazioni minime di spazi per parcheggi e autorimesse.

Art. 026 - Cave

Il rilascio della concessione per la modificazione del suolo e la realizzazione degli impianti occorrenti per l'esplicazione della attivita' estrattiva e' subordinato alla corresponsione di un contributo pari agli oneri di urbanizzazione consequenti, ed al costo dei lavori di risistemazione dei luoghi alla scadenza della concessione. Tale contributo dovrà essere corrisposto interamente all'atto del rilascio della concessione.

L'incidenza di tali opere e' determinata ai sensi degli artt. 5 e 10 della legge 28.01.1977 n. 10.

L'apertura di cave e' consentita solo nelle zone agricole di cui all'art. 42 delle presenti norme nel pieno rispetto di quanto previsto con la L.R. 07.06.1989 n. 30, Diciplina delle attivita' di cava e con la L.R. 07.06.1989n. 31, Norme per l'istituzione e la gestione dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali nonche' delle aree di particolare rilevanza naturalistica ed ambientale e dovrà tener conto di quanto disposto dalle leggi nazionali vigenti in materia, in particolare dalla L.N. 4.3.58 n. 199 e dal D.P.R. 9.4.59 n 129.

## TITOLO III - PREVISIONI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

### CAPO I - DIVISIONE IN ZONE

#### Art. 027 - Divisione in zone del territorio comunale

Il territorio comunale e' suddiviso in zone nel cui ambito e' programmata l'attuazione del PUC, con carattere generale o specificamente urbanistico

#### Art. 028 - Divisione in zone a carattere generale.

Ai fini dell'attuazione dell'art. 16 della L. 22.10.1971 n. 865 come modificato dall'art 14 della L. 28.01.77 n. 10, per la determinazione della indennita' di espropriazione, nel territorio comunale e' delimitata una zona definita centro edificato, come risulta dalle planimetrie in scala 1/2000 e 1/1000. E' inoltre delimitata una zona definita "centro storico ambientale" come risulta dalla medesime planimetrie. E' infine delimitata ai fini dell'art. 27 della L n. 457/1978 la zona di degrado sulla quale sono previsti i piani di recupero.

#### Art. 029 - Divisione in zone a carattere urbanistico.

Ai fini della salvaguardia dell'ambiente, della trasformazione e dello sviluppo equilibrati, il territorio comunale e' diviso in zone urbanistiche, come risulta dalle tavole allegate, sulle quali si applicano in generale le seguenti norme.

Le zone urbanistiche sono cosi' classificate:

- |    |   |              |
|----|---|--------------|
| 1) | zone residenziali: A, B, C.   |              |
|    | a) zone del centro storico  | (A)          |
|    | b) zone di completamento residenziale   | (B1, B2, B3) |
|    | c) zone di espansione residenziale  | (C1, C2, C3) |
| 2) | zone produttive: D, E, F.   |              |
|    | a) zona artigianale, industriale e commerciale  | (D)          |
|    | c) zone agricole  | (E)          |
|    | d) zone turistiche  | (F)          |
| 3) | zone per servizi generali di interesse comunale   | (G)          |
| 4) | zone pubbliche e di interesse generale  |              |
|    | a) aree per l'istruzione: asili nido scuole materne e scuole dell'obbligo   | (S1)         |
|    | b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile ecc.) | (S2)         |
|    | c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco, e per il gioco e lo sport  | (S3)         |
|    | d) aree per parcheggi   | (S4)         |
|    | e) aree per impianti sportivi   | (S5)         |
|    | f) zone di rispetto   | (H1)         |
|    | g) zone di salvaguardia ambientale  | (H2)         |
|    | h) zone di rispetto archeologico e monumentale  | (H3)         |

### CAPO II - Zone residenziali

#### Art. 030 - Zona del centro storico (A)

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di esse, comprese le aree circostan-

ti, che possono considerarsi parti integranti degli agglomerati. Sono consentiti in genere interventi diretti di trasformazione che non alterino le caratteristiche ambientali preesistenti, e cioè, volume, altezza, distanza dagli edifici circostanti, anche se effettuati mediante demolizioni parziali o totali. Da tali norme potranno derogare gli edifici pubblici o di interesse pubblico, previa approvazione dell'intervento da parte del Consiglio Comunale.

