

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

## P.U.C.

### COMUNE DI SEMESTENE (SS)

MAGGIO 2000

#### TITOLO I

#### DISPOSIZIONI GENERALI

#### ART. 1

#### FUNZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE

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

2 - In particolare, ci si è attenuti al rispetto del D.A. 20-12-1983, n° 2266/U, della L. 5-8-1978, n° 457, della L. n° 47/'85 e della L.R. n° 23/'85 e successive modifiche ed integrazioni, nonchè delle LL.RR. 22-12-1989, n° 45; 01-07-1991, n° 20, 22-06.1992, n° 11; 29-12-1992, n° 22; 07-05-1993, n° 23 ed infine della L. 17.02.1992, n° 179: "Norme sull'edilizia residenziale pubblica", della L.R. 29.04.1994, n° 16 "Programmi di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale", della L.R. 12.08.1998, n° 28 "Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica ...", della L.R. 13.10.1998, n° 29: "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna".

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

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

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

dei servizi, in base ai criteri di autonomia, funzionalità ed economicità di gestione e secondo principi di professionalità e responsabilità.

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

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

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

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

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

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

6 - 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.

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

8 - 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.

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

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

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

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

- a - relazione illustrativa generale
- al - relazione sulla prospettiva del fabbisogno abitativo e sulla zonizzazione,
- b - regolamento edilizio (R.E.),
- c - norme tecniche di attuazione (N.T.A.),
- d - norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale,
- e - schede dei beni di importanza storico-artistica e ambientale,
- f - carte tematiche relative allo stato di fatto dell'intero territorio, così come richiesto dalla L.R. n° 45/'89,
- g - tavole grafiche, con particolare riferimento alla zonizzazione e alle reti tecnologiche esistenti.

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

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

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

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

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

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

- verifica delle attività produttive insediate ed insediabili

nel territorio;

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

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

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

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

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

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

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

|               |  |
|---------------|--|
| A.C.          | AMMINISTRAZIONE COMUNALE<br>(da intendersi anche quale il dirigente avente il compito del rilascio dei provvedimenti di autorizzazione, concessione o analoghi, ai sensi dell'art. 51, commi 1-5 della legge 08.06.90, n° 241, così come modificata dall'art. 6, comma 2 lett. f della legge 15.05.97, n° 127) |
| A. di P.      | ACCORDO DI PROGRAMMA   |
| A.S.L.        | AZIENDA SANITARIA LOCALE   |
| A.T.          | ASSETTO TERRITORIALE   |
| C.C.          | CONSIGLIO COMUNALE   |
| c.c.          | CODICE CIVILE  |
| C.C.I.A.A.    | CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, AGRICOLTURA E ARTIGIANATO  |
| C.E. e C.E.C. | COMMISSIONE EDILIZIA (COMUNALE)  |
| C.P.          | CODICE PENALE  |
| C.P.P.        | CODICE DI PROCEDURA PENALE   |
| C.R.          | CONSIGLIO REGIONALE  |
| C.T.R.U.      | COMITATO TECNICO REGIONALE PER L'URBANISTICA   |
| CO.CI.CO.     | COMITATO CIRCOSCRIZIONALE DI CONTROLLO   |
| CO.RE.CO.     | COMITATO REGIONALE DI CONTROLLO  |
| D.A.          | DECRETO ASSESSORIALE   |
| D.I.A.        | DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'  |
| D.L.          | DIRETTORE LAVORI   |
| D. Leg.       | DECRETO LEGISLATIVO (o D.Leg.vo)   |
| D.M.          | DECRETO MINISTERIALE   |
| D.P.G.R.      | DECRETO PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE  |
| D.P.C.M.      | DECRETO PRESIDENTE CONSIGLIO DEI MINISTRI  |

|                         |   |
|-------------------------|---|
| G.R.                    | GIUNTA REGIONALE  |
| L.R.                    | LEGGE REGIONALE   |
| L.U.                    | LEGGE URBANISTICA<br>(legge n° 1150/1942 e succ. integrazioni)                                |
| OO.UU.                  | OPERE DI URBANIZZAZIONE   |
| OO.UU.P.                | OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA  |
| OO.UU.S.                | OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA  |
| N.T.A.                  | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  |
| p.a.                    | PUBBLICA AMMINISTRAZIONE  |
| P.A.                    | PIANO AZIENDALE   |
| P. di L.                | PIANO DI LOTTIZZAZIONE  |
| P. di R.                | PIANO DI RECUPERO   |
| P.E.E.P.                | PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE   |
| P.I.                    | PROGRAMMI INTEGRATI (L.R. n° 29/'98)  |
| P.M.F.                  | PIANO MIGLIORAMENTO FONDIARIO   |
| P.P.                    | PIANO PARTICOLAREGGIATO   |
| P.P.A.                  | PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE   |
| P.P.E.                  | PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE   |
| P.R.                    | PIANIFICAZIONE REGIONALE  |
| P.R.A.E.                | PIANO REGIONALE ATTIVITA' ESTRATTIVE  |
| P.I.R.U.E.A.            | PROGRAMMI INTEGRATI DI RIQUALIFICAZIONE<br>URBANISTICA, EDILIZIA E AMBIENTALE (L.R. n° 16/94) |
| P.R.V.                  | PIANO PER L'ADEGUAM. E LO SVILUPPO RETE DI VENDITA  |
| P.R.U.<br>(L.R. 23/'85) | PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO<br>(ex L.R. n° 23/'85)                                       |
| P.R.U.<br>(L.R. 29/'98) | PIANI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA  |
| P.R.U.                  |   |



|              |   |
|--------------|---|
| (L. 493/'93) | PIANO DI RECUPERO URBANO (ex legge n° 493/93)                         |
| P.T.         | PIANIFICAZIONE TERRITORIALE   |
| P.T.C.       | PORZIONI DI TERRITORIO COMUNALE                                       |
| P.T.P.       | PIANI TERRITORIALI PAESISTICI   |
| P.U.C.       | PIANO URBANISTICO COMUNALE  |
| Pr.U.P.      | PROGRAMMA URBANO PARCHEGGI (legge n° 122/'89)                         |
| P.U.I.       | PIANO URBANISTICO INTERCOMUNALE                                       |
| P.U.P.       | PIANO URBANISTICO PROVINCIALE   |
| R.A.         | RELAZIONE ASSEVERATA (L.R. n° 23/'85)                                 |
| R.D.         | REGIO DECRETO   |
| R.E.         | REGOLAMENTO EDILIZIO  |
| R.A.S.       | REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA                                       |
| S.A.         | SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA   |
| S.B.A.A.A.S. | SOPRINTENDENZA BENI AMBIENTALI, ARCHITETTONICI<br>ARTISTICI E STORICI |
| S.C.P.A.     | STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE                        |
| T.U.         | TESTO UNICO   |
| U.L.         | UNITA' LOCALE (esercizio commerciale)                                 |
| U.S.L.       | UNITA' SANITARIA LOCALE   |
| U.T.E.       | UFFICIO TECNICO ERARIALE  |
| U.T.M.       | UNITA' TERRITORIALI MINIME  |
| U.T.C.       | UFFICIO TECNICO COMUNALE  |
| V.I.A.       | VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE  |
| V.T.         | VOLUMI TECNICI  |

## ART. 2

### CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)

1. Il piano urbanistico comunale prevede:

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

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

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

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

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

f) l'individuazione degli ambiti territoriali ove si ritenga opportuno procedere al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e l'individuazione dei manufatti e complessi importanti sotto il profilo storico artistico ed ambientale, anche se non vincolati ai sensi del D. Leg. 29.10.1999, n° 490;

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

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

- R.D.L. 30.12.1923, n. 3267;
- D. Leg. 29.10.1999, n° 490;
- L. 8.8.1985, n. 431;
- L.R. 7.6.1989, n. 31;
- L.R. 7.5.1993, n. 23.

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

- geologia;
- morfologia;
- acclività;
- valenze morfologiche;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ART. 4**

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

Il piano urbanistico comunale viene attuato attraverso:

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

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

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

**ART. 4 BIS**

**DESTINAZIONI D'USO**

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

- d.0 - Residenziale - abitativa e servizi strettamente connessi
  - d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia (vedi glossario) o connessa alla conduzione del fondo
  - d.0.2 - Depositi attrezzi e vani appoggio di stretta pertinenza aziendale.
- d.1 - Uffici, studi professionali
  - d.1.1 - uffici e studi professionali privati
  - d.1.2 - uffici pubblici a livello urbano
- d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione
  - d.2.1 - esercizi commerciali al minuto
  - d.2.2 - esercizi commerciali all'ingrosso
  - d.2.3 - grandi strutture di vendita ( centri commerciali, grandi magazzini, supermercati)
  - d.2.4 - punti vendita dei prodotti e accessori realizzati nelle zone D;
- d.3 - Esercizi pubblici, di interesse pubblico ed attrezzature collettive
  - d.3.1 - attr. ricettive, alberghi, pensioni, motel, ostelli gioventù e simili
  - d.3.2 - ristoranti, tavole calde, mense, pizzerie,

- bar e simili
- d.3.3 - circoli privati per svolgimento di attività sociali, educative, culturali e sportive
- d.3.4 - cinema e teatri
- d.3.5 - centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale
- d.3.6 - discoteche, sale di ritrovo e locali similari;
- d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici
  - d.4.1 - laboratori artigianali e tecnico-scientifici compatibili con la residenza (cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti)
  - d.4.2 - laboratori artigianali e tecnico - scientifici non compatibili con la residenza
  - d.4.3 - laboratori di ricerca e per attività produttive ad elevato contenuto di ricerca scientifica;
- d.5 - Industria
- d.6 - Depositi
  - d.6.1 - depositi industriali
  - d.6.2 - depositi commerciali;
- d.7 - Costruzioni connesse alle attività agricole e simili
  - d.7.1 - fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
  - d.7.2 - fabbricati per agriturismo, così come normati successivamente
  - d.7.3 - fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)
  - d.7.4 - strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- d.8 - Attrezzature varie connesse ad attività turistiche o per il gioco o per lo sport
  - d.8.1 - campeggi, aree attrezzate per il tempo libero ed attrezzature connesse,
  - d.8.2 - impianti sportivi e attrezzature connesse,
  - d.8.3 - strutture per l'incremento ippico e attrezzature connesse,
- d.9 - Attrezzature per l'istruzione e la ricerca
- d.10 - Attrezzature per l'assistenza e la sanità
- d.11 - Attrezzature tecnologiche
  - (es. depuratori, serbatoi idrici, laghetti collinari,

ecc.);

d.12 - Attrezzature varie (speciali)  
(es. stazioni di servizio, ecc.);

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

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

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

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

a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;

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

c) discoteche;

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

e) impianti sportivi e ricreativi.

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

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

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

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

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

1. Il programma pluriennale di attuazione deve contenere:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

- a) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P. di R.), ai sensi dell'art. 28 della legge 05.08.1978, n° 457;
- b) piani particolareggiati di esecuzione (P.P.);
- c) piani di lottizzazione convenzionati (P. di L.);
- d) piani di risanamento di zone abusive (P.R.U.) ex L.R. n° 23/'85);
- e) piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
- f) piani di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
- g) programma di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale (P.I.R.U.E.A.) art. 16 della L. 17.02.1992, n° 179 e L.R. 29.04.1994, n° 16);
- h) programmi integrati (P.I.) e piani di riqualificazione urbana (P.R.U.), ai sensi della L.R. n° 29/'98;
- i) accordi di programma (A. di P. - art. 28 della L.R. 22.12.'89, n° 45, così come modificato dagli artt. 5 e 6 della L.R. 7.5.93, n° 23);
- l) programmi di recupero urbano (art. 11 della L. 04.12.1993, n° 493);
- m) piani di sviluppo aziendale o di miglioramento fondiario (vedi le norme sulle zone agricole);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per gli immobili compresi nelle zone omogenee classificate "A", 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.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ART. 10 bis**

#### **DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE E DOCUMENTI A CORREDO DELLA MEDESIMA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l) progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, re-

lativo a:

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

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

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

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

#### **ART. 11**

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

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

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

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

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

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

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

#### **ART. 12**

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

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

L'A.C. dovrà, altresì, inviare il P. di L. alle Amm/ni Competenti a rilasciare specifici benestari o nullaosta (per es.

Soprintendenza Archeologica, Ufficio Tutela del Paesaggio, ecc.).

### **ART. 13**

#### **CONVENZIONE DEL P. DI L.** **IMPEGNI - TERMINI - SCADENZE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Decorso il tempo stabilito per realizzare le opere di urbanizzazione, di cui al n. 2 del quinto comma dell'art. 28 della Legge 1150/42, la lottizzazione convenzionata diventa inefficace per la parte in cui non ha avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo, a tempo indeterminato, l'obbligo di osservare, per la costruzione di edifici e per la modificazione di quelli esistenti, nella parte in cui ha avuto attuazione, gli allineamenti e le prescrizioni stabilite dalla convenzione. Qualora tali prescrizioni non fossero esaurienti, in tali parti attuate si applicano anche le norme dello strumento urbanistico generale, vigente al momento in cui è stata stipulata la convenzione.

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

La decadenza deve essere espressamente dichiarata.

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

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

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

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

#### **ART. 14**

#### **AUTORIZZAZIONE ALLA LOTTIZZAZIONE**

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

**ART. 15**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I singoli proprietari o i proprietari d'accordo fra di loro, dovranno impegnarsi a realizzare le costruzioni in conformità agli elaborati di progetto ed a ottemperare, nel procedere all'edificazione dei singoli edifici, alla concessione edilizia, alle prescrizioni dello strumento urbanistico, alle vigenti leggi ur-

banistiche, nonchè a quanto prescritto dalle norme regionali e nazionali sulla tutela delle acque dall'inquinamento.

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

#### **ART. 16**

##### **LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO**

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

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

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

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

#### **ART. 17**

##### **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE NEI P. DI L.**

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

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

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

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

#### **ART. 18**

##### **MANCATA DETERMINAZIONE**

##### **SULL'ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE O DI STIPULA DELLA CONVENZIONE**

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

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

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

4. Nel caso in cui, trascorsi 60 giorni dal perfezionamento della procedura amministrativa di approvazione della lottizzazione, il Sindaco non abbia provveduto alla stipula della relativa convenzione, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, il quale, previo invito al Sindaco 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, en-

tro 60 giorni dal ricevimento dell'incarico, alla stipula della convenzione, avvalendosi, ove necessario, dell'opera di un notaio libero professionista.

## **ART. 19**

### **LOTTIZZAZIONE ABUSIVA - FRAZIONAMENTI**

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

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

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

#### Definizione di lottizzazione abusiva

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

## **ART. 20**

### **PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO**

**(ex art. 11, legge 14.12.93, n° 493)**

I programmi di recupero urbano sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete, e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonchè all'inserimento di elementi di

arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici.

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

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

**ART. 21**

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

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

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

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

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

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

5. La proposta di programma deve contenere:

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

mune,

2) le garanzie di carattere finanziario,

3) i tempi di realizzazione del programma,

4) la previsione di eventuali sanzioni da applicare in caso di inottemperanza;

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

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

## **ART. 22**

### **ACCORDI DI PROGRAMMA**

L'art. 28 della L.R. n° 45/'89, così come modificata dagli artt. 5 e 6 della L.R. 07.05.1993, n° 23, prevede la possibilità che la Regione, le Province ed i Comuni 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 regola le modalità degli interventi relativi a dimensioni ampie di territorio attraverso l'individuazione preventiva e concordata dei criteri attraverso cui si realizzano: la pianificazione pluriennale degli interventi sul territorio, l'integrazione e l'intersectorialità degli interventi produttivi, le utilità generali ai fini dello sviluppo e della occupazione nell'ambito ed in coerenza del piano generale di sviluppo della Regione.

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

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

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



## Procedure

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

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

Stipulato lo schema di accordo di programma, questo viene adottato con delibera del Consiglio Comunale nel rispetto delle procedure dell'art. 29, 2° comma della L.R. n° 38/'94.

L'A.C. dovrà esaminare le eventuali osservazioni pervenute e trasmettere l'accordo alla Giunta Regionale per l'approvazione.

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

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

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

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

**ART. 23**  
**DEFINIZIONE**

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

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

I tipi di intervento previsti sono i seguenti:

Art. 23.1 - Manutenzione ordinaria : definizione

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

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

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

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

## Art. 23.2 - Manutenzione straordinaria : definizione

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

Sono da considerarsi interventi di m.s.:

a - lo spostamento di tramezzi interni,

b - la costruzione o eliminazione di scale interne,

c - l'installazione di un ascensore, ecc.

d - il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne,

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

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

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

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

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

l - la modificazione della pavimentazione di piazzali privati,

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

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

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

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

- cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;

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

- serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;

- sistemi di pesatura;

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

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

- vasche di trattamento e di decantazione;

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

- impianti di depurazione delle acque.

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

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

#### **Art. 23.2.1 - Opere equiparate alla manutenzione straordinaria**

Sono equiparate alle opere di manutenzione straordinaria:

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

di superfici;

- la realizzazione di cancelli e recinzioni;

- la realizzazione di muri di cinta e/o sostegno, purchè non superino l'altezza di metri 2,00;

- l'apposizione di insegne, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici, ai sensi del regolamento edilizio comunale;

- la posa in opera di tende qualora aggettino su spazi pubblici o aperti al pubblico transito;

- la realizzazione di depositi di materiali e la esposizione di merci a cielo libero con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali nell'ambito dei terreni di pertinenza di impianti produttivi;

- la realizzazione di soppalchi interni alle singole unità immobiliari, purchè con le caratteristiche riportate nel R.E.;

- le opere necessarie per adeguare gli edifici esistenti alle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### Art. 23.3 - Restauro e risanamento conservativo : definizione

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

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

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

#### Art. 23.4 - Ristrutturazione edilizia : definizione

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

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonchè la modifica e la sostituzione di tutte le strutture interne dell'edificio, senza aumento delle sup. utili preesistenti.

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

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

#### Art. 23.5 - Ristrutturazione urbanistica : definizione

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

#### Art. 23.6 - Ricostruzione : definizione

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

#### Art. 23.7 - Mutamenti di destinazioni d'uso

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

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

### **ART. 24**

#### **MODIFICHE ALLO STATO DEI LUOGHI** **OBBLIGO DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

1. Sono comprese fra le modifiche allo stato dei luoghi anche le opere che non consistono in manufatti e rientrano nella seguente casistica:

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

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

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

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

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



**ART. 25**  
**MANCATA DETERMINAZIONE SULLA DOMANDA**  
**DI CONCESSIONE DA PARTE DELL'A.C.**  
**AI SENSI DELL'ART. 4, L.R. 01.07.1991, N° 20**

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

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

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

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

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

**ART. 26**  
**SILENZIO - ASSENSO PER EDILIZIA RESIDENZIALE**

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

**ART. 27**  
**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 delle leggi sulla tutela delle cose o immobili con pregi artistici (D. Leg. 29.10.1999, n° 490).

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

**ART. 28**  
**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: FUNZIONE.**

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

**ART. 29**  
**SUPERFICIE TERRITORIALE (St in mq)**

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

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

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

**ART. 30**  
**INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (I.f.t. in mc/mq)**

L'indice di fabbricabilità territoriale rappresenta il volume massimo (in mc.) costruibile per ogni mq. di superficie territoriale, calcolata ai sensi del pregresso art. 29. Detto indice si applica nel caso di tutti gli strumenti di attuazione del P.U.C.

**ART. 31**  
**SUPERFICIE FONDIARIA (Sf in mq)**

In caso di intervento urbanistico preventivo, superficie fondiaria è quella parte di superficie territoriale, di cui all'art. 29 delle presenti norme, al netto delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree di sedime della viabilità e degli spazi destinati al pubblico transito e/o in genere al pubblico uso.

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

Detti lotti costituiscono la superficie minima di intervento, di cui al successivo art. 32.

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

Alla sup. fondiaria vanno applicati gli indici fondiari. Solo in caso di cessione gratuita e volontaria di aree private ne-

cessarie per l'allargamento di strade o di parcheggi pubblici o per standards urbanistici, la superficie fondiaria può calcolarsi sulla base di quella catastale originaria.

#### **ART. 32**

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

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

#### **ART. 33**

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

L'indice di fabbricabilità fondiaria è il volume massimo (in mc.) costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria, così come definita dall'art. 31 delle presenti norme.

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

#### **ART. 34**

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

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

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

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

#### **ART. 35**

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

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

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

a) - cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;

b) - autorimesse singole o collettive;

c) - androni di ingresso e porticati liberi;

d) - logge e balconi.

**ART. 36**  
**SUPERFICIE COPERTA (Sc in mq)**

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

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

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

Si vedano anche i successivi artt. 41 e 42.

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

**ART. 37**  
**RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA (Q in mq/mq)**

Il rapporto massimo di copertura è dato dal rapporto, espresso in mq/mq, tra l'area della superficie coperta e l'area della superficie fondiaria.

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

**ART. 38**  
**INDICE DI PIANTUMAZIONE (n°/ha)**

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

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

**ART. 39**  
**ALTEZZA DI CIASCUN FRONTE DI UNA COSTRUZIONE (Hf in ml)**

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

a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura con il piano di campagna naturale

o col piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede;

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

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

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

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

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

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

#### **ART. 40**

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

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

**ART. 41**  
**CALCOLO DEI VOLUMI**

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

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

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

4 - Non si tiene conto, pertanto, del volume del tetto che abbia pendenza inferiore al 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle.

4 bis - Per tetti sfalsati o con false asimmetriche si conserva lo stesso criterio, semprechè le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore, in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

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

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

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

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

nenza.

7 - Sono parimenti esclusi dal computo, il volume tecnico rappresentato dal vespaio e dal massetto, purchè avente altezza, dalla quota media naturale del piano di campagna o del piano di sistemazione, non superiore a cm. 30, sono parimenti esclusi dal computo, i servizi igienici ed i volumi tecnici (es. locale centrale termica) da realizzare nelle abitazioni esistenti che ne siano sprovviste, nei limiti di 6 mq. di superficie utile ciascuno e sempre che risulti l'impossibilità obiettiva di realizzarli nei locali esistenti, se non pregiudicandone l'abitabilità.

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

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

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

#### **ART. 42**

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

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

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

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



**ART. 43**  
**DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI**

Art. 43.1 - Superficie minima degli spazi di sosta  
nelle nuove costruzioni

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

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

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

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

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

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

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

Art. 44.2 - Parcheggi per insediamenti di carattere terziario

Per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale e per le attività terziarie in genere (studi e uffici pubblici o privati), da realizzare nelle zone C, D e G, va effettuata la

previsione di aree per spazi pubblici, di cui almeno la metà da destinare a parcheggi, in rapporto di 80 mq. per 100 mq. di sup. lorda di pavimento degli edifici da realizzare.

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

#### Art. 45.3 - Parcheggi in deroga

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

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

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

**ART. 46**  
**ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE**

L'altezza della costruzione è data dalla media delle altezze dei fronti, calcolate secondo i principi fissati nel precedente art. 39.

**ART. 47**  
**NUMERO DEI PIANI**

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

**ART. 48**  
**DISTANZA DEI CONFINI**

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

**ART. 49**  
**DISTACCO TRA GLI EDIFICI**

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

**ART. 50**  
**VINCOLO DELL'AREA UTILIZZATA PER IL CALCOLO DELLA VOLUMETRIA  
DELLE COSTRUZIONI**

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

**ART. 51**

**CONDIZIONI ESSENZIALI DI EDIFICABILITA'**

Sono condizioni essenziali di edificabilità:

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

## TITOLO IV

### ART. 52

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

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

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

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

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

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

### ART. 53

#### ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Gli edifici pubblici di nuova costruzione o già esistenti,

nel caso siano soggetti a ristrutturazione, che riguardino in particolare strutture di carattere collettivo - sociale, devono rispettare le norme previste dal D.P.R. 24.7.1996, n° 503 (abbattimento delle barriere architettoniche).

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

"Eliminaz. o superamento delle barriere architettoniche

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

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

3. Alle comunicazioni all'A.C. dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 1, rese ai sensi degli articoli 15, terzo comma, e 26, secondo comma, della L. 28.02.1985, n° 47, e successive modificazioni, sono allegate 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 o dal tecnico incaricato dal comune. L'A.C., nel rilasciare il certificato di agibilità e di abitabilità per le opere di cui al comma 1, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere

architettoniche.

A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario della concessione una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

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

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

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

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

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

b) gli edifici di uso residenziale abitativo;

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

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

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

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

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

La progettazione deve, comunque, prevedere:

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

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

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

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

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

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

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

#### **ART. 54**

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

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

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



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

" Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale.

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

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

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

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

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

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

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

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

Qualora venga mutata, nei dieci anni della ultimazione dei lavori, la destinazione d'uso delle opere di cui alla lettera a) del presente articolo, l'esenzione viene meno.

#### **ART. 55**

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

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

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

b) concessioni edilizie riguardanti immobili dello Stato.

#### **ART. 56**

##### **CLASSIFICAZIONE DEL COMUNE AI SENSI DELLA LEGGE N° 10/'77**

Ai fini dell'applicazione delle tabelle parametriche regionali, relative agli oneri di urbanizzazione, ai sensi della legge n° 10/'77 e del D.A. 31.1.1978, n° 70, il Comune di Semestene è da classificare nella classe IV (popolazione massima insediabile prevista dallo strumento urbanistico fino a 2000 abitanti).

#### **ART. 57**

##### **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 urbanizza-

zione necessarie.

Dovranno, in ogni caso, essere assicurati:

a) l'accessibilità veicolare al fondo;

b) l'approvvigionamento idrico con documentazione probante il soddisfacimento delle quantità necessarie, distinguendone l'uso potabile e l'uso agricolo ovvero industriale;

c) l'allaccio a margine del fondo dell'energia elettrica ovvero la installazione di fonti alternative di energie, salvo i piccoli depositi e i vani d'appoggio o locali di supporto ad attività, che non comportino l'uso dell'energia elettrica;

d) idoneo impianto di depurazione e di raccolta e smaltimento delle acque bianche e nere che dovrà avvenire interamente all'interno del fondo e, nel caso di consorzi, all'interno dell'area consortile.

Il concessionario deve obbligarsi a realizzare direttamente a suo totale carico, con le modalità e garanzie stabilite dal Comune, le opere di cui sopra, eccettuate quelle esistenti purchè abbiano caratteristiche e dimensioni adeguate.

#### **ART. 58**

#### **ONERI DI CUI ALLA LEGGE N° 10/'77** **NEI CASI DI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO**

La trasformazione del sottotetto in locali abitabili determinando, di fatto, un ampliamento della cubatura autorizzata è da considerarsi un abusivo incremento della cubatura abitabile.

Ciò comporta la revoca delle eventuali agevolazioni o esenzioni tributarie o del regime, riferito alla legge n° 10/'77, concesso.

Quanto sopra si applica anche per altri mutamenti di destinazioni d'uso che comportino un diverso calcolo degli oneri di cui alla legge n° 10/'77.

## ART. 59

### **CONCESSIONI EDILIZIE SOGGETTE AD UN REGIME SPECIALE PER QUANTO ATTIENE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E/O AI COSTI DI COSTRUZIONE (ART. 10 L. 28.1.1977 N° 10)**

La concessione edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

L'incidenza di tali opere viene stabilita con deliberazione del consiglio comunale, in base a parametri definiti dalla Regione secondo quanto disposto dall'art. 10 della legge 28.1.1977, n° 10.

La concessione edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, stabilito, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nel presente articolo, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'art. 9 della legge n° 10/'77, venga comunque modificata nei dieci (10) anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione è dovuto nella misura massima, corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

## ART. 60

### **CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN DEROGA**

L'applicabilità della deroga alle normative del R.E. e delle N.T.A. allegate al P.U.C., è limitata "ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico", intendendosi per edifici ed impianti pubblici quelli appartenenti ad Enti pubblici e destinati a finalità di interesse pubblico (come ad esempio, le caserme, le scuole, gli ospedali, i musei, le chiese, i mercati, le università, ecc.) e per edifici ed impianti di interesse pubblico quelli che, indipendentemente dalle qualità dei soggetti che li realizzano - enti pubblici o privati - siano destinati a finalità di interesse generale sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc. (ad esempio conventi, poliambulatori, alberghi, ristoranti, impianti turistici, biblioteche, teatri, ecc.).

Nella relazione allegata al progetto dovranno essere contenuti gli elementi dai quali si desume la qualifica di edificio pubblico o di interesse pubblico.

Il C.C. non può esercitare il potere di deroga per modificare

le destinazioni di zona e quindi per modificare il P.U.C.

## **ART. 61**

### **RIDUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE PER GLI EDIFICI CHE IMPIEGHINO IMPIANTI AD ENERGIA SOLARE**

Ai sensi del D.A. EE.LL., Finanze e Urbanistica, 07.09.1979, n° 1012, si ha:

1 - L'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della legge 20.1.1977, n. 10, determinata dal Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche regionali emanate con proprio D.A. n. 70-u del 31 gennaio 1978, è ridotta:

a) nella misura del 30% per gli edifici civili che impieghino, ai fini del riscaldamento o condizionamento estivo, sistemi costruttivi ed impianti che utilizzino l'energia solare ad integrazione degli impianti tradizionali nella misura di almeno il 20% dei disperdimenti valutati secondo le indicazioni previste dalla legge n. 10 del 09.01.1991 e dal Regolamento di esecuzione;

b) nella misura del 20% per gli edifici civili che impieghino, ai fini della produzione di acqua calda per uso sanitario, impianti centralizzati con l'integrazione di energia solare nella misura minima di 2,5 mq. di superficie captante ogni 100 mq. di superficie netta di pavimento.

2 - Le riduzioni di cui ai punti a) e b) non sono cumulabili e potranno applicarsi subordinatamente al parere favorevole dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica che dovrà verificare la effettiva convenienza della installazione proposta sulla base di apposito progetto e relazione tecnico-economica giustificativa da redigersi a cura del richiedente.

## **ART. 62**

### **OBBLIGO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI CUI ALLA LEGGE N° 10/'77**

Ai sensi dell'art. 7 della legge 24.12.1993, n° 537, gli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 5 della legge 28.01.1977, n. 10, sono aggiornati ogni quinquennio dai comuni, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

Il contributo afferente alla concessione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche

e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

**ART. 63**

**VINCOLO DI NON EDIFICABILITA'**

Il Comune è obbligato a dotarsi di un registro fondiario sul quale scrivere i dati catastali dei terreni vincolati, di un planimetria su cui risultino individuate tali aree, vincolate a edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

**TITOLO IV**  
**ZONIZZAZIONE**

**CAPO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**ART. 64**  
**TIPI DI ZONA**

Il P.U.C. divide il territorio comunale nelle seguenti zone territoriali omogenee, ai sensi dell'art. 3 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U:

- A - centro storico;
- B - zone di completamento residenziale;
- C - " di espansione;
- D - " industriali, artigianali e commerciali;
- E - " agricole;
- G - " di servizi generali;
- H - " di salvaguardia;
- S - " di standards urbanistici.

**ART. 65**  
**DESTINAZIONI DI ZONA E SALVAGUARDIA**

Le destinazioni di zona non rientrano nelle ipotesi di cui all'art. 2 della legge 19.11.1968, n° 1187 e, pertanto, non perdono efficacia dopo 5 anni dalla approvazione del P.U.C., anche se non confermate da strumento attuativo.

**ART. 66**  
**LINEA DI SEPARAZIONE TRA DIVERSE DESTINAZIONI DI ZONA**

La linea dividente due diverse zone omogenee territoriali è assimilata ad una virtuale linea di confine, anche se non corrispondente ad un confine di proprietà.

Quando si tratta di due zone non omogenee ma entrambe edificabili, anche se la proprietà si estende nelle due zone, gli edifici dovranno essere realizzati interamente su una delle due zone e debbono rispettare i limiti di edificabilità stabiliti per ciascuna zona.

Se la delimitazione di zona riguarda una zona a destinazione pubblica (es. S1), ci si deve attenere alle distanze minime per l'edificazione dal limite delle zone S.





**ART. 67**  
**NORME PER LA SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO**  
**DAL RISCHIO DI INCENDIO**

In considerazione della valenza paesistico-ambientale del P.U.C. e delle particolari situazioni locali, vengono considerate norme, recepite integralmente dalle presenti N.T.A., le seguenti disposizioni, in parte estrapolate dalle leggi:

- legge 01.03.75, n° 47: "Norme integrative per la difesa dei boschi dagli incendi".

- legge 29.10.93, n° 428: "Conversione in legge, con modificazioni del D.L. 30.08.93, n° 332, recante disposizioni urgenti per fronteggiare il rischio di incendi nelle aree protette".

- delibera della G.R. 25.05.1995, n° 25/'79 (B.U.R.A.S. n° 43 del 22.12.1995).

Nelle zone, i cui soprassuoli boschivi siano stati distrutti o danneggiati dal fuoco, è vietato l'insediamento di costruzioni di qualunque tipo, fino all'approvazione dei piani di cui all'art. 1 della legge n° 47/'75.

Tali zone non possono, comunque, avere una destinazione diversa da quella in atto prima dell'incendio.

E' fatto obbligo all'A.C. di compilare e trasmettere, entro il mese di ottobre di ogni anno, alla R.A.S. ed al Ministero dell'Ambiente, una planimetria, in adeguata scala, del territorio comunale percorso dal fuoco; in tale territorio non sono consentite destinazioni d'uso, diverse da quelle in atto prima dell'incendio, per almeno dieci anni. In tutti gli atti di compravendita di aree ed immobili ricadenti nei territori sopra indicati, deve essere espressamente richiamato, pena la nullità dell'atto, il suddetto vincolo.

**ART. 68**  
**DISPOSIZIONI IN MATERIA DI IMPATTO ACUSTICO**

1. I progetti, sottoposti a valutazione di impatto acustico, ai sensi dell'art. 8 della L. 26.10.1995, n. 447, devono essere redatti in conformità alle esigenze di tutela dall'inquinamento acustico delle popolazioni interessate.

2. Nell'ambito delle procedure di cui al comma 1, ovvero su richiesta del comune, i competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere predispongono una documentazione di impatto acustico relativa alla realizzazione, alla modifica o al potenziamento delle seguenti opere:

a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;

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

c) discoteche;

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

e) impianti sportivi e ricreativi.

3. E' fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

a) scuole e asili nido;

b) ospedali;

c) case di cura e di riposo;

d) parchi pubblici urbani ex extraurbani;

e) nuovi insediamenti residenziali, prossimi alle opere di cui al comma 2.

4. Le domande per il rilascio di concessioni edilizie, relative a nuovi impianti e infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, nonché i provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili e infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.

5. La documentazione di cui ai commi 2, 3 e 4 del presente articolo è resa, sulla base dei criteri stabiliti ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera l) della legge n° 447/'95, con le modalità di cui all'art. 4 della L. 4 gennaio 1968, n. 15.

6. La domanda di licenza o di autorizzazione all'esercizio delle attività di cui al comma 4 del presente articolo, che si prevede possano produrre valori di emissione superiori a quelli determinati ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera a) della legge n° 447/'95, deve contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore, causate dall'attività o dagli impianti. La relativa documentazione deve essere inviata all'ufficio tecnico comunale, ai fini del rilascio

del relativo nullaosta.

7. La determinazione dei requisiti delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante è contenuta nei disposti del D.P.C.M. 18.9.1997.

## CAPO II

### ART. 69

#### ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono quelle destinate prevalentemente alle abitazioni e servizi connessi. Nelle zone residenziali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, con riferimento al precedente art. 4 bis:

d.0 - abitazioni e servizi connessi;

d.1 - uffici e studi professionali pubblici e privati, att. terziarie in genere, botteghe artigiane (d.1.1, d.1.2);

d.2 - esercizi commerciali purchè in armonia con le disposizioni del P.R.V. "Piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva al dettaglio in sede fissa e dei pubblici esercizi" (L.R. 31/10/1991, n° 35 e successive modifiche e integrazioni);

d.3 - esercizi pubblici ed attrezz. collettive, purchè in armonia con le disposizioni della legge n° 447/'95: "Legge quadro sull'inquinamento acustico", quali:

d.3.1 e d.3.2 - attrezz. ricettive, alberghi, ristoranti, bar e similari;

d.3.3 - circoli privati e sedi di associazioni di ogni tipo, banche, ecc.

d.3.4 - cinema, centri culturali, ecc.;

d.3.5 - centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale;

d.4.1 - laboratori artigianali e similari compatibili con la residenza, sedi di attività non moleste e non inquinanti, cioè la cui natura e destinazione non comporti soprattutto effetti di inquinamento acustico, rispettando i limiti fissati dall'art. 6 del D.P.C.M. 01.03.'91 e con emissioni di fumo poco significative o ridotte, ai sensi del vigente D.P.R. 25.7.91 (G.U. n° 175 del 27.7.91);

d.4.3 - laboratori di ricerca e per attività produttive ad elevato contenuto di ricerca scientifica;

d.6.1 - depositi e magazzini e similari, limitatamente ai piani seminterrati e al piano terra;

d.12 - stazioni di servizio, di riparazioni per autoveicoli, di lavaggio e autocarrozzeria, purchè con una superficie di parcheggio all'interno dell'area pari all'area utile dell'officina e purchè la rumorosità non superi i limiti fissati per le zone B,

dall'art. 6 del D.P.C.M. 01.03.1991: "Limiti massimi di esposizione al rumore degli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno", nel rispetto delle disposizioni della legge 26.10.1995, n° 447: "Legge quadro sull'inquinamento acustico".

Il C.C. può consentire, con regolare delibera, destinazioni diverse da quelle indicate, purchè compatibili con il tessuto urbanistico-edilizio al contorno.

Sono escluse stalle, scuderie, porcilaie, ricoveri animali ed ogni altra attività in contrasto col carattere residenziale.

Nelle zone residenziali, il P.U.C.:

a) classifica le aree secondo le destinazioni d'uso, stabilendo i limiti massimi di altezza, distanze e densità;

b) perimetra le zone di rilevante interesse storico-ambientale;

c) individua le aree destinate agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici riservati all'istruzione, alle attività collettive, al verde pubblico e ai parcheggi;

d) individua i perimetri all'interno dei quali è necessaria l'adozione di un piano attuativo (intervento urbanistico preventivo) secondo le leggi vigenti o di piani di recupero del patrimonio edilizio esistente;

e) individua i perimetri nei quali è necessario la rivitalizzazione o la ricostruzione dei tessuti urbanistico - edilizi degradati e marginali, prevedendo i relativi interventi, con le previsioni dei servizi necessari anche in aree limitrofe.

Le zone residenziali si dividono nelle seguenti sottozone:

A - centro storico;

B - sottozona di completamento;

C - sottozona d'espansione residenziale.

Le zone urbane, così come perimetrata nella tav. grafica n. 5, si intendono, fin dal momento dell'adozione delle presenti N.T.A., incluse come zone per il recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi delle leggi n° 457/'78 e dell'art. 34 della L.R. n° 23/'85.

#### **ART. 70**

#### **INDIVIDUAZIONE DI COMPLESSI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO-ARTISTICO**

Nelle tav. grafiche, sono individuati i complessi di particolare interesse storico-artistico, così come richiesto al punto h, comma i, art. 19 L.R. n° 45/'89, complessi che si elencano di seguito:

- 1 - chiesa parrocchiale di S. Giorgio,
- 2 - ruderi della chiesa S. Croce,
- 3 - chiesa S. Nicolò di Trullas.

Gli altri complessi di particolare interesse storico, artistico, archeologico sono indicati nelle carte tematiche dei vincoli.

I suddetti complessi e organismi architettonici, evidenziati nelle tavole grafiche del P.U.C., dovranno essere sottoposti alle norme per misurare la compatibilità paesistico-ambientale degli interventi.

Inoltre, prima del parere della C.E., sarà necessario allegare l'autorizzazione della Soprintendenza B.A.A.S..

Nelle tavole grafiche, vengono, altresì, indicati:

- i complessi vincolati ai sensi del D. Leg. 29.10.1999, n° 490: "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali";
- i complessi architettonici di particolare importanza storico-artistica;
- le aree di particolare interesse storico-ambientale.

**ART. 71**  
**ZONA OMOGENEA A (Centro Storico)**

1. Comprende la parte dell'abitato che forma il nucleo più antico attorno al quale l'aggregato urbano si è poi sviluppato nel tempo e che conserva i segni di una formazione remota e di proprie significative funzioni abitative.

2. Si tratta di una zona quasi totalmente edificata, nella quale, raramente, alle costruzioni più vecchie si sono sovrapposti interventi recenti, generando un centro storico-ambientale nel quale potranno essere attuati i progetti esecutivi per il recupero e riuso, previsti dalla normativa regionale (L.R. n° 29/'98).

3. Gli interventi in questa zona devono essere disciplinati da appositi piani particolareggiati o piani di recupero o strumenti attuativi similari.

Tutta la zona A è individuata come zona per la quale è necessaria l'adozione di un Piano Attuativo.

Interventi in presenza di Piano di Recupero

4. La tipologia dell'intervento, nell'ambito di P. di R., deve privilegiare la domanda di alloggi possibilmente riconducibili per dimensioni agli standards dell'edilizia economica e popolare, in relazione alla adattabilità della riconversione tipologica dell'habitat edilizio preesistente.

5. Per gli immobili compresi nella zona omogenea classificate "A", la riconversione tipologica deve tendere alla salvaguardia delle strutture distributive e ambientali esistenti.

6. I P. di R. operano pure in assenza di P.P., anche dove diversamente specificato dagli strumenti urbanistici vigenti.

7. I P. di R., riguardanti zone classificate "A", sono soggetti all'adozione e alla approvazione da parte del C.C., in base agli art. 20 e 21 della L.R. n. 45/'89.

8. I proprietari di immobili situati all'interno delle aree soggette a piani di recupero, riuniti in consorzio volontario od in cooperativa, possono partecipare all'attuazione anche parziale del piano di recupero; in tal caso la partecipazione deve essere regolamentata per gli aspetti derivanti dalla presente legge e dalla legge 05.08.1978, n. 457, attraverso apposita convenzione da stipularsi con il comune.

Interventi in assenza di Piano Attuativo

9. In assenza di P.P., per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.



10. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni, a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio di zona.

11. Per quanto riguarda l'altezza massima dei fabbricati e la distanza tra pareti prospicienti, le stesse devono essere conformi all'art. 5 del D.A. n. 2266/U del 20.12.1983 relativamente alla zona A.

#### 12. Interventi edilizi diretti

I tipi di intervento previsti e concedibili, in assenza di P.P., sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- opere equiparate alla manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,

così come esplicitati all'art. 23 delle presenti N.T.A..

#### Interventi in corso

13. Gli interventi edilizi, in corso all'atto della prima adozione del presente P.U.C. da parte del C.C., potranno essere proseguiti e portati a termine sulla base della concessione o autorizzazione vigente a tale data.

14. Nel caso del comma precedente, potranno essere concesse soltanto varianti che non modifichino la volumetria e/o il rapporto di copertura già assentito.

#### Norme a seguito di decadenza di P.P.

15. Una parte della zona A del P.U.C. di Semestene è disciplinata dalle seguenti disposizioni, essendo il P.P. (D.A. n° 264/U del 1985), ormai decorso.

16. In particolare, ai sensi dell'art. 17 della legge 17.08.1942, n° 1150, decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato, questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo, a tempo indeterminato, l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso, relative all'edificabilità dei suoli, con le limitazioni di cui all'art. 41 quinquies, 6° comma, L. 17.08.1942, n° 1150.

17. Nel caso di nuova predisposizione, variante e/o aggiornamento di P.P., la pianificazione particolareggiata esecutiva dovrà:

- prescrivere particolari norme estetico-edilizie per gli interventi architettonici consentiti e per gli interventi inci-

denti direttamente sulla configurazione e sugli elementi tipici dell'ambiente;

- individuare le funzioni compatibili e incompatibili per la rivitalizzazione dell'ambiente ed il riuso degli edifici.

18. Ai sensi dell'art. 19, comma i, lett. h, L.R. n° 45/'89, nelle tavole grafiche è stato individuato l'ambito territoriale ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente, da effettuare con le modalità previste dalla legge n° 457/'78 e successive modifiche e integrazioni.

Nelle tavole sono stati individuati i manufatti e complessi di importanza storico-artistica e ambientale:

- 1) Chiesa Parrocchiale di S. Giorgio e relative pertinenze;
- 2) Ruderì chiesa di S. Croce.

Tali complessi sono indicati come standard S2 e sono soggetti alle norme relative a tale sottozona, nonché alle prescrizioni del D. Leg. 29.10.1999, n° 490.

**ART. 72**  
**NORME EDILIZIE PARTICOLARI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE**  
**PER LA ZONA A**

Tutti gli interventi dovranno essere ispirati al concetto del restauro e del recupero degli elementi edilizi esistenti, nel maggior rispetto possibile della organicità della costruzione.

In particolare, a meno che non si documenti esaurientemente il loro stato di fatiscenza irreversibile, dovranno essere conservati gli archi e le volte.

a) Tetti

E' prevista, in ogni caso, la conservazione dei manti di copertura a falda inclinata con tegole del tipo coppo, ancorchè si effettui la demolizione e ricostruzione delle sottostanti strutture portanti.

La pendenza del tetto non potrà superare quella delle falde presenti nei fabbricati limitrofi, senza considerare quelli ove siano state effettuate superfetazioni successive.

Le gronde, realizzate con il caratteristico sistema delle tegole rovesce aggettanti su linee successive, non potranno essere abolite, ma potrà essere consentita la loro demolizione e ricostruzione.

b) Aperture esterne

Qualora nell'edificio esistente siano presenti aperture esterne con profilo ad arco, si dovrà rispettare il sistema costruttivo realizzato evitando l'aggiunta di piattabande orizzontali e/o la demolizione degli archi.

Sono vietate, anche nelle nuove costruzioni, sistemi di chiusura degli infissi esterni quali avvolgibili in plastica, legno o lamiera metallica. Dovrà essere mantenuta la chiusura con persiane a griglia o sportelloni.

Sono permessi anche infissi in alluminio anodizzato color nero con persiane a griglia, purchè con idonea soluzione architettonica.

c) Tinte, pitture e intonaci esterni

Le fronti esterne di ciascun edificio devono rispondere ad una precisa unità di concetto, non solo nell'architettura ma anche nei colori.

Nel rispetto dei valori ambientali, il proprietario, prima di procedere alle tinteggiature esterne, sottoporrà all'Ufficio Tecnico Comunale, i campioni dei materiali che intende usare.

Si consiglia l'uso di tinte con tonalità medie o, comunque, intonate all'ambiente.

#### d) Conduitture aeree

Le conduitture aeree di qualsiasi specie ed i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica, in modo da non deturpare le facciate degli edifici.

In caso di rifacimento di linee aeree, il Sindaco, sentita la C.E., può dettare speciali cautele o ordinare l'interramento dei cavi all'ente gestore del servizio (ENEL, TELECOM, ecc.).

#### e) Comignoli e canne fumarie

E' vietato far sboccare esternamente sui prospetti esterni o interni, tubi o condotti di scarico, che dovranno essere interni al fabbricato.

I terminali dovranno essere realizzati in laterizio o cemento pressato, con esclusione di elementi in lamiera.

#### f) Impianti tecnologici

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

I fabbricati, nuovi o ristrutturati, dovranno essere dotati di apposito deposito dei recipienti adibiti alla raccolta dei rifiuti solidi urbani.