Nuove costruzioni, sopraelevazioni, occupazioni di aree attualmente libere, potranno essere concesse solo dopo intervento preventivo (PPE o PR). Fino alla approvazione dei suddetti piani non può essere consentito un If superiore a 3,00 mc/mq.

Gli interventi diretti di trasformazione, effettuati ai sensi del presente articolo, non potranno occupare un'area maggiore di quella occupata dall'edificio preesistente, salvo che in sede di rilascio della concessione l'Amministrazione Comunale non richieda allineamenti ai fini della regolarizzazione del tessuto via-rio.

Per gli edifici di rilevanza storico-ambientale, da individuarsi nelle planimetrie o da indicarsi con PPE, sono consentiti solo interventi diretti di risanamento conservativo, da eseguire con le seguenti modalità costruttive e prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo superstite (cornici, marcapiano, lesene, etc...) evitando di integrare quello mancante;
- b) conservazione delle parti superstite delle strutture originarie, verticali e orizzontali (queste ultime nel caso di volte e/o di pregevoli solai in legno);
- c) conservazione dei collegamenti originari superstite, verticali e orizzontali, se necessario eliminando quelli di più recente costruzione;
- d) conservazione delle aperture originarie superstite in tutte le facciate e al livello stradale, eliminando ove necessario quelle di più recente costruzione;
- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, muri, lapidi, ecc. nonché di tutti gli spazi scoperti pavimentati e sistemati ad orto o giardino;
- f) possibilità di aggregare eccezionalmente unità tipologiche adiacenti, troppo piccole per un adeguato utilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- g) possibilità di utilizzare soffitti e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti coperture esistenti;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
- l) possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano valore originario architettonico;
- m) possibilità di traslazione di solai privi di valore architettonico, senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
- n) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di 240 cm; nel caso che non sia raggiungibile tale altezza minima neppure applicando le precedenti norme sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei

- locali in questione;
- o) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

#### Art. 031 - Zone di completamento

Sono le zone a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: a) residenza, b) servizi sociali di proprietà pubblica; c) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose; d) istituzioni pubbliche; e) bar, ristoranti, locali di divertimento, locali per il commercio; f) artigianato di servizio, con l'esclusione delle lavorazioni nocive; g) studi professionali e uffici pubblici e privati; h) garage ad uso privato o pubblico.

Sono individuate le zone B1 (B11 e B12), B2 e B3.

a) zone B1 : il PUC si attua per mezzo di intervento diretto, o per la B11 anche mediante P.R. La relativa concessione è subordinata alla stipula di un atto d'obbligo con i contenuti di cui all'art. 15 delle presenti norme.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

Rapporto di copertura:  $R_c = 0,70 \text{ mq/mq}$

Indice di fabbricabilità:  $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$

Altezza massima  $H = 10,50 \text{ m}$

Parcheggi e autorimesse  $1 \text{ mq} / 3 \text{ mq Sul}$

Aree con verde cfr. art. 24

Oneri di urbanizzazione primaria = assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la costruzione delle opere relative, e con la cessione delle aree eventualmente necessarie, in base a quanto previsto dall'atto d'obbligo o dalla convenzione;

Oneri di urbanizzazione secondaria = secondo la deliberazione del Consiglio Comunale;

Contributo commisurato al costo di costruzione = secondo le indicazioni regionali.

b) zone B2 : il PUC si attua per mezzo di intervento diretto. La relativa concessione è subordinata alla stipula di un atto d'obbligo con i contenuti di cui all'art. 15 delle presenti norme.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

Rapporto di copertura:  $R_c = 0,70 \text{ mq/mq}$

Indice di fabbricabilità:  $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$

Altezza massima  $H = 9,50 \text{ m} *$

Parcheggi e autorimesse  $1 \text{ mq} / 3 \text{ mq Sul}$

Aree con verde cfr. art. 24

Oneri di urbanizzazione primaria = assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la costruzione delle opere relative, e con la cessione delle aree eventualmente necessarie, in base a quanto previsto dall'atto d'obbligo o dalla convenzione;

Oneri di urbanizzazione secondaria = secondo la deliberazione del Consiglio Comunale;

Contributo commisurato al costo di costruzione = secondo le indicazioni regionali.

\* - Gli edifici della zona B2 compresi nell'area indicata con

l'asterisco (cfr. planimetrie 1/1000 e 1/2000) non potranno superare, sul prospetto a monte, l'altezza massima di m 6,70 in modo da costituire un unico allineamento altimetrico a partire dal numero civico 21 della via Nazionale e fino all'area sulla quale insiste il monumento ai caduti. Al di sopra del solaio di copertura, a falde o a terrazzo, non saranno consentite emergenze di alcun tipo, neanche per volumi tecnici.

c) zona B3 : il PUC si attua per mezzo di intervento diretto che sara' consentito dopo la stipula di una convenzione che preveda la cessione gratuita al Comune delle aree indicate nella planimetrie (1/1000 e 1/2000), pari al 30 % della superficie territoriale.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

Rapporto di copertura  $Re = 0.50 \text{ mg/mg}$

Indice di fabbr. territoriale It = 1,00

Indice di fabbr. territoriale  $I_t = 1,00$  mc/mq

Altezza massima  $H = 8,50$  m

**Prezzo massimo** H = 9,50  
**Parcheggi e autorimesse** 1 m. / 3 m.

Parcegggi e auto rimesse 1 mq / 3 mq  
Aree GPO verde sfr. art. 34

**Oneri di urbanizzazione primaria** = assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la costruzione delle opere relative, e con la cessione delle aree eventualmente necessarie, in base a quanto previsto dall'atto d'obbligo o dalla convenzione;

Oneri di urbanizzazione secondaria = secondo la deliberazione del Consiglio Comunale:

Contributo commisurato al costo di costruzione = secondo le indicazioni regionali.

La concessione e' subordinata alla stipula di una convenzione che garantisca le cessioni delle aree di cui sopra, e che preveda a carico dei concessionari gli oneri menzionati e le relative modalita' di corresponsione.

### Art. 032 – Zone di espansione (C)

Sono le zone prevalentemente residenziali di nuovo insediamento. In queste zone sono consentite destinazioni analoghe a quelle previste per le zone B. Il PUC si attua per mezzo di intervento preventivo; la relativa concessione e' subordinata alla stipula della convenzione di cui all'art. 14 delle presenti norme.

L'intervento preventivo dovrà riguardare una superficie non inferiore a 10000 mq salvo che non si tratti di residui di precedenti interventi. Si applicano i seguenti indici e parametri

Rapporto di copertura:  $R_c = 0,50 \text{ mg/mg}$

Indice di fabbr. territoriale It = 1,00 mc/mq

Altezza massima  $H = 7,50 \text{ m}$

Parcheggi e autorimesse 1 mq / 1 mq. Sul

Dovra' inoltre essere assicurata per queste zone una dotazione minima di spazi pubblici pari a 18 mq/ab , suddivisi secondo l'art. 6 del D.A.EE.LL. 20.12.1983 n.2266/II.

Ove la contiguità lo consenta potranno essere ridotte o eliminate le aree di cui ai commi a) e b) del citato art. 6.

Nella zona C2 verranno applicati i parametri e gli indici previsti nel piano di zona vigente ( Piano di zona di cui alla legge 18-04-1962 n.167, decreto 2095/v del 23-11-1983).