#### g) Divieti

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico sono vietate porte, gelosie, persiane e sportelli di luce superiore a m 1.00 che si aprono dall'interno verso l'esterno ad altezze inferiori ai mt. 3.00, salvo deroghe per limitati casi particolari riguardanti edifici ove siano già presenti tali elementi.

#### h) Autorimesse

Qualora, le dimensioni del lotto non consentano la realizzazione del posto macchina, la A.C. potrà derogare alle norme di cui alla legge n° 122/'89, unicamente per gli interventi di ristrutturazione edilizia dei fabbricati costruiti antecedentemente l'entrata in vigore della legge n° 765/'67 (legge ponte).

#### i) Archi e volte

Sarà richiesto il rispetto degli elementi non rettilinei già esistenti, fatta eccezione dei casi di instabilità statica.

La C.E. potrà, altresì, esprimere parere negativo motivato alla presentazione di progetti aventi nuovi elementi non

rettilinei che non offrano motivi di validità formale e architettonica, ma costituiscono elementi fini a se stessi.

#### l) Elementi particolari

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

#### m) Demolizioni accidentali

Nel caso di crolli, parziali o totali, dovuti ad eventi eccezionali e non intenzionali, può essere consentita la ricostruzione, ad esclusione delle superfetazioni, nei limiti del volume e della superficie utile preesistente.

**ART. 74**  
**SOTTOZONA B1**  
**(completamento)**

Questa sottozona rappresenta aree omogenee già quasi totalmente edificate con indici medi bassi e dovute allo sviluppo edilizio realizzato soprattutto dopo il 1960.

Tale sottozona di completamento può essere oggetto di intervento edilizio diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Rapporto massimo di copertura:  $Q = 0,70$  mq/mq o pari all'esistente.
- b) Altezza massima: mt. 9,50
- c) I.f.f. massimo : 2,50 mc/mq o secondo P.P.
- d) Numero massimo dei piani: 3 fuori terra
- e) Distanza tra le pareti prospicienti di cui almeno una finestrata: mt. 8.

Valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U.

- f) Distanza minima dai confini:

le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo mt. 4.00.

- g) Distacco tra edifici:

la distanza minima tra due edifici non potrà essere inferiore a mt. 8,00, se con almeno una delle due pareti finestrate.

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

La concessione di tale speciale ed eccezionale beneficio sarà valutata con particolare attenzione dalla C.E.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Per quanto riguarda la distanza tra pareti non finestrate, valgono le norme del Codice Civile.

- h) Sup. minima di parcheggio: nei nuovi edifici residenziali dovrà

essere prevista una superficie minima scoperta o coperta, accessibile dalla via pubblica, pari a 1 mq/10 mc. di costruzione. Per edifici con altre destinazioni, si veda il precedente art. 34 delle presenti N.T.A.

i) Piantumazione a verde: tutte le aree scoperte dovranno essere tenute a verde privato per almeno il 60% della relativa superficie.

### SEZIONE III

#### ART. 75

#### ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (zone C)

1 - Le zone residenziali di espansione sono quelle prive opere di urbanizzazione e destinate dal P.U.C. all'espansione dell'aggregato urbano.

2 - Queste zone sono sempre oggetto di intervento urbanistico preventivo (P. di L., piano di zona, ecc.), sulla base del quale potranno, poi, essere rilasciate singole concessioni edilizie.

3 - Nelle zone C, l'edificazione avviene sulla base di un piano attuativo, che deve essere redatto nell'ambito delle indicazioni grafiche risultanti dalla cartografia del P.U.C. e nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e della posizione, entità e configurazione delle aree a destinazione pubblica, se individuati dal P.U.C.

4 - E' fatto divieto di procedere a qualsiasi titolo a frazionamenti, prima della approvazione del piano attuativo. Dopo tale approvazione, i frazionamenti dovranno rispettare le superfici dei lotti e le altre indicazioni grafiche del P. di L.

5 - Le volumetrie edificabili devono essere così ripartite:

- 70 % per la residenza;

- 20 % per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondarie di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde e locali similari, purchè compatibili con la residenza,

- 10 % per servizi pubblici.

6 - Deve essere rispettato l'art. 8 del D.A. n° 2266/U/83 per gli insediamenti commerciali e direzionali.



## Parametri urbanistici

a) Destinazione d'uso - Valgono le destinazioni d'uso di cui all'art. 69;

b) Tipo edilizio - Potranno essere realizzati edifici in serie continua, a nuclei o isolati;

If territoriale = 0,80 mc/mq

If fondiario : non viene fissato preventivamente

c) Le volumetrie edificabili devono essere così ripartite:

- 70% per la residenza;

- 20% per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondarie di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde, attività terziarie;

- 10% per servizi pubblici;

d) Rapporto massimo di copertura -  $Q = 0,60$  mq/mq;

e) Altezza massima -  $H = \text{mt. } 6,50$ ;

f) Numero massimo piani - 2 fuori terra;

g) Indice di piantumazione - pari a 60 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico;

h) Opere di urbanizzazione primaria - si veda l'art. 17 delle presenti norme;

i) Distanza dai confini - Le costruzioni potranno sorgere sui confini delle proprietà ovvero dovranno distarne almeno mt. 4,00.

l) Distanze tra pareti finestrate - E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 8. La distanza minima tra 2 edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8,00.

m) Distanze dalle strade - In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere non inferiore a mt. 6,00.

n) Standards urbanistici - Essendo dimostrata la presenza di ampie dotazioni di standard complessivi esistenti nell'abitato, dovrà essere concordata con l'Amm/nc comunale la ubicazione delle aree, da cedere gratuitamente all'A.C., destinate a spazi pubblici, in modo da garantire l'osservanza delle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 del D.A. 20.12.83, in ragione di 6 mq/ab (abitanti calcolati

con la dotazione di 100 mc/ab), con la previsione di 1 mq/ab per i parcheggi S4.

L'A.C. si riserva, nel caso di P. di L., di superficie inferiore ad 1 ha, di destinare le aree, per le dotazioni di servizi pubblici interamente a parcheggi pubblici.

o) Superficie minima d'intervento - I piani urbanistici preventivi dovranno essere estesi ad aree di misura non inferiore a quella indicata dagli elaborati grafici del P.U.C..

p) Tettoie - Le tettoie, i manufatti precari e le opere similari adibite al servizio dei giardini privati, realizzate in legno o in strutture prefabbricate amovibili, di superficie coperta non superiore ai 16 mq., possono essere autorizzate senza computo di volumetria o di sup. coperta, in ragione di 1 per ogni lotto di terreno edificabile.

q) Deve essere rispettato l'art. 8 del D.A. n° 2266/U/83 per gli insediamenti commerciali e direzionali.

r) Si richiama il comma 3°, art. 3 della L.R. 01.07.1991, n° 20.

## ART. 76

### ZONA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (zona D)

1. La zona per insediamenti produttivi è quella destinata dallo strumento urbanistico alle attività artigianali, industriali, di trasformazione dei prodotti agricoli, di servizi commerciali e direzionali, di servizi terziari, di produzione e di commercializzazione di beni e servizi.

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

- d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia, con opportune limitazioni
- d.1 - Uffici, studi professionali
  - d.1.1 - uffici e studi professionali connessi con le attività produttive
- d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione
  - d.2.2 - esercizi commerciali all'ingrosso
  - d.2.4 - punti vendita di prodotti e manufatti realizzati in zone D;
- d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici
  - d.4.2 - laboratori artigianali e tecnico - scientifici non compatibili con la residenza;
- d.5 - Industria e agro-industria
- d.6 - Depositi
  - d.6.1 - depositi industriali
  - d.6.2 - depositi commerciali.

3. In tutta la zona D possono essere installati laboratori, uffici, esposizioni riguardanti l'attività di produzione o di deposito, magazzini, silos, rimesse e locali similari.

4. Tutti gli interventi esistenti o futuri dovranno rispettare le norme delle leggi vigenti in materia di smaltimento delle acque reflue, residui organici e inorganici, di inquinamento atmosferico, acustico e di quello dovuto alle onde elettromagnetiche.

5. Sono esclusi gli insediamenti di quelle attività di cui all'elenco per le industrie insalubri di prima o seconda classe di cui al D.M. 05.09.1994 (S.O.G.U. n° 220 del 20.09.1994) "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27.7.34, n° 1265" e successive modifiche e integrazioni.

6. Gli interventi dovranno rispettare la disciplina degli scarichi e dell'inquinamento atmosferico e acustico, le norme generali per l'igiene del lavoro ed, in particolare, le seguenti disposizioni legislative:

- D.P.R. n° 547/'55 sulla prevenzione degli infortuni;
- D.P.R. 19.03.1956, n° 303, sull'igiene del lavoro;
- Legge n° 615 del 13.07.1966 "Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico" e successive modifiche e integrazioni;
- D.P.R. del 15.04.1971, n° 322;
- D.P.C.M. del 28.03.1983 "Limiti massimi di accettabilità delle concentrazioni e di esposizione relativi ad inquinamenti dell'aria sull'ambiente esterno";
- D. Leg. 19.09.1994, n° 626 in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro;
- Legge 26.10.1995, n° 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico";
- D. Min. Ambiente 13.05.1996;
- D. Ass. Difesa dell'Ambiente 21.01.1997, n° 34: "Disciplina sugli scarichi delle pubbliche fognature e sugli scarichi civili";
- D. Leg. 11.05.1999, n° 152: "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento".

7. Ai sensi del D.P.C.M. del 28.03.1983, si considera la zona D come zone prevalentemente industriale (classe V).

Ove, per gli insediamenti produttivi, le opere progettate prevedano nuovi scarichi che comportano allacciamento ai servizi fognari, occorre allegare una dichiarazione attestante che il ciclo produttivo non comporta scarichi liquidi e gassosi, oppure che le opere in progetto non comportano modifiche al ciclo produttivo in atto, nel rispetto del vigente D. Ass. Difesa dell'Ambiente 21.01.1997, n° 34: "Disciplina sugli scarichi delle pubbliche fognature e sugli scarichi civili".

8. Si richiama espressamente il rispetto dell'art. 8 del D.A. n° 2266/U/83 per gli insediamenti commerciali e direzionali.

## 9. Norme per la compatibilità ambientale

### 9.1 Garanzie contro l'inquinamento del terreno

Si dovranno adottare tutti i necessari accorgimenti atti ad evitare qualsiasi forma di inquinamento dei terreni; in modo particolare, per quelle aziende i cui reflui derivino da acque di lavaggio o scarti di lavorazione o che, per qualunque motivo, rappresentino possibili fonti di inquinamento, si prescrive la raccolta in apposite e ben dimensionate vasche con particolari

caratteristiche di tenuta; si dovrà, inoltre, garantire il periodico allontanamento dei reflui verso appositi ed autorizzati luoghi di discarica.

Adeguate garanzie sugli adempimenti dovranno essere prodotte alla A.C., salvo il caso in cui norme più restrittive siano richieste da appositi organismi di tutela.

## 9.2 Garanzie contro l'inquinamento dell'atmosfera

Si dovranno adottare tutti i necessari accorgimenti atti ad evitare qualsiasi forma di inquinamento dell'atmosfera; in particolare, quelle aziende, che operino nel campo della trasformazione di materiali organici ed i cui fumi od odori per qualunque motivo rappresentino possibili fonti di inquinamento, dovranno dotarsi di particolari impianti di trattamento che scongiurino qualunque danno all'ambiente.

Si intendono richiamati espressamente:

- D. Leg.vo 04.08.1999, n° 351: "Attuazione della direttiva 96/62/CE in materia di valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente";

- D. Leg.vo 04.08.1999, n° 372: "Attuazione della direttiva 96/61/CE relativa alla prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento".

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

aa) - obbligo di presentazione di idoneo piano attuativo (P. di L. o P.I.P.);

a) - non viene stabilito l'indice di cubatura fondiario;

b) - rapporto di copertura:  $Q = 0,60$  mq/mq;

c) - non viene stabilita l'altezza massima;

d) - distanza minima dai confini = mt. 4,00;

e) - distanza minima dal confine di proprietà con le strade dalle quali si distacca l'accesso alle costruzioni: mt. 4,00 o in aderenza;

f) - deve essere garantito l'assoluto rispetto dell'art. 8 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U;

g) - indice di piantumazione: pari a 60 piante/Ha per le aree destinate a verde pubblico.

Per le attrezzature artigianali di servizio, la superficie da destinare a parcheggio deve essere almeno:

- 1 mq. per ogni mq. di superficie utile.

La superficie libera rimanente dalla copertura dell'edificio e dalla superficie a parcheggio dovrà essere sistemata a verde, includendovi, ove esistano, le aree di rispetto delle alberature esistenti.

h) - è ammessa la costruzione di vani per uso ufficio, in ragione massima del 10% della cubatura in ciascun lotto, purchè per usi strettamente connessi con l'attività principale.

i) - è ammessa la costruzione di un alloggio per lotto ad uso abitazione di custode, purchè di superficie non superiore a 70 mq. netti residenziali, oltre il 60% di sup. non residenziale.

l) - obbligo di presentazione di idonea documentazione di impatto acustico ed elettromagnetico, se l'attività lo richiede;

m) - si richiama il rispetto dell'art. 17 ter, ultimo comma, delle presenti N.T.A.

Per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti tossici e nocivi, si richiama la necessità della autorizzazione da parte dell'Ass. Regionale della Difesa dell'Ambiente, ai sensi delle vigenti disposizioni:

- D.P.R. 10.09.1982, n° 915;

- D. Ass. Difesa all'Ambiente n° 1954/92 (B.U.R.A.S. n° 34 in data 24.08.92, con cui sono stati fissati i parametri ed i criteri in materia).

### CAPO III

#### ART. 76 BIS

#### ZONE AGRICOLE (Zona E)

1. Le zone agricole sono le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

2. La zona agricola (E) viene divisa in diverse sottozone come più avanti esplicitato, nel rispetto del D.P.G.R. 03.04.1994, n° 228 "Direttive per le zone agricole" e sulla base dell'apposito studio di supporto agronomico del P.U.C.

3. Le zone agricole sono destinate alla conservazione e al potenziamento dell'attività produttiva agricola.

L'edificazione e l'uso del territorio agricolo perseguono le seguenti finalità:

a) valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;

b) favorire il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo, connesso alla conduzione dei fondi.

4. In queste zone, sono vietate utilizzazioni delle aree e dei fabbricati esistenti diverse da quelle funzionali alla produzione agricola, che di fatto si configurerebbero come trasformazioni della destinazione urbanistica di queste zone.

#### 5. Criteri per l'edificazione nelle zone agricole

Il criterio generale per le nuove costruzioni è quello che siano funzionali all'attività principale che consiste nella conduzione del fondo.

#### 5.1. Sono ammesse le seguenti costruzioni:

a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

b) fabbricati per agriturismo, così come normati successivamente;

c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e

degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;

e) punti di ristoro con non più di 20 posti letto, anche indipendenti da un'azienda agricola.

5.2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, anche parziali, così classificate:

d.0.2 - Residenziale abitativa di custodia e/o funzionale alla conduzione del fondo (vedi glossario)

d.0.3 - Depositi attrezzi e vani appoggio di stretta pertinenza aziendale.

d.7 - Costruzioni connesse alle attività agricole e simili

d.7.1 - fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione, produzione e trasformazione di prodotti agricoli, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

d.7.2 - fabbricati per agriturismo, così come normati successivamente

d.7.3 - fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)

d.7.4 - strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

d.8 - Attrezzature varie connesse ad attività sportive o per il gioco

d.8.2 - impianti sportivi all'aria aperta (senza volumetrie) e attrezzature connesse, a servizio di iniziative agroturistiche,

d.8.3 - strutture per l'allevamento ippico e attrezzature connesse.

d.11 - Attrezzature tecnologiche

(es. serbatoi idrici, laghetti collinari, ecc.);

d.12 - Attrezzature varie (speciali)

(es. stazioni di servizio, ecc.);

## 6. Criteri per l'attribuzione delle destinazioni d'uso in zone agricole

6.1. La destinazione d'uso edilizia, in atto dell'unità immobiliare, è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dalla autorizzazione edilizia, rilasciata ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti, è quella risultante dalla classificazione catastale alla data di adozione del



P.U.C. per le unità immobiliari ultimate anteriormente a tale data; in mancanza di classificazione catastale, può essere assunta quella risultante da altri documenti probanti.

6.2 L'attribuzione della destinazione d'uso edilizia alle unità immobiliari avviene esclusivamente mediante autorizzazione edilizia ovvero concessione edilizia.

#### 7. Definizione delle attività compatibili con la classificazione in zona agricola

7.1. Ai fini dell'ammissibilità di un intervento edilizio nelle zone E, sono considerate agricole:

a - le attività agricole previste dall'art. 2135 del Codice Civile;

b - le attività qualificate come agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali (quali l'acquacoltura, ai sensi della legge 02.02.1992, n° 102, la cinotecnica, silvicoltura, ecc.);

c - le attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica, della forestazione, dell'avifauna, ecc.;

d - le attività faunistico-venatorie;

e - le attività agrituristiche e quelle relative al turismo rurale;

f - le attività connesse all'allevamento ippico;

g - le attività che comportino la costruzione di impianti e attrezzature che, per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, diverse dalla E, nei limiti previsti per l'indice fondiario massimo dall'art. 4 del D.A. n° 2266/83/U. In questo caso, dovrà - comunque - essere adottata apposita delibera di C.C.

#### 8. Riconoscimento della ruralità dei fabbricati

Ai sensi della legge 26.02.1994, n° 133 (G.U. n° 62 del 16.3.94), per essere considerati rurali i fabbricati devono, tra l'altro, soddisfare tutte le seguenti condizioni:

- essere posseduti dal proprietario o dal titolare del terreno agricolo, oppure detenuti dall'affittuario o conduttore del terreno stesso o dai rispettivi familiari;

- essere utilizzati, quali abitazioni o per usi agricoli, da una delle persone sopraindicate, o anche da dipendenti dell'azienda agricola, purchè questi prestino la loro opera per un numero annuo di giornate lavorative superiore a 100;

- essere connessi ad un terreno di almeno 10.000 mq. (5.000 mq. per serre e funghicoltura).

Inoltre, il volume di affari IVA, derivante da attività agricole di chi conduce il fondo, deve essere superiore alla metà del suo reddito complessivo; in caso di soggetto non obbligato alla presentazione della dichiarazione IVA, il suo volume d'affari si presume pari a 10.000.000 di lire.

Si precisa che non vi è alcun aspetto urbanistico nella legge n° 133/'94.

Per l'accatastamento dei fabbricati rurali, si rimanda al D.P.R. 30.12.1999, n° 536.

#### 9. Indici fondiari massimi

Gli indici massimi da applicare nelle zone E sono i seguenti:

- 1,00 mc/mq, previa delibera di C.C., per impianti di interesse pubblico quali quelli destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico e dell'acqua, cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni per ponti radio, ripetitori, antenne, torri per telefonia cellulare e opere simili;

- 0,20 mc/mq per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come insediamenti produttivi di tipo agroindustriale;

- 0,03 mc/mq per le residenze, connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo;

- 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

- 0,10 mc/mq per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;

- 0,10 mc/mq (a seguito di delibera del C.C.) per punti di ristoro, dotati di non più di 20 (venti) posti letto;

- 0,15 mc/mq per i fabbricati per l'agriturismo.

## 10. Prescrizioni di carattere architettonico

1. Gli edifici, di qualsiasi tipo, che vengono edificati nelle zone agricole (E), dovranno presentare delle caratteristiche architettoniche unitarie e con fronti esterne che corrispondano a precisi concetti progettuali in sintonia con l'ambiente naturale.

2. In particolare, è obbligatorio procedere alla intonacatura e tinteggiatura di tutte le pareti in elevazione fuori terra, con la sola esclusione delle parti in c.a. o pietra locale faccia a vista.

3. Tutti gli interventi dovranno essere ispirati al concetto del recupero degli elementi edilizi esistenti, nel maggior rispetto possibile della organicità della costruzione.

4. La edificazione dovrà prevedere il mantenimento dei caratteri di tipicità dell'edilizia locale, quali le componenti architettoniche, i materiali di finitura, colori e pavimentazioni esterne.

Gli interventi di nuova edificazione, nei limiti dei parametri numerici ammessi, devono ricreare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico-funzionali che per quelli architettonico-espressivi.

In particolare, a meno che non si documenti esaurientemente il loro stato di fatiscenza irreversibile, dovranno essere conservati i cornicioni, i tetti, le architravi e gli stipiti delle aperture.

### 5. Tetti

E' prevista, in ogni caso, la conservazione dei manti di copertura a falda inclinata con tegole del tipo coppo color cotto, ancorchè si effettui la demolizione e ricostruzione delle sottostanti strutture portanti.

Negli edifici esistenti, la pendenza delle falde non potrà essere diversa da quella preesistente.

E' vietato l'uso di lamiere metalliche, lastre ondulate colorate, griglie di qualsiasi materiale.

### 6. Aperture esterne

In ogni progetto dovranno essere chiaramente indicati i tipi di infisso esterno che si intendono realizzare e che dovranno essere, per quanto possibile, di idonea soluzione architettonica e di materiale il più possibile in armonia con l'ambiente circostante.

### 7. Tinteggiature, pitture e intonaci esterni

Le fronti esterne di ciascun edificio devono rispondere ad una precisa unità di concetto, non solo nell'architettura ma anche

nei colori.

Nel rispetto dei valori ambientali, il proprietario, prima di procedere alle tinteggiature esterne, sottoporrà all'Ufficio Tecnico Comunale, i campioni dei materiali che intende usare.

Si consiglia l'uso di tinte con tonalità medie o comunque intonate all'ambiente.

10.1. Tipi di interventi ammissibili per sottozone e tipologie aziendali

Le 2 successive tabelle sintetizzano gli interventi possibili in zona E, nei limiti previsti dal D.P.G.R. 03.08.1994, n° 228.

10.2. TIPO DI INTERVENTO AMMISSIBILE PER SOTTOZONE  
E TIPOLOGIE AZIENDALI

| ! TIPO DI INTERVENTO   | !     | ! E1 | ! E3 | ! E5 | ! |
|--|-------|------|------|------|---|
| !Ampliamento abitaz. e annessi rustici                                 | ! A ! | ! SI | ! SI | ! SI | ! |
| !Demolizione e ricostruzione e/o ristrutturazione                      | ! B ! | ! SI | ! SI | ! SI | ! |
| !Edificazione di nuove abitazioni funzionali alla conduzione del fondo | ! C ! | ! SI | ! SI | ! NO | ! |
| !Edificazione di annessi rustici                                       | ! D ! | ! SI | ! SI | ! SI | ! |
| !Cambio di destinazione  | ! E ! | ! SI | ! SI | ! NO | ! |
| !Edificazione di allevamento zootecnico industriale intensivo          | ! F ! | ! SI | ! NO | ! NO | ! |

A: ampliamento di volumi esistenti o in costruzione alla data di adozione del P.U.C.

B: demolizione e ricostruzione di volumi esistenti (esclusi gli edifici di interesse storico e culturale) e/o la ristrutturazione dell'esistente è sempre ammessa.

C: edificazione di nuove abitazioni, connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, è consentita secondo l'indice massimo di edificabilità di 0,03 mc/mq.

D: edificazione di annessi rustici fino ad un rapporto di copertura massimo dello 0,5%, anche tramite ristrutturazione e ampliamento dell'esistente;

E: possibilità di cambio di destinazione d'uso degli annessi rustici e delle abitazioni esistenti o in costruzione alla data di adozione del P.U.C., per destinarli ad attività ricreative, turistiche e/o paraturistiche, di interesse collettivo e similare, purchè connesse con la conservazione ed il potenziamento dell'attività produttiva agricola.