### CAPO III- ZONE PRODUTTIVE

Art. 033 - Zona artigianale-industriale e commerciale (D)

E' destinata ad ospitare edifici di carattere artigianale, commerciale e tutti i tipi di insediamenti industriali che per la loro natura non siano ritenuti ubicabili in prossimita' delle zone residenziali.

Sono consentite, oltre le costruzioni inerenti al processo produttivo (officine, magazzini, uffici,...) anche edifici residenziali per l'abitazione dei proprietari o custodi, purché venga motivata la necessita' di risiedere sul posto e purché le abitazioni rispettino i requisiti di igiene e confort.

In queste zone il PUC si attua a mezzo di intervento preventivo e dovrà riguardare una superficie non inferiore a 10000 mq.

La concessione e' subordinata alla stipula della convenzione di cui all'art. 13 delle presenti norme. L'intervento preventivo dovrà essere esteso all'intera zona, e prevedere la dotazione di spazi pubblici di cui all'art. 8 del decreto 20/12/1983 n. 2266/U, emanato dall'Assessore degli Enti Locali ed Urbanistica, che definisce per gli insediamenti produttivi i rapporti massimi di cui all'art. 17 della L. 6/08/1967, n. 765.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

Rc = 0,40 mq/mq Sf

H massima = commisurata alle caratteristiche dell'insediamento

If = 4,00 mc/mq

Parcheggi = 0,50 mq/ 1 mq Sul, di cui il 30 % di parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria

Oneri di urbanizzazione primaria = assolti per la costruzione delle opere e la cessione delle aree relative, secondo i progetti approvati dal comune e richiamati dall'atto d'obbligo, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi;

Oneri di urbanizzazione secondaria = come definiti dalla specifica comunale.

Nel progetto dovrà essere specificato il rispetto integrale dei rapporti definiti all'art. 8 del DA EE.LL. 20.12.1983 n. 2266/U, e cioè:

- 1) Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale, o ad essi assimilabili la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.
- 2) Nei nuovi insediamenti a carattere commerciale a 100 mq di superficie londa 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.

#### Art. 034 - Zone agricole (E)

Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solo come funzione produttiva ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Sono consentite esclusivamente abitazioni e attrezzature necessarie alle attività di cui sopra, e precisamente:

- a) abitazioni per diretti coltivatori della terra;
- b) stalle, porcilaie, edifici per allevamenti;
- c) silos, serbatoi idrici, magazzini per il prodotto del suolo, ricoveri per macchine agricole, essicatoi;
- d) abitazioni padronali, limitatamente alla Sul esistente alla

data di approvazione del PUC da parte del Consiglio Comunale. In queste zone il PUC si attua per intervento diretto; le relative concessioni possono essere ottenute, in base alle indicazioni delle presenti norme, unicamente da proprietari coltivatori diretti, conducenti, o conduttori del fondo, nonche' dagli affittuari e mezzadri che, ai sensi delle leggi vigenti, hanno acquisito il diritto di sostituire il proprietario nella esecuzione delle opere oggetto della concessione stessa.

Valgono i seguenti indici e parametri:

- a) per le abitazioni:  $If = 0,03 \text{ mc/mq}$
- b) per le opere connesse all'esercizio delle attivita' agricole e zootechniche di stretta pertinenza aziendale.  $If = 0,20 \text{ mc/mq}$ .  
E' possibile un incremento di tali indici ai sensi e con le modalita' dell'art. 4 del D.A. EE.LL. 20.12.1983 n. 2266/U.  
Sono operanti nelle zone agricole tutti gli ulteriori vincoli imposti dalle vigenti leggi per cio' che riguarda il rispetto delle distanze minime dalle strade, il rispetto delle zone archeologiche o paesistiche secondo le indicazioni delle competenti soprintendenze.

#### Art. 035 - Zone e Poli paesaggistico-turistici ( F1 - F5 )

Sono le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale, oggetto dello studio di disciplina del territorio di cui all'art. 7 della legge 9.03.76, n. 10.

Il 50 % della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e parcheggi. Almeno il 60 % di tali aree devono essere pubbliche. e' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,15 mc/mq.

Il PUC si attua con piano particolareggiato.

#### CAPO IV - ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

##### Art. 036 - Zone per servizi generali di interesse comunale (G)

Le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale quali impianti per la macellazione, parchi, depuratori, impianti di raccolta acque e potabilizzazione, inceneritori ecc.. Sono individuate, esternamente al centro abitato le seguenti zone :

- 1 - Zona ex discarica rifiuti solidi urbani. G1
- 2 - Zona di installazione impianto di depurazione reflui urbani e inceneritore. G2
- 3 - Zona termale San Saturnino. G3

Per le zone G1 e G2 e' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilita' di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

Standards urbanistici: come da Decreto N.2266/U del 20/12/1983, articolo 8.

La zona G3 e' una zona soggetta ad unico piano attuativo di iniziativa pubblica e destinata ad edifici ed attrezzature, sia pubblici che privati, per servizi di interesse generale, quali strutture termali e sanitarie in genere, per lo sport, il tempo libero e gli impianti tecnologici, connessi con la fruibilita' e la valorizzazione delle risorse termali.

In tale zona e' inoltre consentita la realizzazione di attrezzature ricettive in relazione alla richiesta indotta dal termalismo e l'insediamento di nuovi volumi residenziali tali da garantire il presidio dell'area e delle strutture previste.

L'indice di edificabilita' territoriale per dotare la zona della necessaria capacita' ricettiva potra' essere elevato con il previsto piano attuativo fino a non oltre 0,1 mc/mq. In assenza di tale piano attuativo risultano comunque assentibili:

- a) i nuovi interventi relativi ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici nel rispetto dell'indice territoriale di 0,01 mc/mq;
- b) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui ai punti a), b) e c) dell'art. 31 della legge 457/78

Art. 037 - Zone di rispetto presso l'agglomerato urbano (H1).

Sono le parti del territorio che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, o un particolare interesse per la collettività (fasce lungo le strade statali, provinciali, comunali, ecc.).

Per tali zone e' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga per edifici, attrezzature e impianti pubblici, ai sensi dell'art. 16 della L. 06.08.1967 n. 765.

Art. 038 - Zone di salvaguardia ambientale: demanio (H2).

Sono destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale, per favorirne una utilizzazione che non contrasti con le sue caratteristiche. In queste zone e' tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione, e gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli tesi a realizzare questa tutela: a questo scopo il PUC si attua per intervento preventivo, esclusivamente a mezzo di PPE elaborati o autorizzati dal Comune. Prima dell'applicazione di essi e' vietato ai privati di intraprendere qualsiasi trasformazione del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione, nonche' degli eventuali edifici compresi in queste zone, salvo interventi di consolidamento delle strutture, di risanamento e di limitato ampliamento (fino a un massimo del 10 % della Sul esistente) necessari per la conduzione del fondo.

Art. 039 - Zone di rispetto archeologico e monumentale (H3)

Sono le aree su cui insistono le emergenze archeologiche e monumentali presenti nel territorio comunale e le relative zone circostanti che possono essere interessate agli insediamenti. In tali zone sono consentiti gli interventi finalizzati alla loro valorizzazione e conservazione. A questo scopo il PUC si attua con intervento preventivo, esclusivamente a mezzo di PPE elaborati o autorizzati dal Comune e sottoposti ai vincoli e alla normativa vigente in materia: L. 01.Giugno.1939 n. 1089, RD 3.Giugno.1940 n. 1357, DPR 24.Luglio.1977 n. 616 e L. 8.Giugno.1985, n. 431.

Art. 040 - Aree per servizi scolastici (S1)

Sono destinate alle seguenti attrezzature: asilo nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri ed indici:

Rapporto di copertura	Rc = 0,40 mq/mq
Altezza massima	H = 9,50 m
Parcheggi	1 mq/ 2 mq Sul

#### Art. 041 - Aree per attrezzature di interesse comune (S2)

Sono destinate alle attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile ecc.), ricreative, direzionali e commerciali (per il solo commercio al dettaglio).