F: gli allevamenti a carattere industriale potranno essere presenti solo nelle sottozone E1, mentre le attività agro-industriali dovranno essere insediate nelle zone D dei comuni limitrofi.

Tutti i sopraelencati tipi di intervento ammissibili non potranno eccedere i limiti previsti dal D.P.G.R. 03.08.1994, n° 228.

10.3. TABELLA DEGLI INTERVENTI POSSIBILI  
IN ZONE AGRICOLE

| TIPOLOGIA PERMESSA  | LOTTO<br>MINIMO<br>mq. | INDICE<br>CUBATURA<br>FONDIARIO!<br>mc/mq. |
|---|------------------------|--|
| Fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali. | 10.000<br>5.000 *      | 0,20                                       |
| Nuove residenze funzionali all'attività principale che consiste nella conduz. del fondo (1)   | 10.000                 | 0,03                                       |
| Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali  | 10.000                 | 0,01                                       |
| Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale   | 10.000                 | 0,10                                       |
| Fabbricati per l'agriturismo  | 30.000                 | 0,15 **!<br>(0,18)                         |
| Nuovi punti di ristoro su terreni non utilizzati  | 30.000                 | 0,10***!                                   |
| Nuovi punti di ristoro su terreni già impegnati per attrezzature e residenze  | 60.000                 | 0,10***!                                   |

(\*) Per impianti serricoli, imp. orticoli a pieno campo e imp. vivaistici.

(\*\*) Aggiuntivi rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza, connessa alla conduzione del fondo.

(\*\*\*) A seguito di delibera del C.C.

(1) L'edificazione delle residenze è legata al rispetto dell'art. 80 delle presenti N.T.A.



## 11. Sup. minime di intervento (Sm)

Ai fini edificatori per i fabbricati di cui ai punti a) e c) del precedente comma 5.1, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50.

Per le residenze connesse alla condizione del fondo, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00.

Per i fabbricati per l'agriturismo, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 3,00.

Per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00.

Per i nuovi punti di ristoro su terreni non utilizzati, la Sm è stabilita in ha 3,00.

Per i nuovi punti di ristoro, su terreni già impegnati per attrezzature e residenze, la Sm è stabilita in ha 6,00.

## 12. Restauro e ampliamento, destinazione d'uso o mutamento della destinazione d'uso di costruzioni esistenti

12.1 - Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dall'indice fondiario previsto, nonchè, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

12.2 - La destinazione d'uso o il mutamento della destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, è disciplinata nel seguente modo:

- domanda motivata all'Amm/ne Comunale, secondo le norme di cui al R.E.;

- versamento degli oneri di cui alla legge n° 10/'77 relativi alla nuova tipologia e alla destinazione d'uso richiesto facendo riferimento alle tabelle parametriche approvate dal C.C.;

- dimostrazione della presenza di sufficienti opere di urbanizzazione primaria;

- presentazione dell'avvenuto accatastamento delle opere.

Le destinazioni d'uso possibili sono quelle indicate al punto 5.2 dell'art. 76.

13. Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali e altri insediamenti produttivi agricoli

13.1 - I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare, altresì, 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali omogenee A, B, C, G.

13.2 - I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.

13.3 - Le distanze, di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.

13.4 - I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale devono essere ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.A. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

13.5 - Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie, con regime normato dall'art. 878 del c.c., per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà. Le serre fisse, senza struttura muraria fuori terra, non hanno limiti di volumetria.

13.6 - Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonchè gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

13.7 - Ogni serra, purchè volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alle norme sulla tutela dei beni culturali e ambientali.

13.8 - E' sempre ammesso, in zona E, per qualunque fabbricato esistente, il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni residenziali o da destinazioni non coerenti con la vocazione di zona agricola, in destinazioni più consone alla zona agricola, quali attività connesse alla produzione e trasformazione dei

prodotti agricoli o alimentari, con particolare riferimento a strutture per la lavorazione, trasformazione, frigo-conservazione dei prodotti lattiero-caseari, vitivinicoli e similari.

#### 14. Edifici in fregio alle strade e alle zone umide

14.1 - Per gli edifici esistenti, ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.P.R. 16.12.1992, N° 495, così come modificato dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide, vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della L. 05.08.'78, n° 457;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

14.2 - Gli interventi edilizi saranno autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

14.3 - Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso in area agricola adiacente, anche avente superficie inferiore alle superfici minime di cui al precedente punto 11.

#### 15. Smaltimento dei reflui e valutazione dell'impatto ambientale

15.1 - Ferme restando le prescrizioni del R.E. e quelle delle normative nazionali e regionali, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, devono essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; anche gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

15.2 - Valgono, in ogni caso, le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite dal regolamento comunale.

15.3 - Nelle zone classificate di bonifica, devono, altresì, es-

sere rispettate le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica.

15.4 - Si richiama l'attenzione sul D.P.R. 12.04.1996 sulle procedure di impatto ambientale per determinate tipologie progettuali.

15.5 - Si richiama l'attenzione sul D. Ass. Difesa dell'Ambiente 21.01.97, n° 34 sulla "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili" e sul D. Leg. 11.05.1999, n° 152: "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE e della direttiva 91/676/CEE.

16. Valgono le seguenti norme relative alla legislazione forestale vigente:

- R.D. 30/12/1923, n° 3267, per le zone soggette a vincolo idrogeologico e forestale e per le zone boscate,
- L. 03/01/1926, n° 23 per i boschi e i terreni ricoperti da macchia mediterranea,
- R.D. 16/05/1926, n° 1126,
- Legge 18/07/1956, n° 759,
- L.R. 18/06/1959, n° 13,
- L.R. n° 4/1994 per i terreni ricoperti da sughere.

Nelle zone boscate è d'obbligo acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alle leggi sulla tutela dei beni culturali e ambientali.

#### 17. Depositi attrezzi e vani appoggio

In tutte le sottozone E è consentita, anche in assenza dell'azienda agricola e della Sm (superficie minima di intervento), la realizzazione di manufatti, in funzione delle attività agricole del tempo libero e per il ricovero degli attrezzi agricoli, di volumetria non superiore a mc. 50, purchè realizzati su un'area accorpata di superficie non inferiore a mq. 1000.

Il volume di tali manufatti verrà detratto dai volumi consentiti in applicazione degli indici e parametri urbanistici generali.

Per tali manufatti dovranno essere particolarmente curate la collocazione e la scelta dei materiali per garantire un armonico inserimento nell'ambiente.

La tipologia edilizia dovrà essere coerente con la destinazione d'uso; pertanto, non potranno essere ammesse volumetrie rispondenti a scopi diversi, a giudizio della C.E.

#### 18. Piani interrati e seminterrati

Nelle zone E è ammesso, di norma, un piano interrato o se-

minterrato.

La sup. coperta del piano interrato o seminterrato non può superare quella dell'edificio sovrastante.

19. Non applicabilità della legge n° 122/'89

Nelle zone E non è consentita, in nessun caso, l'applicazione delle norme della legge n° 122/'89 sui parcheggi.

## ART. 77

### INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

1. Nella formazione del presente P.U.C. e nel rispetto del D.P.G.R. 03.08.1994, n° 228, il Comune tutela le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguarda l'integrità dell'azienda agricola e rurale. Le zone agricole sono divise nelle seguenti sottozone:

E1): aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata (aree primarie per la zootecnia);

E3): aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;

E5) aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravviata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

2. La ripartizione in sottozone agricole di cui al presente articolo è stata determinata a seguito dell'entrata in vigore delle direttive regionali sulle zone agricole (D.P.G.R. 03.08.1994, n° 228) e mediante la valutazione dello stato di fatto, delle caratteristiche geopedologiche e agronomiche intrinseche dei suoli e della loro attitudine e potenzialità colturale, secondo l'allegato studio di supporto a firma del Dott. Agr. Franco Brundu.

3. Per le diverse sottozone si veda il successivo art. 84.

**ART. 78**  
**AGRITURISMO**

1. E' consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha. 3 (3 ettari).

Si richiamano espressamente tutte le norme della L.R. 23.06.1998, n° 18, la delibera della G.R. 07.04.1999, n° 20/8 relativa alle direttive di attuazione degli articoli dal n° 2 al n° 14 e all'art. 21.

2. Il concessionario, con atto d'obbligo, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha. 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agroturistica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

3. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

4. Sono ammessi interventi volti alla realizzazione dei volumi e dei servizi necessari alla incentivazione delle attività agro-turistiche, ai sensi della L.R. 23.06.1998, n° 18 "Nuove norme per l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale".

5. L'esercizio dell'agriturismo è riservato agli imprenditori agricoli singoli o associati di cui all'art. 2135 del Codice Civile e ai familiari di cui all'art. 230 bis del codice civile, regolarmente iscritti nei relativi ruoli previdenziali ai sensi della legge 02.08.1990, n° 233.

6. La cubatura massima per ogni posto letto deve essere di 50 mc.

La superficie minima per l'intervento deve essere di 3 ha.  
I posti letto ammissibili per ha sono 3.

7. I locali adibiti ad uso agrituristico devono avere i requisiti strutturali ed igienico-sanitari previsti dal R.E. per i locali di civile abitazione. Nella valutazione di tali requisiti per gli edifici già esistenti, compresi quelli da ristrutturare o adeguare, sono ammesse deroghe ai limiti di altezza e agli indici

di illuminazione e di aerazione previsti dalle normative vigenti. Le deroghe devono essere motivate e concesse dal Comune nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici esistenti e delle caratteristiche ambientali delle zone interessate.

8. Gli alloggi agrituristici devono essere dotati di idonei servizi igienico-sanitari in ragione di almeno uno ogni quattro persone o frazioni di quattro, comprese le persone appartenenti al nucleo familiare o conviventi.

9. Per i campeggiatori che utilizzano gli spazi aperti, in assenza di servizi igienici adeguati nelle piazzole di sosta, l'autorizzazione per il campeggio è concessa a condizione che il campeggiatore possa usufruire dei servizi dell'abitazione. In tal caso deve essere comunque garantito che il rapporto tra persone e servizi igienico-sanitari sia quello indicato nel comma 8. All'interno della struttura edilizia aziendale, inoltre, deve essere previsto un ambiente attrezzato di lavello per stoviglie e lavatoio per panni.

10. Negli spazi aperti la superficie da destinare a tenda o altro mezzo autonomo di soggiorno deve essere non inferiore a 40 mq. La sistemazione di tale superficie deve essere a prova di acqua e di polvere, realizzabile anche con inerbimento del terreno.

11. I locali per l'agriturismo devono essere dotati di acqua corrente potabile.



#### **ART. 79**

#### **PUNTI DI RISTORO IN ZONE AGRICOLE**

1. Sono ammessi punti di ristoro, anche indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile, con delibera del Consiglio comunale, fino a 0,10 mc/mq.

2. Il lotto minimo, vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati, deve essere di ha. 3.

3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha. 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha. 3 relativa al fondo agricolo.

Per punti di ristoro si intendono i bar, i ristoranti, le tavole calde e locali similari, nonchè le attrezzature ricettive con numero massimo di 20 posti letto e le connesse attrezzature per le attività sportive e ricreative.

#### **ART. 80**

#### **EDIFICAZIONE DI NUOVE COSTRUZIONI AD USO ABITATIVO**

L'edificazione di nuove costruzioni ad uso abitativo è consentita:

a - se riferita esclusivamente all'esercizio delle attività definite al comma 7 dell'art. 76 delle presenti N.T.A.;

b - per le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo o delle figure equivalenti, funzionalmente all'attività principale che consiste nella conduzione del fondo;

c - per le esigenze abitative degli addetti e impiegati a tempo indeterminato, nelle attività agricole del fondo.

#### **ART. 81**

#### **ACCORPAMENTO E ASSERVIMENTO DI SUPERFICI FONDIARIE UTILIZZATE**

1. Accorpamenti.

Stante il parcellamento delle proprietà, è possibile, ai soli fini del raggiungimento della sup. minima e per la costruzione dei volumi e delle attrezzature necessarie per la razionale conduzione dell'azienda, considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue, purchè sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque, compresa nel territorio comunale).

Tale norma potrà essere applicata solo nel caso che i volumi relativi vengano ubicati a distanza non superiore a 300 mt. dal

perimetro del centro urbano, così come indicato dalla cartografia del P.U.C.

In tale caso, prima del rilascio della concessione edilizia, sarà necessario un atto di vincolo, relativo all'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area.

Tale vincolo potrà essere annullato solo con assenso dell'Amm/ne Comunale.

## 2. Asservimenti.

Mediante costituzione di apposito vincolo registrato e trascritto delle superfici necessarie per il rispetto dell'indice di fabbricabilità, sono possibili anche asservimenti di aree non di proprietà del concessionario.

## 3. Catasto degli asservimenti

Dell'avvenuta utilizzazione delle aree agricole, ai fini edificatori, viene effettuata idonea registrazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale con apposita cartografia e relativo elenco, conservati in forma ufficiale presso il competente ufficio tecnico comunale (vedi Circolare Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica 10/05/84, n° 1/1984).

4. Ai sensi del 5° comma dell'art. 3 delle Direttive Regionali sulle zone agricole, al fine di evitare l'ulteriore edificazione in aree definite agricole dal P.U.C., all'atto della presentazione di qualsiasi istanza relativa a:

- relazione asseverata;
- denuncia di inizio attività;
- autorizzazione;
- concessione,

il richiedente dovrà evidenziare e computare tutti i volumi esistenti nel fondo o nell'area di riferimento e dichiarare, nelle forme di legge, la assenza di vincoli di inedificabilità o di asservimento a favore di terzi, sotto la sua personale responsabilità.

**ART. 82**

**LIMITAZIONE TRENTENNALE DEL DIVIETO DI FRAZIONAMENTO DELLE  
UNITA' PODERALI PER LA RICOSTRUZIONE DELLE UNITA' PRODUTTIVE**

Ai sensi della L. 19.02.1992, n° 191, il divieto di frazionamento delle unità poderali di cui all'art. 1 della legge 3.6.1940, n° 1078, ha durata trentennale dalla prima assegnazione.

### ART. 83

#### DISCIPLINA DEGLI IMPIANTI DI ITTICOLTURA O ACQUACOLTURA

Gli impianti di itticoltura o acquacoltura sono considerati annessi agricoli ai fini delle presenti N.T.A.

Il progetto dovrà dimostrare le dimensioni e i volumi delle opere, di cui si chiede la realizzazione, e che dovranno essere commisurate alla capacità produttiva delle vasche.

Il progetto dovrà essere integrato da una relazione che descriva gli effetti previsti:

- sui corpi idrici e sulle falde,
- sul suolo,
- sulla morfologia del territorio,
- sulla vegetazione.

La superficie minima aziendale accorpata non deve essere inferiore a ha 2,00 e la dimensione utile delle vasche di allevamento non inferiore a mq. 1.000.

## ART. 84

### NORME PUNTUALI PER GLI INTERVENTI NELLE DIVERSE SOTTOZONE E

#### Art. 84.1 - Sottozona E1

Questa sottozona comprende le parti del territorio comunale esterne all'abitato, caratterizzate dalle aziende di colture irrigue, di primaria importanza.

In particolare, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

1) 0,03 mc/mq per le residenze connesse alla conduzione del fondo;

2) 0,10 mc/mq (previa comunque delibera del C.C.) per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che, per la loro natura, non possono essere localizzati in altre zone omogenee e, in generale, per tutte le attività connesse con il tempo libero.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio, relative a posti letto - nel numero massimo di venti - e ad attività sportive e ricreative.

Le opere di cui al punto 2) non potranno sorgere a distanza inferiore a 500 metri dal perimetro urbano, così come definito nelle planimetrie del P.U.C., salvo diversa delibera del C.C.

3) 0,20 mc/mq per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali: stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, edifici per allevamenti industriali, in genere costruzioni necessarie alla conduzione agricola.

Quando gli insediamenti o gli impianti di carattere agricolo o zootecnico, superano gli indici sopraindicati o i 3000 mc. di volume, o il numero di 20 addetti o il numero di 100 capi bovini (o numero di capi equivalente secondo la circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20.3.1978, n° 2 - A, pubblicata sul B.U.R.A.S. del 18.5.1978), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole dell'Assessorato Regionale competente in materia urbanistica, sentito il C.T.R.U.

In particolare, dovranno essere indicati:

- ubicazione dell'insediamento o dell'impianto;
- distanze da agglomerati urbani, case sparse, strade statali e provinciali;
- direzione dei venti dominanti;
- numero di addetti;
- tipo di lavorazione e ciclo produttivo;
- numero di capi di bestiame, modalità di allevamento e tipo di

alimentazione;

- quantità di acqua per i diversi usi;
- tipo di trattamento adottato per i liquami di scarico;
- recapito finale degli scarichi.

Per le opere di cui al punto 3), con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice fondiario potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq, in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano, come definito dalla cartografia del P.U.C., di almeno 500 mt.

4) 1,00 mc/mq, previa deliberazione del Consiglio Comunale, per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Sono ammesse le deroghe all'indice fondiario massimo per interventi pubblici o di pubblico interesse (vedi R.E., art. 115);

b) Altezza massima: per le residenze è fissata in mt. 6,00, mentre per tutti gli altri volumi ammissibili non si pone tale limite.

c) Tipo edilizio: a casa isolata per le residenze connesse alla conduzione del fondo, libero per le volumetrie necessarie al soddisfacimento delle necessità tecniche dell'allevamento e delle altre pratiche agricole.

d) Superficie minima d'intervento: Sm = 10.000 mq. per residenze

e) Numero massimo piani: 2 fuori terra per le residenze.

f) Distanza minima dai confini: mt. 4,00 o sul confine.

g) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt. 8,00 (per edifici adibiti a residenza).

h) Per interventi con indici superiori a quelli indicati: ai punti 1, 2, 3, 4 e comunque per volumi superiori ai 3000 mc., o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a delibera del C.C., al parere favorevole dell'Ass. Reg. agli Enti Locali, sentito il C.T.R.U. e nel rispetto assoluto degli indici massimi indicati nel precedente punto a).

i) Sono ammessi interventi volti alla realizzazione dei volumi e dei servizi necessari alla incentivazione della attività agroturistiche, ai sensi della L.R. 23.06.1998, n° 18 "Nuove norme per l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale", e nei limiti dell'art. 9 del D.P.G.R. 03.08.94, n° 228.

l) Disciplina delle cave: sono vietate le cave, le discariche ed altre attività similari.

m) Vincolo di destinazione: gli edifici esistenti al servizio dell'agricoltura non possono essere distolti dalla loro destinazione per un periodo di 15 (quindici) anni, salva diversa previsione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

n) risorse archeologiche

In presenza di reperti archeologici, si impone la norma della segnalazione di ogni eventuale ritrovamento all'Amm/ne Comunale e alla Soprint. ai Beni Archeologici.

Non possono essere ammesse modifiche allo stato attuale dei luoghi senza il preventivo parere della Soprintendenza Archeologica, mentre non rientra nelle competenze di detto ufficio la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, a meno che i lavori non prevedano modifiche allo stato attuale dei luoghi.

o) obbligo di ottenimento del nulla osta sul progetto da parte della Soprintendenza Archeologica

Qualora l'intervento ricada in tutto o in parte su mappali vincolati direttamente dalla Soprintendenza Archeologica o ricadenti sulla fascia di rispetto di un monumento archeologico notificato e/o, comunque, indicato nella cartografia del P.U.C., il progetto dovrà essere accompagnato da una planimetria quotata con rilievo topografico puntuale del monumento, degli edifici esistenti e/o di quelli che si intendono realizzare o ampliare.

p) Aree El all'interno di zone di tutela paesaggistica: è previsto l'obbligo di ottenimento dell'autorizzazione di cui al D. Leg. n° 490/'99.

Art. 84.2 - Sottozona E3

Questa sottozona, così come perimetrata nelle planimetrie del P.U.C., comprende le aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali, connessi alla conduzione del fondo.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

1) 0,03 mc/mq per le residenze funzionali alla conduzione del fondo.

2) 0,10 mc/mq (previa comunque delibera del C.C.) per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee e, in generale, per tutte le attività connesse con il tempo libero.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio, relative a posti letto - nel numero massimo di venti - e ad attività sportive e ricreative.

Le opere di cui al punto 2) non potranno sorgere a distanza inferiore a 500 metri dal perimetro urbano, così come definito nelle planimetrie del P.U.C., salvo diversa delibera del C.C.

3) 0,20 mc/mq per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali: stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, edifici per allevamenti industriali, in genere costruzioni necessarie alla conduzione agricola.

Quando gli insediamenti o gli impianti di carattere agricolo o zootecnico, superano gli indici sopraindicati o i 3000 mc. di volume, o il numero di 20 addetti o il numero di 100 capi bovini (o numero di capi equivalente secondo la circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20.3.1978, n° 2 - A, pubblicata sul B.U.R.A.S. del 18.5.1978), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole dell'Assessorato Regionale competente in materia urbanistica, sentito il C.T.R.U.

In particolare, dovranno essere indicati:

- ubicazione dell'insediamento o dell'impianto;
- distanze da agglomerati urbani, case sparse, strade statali e provinciali;
- direzione dei venti dominanti;
- numero di addetti;
- tipo di lavorazione e ciclo produttivo;
- numero di capi di bestiame, modalità di allevamento e tipo di alimentazione;



- quantità di acqua per i diversi usi;
- tipo di trattamento adottato per i liquami di scarico;
- recapito finale degli scarichi.

Per le opere di cui al punto 3), con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice fondiario potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq, in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt. 500, come definito dalla cartografia del P.U.C.

4) 1,00 mc/mq, previa deliberazione del Consiglio Comunale, per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Sono ammesse le deroghe all'indice fondiario massimo per interventi pubblici o di pubblico interesse (vedi R.E., art. 115);

b) Altezza massima: per le residenze è fissata in mt. 6,00, mentre per tutti gli altri volumi ammissibili non si pone tale limite.

c) Tipo edilizio: tipologia isolata per le residenze connesse alla conduzione del fondo, libero per le volumetrie necessarie per le attività agricole e similari.

d) Superficie minima d'intervento: Sm = 10.000 mq. per residenze

e) Numero massimo piani: 2 fuori terra per le residenze.

f) Distanza minima dai confini: mt. 4,00 o sul confine.

g) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt. 8,00 (per edifici adibiti a residenza).

h) Per interventi con indici superiori a quelli indicati: ai punti 1, 2, 3, 4 e comunque per volumi superiori ai 3000 mc., o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinato, oltre che a delibera del C.C., al parere favorevole dell'Ass. Reg. agli Enti Locali, sentito il C.T.R.U. e nel rispetto assoluto degli indici massimi indicati nel precedente punto a).

i) Sono ammessi interventi volti alla realizzazione dei volumi e dei servizi necessari alla incentivazione della attività agroturistiche, ai sensi della L.R. 23.06.1998, n° 18 "Nuove norme per l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale" e nei limiti dell'art. 9 del D.P.G.R. 03.08.94, n° 228.

l) Disciplina delle cave: sono vietate le cave, attività di ricerca mineraria, discariche ed altre attività similari.

m) Vincolo di destinazione: gli edifici esistenti al servizio dell'agricoltura non possono essere distolti dalla loro destinazione per un periodo di 15 (quindici) anni, salva diversa previsione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

n) Risorse archeologiche

In presenza di reperti archeologici, si impone la norma della segnalazione di ogni eventuale ritrovamento all'Amm/ne Comunale e alla Soprint. ai Beni Archeologici.