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

Rapporto di copertura	Rc = 0,70 mq/mq
Altezza massima	H = 10,50 m
Parcheggi	1 mq/ 2 mq Sul

#### Art. 042 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, e per il gioco e lo sport (S3)

Sono destinate a parchi e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Possono essere utilizzate unicamente costruzioni in precario a uso bar, attrezzature per la sosta ed il ristoro, quali panchine, tavoli all'aperto; attrezzature per il gioco dei bambini, come giostre, altalene, campi robinson; parcheggi marginali per l'accesso ai parchi; viabilita' pedonale e ciclabile.

La realizzazione di tali attrezzature, secondo le previsioni del progetto esecutivo (PPE), spetta unicamente alla pubblica Amministrazione; ma e' ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio su area pubblica e su progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali per un numero di anni non superiore a 20; scaduto il termine, non rinnovabile, della concessione il comune entra in piena proprieta' dell'edificio, e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario, che ne cessa l'uso.

Gli edifici eventualmente già compresi nella zona saranno acquisiti dal Comune e utilizzati in conformita' alla destinazione del parco attrezzato, in base alle prescrizioni del PPE.

Si applicano i seguenti indici:

Rapporto di copertura	Rc = 0,002 mq/mq
Altezza massima	H = 3,50 m
Parcheggi	1 / ogni 20 mq di superficie fondiaria Sf.

Le aree non utilizzate da edifici o attrezzature saranno sistematiche a bosco nella misura minima del 60% della St (superficie territoriale) di cui al PPE e a prato nella misura del 20% minimo della St; le specie vegetali da utilizzare sono esclusivamente quelle compatibili con le caratteristiche dell'ambiente locale, secondo le prescrizioni dell'elenco allegato A.

#### Art. 043 - Aree per parcheggi (S4)

Sono aree per parcheggi, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della L. 765/1967, destinate alla soddisfazione del fabbisogno arretrato di parcheggi attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici. La realizzazione e' di competenza esclusiva della pubblica Amministrazione.

Saranno messe a dimora piante di alto fusto nella misura e nei

modi previsti dall'art. 23 delle presenti norme.

#### Art. 044 - Aree per impianti sportivi (S5)

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti, immerse nel verde, che deve occupare almeno il 50 % dell'intera area. Si applicano i seguenti indici e parametri:

Rapporto di copertura  $R_c = 0,25 \text{ mq/mq}$  per gli impianti coperti

Rapporto di copertura  $R_c = 0,50 \text{ mq/mq}$  per gli impianti scoperti

Parcheggi  $1,00 \text{ Mq}/10,00 \text{ mq Sul}$

### TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI

#### Art. 045 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente, che risulti in contrasto con il PUC, espresso negli elaborati grafici e nelle presenti norme di attuazione, e' sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme di PUC. Nel periodo di salvaguardia, disposizione e norme in contrasto con il PUC adottato sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultimo.

**Elenco delle specie arboree**

**Consigliate**

salice di ripa  
pioppo nostrano (costialvu)  
olmo campestre  
nespolo  
perastro  
noce  
cileggio  
platano  
roverella  
leccio  
sughera  
ulivastro  
ulivo

**Ammesse**

castagno  
cipresso  
palma  
agrumi  
robinia

**vietate**

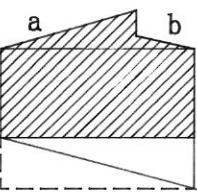
eucaliptus  
conifere

Le specie non espressamente consigliate o vietate potranno essere ammesse nei limiti di quanto stabilito dalle norme di attuazione.