Non possono essere ammesse modifiche allo stato attuale dei luoghi senza il preventivo parere della Soprintendenza Archeologica, mentre non rientra nelle competenze di detto ufficio la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, a meno che i lavori non prevedano modifiche allo stato attuale dei luoghi.

o) Frazionamenti

Fatti salvi i frazionamenti derivanti da trasferimenti ereditari, è vietato il frazionamento di terreni con superficie inferiore a 5000 mq.

p) Depositi attrezzi e vani appoggio

E' consentita, anche in assenza dell'azienda agricole e della Sm (superficie minima di intervento), la realizzazione di manufatti, in funzione delle attività agricole del tempo libero e per il ricovero degli attrezzi agricoli, di superficie non superiore a mc. 50, purchè realizzati su un'area accorpata di superficie non inferiore a mq. 1000.

Il volume di tali manufatti verrà detratto dai volumi consentiti in applicazione degli indici e parametri urbanistici generali.

Per tali manufatti dovranno essere particolarmente curate la collocazione e la scelta dei materiali per garantire un armonico inserimento nell'ambiente.

La tipologia edilizia dovrà essere coerente con la destinazione d'uso, pertanto, non potranno essere ammesse volumetrie rispondenti a scopi diversi, a giudizio della C.E.

La realizzazione di porticati, verande e strutture similari non è ammessa nell'ambito della tipologia dei depositi attrezzi e vani appoggio.

q) Aree E3 all'interno delle zone di tutela paesistica, così come perimetrate dal P.U.C.

E' previsto l'obbligo di ottenimento dell'autorizzazione di cui al D. Leg. n° 490/'99.

Art. 84.3 - Sottozona E5

Questa sottozona, così come perimetrata nelle planimetrie del P.U.C., comprende aree marginali per le attività agricole e nelle quali viene ravvisata la esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

1) 0,03 mc/mq per le residenze connesse alla conduzione del fondo;

2) 0,10 mc/mq (previa comunque delibera del C.C.) per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee e, in generale, per tutte le attività connesse con il tempo libero.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio, relative a posti letto - nel numero massimo di venti - e ad attività sportive e ricreative.

Le opere di cui al punto 2) non potranno sorgere a distanza inferiore a 1000 metri dal perimetro urbano, così come definito nelle planimetrie del P.U.C., salvo diversa delibera del C.C.

3) 0,20 mc/mq per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali: stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, edifici per allevamenti industriali, in genere costruzioni necessarie alla conduzione agricola.

Quando gli insediamenti o gli impianti di carattere agricolo o zootecnico, superano gli indici sopraindicati o i 3000 mc. di volume, o il numero di 20 addetti o il numero di 100 capi bovini (o numero di capi equivalente secondo la circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20.3.1978, n° 2 - A, pubblicata sul B.U.R.A.S. del 18.5.1978), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole dell'Assessorato Regionale competente in materia urbanistica, sentito il C.T.R.U.

In particolare, dovranno essere indicati:

- ubicazione dell'insediamento o dell'impianto;
- distanze da agglomerati urbani, case sparse, strade statali e provinciali;
- direzione dei venti dominanti;
- numero di addetti;
- tipo di lavorazione e ciclo produttivo;
- numero di capi di bestiame, modalità di allevamento e tipo di alimentazione;
- quantità di acqua per i diversi usi;
- tipo di trattamento adottato per i liquami di scarico;
- recapito finale degli scarichi.

Per le opere di cui al punto 3), con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice fondiario potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq, in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt. 500, come definito dalla cartografia del P.U.C.

4) 1,00 mc/mq, previa deliberazione del Consiglio Comunale, per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Sono ammesse le deroghe all'indice fondiario massimo per interventi pubblici o di pubblico interesse (vedi R.E.);

b) Altezza massima: per le residenze è fissata in mt. 3,50, mentre per tutti gli altri volumi ammissibili non si pone tale limite.

c) Tipo edilizio: vedi E3.

d) Superficie minima d'intervento: Sm = 10.000 mq. per residenze

e) Numero massimo piani: 1 fuori terra per le residenze.

f) Distanza minima dai confini: mt. 4,00 o sul confine.

g) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt. 8,00 (per edifici adibiti a residenza).

h) Per interventi con indici superiori a quelli indicati: ai punti 1, 2, 3, 4 e comunque per volumi superiori ai 3000 mc., o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinato, oltre che a delibera del C.C., al parere favorevole dell'Ass. Reg. agli Enti Locali, sentito il C.T.R.U. e nel rispetto assoluto degli indici massimi indicati nel precedente punto a).

i) Sono ammessi interventi volti alla realizzazione dei volumi e dei servizi necessari alla incentivazione della attività agroturistiche, ai sensi della L.R. 23.06.1998, n° 18 "Nuove norme per l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale" e nei limiti dell'art. 9 del D.P.G.R. 03.08.94, n° 228.

l) Disciplina delle cave: sono vietate le cave, attività di ricerca mineraria, discariche e altre attività similari.

m) Vincolo di destinazione: gli edifici esistenti al servizio dell'agricoltura non possono essere distolti dalla loro destinazione per un periodo di 15 (quindici) anni, salva diversa previsione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

n) risorse archeologiche

In presenza di reperti archeologici, si impone la norma della segnalazione di ogni eventuale ritrovamento all'Amm/ne Comunale e alla Soprint. ai Beni Archeologici.

Non possono essere ammesse modifiche allo stato attuale dei luoghi senza il preventivo parere della Soprintendenza Archeologica, mentre non rientra nelle competenze di detto ufficio la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, a meno che i lavori non prevedano modifiche allo stato attuale dei luoghi.

o) obbligo di ottenimento del nulla osta sul progetto da parte della Soprintendenza Archeologica

Qualora l'intervento ricada in tutto o in parte su mappali vincolati direttamente dalla Soprintendenza Archeologica o ricadenti sulla fascia di rispetto di un monumento archeologico notificato e/o, comunque, indicato nella cartografia del P.U.C., il progetto dovrà essere accompagnato da una planimetria quotata con rilievo topografico puntuale del monumento, degli edifici esistenti e/o di quelli che si intendono realizzare o ampliare.

p) Aree E5 all'interno delle zone di tutela paesistica, così come perimetrate dal P.U.C.

E' previsto l'obbligo di ottenimento dell'autorizzazione di cui al D. Leg. n° 490/'99.

## **ART. 85**

### **DISCIPLINA DEGLI SCARICHI DEGLI INSEDIAMENTI NELLE ZONE AGRICOLE**

Oltre alla normale documentazione di cui alle norme del R.E., per gli insediamenti zootecnici aventi un carico non superiore a 40 q.li di peso vivo per ettaro di terreno aziendale, deve essere presentata la documentazione di cui all'allegato D del Decreto Assessore alla Difesa dell'Ambiente 4.12.1981, n° 550 - 81 (B.U.R.A.S. n° 16 del 14.04.82).

L'A.C., nei casi di propria competenza, prima dell'emissione del provvedimento autorizzativo deve richiedere il parere di conformità all'Ass. Regione D.A.

Si richiamano tutte le disposizioni all'art. 15 del D. Ass. Difesa Ambiente 21.01.1997, n° 34

Gli insediamenti agricoli considerati civili, ai sensi di questo disposto dalla delibera del Comitato Interministeriale dell'8.05.1980 devono rispettare le disposizioni di cui all'art. 5 del D. Ass. Difesa dell'Ambiente 20.06.1984, n° 186/84 (B.U.R.A.S. n° 33 del 23.7.1984).

In particolare sono da considerarsi insediamenti civili, le imprese agricole che diano luogo a scarico terminale e abbiano le seguenti caratteristiche:

a) imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o alla silvicoltura;

b) imprese dedite ad allevamento di bovini, equini, ovini e suini che dispongono, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;

c) imprese dedite ad allevamenti avicoli e cunicoli che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, almeno un ettaro di terreno agricolo di 40 q.li di peso vivo di bestiame;

d) imprese di cui ai precedenti punti a), b) che esercitano anche attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione, che siano inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni caso la materia prima lavorata dovrà provenire per almeno 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo.

Per quanto riguarda, in particolare, gli allevamenti zootecnici, il recapito finale ottimale è il suolo agricolo per la sua capacità di depurazione naturale e per i vantaggi che potrebbero derivarne agli effetti agronomici.

In tal caso, la quantità di liquame ammissibile per l'utilizzazione agronomica è quella corrispondente ad un carico non superiore a 40 q.li/ha di peso vivo di bestiame di allevamento.

## **ART. 86**

### **OBBLIGHI DA RISPETTARE NELLE ZONE AGRICOLE**

## PER LE AREE BOScate

In tutte le zone agricole boscate, valgono i seguenti obblighi:

- obbligo di permesso da parte dell'autorità forestale e dell'Uff. Tutela del Paesaggio per la riduzione a coltura dei terreni boschivi o comunque ricoperti da formazioni vegetali naturali;

- preventiva autorizzazione dell'Ispettorato Ripartimentale Autonomo delle Foreste per l'abbattimento delle piante di qualunque specie.

Ai fini della presente normativa, sono considerati boschi i terreni sui quali esiste o venga comunque costituito un popolamento di origine naturale od artificiale di specie legnose forestali arboree od arbustive, a qualsiasi stadio di sviluppo si trovino, da cui si tragga o si possano trarre delle utilità dirette od indirette sotto il profilo produttivo, protettivo, ricreativo o culturale.

Sono considerati, altresì, boschi quegli appezzamenti di terreno pertinenti da un complesso boscato che, per cause naturali ed artificiali (incendi), vengono privati temporaneamente della vegetazione di cui al comma precedente.

Si veda anche il comma 16 dell'art. 60 delle presenti N.T.A.

Per il rilascio delle autorizzazioni, ai sensi delle leggi sulla tutela dei beni ambientali, si richiamano i disposti della L.R. 12.08.1998, n. 28: "Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica ...".

#### **ART. 87**

#### **ONERI DI CUI ALLA LEGGE N° 10/'77 NELLE ZONE AGRICOLE**

Qualora le opere costruite, in esenzione del regime di oneri previsti dalla legge n° 10/'77 (ad esempio capannoni per imprenditore agricolo a titolo principale - ex art. 12 della legge n° 153/75), cambiassero destinazione d'uso, anche senza esecuzione di opere, l'A.C. è tenuta a pretendere il pagamento degli oneri di concessione per la nuova destinazione, in forza dell'ultimo comma dell'art. 10 della legge 28/1/'77, n° 10.

Nella zona E le opere di urbanizzazione primaria (OO.UU.P.) sono di esecuzione diretta da parte dei concessionari, mentre per le opere di urbanizzazione secondaria viene versato il contributo previsto dalla legge n° 10/'77.

Qualora le OO.UU.P. non venissero eseguite in tutto o in parte, l'A.C. si riserva di pretendere il pagamento dei relativi oneri di concessione.

#### **ART. 88**

#### **AREE AGRICOLE DI TUTELA PAESAGGISTICA**

Le aree agricole, boscate e quelle comprese nei 150 mt. di fascia di rispetto delle acque pubbliche, sono considerate di particolare tutela e per gli interventi in esse ricadenti, vi è l'obbligo di ottenimento della autorizzazione ai sensi del D. Leg.vo n° 490/'99 per il necessario nulla osta.

Nelle tavole grafiche sono riportati i vincoli ope-legis esistenti nel territorio comunale extraurbano di Semestene.

Rientrano nelle aree di particolare tutela:

a - i terreni boscati a norma dell'art. 130 e seguenti del R.D. 3267/1923;

b - i boschi e i terreni coperti da macchia mediterranea evoluta, ai sensi dell'art. 182 R.D. 3267/1923 e L. 03.01.1926, n° 23.



**CAPO IV**  
**ZONE DI INTERESSE GENERALE**

**ART. 89**  
**ZONE DI INTERESSE GENERALE (G)**

Le zone di interesse generale sono quelle destinate a impianti di depurazione, serbatoi idrici, edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale, insediamenti di attività commerciali e direzionali, cabine ENEL, centrali di telefonia fissa e mobile.

E' suddivisa in 2 sottozone:

G1: attrezz. e servizi generali, parchi, insediamenti di carattere commerciale e direzionale, impianti TELECOM ed ENEL e similari, caserme forestali, case di riposo per anziani, attrezzature di carattere ricettivo, ecc., aree per parco divertimenti, circhi, discoteche e opere similari, area cimiteriale.

G2: impianti di depurazione, potabilizzazione, serbatoi idrici, pozzi pubblici, fasce delle condotte acquedottistiche e fognarie, inceneritori, discariche pubbliche e private per R.S.U., impianti destinati allo smaltimento, riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani solidi e liquidi, discariche per materiali inerti.

Ai sensi dell'art. 3 della L.R. 01.07.91, n° 20, è obbligatoria, in tutte le sottozone G, la predisposizione di un piano attuativo.

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

d.0.1 - Residenziale - abitativa di custodia (con opportune limitazioni)

d.1 - Uffici, studi professionali

d.1.1 - uffici e studi professionali privati

d.1.2 - uffici pubblici

d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione

d.2.2 - esercizi commerciali all'ingrosso

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

d.3 - Esercizi pubblici ed attrezzature collettive

d.3.1 - alberghi, pensioni e simili

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

d.3.3 - circoli privati per svolgimento di attività sociali educative, culturali e sportive

d.3.5 - centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale

d.4 - Laboratori scientifici

d.4.2 - laboratori tecnico - scientifici non

compatibili con la residenza;

d.8 - Attrezzature varie connesse ad attività turistiche o per il gioco e lo sport.

d.8.1 - Campeggi, Attrezzature per il tempo libero e attrezzature connesse.

d.8.2 - Impianti sportivi e attrezzature connesse

d.8.3 - Strutture per l'incremento ippico e attrezzature connesse

d.9 - Attrezzature per l'istruzione e la ricerca

d.9.1 - attrezzature per l'istruzione superiore

d.9.2 - attrezzature per l'istruzione universitaria

d.9.3 - attrezzature per la ricerca;

d.10 - attrezzature per l'assistenza e la sanità

d.11 - Attrezzature tecnologiche;

d.12 - Attrezzature varie (speciali).

## Art. 89.1 - Sottozona G1

In questa sottozona dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo, con opere di urbanizzazione a carico del richiedente, ai sensi dell'art. 3, 1° comma della L.R. n° 20/'91;

- è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq., (vedi art. 4 D.A. n° 2226/U del 20/12/1983), ma tale indice, nel caso di utilizzazione per interventi pubblici o di pubblico interesse, può essere incrementato se previsto e motivato nell'apposito piano attuativo.

- Indice fondiario massimo = non viene stabilito.

- Rapporto massimo di copertura  $Q = 0,60$  mq/mq., incrementabile in base a motivate esigenze e previa delibera di C.C.

- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni: previsti dall'art. 41 sexies della L. 17.8.1942, n° 1150, devono avere un'area non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

- Altezza massima: mt. 9,50 con possibilità di deroga attraverso diversi valori previsti nel piano attuativo.

- E' ammesso in ogni caso l'ampliamento in volume e sup. coperta nella misura del 30% in più rispetto all'esistente nel caso di edifici esistenti, sedi di pubblici esercizi o di attività di interesse pubblico, previa delibera del C.C. e predisposizione di opere di urbanizzazione e piano attuativo adeguati.

- Deve essere sempre garantito lo smaltimento dei reflui nelle fognature comunali o in appositi impianti di depurazione, con relativo nulla osta dell'Assessorato Regionale alla Difesa dell'Ambiente.

- E' ammessa la costruzione di un solo alloggio per lotto da destinare all'abitazione del custode.

La sup. utile netta dell'alloggio non potrà superare la sup. utile netta di 110 mq. per l'appartamento vero e proprio e di 40 mq. per le sup. non residenziali.

Le sottozone G1 sono suddivise in 5 comparti:

- G.1.1 - area cimiteriale,
- G.1.2 - cabina Enel (S.P. n° 8)
- G.1.3 - cabina Enel (reg. Scala Pizzinna)
- G.1.4 - area Campeda
- G.1.5 - area chiesa S. Nicola di Trullas.

#### COMPARTO G1.1 - AREA CIMITERIALE

E' prevista la concessione diretta per i progetti delle tombe e delle edicole funerarie, per tutti gli interventi (manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione) all'interno del Cimitero.

E' possibile l'ampliamento del Cimitero, con progetto di iniziativa comunale.

Vincoli e indici saranno definiti nel piano attuativo, che verrà adottato dal Consiglio Comunale.

#### COMPARTO G1.2-G1.3 - CABINE ENEL

COMPATIBILITA': Funzioni come preesistenza.

INTERVENTI : Manutenzione, ristrutturazione, ampliamenti.

INDICI : I.f.t.=0,01 mc/mq, salvo Piano attuativo in cui potranno essere prescritti nuovi indici  
Il progetto esecutivo dell'intervento può costituire il piano attuativo.  
Nel caso di realizzazione di tralicci, torri e opere similari sarà necessario uno studio di impatto ambientale.

#### COMPARTO G1.4 - AREA COMUNALE SULL'ALTOPIANO DI CAMPEDA

INTERVENTI : Attrezzature e servizi generali, attrezzature di carattere ricettivo e similare.

INDICI : I.f.t. = 0,01 mc/mq, salvo Piano attuativo in cui potranno essere prescritti nuovi indici.  
Il progetto esecutivo (se di iniziativa pubblica) può costituire il piano attuativo.

#### SOTTOZONA G1.5 - AREA S. NICOLA DI TRULLAS

COMPATIBILITA' : Funzioni connesse con il ripristino ambientale e la fruizione della chiesa romanica di S.Nicola

INTERVENTI : Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione

INDICI : Altezza max non superiore a ml. 3,50.  
It = 0,01 mc/mq, salvo Piano attuativo in cui potranno essere prescritti nuovi indici.

OBBLIGHI : Acquisizione di parere sugli interventi proposti, da parte del Ministero dei Beni

Culturali e Ambientali.

## Art. 89.2 - Sottozona G2

Valgono le normative di cui alla sottozona G1, salvo il rapporto di copertura che è libero e la mancanza di prescrizioni per i parcheggi.

Per le discariche e gli impianti di depurazione è richiesto il rispetto delle normative tecniche esistenti ed in particolare lo studio geotecnico ed idrogeologico ai sensi del D.M. 11.3.1988 "Norme geotecniche".

Anche se non indicate graficamente nella tavola del P.U.C., si intendono comunque valide le fasce di rispetto di cui alla normativa nazionale e regionale.

Per le discariche e gli impianti di smaltimento dei R.S.U. (rifiuti solidi urbani), valgono le seguenti norme:

- D.P.R. 10.09.1982, n° 915;

- legge 29.10.1987, n° 441 (G.U. n° 268 del 16.11.1987), nonché tutte le specifiche disposizioni in materia.

La sottozona G2 si suddivide in 2 comparti:

G2.1 - Serbatoi idrici e opere similari

G2.2 - Impianti di depurazione.

### SOTTOZONA G2.1 - SERBATOIO IDRICO

COMPATIBILITA' : Funzioni connesse all'approvvigionamento idrico

INTERVENTI : Nuove costruzioni, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione.

INDICI : Altezza max non superiore a ml. 6,50  
It = 0,01 mc/mq, salvo Piano attuativo in cui potranno essere prescritti nuovi indici

## SOTTOZONA G2.2 - IMPIANTO DI DEPURAZIONE

COMPATIBILITA' : Funzioni connesse con la depurazione delle acque reflue

INTERVENTI : Nuove costruzioni, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione

INDICI : Altezza max non superiore a ml. 6,50.  
It = 0,01 mc/mq, salvo Piano attuativo in cui potranno essere prescritti nuovi indici

PRESCRIZIONI : La rumorosità dell'impianto dovrà essere contenuta nei requisiti di legge.  
Tutte le possibili forme di fumi e di inquinamento (acustico, idrico, ecc.) dovranno essere minimizzate con la adeguata gestione e manutenzione degli impianti.

**CAPO V**  
**SOTTOZONE DI SALVAGUARDIA E DI TUTELA**

**ART. 90**  
**ZONE DI SALVAGUARDIA E DI TUTELA (zona H)**

1. Sono le zone a vincolo speciale e di salvaguardia, non classificabili secondo i criteri definiti in precedenza e che rivestono particolari interessi.

2. Sono consentiti, soltanto, i seguenti interventi:

a) opere connesse a servizi pubblici o di rilevante interesse collettivo;

b) opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse a complessi produttivi esistenti;

c) opere di consolidamento, manutenzione, restauro e ristrutturazione senza alterazioni di volume e superfici utili rispetto al preesistente stato delle costruzioni;

d) completamento di costruzioni e di opere tendenti a rendere omogenei e funzionali le costruzioni e i tessuti edilizi, limitrofi alle zone H o in esse preesistenti.

La zona H è suddivisa in:

H1 : rispetto della viabilità e delle ferrovie

H2 : rispetto cimiteriale e depurativo

H3 : interesse archeologico e geomorfologico

H4 : salvaguardia ecologica e rispetto ambientale.

3. E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della Legge 6.8.1967, n° 765, per edifici, attrezzature ed impianti pubblici, con esclusione degli edifici, attrezzature e impianti di interesse pubblico.

Nelle fasce di rispetto cimiteriale vige il vincolo di inedificabilità assoluta ai sensi del D.P.R. 21/10/1975, n° 80.

4. Per la distinzione tra iniziativa pubblica e quella di pubblico interesse, si veda la Circolare Ministero LL.PP. n° 3310 del 28/10/1967.

5. In tutte le zone H non è consentita nuova attività di cava, per la presenza di risorse morfologiche e pedologiche o per vincoli posti in essere.

6. Ai sensi della lettera h, art. 19, L.R. n° 45/'89, il P.U.C. ha individuato tutte le porzioni del territorio da sottoporre a speciale tutela e salvaguardia.

In particolare, sono sottoposte a particolare tutela le



sottozone:

- H1
- H2
- H3
- H4

- le aree soggette "ope legis" ai vincoli di cui all'art. 1, 1° comma della legge 08.08.1995, n° 431, legge ora abrogata dal D. Leg. n° 490/'99;

- i complessi di interesse storico artistico, così come individuati nelle tavole grafiche;

- le preesistenze archeologiche;

- i beni soggetti a tutela ai sensi del D. Leg.vo 29.10.1999, n° 490.

## ART. 91

### SOTTOZONA DI RISPETTO DELLA VIABILITA' E DELLE FERROVIE (H1)

1. Sono le zone agricole di rispetto della viabilità e delle ferrovie e comprendono le parti del territorio destinate alla protezione delle infrastrutture per la mobilità fuori dal perimetro del centro abitato o delle zone edificabili.

Si intende che queste aree e queste fasce possono essere utilizzate per l'ampliamento e la definizione esecutiva delle infrastrutture cui si riferiscono.

2. Dette zone devono avere la larghezza minima di cui al D.P.R. 16.12.1992, n° 495 "Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada", così come modificato dal D.P.R. 26.04.1993, n° 147 ed in ogni caso la larghezza eventualmente indicata nelle planimetrie del P.U.C.

3. Oltre a quanto stabilito dall'art. 90, sono consentiti esclusivamente parcheggi, fontane, abbeveratoi ed impianti per la distribuzione dei carburanti, con annessi servizi di tipo autostradale (bar, punto di ristoro, motel, autogrill, ecc.), attrezz. di automercato, questi collegati alla sede stradale con accessi studiati opportunamente.

4. Le costruzioni esistenti possono essere esclusivamente oggetto di intervento di demolizione, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione e ampliamento nei limiti dell'indice fondiario di 0,001 mc/mq e purchè non comportino l'avanzamento del corpo di fabbrica verso la zona di rispetto.

5. Sono vietate le nuove costruzioni d'uso diverso da quello indicato al precedente comma 3.

6. Per le distanze di rispetto dagli elettrodotti si fa riferimento alla normativa vigente.

7. Lungo la linea ferroviaria, nei tratti in cui questa corre a cielo aperto, sono previste fasce di arretramento, in conformità a quanto previsto dall'art. 49 del D.P.R. 11.7.1980, n. 753, salva l'applicazione della deroga prevista all'art. 60 dello stesso D.P.R.

In ogni caso, si riporta integralmente l'art. 49 del D.P.R. n° 753/80 che recita:

"Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, ad una distanza da misurarsi in proiezione orizzontale, minima di 30 m., dal limite di occupazione della più vicina rotaia".

La fascia di arretramento non dovrà essere inferiore a mt. 30.

Non sono assoggettati a questa salvaguardia le costruzioni

relative alle stazioni con funzioni connesse e gli impianti ferroviari ed, eventualmente, della viabilità, qualora su questa non vengano a gravare accessi privati.

## **ART. 92**

### **SOTTOZONA DI RISPETTO CIMITERIALE E DEPURATIVO (H2)**

Sono le zone di rispetto che comprendono le parti del territorio destinato alla salvaguardia biologica delle zone agricole ed urbane limitrofe ai camposanti e agli impianti di depurazione.

In tali zone è consentita solo la coltivazione dei terreni e l'esercizio di altre attività lavorative, parcheggi e similari.

Oltre a quanto stabilito dall'art. 90 sono ammesse soltanto piccole costruzioni precarie destinate alla vendita di fiori ed oggetti per il culto, nonché per il deposito degli attrezzi agricoli e delle altre attività svolte.

In base al D.P.R. 10.09.90, n° 285 "Approvazione del regolamento di polizia mortuaria", il raggio della zona di rispetto cimiteriale non edificabile è stato fissato in 100 mt. (vedi tav. n° 2).

In base ai disposti della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento in data 4.2.1977 (S.O.G.U. 21.2.77, n° 48), il raggio della zona di rispetto intorno al depuratore delle acque reflue è stata fissata in 100 mt.

Si richiamano le norme di cui al D. Leg.vo 11.05.1999, n° 152: "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE, relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole".

Gli edifici esistenti possono essere ristrutturati nell'ambito del volume edilizio esistente, al fine del loro utilizzo.

## ART. 93

### SOTTOZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO (H3)

1. Le prescrizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela delle zone e beni territoriali di interesse archeologico, artistico e storico-testimoniale; a tale scopo, in considerazione dell'interesse intrinseco e della potenzialità ai fini della valorizzazione e fruizione, vengono recepite e fatte salve le indicazioni e prescrizioni del D. Leg.vo 29.10.1999, n° 490, relativo alle disposizioni in materia di beni culturali e ambientali.

2. In particolare, sono assoggettati alla tutela:

- tutti i beni tutelati ai sensi dell'art. 146 del D. Leg.vo n° 490/'99;

- tutte le zone di interesse archeologico ai sensi dell'art. 1, lettera m) della legge 431/85, ovvero non solo le testimonianze in sè, ma anche quelle aree che, pur prive di testimonianze, costituiscono le interconnessioni tra tali zone ed il territorio circostante e siano riconosciute necessarie ai fini della miglior lettura, comprensione e salvaguardia delle testimonianze stesse.

In particolare, si intendono - comunque - indicate come zone H3, tutti i seguenti beni archeologici.

Dal testo di A. Taramelli: "Carte Archeologiche della Sardegna", riportiamo l'elenco dei monumenti censiti:

#### I G M

|                               |     |     |    |
|-------------------------------|-----|-----|----|
| Domus di Codinas              | 193 | II  | SO |
| Domus di Scala 'e Figu        | 193 | II  | SO |
| Nuraghe Aspiu                 | 193 | II  | SO |
| Nuraghe Badde Sanno Mulina    | 193 | II  | SO |
| Nuraghe Badu Fenniu           | 193 | II  | SO |
| Nuraghe Codes                 | 193 | II  | SO |
| Nuraghe Crastu 'e S'Annae     | 193 | III | SE |
| Nuraghe Fenosu                | 193 | II  | SO |
| Nuraghe Ferula                | 193 | II  | SO |
| Nuraghe Iscolca               | 193 | II  | SO |
| Nuraghe Oschiri (alto)        | 193 | II  | SO |
| Nuraghe Oschiri (basso)       | 193 | II  | SO |
| Nuraghe Pedra Ruja            | 193 | II  | SO |
| Nuraghe Regadis               | 193 | II  | SO |
| Nuraghe Scala e Pedra         | 193 | II  | SO |
| Resti di edifici e tombe rom. | 193 | II  | SO |

1 - Nuraghe Mandras

A q. 635; è fra i meglio conservati dell'altipiano; torre

conica e camera con volta all'interno; è poco lungi dal rio di Campeda, alto corso del Temo, confine tra la Provincia di Nuoro e quella di Sassari.

## 2 - Nuraghe Badu Fenniu

Ad un guado dell'alto Temo, a q. 615; è discretamente conservato nella base, in basalto dell'altipiano su cui sorge.

## 3 - Nuraghe Aspiu

A q. 574, sull'orlo del ciglione che delimita verso Nord la grande colata basaltica degli altipiani centrali di Campeda, ecc.. E' ben conservato, alto circa quattro metri, ha la porta e la camera.

## 4 - Nuraghe Ferula

Anch'esso sull'orlo dell'altipiano, ben conservato, in confronto ad altri della regione; ha accanto una ricca fontana.

## 5 - Nuraghe Pedra Ruja

a q. 569, è anch'esso sull'orlo dell'altipiano accanto ai nur. Appiu, Ferula. E' abbastanza conservato, alto m. 4, porte architravate, andito e camera, in basalto rosso.

## 6 - Nuraghe Regadis o Mura e Ferula

E' a q. 400; al piede del ciglione dell'altipiano dominato dai nuraghi n. 22, 23 e 24; è quasi distrutto, rimane la base.

## 7 - Nuraghe Iscolca

A q. 578, su uno sprone sporgente del ciglio dell'altipiano, è in magnifica posizione dominante tutta la vallata di Semestene, sino al mare di Bosa, splendido esempio di nuraghe vedetta, donde il nome. E' quasi completo; da una cinta quadrangolare sorge la torre nuragica, con porta, andito, camera e scala per salire al piano superiore; è una tipica vedetta destinata a trasmettere all'interno della regione i segnali provenienti dai nuraghi del litorale Bosano.

## 8 - Nuraghe Codes

Sulle propaggini sett. dell'altipiano di Campeda a q. 402; ben conservato; la torre presenta la porta, l'andito alla cella di cui la volta è in parte crollata.

9 - Nuraghe Scala 'e Pedra

Sulle pendici settentrionali dell'altipiano di Campeda sotto punta Paddeu; è fra i migliori di tutta la regione; alto m. 7 circa, ha la camera con andito e nicchia, cupola intatta; verso la volta una celletta.

10 - Nuraghe Badde Sanno Mulina

Si vede la base a 2 m., con traccia della porta ostruita.

11 - Domus de gianas di Codinas

Di fronte all'abitato; ha due aperture, una originaria, l'altra in rottura. La cella fu visitata e sfondata da tempo.

12 - Nuraghe Oschiri

Alto, su di uno spuntone di roccia sporgente dall'altipiano di Campeda a q. 467. E' in buono stato; torre alta, porta, camera con cupola.

13 - Nuraghi Oschiri Basso

Si vede il giro della base, su un monticello fronteggiante la valletta del Rio des Ambiddas.

14 - Nuraghe Fenosu

A q. 626, su di uno sperone che si proietta fuori dell'altipiano di Campeda; è un grande cumulo di massi coperto da roveti.

15 - Domus de gianas di Scala e' figu

Sono tre o quattro cellette con porticella beante; visitate da tempo immemorabile. Nessun ricordo di scoperte.

16 -

Resti di edifici romani e tombe di età romana presso la chiesa monumentale di S. Nicolò di Trullas a 2 km. da Semestene, nonché tutte le aree indicate, su segnalazione della Soprintendenza Archeologica e riportate nelle carte tematiche.

3. La tutela va intesa in senso globale, comprendendo l'ambiente naturale esistente ed il rispetto del monumento anche in relazione ad interventi relativi e modifiche recenti.

4. Sono indicate come zone H3 le zone agricole di valore archeologico, speleologico, geomorfologico che assumono particolare importanza per il loro aspetto fisico naturale, per i reperti archeologici rinvenuti o da rinvenire, per le bellezze naturali dei luoghi, per le grotte e le rocce affioranti.

5. Oltre a quanto stabilito dall'art. 90, in tali zone sono consentiti solo interventi tendenti alla manutenzione del verde e delle colture esistenti, nonché al riassetto idrogeologico del terreno.

6. Le costruzioni esistenti possono essere oggetto esclusivo di interventi di demolizione, ricostruzione, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione nonché ampliamenti purchè entro l'indice di fabbricabilità ammesso e salvo parere della competente Soprintendenza Archeologica.

7. Nelle aree monumentali ed archeologiche, sono consentiti interventi ed attività ordinati alla fruizione culturale ed alla tutela. Sono perciò ammessi gli interventi di scavo, restauro, diserbo, miglioramento dell'accessibilità, attrezzature didattiche.

8. Le aree di sedime di tutti i monumenti, sono da ritenersi oggetto di vincolo di inedificabilità assoluta, mentre la restante superficie dei mappali potrà essere utilizzata con gli indici delle zone agricole, salvo diversa determinazione della Soprintendenza Archeologica.

9. Nelle suddette zone è vietata qualsiasi attività non compatibile con la natura del monumento; è consentita l'attività pascolativa ed agricola che non comporti movimenti di terra superiori ad uno spessore di 30 centimetri, è consentita, altresì, la selvicoltura e la silvo pastorizia.

10. E' esclusa l'attività di trasformazione agraria comportante movimenti di terra superiori ai cm. 50, salvo diversa determinazione della Soprintendenza Archeologica.

11. Non possono essere ammesse modifiche allo stato attuale dei luoghi senza il preventivo parere della Soprintendenza Ar-

cheologica, mentre non rientra nelle competenze di detto ufficio la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, a meno che i lavori non prevedano modifiche allo stato attuale dei luoghi.

12. E' consentita:

- a) l'attività scientifica finalizzata allo studio, ricerca e controllo dei beni,
- b) l'attività di fruizione ai fini didattici,
- c) l'attività di fruizione ricreativa che comporti soltanto un uso temporaneo delle risorse con modalità ad esse coerenti,
- d) le opere necessarie per consentire l'eventuale godimento pubblico dei reperti archeologici.

12. Tutti i progetti ricadenti in aree nelle quali sorgono i beni di cui sopra o interessanti direttamente tali beni, che comportano una qualunque modificazione della situazione attuale, dovranno essere esaminati dagli Enti territoriali preposti alla tutela: ovvero la Soprintendenza ai Beni Archeologici e quella ai Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici, nonché gli Enti per la Tutela del Paesaggio, ciascuno per le categorie di beni di competenza.

A tali Enti compete l'onere della verifica territoriale diretta e dell'emissione di parere formale entro e non oltre 60 giorni dalla data di ricezione della richiesta, ai sensi dell'art. 151 del D. Leg.vo n° 490/'99.

Per le adiacenze delle aree in oggetto, in relazione visuale con i monumenti, gli interventi consentiti e le modalità di realizzazione sono specificati dalla Soprintendenza Archeologica nei provvedimenti puntuali, in relazione alle opere da realizzare e in relazione al monumento presso il quale si trovano.

Per aree ove sono assenti, al livello attuale delle conoscenze, monumenti e aree archeologiche, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso e gli interventi, secondo le presenti N.T.A.

Ove si verifici che gli interventi interessino monumenti o aree archeologiche individuate, in sede di rilascio del nulla osta, sono adottate le cautele e prescrizioni ritenute necessarie.



**ART. 94**

**SOTTOZONE DI SALVAGUARDIA ECOLOGICA E RISPETTO AMBIENTALE (H4)**

**(legge 08/08/85, n° 431 - D.P.R. 24/05/88, n° 236 -  
D.P.R. 11/05/99, n° 152 - D. Leg.vo 29/10/99, n° 490)**

1. Sono le parti del territorio destinate dallo strumento urbanistico alla salvaguardia del verde, di particolari tipi di flora e di fauna e di interesse ambientale e paesaggistico, nonché tutte quelle relative alle altre zone vincolate dal D. Leg.vo n° 490/'99, nonché le aree di salvaguardia delle risorse idriche, ai sensi del D.P.R. 24.05.88, n° 236 "Attuazione della Direttiva CEE n° 80/778, concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano", così come modificato dal D.P.R. n° 152/'99.

2. In tali zone, sono consentiti solo interventi tendenti alla tutela della specie e del verde salvaguardato, al consolidamento idrogeologico dei terreni, al rimboschimento.

3. Le costruzioni esistenti possono essere soggette ad interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- consolidamento statico;
- restauro conservativo;
- ampliamenti entro l'indice ammesso (0,001 mc/mq), oppure, per non oltre il 20% rispetto all'esistente.

4. Sono ammesse, altresì, le attività agro - silvo - pastorali che non comportino alterazioni permanenti allo stato dei luoghi.

5. Sono vincolate come sottozone H4, oltre quanto indicato graficamente nelle tavole del P.U.C., tutte le zone di cui all'art. 146 del D. Leg.vo n° 490/'99;

- i corsi d'acqua iscritti agli elenchi in base al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici, in base al D.P.G.R. 30.12.1994, n° 368 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di mt. 150;
- le zone gravate in usi civici e le aree assegnate alle università agrarie;
- i territori coperti da boschi, quelli soggetti a vincolo di rimboschimento e quelli percorsi dagli incendi.

6. Su tutte queste zone è operante il vincolo paesaggistico dalla data del 6-9-1985, ai sensi della legge n° 431/'85, vincolo che agisce ope legis.

7. E' obbligatorio il rispetto di tutti i vincoli derivanti dalla vigente legislazione forestale nazionale e regionale ed, in particolar modo, le zone sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, ai sensi del R.D. 30.12.1923, n° 3267.

8. E' richiamato espressamente il D.P.R. 24.05.1988, n° 236: "Attuazione della direttiva CEE n° 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della L. 16.04.1987, n° 183.

Si riportano gli artt. 5, 6 e 7 del suddetto D.P.R., così come modificato dall'art. 21 del D. Leg. 11.05.1999, n° 152: "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento...":

## **5. (Zona di tutela assoluta)**

1. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio".

## **6. (Zona di rispetto)**

1. La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;

b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture, compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;

e) aree cimiteriali;

f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda.

La zona di rispetto, in assenza di specifica individuazione da parte della R.A.S., ha una estensione di 200 mt di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

**ART. 95**  
**SOTTOZONE DI RISPETTO DEL VERDE PRIVATO (H5)**

OMISSIS.

**ART. 96**  
**NORME SPECIFICHE PER LE AREE DI PREGIO AMBIENTALE**

1. Le aree di pregio ambientale e, comunque, tutte quelle indicate come H, individuate nelle tavole grafiche del P.U.C., sono sottoposte oltre alla normativa specifica relativa alla loro appartenenza a diverse sottozone, anche alle seguenti ulteriori specifiche norme.

2. In tutte le suddette aree si applicano le norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica ed edilizia.

3. Strade

Le strade potranno essere soggette a ordinaria e straordinaria manutenzione, nonchè ad allargamenti e rettifiche.

Non saranno consentite, di norma, recinzioni in muratura ad eccezione dei muri a secco in pietra locale, per l'altezza di mt. 1.20 attorno alle proprietà non abitate e a mt. 2.00 (anche con l'uso di malta) per quelle abitate.

Sono vietate segnalazioni pubblicitarie, ad eccezione delle indicazioni pubbliche o turistiche, con segnaletica omologata (cm. 20x100) con scritte nere in campo bianco e gialle in campo nero o viceversa e le scritte segnaletiche per l'informazione naturalistica e turistica.

4. Viabilità

Per le infrastrutture in progetto, l'A.C. richiederà agli enti interessati (Amm/ne Prov.le), gli interventi a verde, previsti sia lungo le linee direttrici che negli spazi accessori (aiuole, rotonde, accessi) e ciò contestualmente alla concessione edilizia dell'intervento o con potere impositivo dell'A.C. nel caso di intervento coatto superiore.

Per le infrastrutture esistenti, si procederà alla redazione di progetti di settore (per ogni singola infrastruttura) al fine di proporre all'Ente interessato (autonomamente o in compartecipazione) la piantumazione in filari degli spazi marginali alle direttrici, fermo restando le norme vigenti per la sicurezza del traffico e/o la manutenzione dell'arteria.

Contestualmente, si provvederà al recupero delle aree marginali di svincolo, individuando la piantagione più opportuna sia per la piantumazione, gestione e uso delle stesse.

5. Costruzioni

Le nuove costruzioni ammesse dovranno avere una struttura tipologica compatta all'esterno, evitando, quindi, corpi separati

sul perimetro.

E' consigliabile l'uso della pietra locale per le finiture delle aperture.

Le coperture saranno in cotto e con falde a capanna semplificata.

#### 6. Vegetazione

La vegetazione agricola e stradale deve essere conservata ai bordi delle infrastrutture esistenti, specie per i filari rimasti.

Oltre al valore di memoria storica deve essere recuperato il valore naturalistico della vegetazione agricola che deve costituire un INSIEME CONTINUO VERDE nel territorio agricolo anche se di diversa natura (essenze) e quantità (filari, macchie, ecc.).

#### 7. Bonifica agricola

Nel caso di bonifica agricola, è possibile abbattere la vegetazione esistente, variare la viabilità ed i muri a secco o le recinzioni di confine.

Ciò, però può avvenire presentando un piano d'intervento che:

1) giustifichi gli interventi per aumentare la resa economica e, contestualmente, la fertilità del suolo;

2) indichi le aree, all'interno dell'azienda, che saranno oggetto di piantumazione di essenze autoctone (ai bordi dei corsi d'acqua, nei reliquati, a lato delle case) nelle quali costituire o aumentare le nicchie ecologiche.

Particolare riguardo dovrà essere dato:

a) alle essenze da usare (autoctone e già allocate);

b) al loro alternarsi fra i filari e/o al loro interno;

c) all'apporto floro-faunistico per il mantenimento dell'agroecosistema;

d) all'uso eventuale delle piante storiche (vite, quercia, ecc.).

#### 8. Complessi o organismi architettonici.

I complessi e gli organismi architettonici, evidenziati nelle tavole grafiche del P.U.C., dovranno essere sottoposte alle norme per misurare la compatibilità paesistico-ambientale degli interventi.

Inoltre, prima del parere della C.E., sarà necessario allegare l'autorizzazione di cui all'art. 151 del D. Leg.vo n° 490/'99.

Nell'ambito urbano i complessi di interesse storico sono stati indicati graficamente nella apposita tavola. In particolare, riportiamo:

- chiesa parrocchiale di S. Giorgio,

- ruderi chiesa S. Croce,
- lavatoio e fonte in via Sassari.

Nell'ambito extraurbano, spicca la chiesa di S. Nicolò di Trullas.

9. Per tutti i progetti di trasformazione edilizia, urbanistica e ambientale, ricadenti nelle zone di tutela paesistica, è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 151 del D. Leg.vo n° 490/'99.

**CAPO VI**  
**ZONE DESTINATE A STANDARDS URBANISTICI (S)**

**ART. 97**  
**CLASSIFICAZIONE**

Ai fini della funzionalità dello strumento urbanistico generale, deve essere assicurata una dotazione globale di aree per spazi pubblici, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali e produttivi, sulla base dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici consentiti alla legislazione urbanistica (art. 6, D.A. n° 2266/U/83).

Le zone destinate a standards urbanistici (attrezzature ed impianti di interesse generale) si distinguono in:

- a) zone destinate all'istruzione (S1);
- b) zone per attrezzature di interesse comune (S2);
- c) zone per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport (S3);
- d) zone per i parcheggi pubblici (S4).

La distanza minima per l'edificazione nelle altre zone omogenee, (A, B, C, ..) dal limite delle zone S, è fissata in mt. 4, salvo deroghe da parte del C.C.

Nelle zone S, in attesa dell'utilizzo previsto dal P.U.C., è ammessa l'attività agricola. Negli edifici esistenti all'interno di tali zone sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**SEZ. I**  
**ZONE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE (S1)**

**ART. 98**  
**DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE**

Le zone destinate all'istruzione comprendono le parti di territorio vincolate all'insediamento delle strutture scolastiche per l'infanzia e per la scuola dell'obbligo.

Si fa presente che, stante l'attuale dimensione demografica del centro di Semestene che non consente l'esercizio di alcuna attività scolastica, le aree indicate S1 potranno essere utilizzate per attività sociali, socio-assistenziali e similari, di supporto all'occupazione e allo sviluppo locale.

E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

Questo deve riguardare l'intera superficie della zona e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) il rapporto massimo di copertura e l'indice di cubatura dovranno rispettare le norme relative al tipo di edificio pubblico o di uso pubblico deve essere realizzato;

b) l'altezza massima delle nuove costruzioni deve essere pari a 10 mt. (H = 10 mt.);

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

d) dovranno essere rispettate le norme tecniche sull'edilizia scolastica in vigore (D.M. 18.12.1975 e successive modifiche e integrazioni).

Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde, con alberi di alto fusto, nonchè a parcheggi, in misura adeguata alla specifica destinazione dell'edificio.

## **SEZ. II**

### **ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (S2)**

#### **ART. 99**

##### **DEFINIZIONI**

Le zone destinate ad attrezzature di interesse comune sono destinate, in modo esclusivo, a sede di servizi pubblici o di interesse collettivo e comprendono le parti del territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale agli:

insediamenti per le attività religiose, sociali, culturali, assistenziali, sanitarie e amministrative, per pubblici servizi, quali municipio, centro civico polivalente, biblioteca, centro sociale, centro di aggregazione, banca o cassa comunale di credito, caserma dei carabinieri, ufficio postale, protezione civile, esposizioni museali, chiese, edifici per il culto, opere e case parrocchiali, oratori, istituti religiosi, educativi e assistenziali, attrezz. per attività culturali, ricreative e sportive, residenze per particolari esigenze pubbliche e sociali.

#### **ART. 100**

##### **SUDDIVISIONE**

Le aree per attrezzature di interesse comune si suddividono in:

S2a: quelle già in tutto o in parte edificate;

S2b: quelle da edificare.

Sia nelle sottozone S2a che in S2b, è ammesso l'intervento edilizio diretto.



**ART. 101**  
**PRESCRIZIONI PER LA S2a**

L'intervento edilizio diretto deve riguardare l'intera area individuata dalla zonizzazione del P.U.C. e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) nel caso di aree comprendenti edifici dedicati al culto od opere assimilabili, dovrà essere presentato il nulla osta della Curia Vescovile, inoltre qualora si intervenga su immobili di rilevante interesse architettonico o ambientale o su aree limitrofe, dovrà essere presentata l'autorizzazione di cui all'art. 151 del D. Leg.vo n° 490/'99.

b) Non sono fissati nè rapporto di copertura nè indice di cubatura fondiaria, stante la particolarità degli interventi, che saranno quelli dell'intervento proposto, purchè approvato anche dal C.C.

c) Dovranno essere realizzati parcheggi in misura adeguata alle specifiche destinazioni d'uso previste.

**ART. 102**  
**PRESCRIZIONE PER LA S2b**

Questo deve riguardare l'intera superficie della zona e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) il rapporto massimo di copertura non deve essere superiore al 70% dell'area della superficie fondiaria di cui all'art. 23 delle presenti norme ( $Q = 0,7 \text{ mq/mq}$ );

b) l'altezza massima delle costruzioni deve essere pari a 12 mt. ( $H = 12 \text{ mt.}$ );

c) l'indice di fabbricabilità fondiario è libero;

d) i parcheggi di pertinenza delle costruzioni, previsti dall'art. 41 sexies della L. 17.8.1942 n° 1150, norma aggiunta dell'art. 8 della L. 6.8.1967 n° 765 e modificato dall'art. 2 della legge 24.3.1989, n° 122 sui parcheggi, devono avere un'area non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

Quanto prescritto ai punti a e b può essere derogato, previa delibera del C.C., sentita la C.E., quando trattasi di progetto di opera pubblica o d'interesse pubblico, già approvata in linea tecnica dal relativo organo e rispettante le normative del caso.