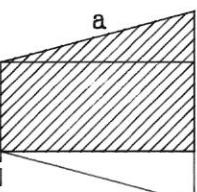
# TAB. 1

## VOLUMI DEI SOTTOTETTI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI

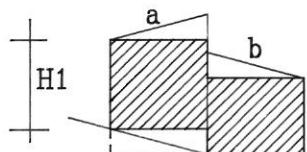
## COMPUTO DEI VOLUMI DEL SOTTOTETTO



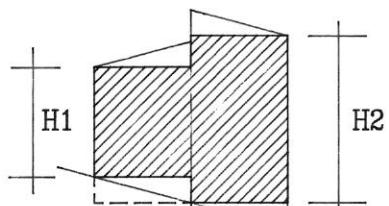
9) Pendenza < 35%  
 $a \neq b$ ;  $(a-b) > 1/5a$



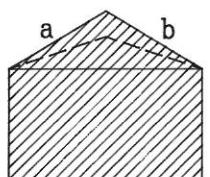
10) Pendenza < 35%  
 $a \neq b$ ;  $b=0$



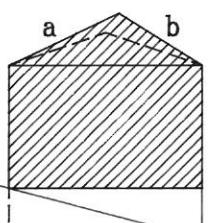
11) Pendenza < 35%  
Corpi sfalsati  
 $a \neq b$ ;  $a=b$



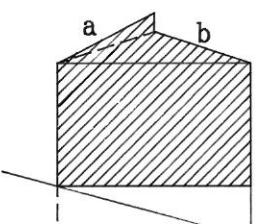
12) Pendenza < 35%  
Corpi sfalsati  
 $a=b$ ;  $a \neq b$



13) Pendenza > 35%  
 $a=b$



14) Pendenza > 35%  
 $a \neq b$

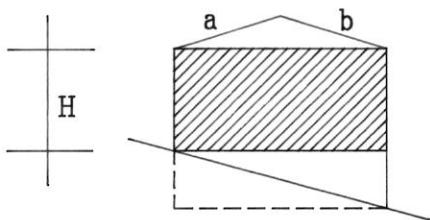


15) Pendenza > 35%  
 $a=b$ ;  $a \neq b$

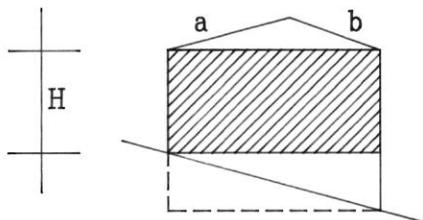
## TAB. 2

### VOLMI DEI SOTTOTETTI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI

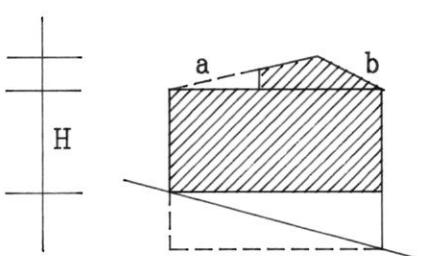
\* il tratteggio a 45° indica il volume dello edificio. Le parti bianche non si computano indipendentemente dalla posizione dei solai o dei piani di calpestio.



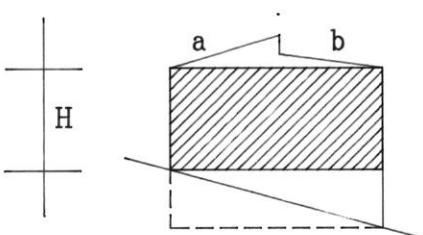
5) Pendenza < 35%  
 $a=b$



6) Pendenza < 35%  
 $a \neq b; (a-b) < 1/5a$



7) Pendenza < 35%  
 $a \neq b; (a-b) < 1/5a$



8) Pendenza < 35%  
 $a=b;$   
 $a \neq b; (a-b) < 1/5a$

TAB. 3

SCHEMI DI PIANTE E RISPETTIVE SEZIONI E ALTEZZE

\* l'altezza  $H$ , in caso di terreno a monte accidentato, e' la media ponderale delle altezze