**SEZ. III**  
**ZONE DESTINATE A VERDE, GIOCO E SPORT (S3)**

**ART. 103**

## **CLASSIFICAZIONE**

Le zone destinate a verde pubblico si distinguono in:

- a) zone a parco urbano e a verde di quartiere, giardini, zone a verde, verde di connettivo e relative attrezzature per il gioco, nonchè per il ristoro relativo alle attività ammesse;
- b) zone di impianti sportivi e per il tempo libero.

E' facoltà dell'Amm/ne Comunale, dotarsi di un "Piano del Verde", dotato di autonomia giuridica e tecnica e che si configuri come uno strumento di pianificazione urbanistica e paesistica, allo scopo di ricomporre i rapporti funzionali tra l'aggregato urbano ed il territorio circostante ed, in particolare, tra le aree verdi incluse nel centro urbano e lo spazio verde che lo circonda.

### **ART. 104**

#### **ZONE A PARCO URBANO E A VERDE DI QUARTIERE (S3V)**

Le zone a parco urbano di cui alla lettera a) del precedente articolo, comprendono quelle parti di territorio destinate dal P.U.C. a parco.

In dette zone sono ammesse esclusivamente attrezzature per il godimento del verde, quali panchine, tavoli, piste ciclabili e per il gioco dei bambini nonchè chioschi per il ristoro.

In tali zone è ammesso solo l'intervento edilizio pubblico diretto con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) il rapporto massimo di copertura deve essere pari al 15% della superficie fondiaria di cui all'art. 23 delle presenti norme ( $Q = 0,15 \text{ mq/mq}$ );
- b) l'altezza massima delle costruzioni deve essere pari a mt. 6,5 ( $H = 6,5 \text{ mt.}$ ).

### **ART. 105**

#### **ZONE PER IMPIANTI SPORTIVI (S3S)**

Le zone per impianti sportivi sono quelle destinate dal P.U.C. alle attività sportive.

In dette zone, sono ammessi esclusivamente impianti ricreativo - sportivi nonchè attrezzature per il tempo libero quali chioschi, ritrovi, ristoranti, spogliatoi, magazzini per attrezzi, gradinate e opere similari, nonchè anche un alloggio per custode della superficie utile massima di 110 mq. più il 60% di sup. non residenziali.

Nelle aree S3S è ammessa la copertura temporanea stagionale con palloni pressostatici degli impianti sportivi all'aperto.

In tali zone è ammesso l'intervento edilizio diretto, pubblico o privato, con le seguenti prescrizioni:

a) il rapporto massimo di copertura deve essere pari al 25% della superficie fondiaria ( $Q = 0,25 \text{ mq/mq}$ );

b) l'altezza massima delle costruzioni deve essere pari a mt. 6,5 ( $H = 6,5 \text{ mt.}$ );

c) non viene fissato un indice di cubatura max, bensì il rispetto delle vigenti norme CONI e del D.M. 18.03.1996 sulla sicurezza degli impianti sportivi.

Gli scarichi organici dovranno rispettare quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale, già richiamata per le zone E.

#### **SEZ. IV**

#### **ZONE DESTINATE A SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGI (S4)**

#### **ART. 106**

#### **DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE**

Le zone destinate a spazi di sosta e di parcheggio comprendono quelle parti di territorio vincolato dallo strumento urbanistico generale alla sosta e al parcheggio dei veicoli.

Le aree individuate nel P.U.C. 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  $1,00 \text{ mq/ab.}$ , in aggiunta alla sup. a parcheggio, prevista dall'art. 18 della L. n° 765/67, così come modificata dall'art. 2 della legge 24.03.1989, n° 122 ( $1 \text{ mq}/10 \text{ mc}$ ).

SEZ. V

ART. 107

GERARCHIA DELLA VIABILITA'  
E DISTANZE DALLE STRADE

Ai fini dell'applicazione delle distanze minime a protezione del nastro stradale, da applicare fuori dal perimetro del centro abitato e degli altri insediamenti previsti dal P.U.C., in tutte le zone territoriali omogenee, al di fuori della A e B, si definiscono le seguenti norme:

1. Le strade, in rapporto alla loro natura ed alle loro caratteristiche, vengono così distinte agli effetti della applicazione delle disposizioni di cui ai successivi articoli e nel rispetto dell'art. 2 del D. Leg. 30.04.92, n° 285, così come modificato dal D. Leg. 10.09.93, n° 360:

- A - Autostrade (omissis);
- B - Strade extraurbane principali (omissis);
- C - Strade extraurbane secondarie, strade provinciali e strade comunali;
- D - Strade urbane di scorrimento;
- E - Strade urbane di quartiere;
- F - Strade locali;
- G - Strade vicinali.

Le tipologie di strade A e B non sono presenti nel territorio comunale.

Si riporta l'allegata tabella riassuntiva:

DISTANZE DALLE STRADE AI SENSI DEL  
D.P.R. 26.4.1993, N° 147

| TIPI DI STRADE            | !FUORI DEI CENTRI |        |               | ! DENTRO I CENTRI |               |        |
|---------------------------|-------------------|--------|---------------|-------------------|---------------|--------|
|                           | ! ABITATI         |        |               | ! ABITATI         |               |        |
|                           | ! COSTRUZIONI     | ! MURI | ! COSTRUZIONI | ! MURI            | ! COSTRUZIONI | ! MURI |
|                           | ! ZONE E          | ! ZONE | !             | !                 | !             | !      |
|                           | ! C-D             | !      | !             | !                 | !             | !      |
|                           | ! mt.             | ! mt.  | ! mt.         | ! mt.             | ! mt.         | ! mt.  |
| ! C (extraurb. second.)   | 30                | 10     | 3             | --                |               | n.s.   |
| ! D (urbana di scorrim)   | --                | --     | --            | 20                |               | 2      |
| ! E (urbana di quartiere) | --                | n.s.   | n.s.          | n.s.              |               | n.s.   |
| ! F (locali)              | 20                | 4      | 3             | n.s.              |               | n.s.   |
| ! F (vicinali)            | 10                | 4      | 3             | n.s.              |               | n.s.   |

!\_\_\_\_\_!\_\_\_\_\_!\_\_\_\_\_!\_\_\_\_\_!\_\_\_\_\_!\_\_\_\_\_!

n.s = non stabilito.

In particolare, ai sensi del citato D.P.R. n° 147/'93, si ha:

2. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed, in ogni caso, non può essere inferiore a 3 m.

3. Fuori dei centri abitati, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 metri per le strade di tipo C  
nelle zone agricole, 10 mt. nelle zone C e D;
- b) 20 metri per le strade di tipo F nelle zone agricole e 4 metri nelle zone C e D;
- c) 10 metri per le strade vicinali nelle zone agricole e 4 metri nelle zone C e D.

4. Fuori dei centri abitati, come delimitati ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 10 metri per le strade di tipo C.

5. Per le strade di tipo E, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

6. Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a m. 3 per le strade di tipo C ed F.

7. Per le strade di tipo F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di

realizzazione.

8. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 20 m. per le strade di tipo D.

9. Per le strade di tipo E ed F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

10. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi, lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e, comunque, non inferiore a 6 m.

11. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m. sul terreno, non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m. costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo.

12. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m. sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m. sul terreno costituite, come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m. sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm. dal suolo.

13. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m. si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26 del D.P.R. n° 495/'92, così come modificato dal D.P.R. n° 147/'93;

b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m., la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'articolo 26 del D.P.R. n° 495/'92 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

#### 14. Approvazione di progetti di strade e similari

Per l'approvazione di progetti di strade o altre infrastrutture per la mobilità, non previste dalla cartografia del P.U.C., si applica l'art. 56, 2° comma del D.P.R. 19.06.1979, n° 348 oppure la L.R. 31.07.1996, n° 32.

Vale, in ogni caso, ove indicata graficamente, l'ampiezza della striscia indicata come sottozona H1.

Si richiamano gli artt. 16, 17, 18, 19, 21, 22 e 24 del Decreto Legislativo 30.4.1992, n° 285 "Nuovo Codice della Strada" e gli artt. 26, 27, 28 e 29 del D.P.R. n° 495/'92, così come modificati dal D.P.R. n° 147/'93.

## ART. 108

### IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE E DI RISTORO DEGLI UTENTI

1. Le aree di servizio destinate al rifornimento ed al ristoro degli utenti sono dotate di tutti i servizi necessari per il raggiungimento delle finalità suddette, con i distributori di carburante, i relativi depositi, le officine meccaniche e di lavaggio, i locali di ristoro ed, eventualmente, di alloggio, i posti telefonici, di pronto soccorso e di polizia stradale, gli adeguati servizi igienici collettivi ed i contenitori per la raccolta, anche differenziata, dei rifiuti.

Si richiama il Piano regionale di razionalizzazione rete distributiva dei carburanti per autotrazione in Sardegna (B.U.R.A.S. n° 13 del 19.4.1994), approvato con delibera della G.R. 28.12.93, n° 49/125 e successive modifiche e integrazioni.

2. Gli impianti di distribuzione di carburante sono da considerare parte delle aree di servizio. La installazione e l'esercizio, lungo le strade, di impianti di distribuzione di carburanti liquidi e gassosi e di lubrificanti per autotrazione o di impianti affini, con le relative attrezzature ed accessori, è subordinata al parere tecnico favorevole dell'ente proprietario della strada nel rispetto delle norme vigenti. Con le norme di cui all'articolo 13 del nuovo codice della Strada, il Ministro dei LL.PP. stabilisce, oltre gli standards e i criteri di cui all'articolo 60, comma 4, le caratteristiche tecniche che devono essere imposte con l'autorizzazione dell'impianto, in relazione alla tipologia delle strade e per tipo di carburante erogato.

3. Sulle strade di tipo E ed F gli impianti di distribuzione dei carburanti devono rispondere, per quanto riguarda gli accessi ai requisiti previsti per i passi carrabili. Gli impianti di distribuzione, comprese le relative aree di sosta, non devono impegnare, in ogni caso, la carreggiata stradale, essere all'esterno della sede stradale e avere accessi attrezzati e canalizzati.

Gli impianti di distribuzione di carburanti, con i relativi depositi, le pensiline, le costruzioni esclusivamente adibite a tale servizio, debbono essere posti all'esterno delle sedi stradali. Tali impianti sono vietati nelle zone A e B e nelle sottozone di tipo H (con esclusione della H1).

Lo spazio minimo da destinare agli impianti di distribuzione di carburante è di 300 mq., con un rapporto di copertura max del 10%, escluse le pensiline. Il raccordo con la viabilità dovrà essere canalizzato ed attrezzato al fine di garantire la massima sicurezza, con corsie di accelerazione e decelerazione.

Sono ammessi distributori di G.P.L. esclusivamente nelle aree esterne al perimetro del centro abitato ed in ogni caso nel rispetto delle prescrizioni di legge vigenti.

Sono ammessi depositi di olii minerali e/o di G.P.L. in tutti i servizi in complessi produttivi. Nelle altre zone, i depositi per commercio al minuto o per uso domestico sono consentiti per



una cubatura non superiore a 50 mc. di prodotto.

Sono ammesse attrezzature destinate ad autorimesse collettive ed officine per autoveicoli in tutti gli ambiti industriali, artigianali e misti, con le prescrizioni definite in sede di pianificazione particolareggiata o di concessione edilizia diretta. I distributori ed i depositi di carburante annessi devono comunque rispettare i limiti di cui ai commi precedenti.

Le attrezzature tecniche connesse alle funzioni delle stazioni di servizio (colonnine, impianti lavaggio, ecc.), che non costituiscano volume chiuso e praticabile o superficie coperta praticabile, non sono computabili ai fini degli indici edificatori.

#### **ART. 109**

#### **INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

La realizzazione di parcheggi di scambio, attrezzature per l'integrazione dei diversi modi di trasporto, interporti, autoporti, terminals, eliporti e attrezzature speciali, può essere autorizzata, previa delibera di C.C., con ubicazione nelle sottozone:

- D,
- G,
- H1.

#### **ART. 110**

#### **AREE PER SPETTACOLI VIAGGIANTI**

Ai sensi delle disposizioni del Ministero degli Interni, l'area per spettacoli viaggianti, circhi equestri, festival, manifestazioni e spettacoli popolari, luna-park, ecc., verrà individuata con ordinanza sindacale, nel rispetto del disposto dell'art. 9 della L. 18.03.1968, n° 337.

## CAPO VII

### ART. 111

#### VINCOLI AREE E MONUMENTI DI INTERESSE ARTISTICO E ARCHEOLOGICO

Nel territorio comunale di Semestene, sono stati apposti e regolarmente notificati alcuni vincoli, ai sensi del D. Leg.vo n° 490/'99 sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico.

Detti vincoli si intendono integralmente richiamati con le loro aree di rispetto, così come riportati all'art. 93 delle presenti N.T.A.

Tutti gli edifici per il culto esistenti nel territorio comunale sono vincolati, ai sensi del D. Leg.vo n° 490/'99, così come tutti gli immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, ecc.

Per gli interventi sulle opere di carattere storico, monumentale e artistico, si richiama la Circolare Min. LL.PP. n° 581 del 14.02.1970.

### ART. 112

#### AUTORIZZAZIONI NELLE AREE O NEGLI IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA PAESISTICA

1. Le norme contenute nella L.R. 12.08.1998, n° 28 "Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla R.A.S. con l'art. 6 del D.P.R. 22.05.1975, n° 480 e delegate con l'art. 57 del D.P.R. 19.06.1979, n° 348, delegano al Comune il compito del rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 151 del D. Leg.vo n° 490/'99 relative a:

a) interventi su edifici privati riguardanti le categorie di opere di cui all'articolo 31 della Legge 5.8.1978, n. 457, con esclusione di quelli previsti dalla lettera e) e di quelli ricadenti in aree di centro storico (zona urbanistica "A") non soggette a disciplina di piano particolareggiato o comunque attuativo, ovvero quando tale piano non sia stato precedentemente approvato ai sensi della Legge n. 1497 del 1939 (ora D. Leg.vo n° 490/'99);

b) interventi di nuova costruzione ricadenti nelle zone urbanistiche di completamento "B", con esclusione di quelli comportanti la demolizione delle preesistenze edificate nel periodo anteriore al 29 giugno 1939;

c) interventi di nuova costruzione ricadenti in aree soggette a pianificazione attuativa precedentemente approvata ai sensi della Legge n. 1497 del 1939 (ora D. Leg.vo n° 490/'99);

d) posa in opera di insegne;

e) linee elettriche di bassa tensione;

f) trivellazione di pozzi per l'utilizzazione delle falde acquifere, escluse quelle minerali e termali;

g) opere agro-silvo-pastorali non residenziali in agro (zona urbanistica "E"), purchè sia rispettato l'indice edificatorio pari a 0,03 mc/mq;

h) attività silvo-colturali, arboricoltura da legno, potature e manutenzione del patrimonio arboreo, opere antincendio e fasce tagliafuoco, lavori di difesa forestale, con esclusione del taglio a raso degli alberi ad alto fusto o cedui e delle opere di rimboschimento, interessanti superfici superiori a 2 Ha.

2. Sono parimenti rilasciati dall'organo comunale competente con la stessa procedura i pareri di cui alla lettera d), comma 1, dell'articolo 28 della legge regionale 11.10.1985, n. 23 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione di procedure espropriative), richiesti anche ai sensi dell'articolo 11 della legge regionale 7.4.1995, n. 6 (Legge finanziaria 1995), che abbiano per oggetto le opere previste al comma 1.

3. L'A.C. esercita funzioni di vigilanza sull'osservanza delle prescrizioni di tutela paesistica, relative ai provvedimenti adottati.

4. Le violazioni a tali prescrizioni di tutela paesistica sono immediatamente segnalate dall'A.C. al competente Ufficio di tutela del Paesaggio per i provvedimenti di competenza.

5. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. n° 28/1998, qualora l'autorizzazione, di cui all'articolo 151 del D. Leg.vo n° 490/'99, sia richiesta per le opere previste dagli articoli 13 e 15 della L.R. n. 23 del 1985, l'organo comunale competente emana il provvedimento su parere del solo Ufficio tecnico comunale.

### Procedimento

6. Tutte le istanze proposte dagli interessati per il rilascio delle autorizzazioni sono dirette all'Assessore regionale della pubblica istruzione e presentate presso il comune subdelegato, ove sono siti i beni oggetto di tutela.

7. Tutti i pareri e i provvedimenti previsti devono essere motivati.

8. Le comunicazioni e le notifiche possono essere effettuate

mediante raccomandata postale con avviso di ricevimento.

9. Ogni comunicazione o trasmissione di atti fra il comune e gli uffici regionali può avvenire tramite sistemi di facsimile.

10. All'Albo del comune e degli uffici regionali di tutela del paesaggio viene pubblicato l'elenco delle istanze di autorizzazione pervenute e dei provvedimenti rilasciati ai sensi dell'articolo 151 del D. Leg.vo n° 490/'99.

## ART. 113

### ELENCO DEI VINCOLI E DELLE ZONE DI RISPETTO CHE POSSONO ESISTERE SUL TERRITORIO COMUNALE

#### A - VINCOLI

##### 1) **Zone sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale**

- R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267.

L'imposizione del vincolo è attuata attraverso l'affissione all'albo pretorio del Comune ed il successivo deposito presso la segreteria comunale di una planimetria redatta dall'Amministrazione forestale, recante la delimitazione della zona vincolata e le caratteristiche del vincolo stesso.

L'organo, competente in tale materia, è la Sezione agricola forestale della Camera di Commercio.

##### 2) **Cose immobili d'interesse artistico e storico sottoposte a vincolo**

- L. 1° giugno 1939, n. 1089 (abrogata dal D. Leg. n° 490/'99).

Il vincolo è posto con atto del Ministro ai Beni Culturali e Ambientali, notificato al proprietario, possessore o detentore delle bene e trascritto nei registri delle conservatorie delle ipoteche.

I beni vengono vincolati ai sensi degli artt. 1 e 4.

##### 3) **Tutela di zone di particolare interesse ambientale**

- L. 8 agosto 1985, n. 431 (abrogata, con l'eccezione degli artt. 1-ter e 1-quinquies, dal D. Leg.vo n° 490/'99)

Sono vincoli che agiscono ope legis. Nel presente P.U.C. sono state individuate chiaramente le preesistenze ambientali soggette a tutela ai sensi dell'art. 146 del D. Leg.vo n° 490/'99.

#### B - ZONE DI RISPETTO

Con tale espressione si indicano tutte quelle aree in cui per un superiore interesse pubblico, in esecuzione di specifiche norme, l'attività edilizia è soggetta a particolari limitazioni.

Tali limitazioni, discendendo da leggi speciali debbono essere recepite dagli strumenti urbanistici generali predisposti dalle Amministrazioni Comunali.

Esse sono:

##### 1) **Le zone di rispetto delle cose d'interesse artistico e storico**

(e archeologico)

- Art. 21 comma 1° della legge 1° giugno 1939, n. 1089 (ora abrogato dal D. Leg. n° 490/'99).

Tali zone sono determinate dal Ministro per i Beni Culturali e Ambientali (una volta dal Ministro della P.I.) al fine di evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose immobili soggette alle disposizioni della legge, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro.

In tali zone l'attività edilizia, oltre a rispettare le prescrizioni contenute nel provvedimento che determina la zona stessa, dovrà essere sottoposta al visto della competente Soprintendenza.

## **2) Le zone di rispetto delle bellezze naturali**

- (Artt. 11 e 14 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, ora abrogata dal D. Leg. n° 490/'99).

Tali zone non sono puntualmente determinate ma sono definite dalla legge per la loro collocazione "in prossimità", in vista e nell'ambito delle bellezze naturali individuate con decreto ministeriale.

La competenza, sia dell'individuazione che della tutela di tali bellezze, è ora della R.A.S. a cui compete il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 151 del D. Leg.vo n° 490/'99.

Si veda il precedente punto 3.

## **3) Le zone di rispetto delle acque pubbliche**

a) Art. 96 T.U. approvato con R.D. 25 luglio 1904, n. 523.

La qualità di acqua pubblica è stabilita negli appositi elenchi di cui al T.U. approvato con R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775. Tali elenchi tuttavia non hanno carattere costitutivo nel senso che la non inclusione di un corso d'acqua nell'elenco non ne esclude senz'altro il carattere pubblico.

Le relative zone di rispetto sono determinate considerando una distanza di mt. 4 dal piede degli argini per le piantagioni di alberi e siepi e lo smovimento del terreno, e di mt. 10 per le fabbriche e gli scavi, in mancanza di particolari discipline vigenti nelle diverse località.

b) D.P.R. 24.05.1988, n° 236: "Attuazione della direttiva CEE n° 80/778, concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della L. 16.04.1987, n° 183".

L'art. 4 del D.P.R. n° 236/'88 prevede che:

1. per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, siano stabilite aree di salvaguardia suddivise in zone di tutela assoluta,

zone di rispetto e zone di protezione.

2. Le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa; le zone di protezione si riferiscono ai bacini imbriferi ed alle aree di ricarica delle falde.

c) Legge 05.01.1994, n° 37, artt. 1, 2, 3 e 4 (legge Galli).

d) D. Leg.vo 11.05.1999, n° 152 "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e ...".

#### **4) Le zone di rispetto dei cimiteri**

- D.P.R. 10.09.'90, n° 285: "Approvazione del regolamento di polizia mortuaria".

#### **5) Le zone di rispetto delle opere militari**

- Legge 24.12.1976, n. 898 e relativo regolamento approvato con D.P.R. 17.12.1979, n. 780.

Le limitazioni sono indicate per ogni singola zona e per ogni singola opera tramite un decreto del Comandante militare territorialmente competente. Tali decreti vengono pubblicati presso i Comuni interessati e di essi chiunque può prenderne visione in ogni momento.

Opere in deroga alle limitazioni fissate con il predetto decreto possono essere autorizzate dal Comandante territoriale.

#### **6) Difesa del suolo**

- Legge 18.05.1989, n° 183: "Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo".

In base all'art. 6 della legge n° 183/'89, il Comune è tenuto al rispetto delle prescrizioni nel settore urbanistico del piano di bacino.

- Legge 05.01.1994, n° 36: "Disposizioni in materia di risorse idriche (legge Galli);

- Legge 05.01.1994, n° 37: "Norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle altre acque pubbliche;

- D. Leg. 11.05.1999, n° 152: "Disposizione sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque

dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole.

**7) Studi e indagini per ricerche di acque sotterranee, opere di ingegneria civile, ecc.**

Si richiamano integralmente i dettami della legge 04.08.1984, n° 464 sul servizio geologico e sulla Circolare n° 3780 del 2.09.1989 del Ministero dell'Ambiente.



**ART. 114**  
**GLOSSARIO**

Il presente glossario forma parte integrante delle N.T.A. del P.U.C..

**ABITAZIONE**

Consiste in un insieme di vani destinato a residenza, che disponga di un ingresso indipendente e che, quanto a caratteristiche distributive e dotazione di vani accessori, non si presti ad essere suddiviso in parti autonomamente abitabili.

**ABITAZIONE DI CUSTODIA**

Sono così definite le abitazioni per il personale di custodia, addetto alla sorveglianza di attrezzature o impianti per industria e terziario, nonché a servizio delle attività agro-silvo-pastorali, ove le esigenze gestionali rendano indispensabile la presenza continuativa del conduttore.

**ABITAZIONE FUNZIONALE ALLA PRODUZIONE AGRICOLA**

Sono così definite le abitazioni connesse alla conduzione del fondo.

**ALLEVAMENTO SUINICOLO DI TIPO AZIENDALE**

Sono così definiti gli allevamenti suinicoli aventi una capienza media superiore a 100 capi suini equivalenti, nei quali l'alimentazione del bestiame viene effettuata regolarmente mediante razioni costituite per almeno il 40%, espresso in unità foraggere, da potenziali produzioni aziendali e nei quali non viene superato il rapporto massimo di 40 q.li di peso vivo, mantenuto per ettaro di superficie agraria utile in proprietà o in diritto reale di godimento da parte dell'azienda.

**ALLEVAMENTO DI TIPO INTENSIVO (O INDUSTRIALE)**

Sono così definiti gli allevamenti di suini, bovini e per zootecnia minore nei quali l'alimentazione del bestiame con prodotti potenziali dell'azienda non raggiunge il 40%, espresso in unità foraggere, della razione alimentare totale e/o nei quali viene superato il rapporto massimo di 40 q.li di peso vivo mantenuto per ettaro di superficie agraria utile in proprietà o in diritto reale di godimento da parte dell'azienda.

Sono considerati parte integrante dell'allevamento i fabbricati e gli impianti di servizio annessi, ivi compresi gli impianti per il trattamento di liquami zootecnici o per la produzione di energia o biogas.

#### **ALTEZZA MEDIA DI UN LOCALE**

E' definita come il rapporto fra il volume interno e l'area della sua base. Il volume interno è comprensivo di travature ed altri elementi costruttivi aggettanti dall'intradosso della copertura.

#### **ALTEZZA DEGLI EDIFICI**

Ai fini dell'applicazione dei limiti stabiliti dalla disciplina del P.U.C., l'altezza degli edifici è espressa in piani e come misura lineare.

Se espressa in piani è definita come il numero di piani utili fuori terra conteggiati in corrispondenza alla porzione in cui l'edificio ha maggiore altezza.

Se espressa come misura lineare corrisponde al segmento verticale così come definito all'art. 31 delle presenti N.T.A.

#### **ATTIVITA' INSALUBRI**

Sono tali le attività anche a carattere artigianale, commerciale e di servizio, comprese negli elenchi allegati al D.M. 05.09.1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie".

#### **AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTI RILEVANTI**

Sono tali le attività anche a carattere artigianale, commerciale o di servizio, così classificate da provvedimenti legislativi di recepimento della direttiva CEE 82/501, ovvero da analoghe disposizioni dell'Autorità Statale, Regionale o Provinciale.

#### **AZIENDA AGRICOLA ORGANIZZATA**

Si intende il complesso organizzato dei beni (strutture fondiarie, edilizie, miglioramenti fondiari, attrezzature tecniche) finalizzati all'attività agricola avente caratteri, quest'ultima, di stabilità e continuità necessari per le produzioni e/o la massima valorizzazione del territorio agricolo.

Tali finalità sono, di norma, individuate dalla consolidata ordinarietà dei luoghi.

L'Azienda si intende estesa sull'intera proprietà (eventualmente formata da più fondi, poderi o lotti), gestiti e condotti in un'unica impresa agricola.

Sono da considerarsi probanti la sussistenza dell'impresa agricola intesa quale organizzazione economica elementare dei fattori della produzione la presenza dei requisiti di Imprenditore agricolo (art. 2135 del Codice Civile) facente capo a regolare posizione di partita IVA (attività agricola) presso i competenti organi e/o altra certificazione ritenuta idonea dalle presenti norme (SCAU, legge Nazionale 153/'75, ecc.) riferita ai soggetti.

### **BARRIERA ARCHITETTONICA**

Per barriera architettonica si intende qualsiasi ostacolo che limita o nega l'uso a tutti i cittadini di spazi, edifici e strutture e, in particolare, impedisce o rende pericolosa la mobilità dei soggetti con difficoltà motoria, sensoriale, psichica, di natura permanente o temporanea, dipendente da qualsiasi causa.

### **CIGLIO STRADALE**

E' la linea limite della sede o della piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari sia pedonali, ivi incluse le banchine e le altre strutture transitabili laterali alle predette sedi, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili) e le aree di pertinenza della strada (fossi, cunette, scoli, scarpate, ecc.).

### **DESTINAZIONE D'USO EDILIZIO**

E' definita come l'insieme delle funzioni a cui una unità immobiliare, ovvero una porzione di fabbricato a questa assimilabile, è legittimamente adibita.

### **DESTINAZIONE D'USO FUNZIONALE**

E' definita come l'insieme delle funzioni a cui una superficie inedificabile è legittimamente adibita.

### **DESTINAZIONE D'USO INTERNO**

E' definita come l'insieme delle funzioni a cui sono adibite le partizioni interne in cui si articola un'unità immobiliare od una porzione di fabbricato a questa assimilabile. Non ha rilevanza urbanistica.

### **EMISSIONI IN ATMOSFERA**

Costituiscono emissioni in atmosfera gli scarichi attraverso apposite bocche emittenti o manufatti e dispositivi meccanici di espulsione, serviti o meno da impianti di depurazione e/o abbattimento costituiti da polveri, gas, fumi, vapori derivanti da cicli di lavorazione, processi di combustione connessi con l'attività svolta e/o da ambienti e contenitori per lo stoccaggio di prodotti e materiali.

### **FABBRICATI AGRICOLI DI SERVIZIO AZIENDALI**

Sono fabbricati o parte di essi destinati a:

- depositi attrezzi e rimesse per macchine agricole, ricoveri per animali, locali di deposito e stoccaggio, lavorazione, prima trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli

aziendali;

- serre fisse ed impianti per colture specializzate su bancale e substrato artificiale;

- ogni altro tipo di servizio rustico che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola, compresi gli impianti per il trattamento dei liquami zootecnici e per la produzione di energia ad uso aziendale.

#### **FABBRICATO RURALE**

Si intende edificio rurale la struttura od il complesso di strutture aventi caratteristiche dimensionali, tipologiche, funzionali rispondenti all'attività agricola.

Il concetto di fabbricato rurale è quello evidenziato dall'art. 39 D.P.R. 22.12.1986, n° 917 (Testo unico delle imposte sui redditi) e dalla legge 26.02.1994, n° 133.

#### **FUNZIONI PRODUTTIVE**

Sono così denominate le attività ammesse nelle destinazioni d'uso edilizio, indicate nelle norme di attuazione.

#### **INDUSTRIE DI TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI**

Sono così definiti gli impianti produttivi di tipo artigianale o industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, non legati ad una base conferente territorialmente limitrofa.

#### **LOTTIZZAZIONE**

Si ha lottizzazione ogniqualvolta si abbia di mira l'utilizzo edificatorio di una o più aree contigue, finalizzato alla creazione di una pluralità di edifici ovvero di un rilevante insieme di unità a scopo abitativo o produttivo, anche se facenti parte di un unico edificio, e che richieda l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria.

Si ha, altresì, lottizzazione quando la trasformazione urbanistica od edilizia di una o più aree di estensione superiore ai 5.000 metri quadrati venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti edificabili e l'utilizzo comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria. Non costituisce lottizzazione, ai sensi della presente norma, il frazionamento che consegue ad una divisione ereditaria.

#### **LOTTIZZAZIONI ABUSIVE**

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio

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

#### **PART-TIME**

Sono considerati, agli effetti delle presenti norme, operatori impegnati nella conduzione aziendale con apporto "part-time" i conduttori - persone fisiche - che, nonostante eventuale prevalente attività extra aziendale, singolarmente riescono ad apportare, con il proprio lavoro di campagna, almeno il 30% della forza lavorativa, ordinariamente necessaria alla conduzione aziendale, tenuto conto della realtà in essere (ordinamento culturale, dimensione aziendale, valenza economico-agraria).

Può essere, inoltre, considerata a "part-time" la conduzione aziendale il cui titolare, pur avendo età superiore a 65 anni, dimostra di essere in possesso dei requisiti di "manuale e abituale coltivatore della terra" ai sensi delle leggi vigenti.

#### **PIANI UTILI FUORI TERRA**

E' definito utile ogni piano in cui esistano locali aventi altezze media e minima non inferiori ai limiti richiesti per l'abitabilità o l'agibilità. Sono definiti fuori terra i piani utili posti a quota superiore al piano di spiccato.

#### **QUOTA DI SPICCATO**

E' la quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione.

Qualora manchi il marciapiede pubblico, la quota di spiccato è stabilita dall'Ufficio tecnico comunale.

#### **RUMOROSITA' DISTURBANTE**

Si considera disturbante il livello sonoro prodotto, o l'incremento del livello equivalente rispetto al rumore di fondo, quando si abbia il superamento delle soglie previste dal vigente D.P.C.M. 1.3.1991 "Limiti massimi di esposizione al rumore degli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno".

#### **RURALITA'**

Ruralità delle costruzioni: sono da considerarsi pertinenze funzionali dell'azienda agricola organizzata e/o dell'impresa agricola in essere le costruzioni adibite all'uso abitativo utilizzato dagli operatori agricoli insediati o dal proprietario, nonchè gli annessi rustici aventi dimensioni e tipologie rapportate alle esigenze dell'azienda agricola in condizioni di ordinarietà.

Sono, inoltre, da considerarsi tali di norma le strutture edilizie che sono state edificate e/o riorganizzate sulla base di autorizzazione comunale rilasciata in regime agricolo in quanto riconosciute realizzate in base alle esigenze del fondo.

Per quanto non espressamente evidenziato si potrà fare riferimento ai contenuti dell'art. 39 del D.P.R. n. 917/86 e sm.

Ruralità delle attività e/o usi:

sono da considerarsi usi agricoli e/o attività aziendali le attività dirette alla coltivazione del terreno, sorveglianza delle colture e/o degli impianti, alla selvicoltura, alla funghicoltura, floro-vivaismo, all'agriturismo, nonchè:

- l'allevamento di bestiame nel quale l'alimentazione dello stesso sia effettuato regolarmente mediante razioni costituite per almeno il 40%, (espresso in unità foraggere) da potenziali produzioni aziendali e non viene superato il rapporto massimo di 40 ql di peso vivo mantenuto per ettaro di superficie agraria utile in proprietà. Potrà essere valutata l'opportunità di assimilare ad allevamento aziendale, agli effetti delle presenti norme, gli allevamenti che oltre a prevalenti terreni in proprietà dimostrino di possedere eventuali terreni in diritto reale di godimento per un congruo periodo (allevamento aziendale e/o civile);

- le attività dirette alla manipolazione, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici, ancorchè non svolte sul terreno, che rientrino nell'esercizio normale dell'agricoltura secondo la tecnica che lo governa e che abbiano per oggetto prodotti ottenuti per almeno la metà del terreno e/o dagli animali allevati su di esso.

Per quanto non espressamente evidenziato si potrà fare riferimento a quanto disposto all'art. 29 del D.P.R. n. 917/86 e s.m.

#### **PIANO INTERRATO**

E' definito piano interrato quello in cui l'intradosso del solaio è sempre a quota inferiore a quella del piano naturale di campagna o del piano di sistemazione definitiva del terreno o del marciapiede.

Il piano interrato deve essere contenuto nella sagoma dell'edificio sovrastante, fatte salve normative specifiche per le diverse sottozone.

### **PIANO SEMINTERRATO**

E' definito piano seminterrato il piano che presenti le seguenti caratteristiche:

- parte emergente dal piano naturale di campagna o dal piano di sistemazione definitiva del terreno o dal marciapiede:

sul lato più a monte: max cm. 40, misurati fino all'intradosso del solaio di copertura del p. seminterrato,

sul lato a valle: anche totalmente fuori terra.

Il piano seminterrato deve essere contenuto nella sagoma dell'edificio sovrastante, fatte salve normative specifiche per le diverse sottozone.

### **SERRA INDUSTRIALE**

Le serre su bancali, substrati inerti e/o artificiali per specifiche colture di tipo intensivo sono da considerarsi industriali qualora non abbiano quale substrato di coltura il terreno interessato dalla proiezione della struttura stessa.

Per le serre si veda quanto riportato all'art. 50, punto 13 delle presenti N.T.A..

### **SISTEMATICITA'**

Un insieme di opere di manutenzione, di opere interne o di adeguamento funzionale, eseguito in un periodo di tempo inferiore a tre anni assume carattere di sistematicità quando eccede l'ambito di una singola unità immobiliare e relative pertinenze, sia in quanto riguardante più unità immobiliari, sia in quanto riferito, oltre che ad una unità immobiliare, anche a parti comuni o esterne del fabbricato.

Non configurano di per sè carattere di sistematicità la modificazione di una partizione verticale divisoria fra due unità immobiliari, intesa al trasferimento di superficie utile dall'una all'altra, nè le opere su parti esterne o comuni mediante le quali è attuato un ampliamento.

### **SOSTITUZIONE EDILIZIA**

E' così definito un intervento di demolizione di costruzioni esistenti inteso a dare luogo a nuove costruzioni, che sostituiscano le precedenti.

### **SUPERFICIE UTILE**

La superficie utile è definita in conformità al D.A. 31.1.78, n° 70, con la quale sono state definite le tabelle parametriche ai fini dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Per le modalità di computo della superficie utile si veda anche la voce "Tolleranze" del presente Glossario.

Per le unità immobiliari, aventi le seguenti destinazioni:

- A/0 - abitazioni di ogni tipo
- A/10 - uffici e studi privati
- B/1 - collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi,
- B/2 - case di cura ed ospedali appartenenti ad enti di diritto
- B/4 - uffici pubblici
- B/5 - scuole, laboratori scientifici
- B/6 - biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie
- C/1 - negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi
- D/3 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli
- D/4 - case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto
- D/5 - istituti di credito, campo ed assicurazione
- D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi
- D/8 - fabbricati per speciali esigenze di attività commerciale

la superficie utile è determinata identicamente alla superficie utile abitabile definita dall'art. 2 del D.M. 10 maggio 1977, n. 801, come superficie di pavimento misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi. Nel computo della superficie utile non sono considerati i volumi tecnici.

La conversione in volume della superficie utile calcolata in tal modo si effettua moltiplicandola per il coefficiente 10/3.

Per le unità immobiliari aventi le seguenti destinazioni:

- C/2 - magazzini e locali di deposito
- C/3 - laboratori per arti e mestieri
- C/6 - autorimesse, quando non si tratti di parcheggi o impianti di rimessaggio pubblici o delle pertinenze di abitazioni
- D/1 - opifici
- D/2 - alberghi e pensioni
- D/7 - fabbricati per speciali esigenze di attività industriale

la superficie utile corrisponde alla sommatoria delle superfici lorde di tutti i piani, entro e fuori terra; da tale superficie sono da dedursi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente, nonchè i volumi tecnici (vds. in proposito la definizione data dal presente glossario).

La conversione in volume della superficie utile calcolata in tal modo si effettua moltiplicandola per il coefficiente 4,5.

## **TOLLERANZE**



Lo scostamento fra le misure di un'opera indicate dal progetto per il quale è stata rilasciata concessione edilizia o autorizzazione edilizia, ovvero dalla asseverazione di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e le misure delle opere eseguite non deve eccedere i seguenti limiti:

- misure lineari planimetriche: 1 %
- misure lineari altimetriche : 2 %.

Le medesime tolleranze sono ammesse nella misurazione delle grandezze relative all'applicazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Le misure di superficie e di volume sono calcolate da valori lineari misurati con le tolleranze sopraindicate; sono successivamente arrotondate all'intero più vicino, espresso in mq. o mc.

#### **UNITA' FONDIARIA MINIMA**

Corrisponde alla particella di superficie fondiaria all'interno della quale ogni trasformazione edilizia eccedente la manutenzione straordinaria ed ordinaria, le opere interne e la modificazione allo stato dei luoghi, deve essere definita con progetto unitario esteso a tutti gli immobili esistenti o edificandi nella particella stessa.

Nell'ambito degli interventi di urbanizzazione disciplinati da Piano Particolareggiato o strumento equivalente le unità fondiarie minime coincidono con i lotti edificabili; negli altri casi coincidono con la particella catastale.

Nell'ambito delle zone territoriali omogenee A e B1, l'unità fondiaria minima si identifica con il lotto.

#### **UNITA' IMMOBILIARE**

Consiste in un locale o insieme di locali, dotato di accesso indipendente e diretto da uno spazio pubblico (strada, piazza, ecc.) oppure da uno spazio privato di uso comune (cortile, scala, ballatoio, ecc.).

Negli edifici rurali non allibrati al NCEU l'individuazione delle unità immobiliari è effettuata secondo un criterio di analogia.

#### **UNITA' TIPOLOGICA**

E' così definito un organismo edilizio completo, dalle fondazioni alla copertura, o comunque una costruzione, realizzato e trasformato con interventi unitari, comprendente tutti gli elementi costruttivi, distributivi e funzionali necessari alla sua utilizzazione.

#### **VOLUME**

Il volume costruito è quello della figura solida che ha per base le superfici di pavimento immediatamente soprastanti il piano di fondazione, per facce le superfici esterne delle chiusure esterne e per spigoli le intersezioni di tali superfici. Il volume così definito non comprende porticati, logge, balconi od altre parti di costruzione non interamente racchiuse dalle chiusure esterne, nè i volumi tecnici (vds. definizione nel presente Glossario).

Il volume interno è definito secondo il medesimo criterio, assumendo le superfici interne delle chiusure.

La conversione del volume in superficie utile si esegue moltiplicandolo per il coefficiente 3/10 ovvero per il coefficiente 10/45 secondo la destinazione d'uso delle unità immobiliari: vedasi in proposito la definizione di superficie utile.

### **VOLUMI TECNICI**

Il Consiglio Superiore dei LL.PP. ha definito volumi tecnici quei volumi strettamente connessi alla funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il confort abitativo degli edifici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso a quella parte degli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Quindi ha elencato a titolo esemplificativo una serie di impianti tecnici che potrebbero essere considerati V.T. e cioè l'impianto idrico, tecnico, televisivo, ecc.

In giurisprudenza, in linea con quanto affermato dal suddetto organo consultivo, sono stati considerati volumi tecnici quei volumi atti ad ospitare impianti tecnici al servizio dell'edificio che, per esigenze tecniche o funzionali, non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato realizzabile secondo le norme del P.U.C.

Si dicono volumi tecnici i vespai, le camere d'aria, i doppi solai, le intercapedini, i sottotetti non praticabili, i volumi tecnici di sommità, ecc., ossia tutti i volumi che servono ad incomprimibili esigenze tecniche e tecnologiche.

I volumi tecnici non sono considerati ai fini del computo del volume o della superficie utile, nè per l'applicazione dei limiti di altezza.

Per gli impianti strettamente connessi alle opere di urbanizzazione primaria, assimilabili ai volumi tecnici, si veda la Circolare del Coordinatore dell'Ass. Reg. EE.LL. - Finanze ed Urbanistica 13.12.1988, n° 4501/U (B.U.R.A.S. n° 1 del 7.1.89).

### **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Costituiscono, ai sensi dell'art. 3 del D.A. 20.12.1983, n° 2266/U, suddivisioni del territorio comunale differenziate secondo la rispettiva funzione prevalente, in riferimento alle quali il P.U.C. detta precise norme sull'utilizzazione dei suoli.

## I N D I C E

|   |         |
|---|---------|
| <b><u>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</u></b>  | pag. 1  |
| Art. 1 -- Funzione delle norme di attuazione  | pag. 1  |
| Art. 1bis Elementi costitutivi del P.U.C.   | pag. 3  |
| Art. 1ter Revisioni periodiche del P.U.C.   | pag. 3  |
| Art. 1qua Verifiche contenute nel P.U.C.  | pag. 3  |
| Art. 1qui Simbologia adottata   | pag. 5  |
| Art. 2 -- Contenuti del P.U.C.  | pag. 8  |
| Art. 3 -- Formazione, adozione ed approvazione del P.U.C.   | pag. 9  |
| <br>  |         |
| <b><u>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.U.C.</u></b>   | pag. 11 |
| Art. 4 -- Strumenti per l'attuazione del P.U.C.   | pag. 11 |
| Art. 4bis Destinazioni d'uso  | pag. 11 |
| <br>  |         |
| <b>CAPO I - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)</b>  | pag. 14 |
| Art. 5 -- Definizione   | pag. 14 |
| Art. 6 -- Efficacia - Contenuto - Approvazione  | pag. 14 |
| <br>  |         |
| <b>CAPO II - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI</b>  | pag. 15 |
| Art. 7 -- Classificazione   | pag. 15 |
| <br>  |         |
| SEZ. II - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO<br>(P. di R.)   | pag. 15 |
| Art. 8 -- Individuazione delle zone di recupero del<br>patrimonio edilizio esistente (P. di R.)             | pag. 15 |
| <br>  |         |
| SEZ. III - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE (P.P.)   | pag. 18 |
| Art. 9 -- Classificazione   | pag. 18 |
| <br>  |         |
| SEZ. IV - PIANO ATTUATIVO AD INIZIATIVA PRIVATA (P.di L.)   | pag. 18 |
| Art. 10 - Piano di lottizzazione  | pag. 18 |
| Art. 10bis Domanda di autorizzazione della lottizzazione<br>e documenti a corredo della medesima            | pag. 19 |
| Art. 11 - Procedimento di deliberazione sulla domanda<br>di lottizzazione                                   | pag. 21 |
| Art. 12 - Competenze regionali sui P. di L.   | pag. 21 |
| Art. 13 - Convenzione del P. di L.<br>Impegni - Termini - Scadenze  | pag. 21 |
| Art. 14 - Autorizzazione alla lottizzazione   | pag. 23 |
| Art. 15 - Modalità di attuazione dei Piani di Lottizzaz.  | pag. 23 |
| Art. 16 - Obbligo di realizzo di opere di urbanizzazione  | OMISSIS |
| Art. 17 - Lottizzazione d'ufficio   | pag. 24 |
| Art. 18 - Opere di urbanizzazione primarie nei P. di L.   | pag. 25 |
| Art. 18bis Mancata determinazione sull'istanza di autoriz-<br>zazione a lottizzare o di stipula convenzione | pag. 25 |
| Art. 18ter Lottizzazione abusiva - Frazionamenti  | pag. 26 |
| Art. 18quat Piano per insediamenti produttivi (P.I.P.)  | pag. 27 |

|             |   |         |
|-------------|---|---------|
| Art. 18quin | Programmi di recupero urbano  | pag. 27 |
| Art. 18sex  | Programmi integrati di intervento<br>Programmi di riqualificazione urbana | pag. 29 |
| Art. 18sep  | Accordi di programma  | pag. 30 |

**CAPO III - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO** pag. 32

|              |   |         |
|--------------|---|---------|
| Art. 19      | - Definizione   | pag. 32 |
| Art. 19.1    | - Manutenzione ordinaria: definizione                                     | pag. 32 |
| Art. 19.2    | - Manutenzione straordinaria: definizione                                 | pag. 33 |
| Art. 19.2.1  | Opere equiparate alla manutenzione<br>straordinaria                       | pag. 34 |
| Art. 19.3    | - Restauro e risanamento conserv.: definizione                            | pag. 35 |
| Art. 19.4    | - Ristrutturazione edilizia: definizione                                  | pag. 35 |
| Art. 19.5    | - Ristrutturazione urbanistica: definizione                               | pag. 36 |
| Art. 19.6    | - Ricostruzione: definizione  | pag. 36 |
| Art. 19.7    | - Mutamenti di destinazioni d'uso   | pag. 36 |
| Art. 19 bis  | Modifiche allo stato dei luoghi<br>Obbligo di autorizzazione edilizia     | pag. 36 |
| Art. 19 ter  | Mancata determinazione sulla domanda di<br>concessione da parte dell'A.C. | pag. 38 |
| Art. 19quat  | Silenzio - assenso per edilizia residenziale                              | pag. 38 |
| Art. 19quinq | Silenzio-assenso per opere soggette<br>ad autorizzazione                  | pag. 38 |

**TITOLO III - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** pag. 39

|            |  |         |
|------------|--|---------|
| Art. 20    | - Indici urbanistici ed edilizi : funzione                     | pag. 39 |
| Art. 21    | - Superficie territoriale                                      | pag. 39 |
| Art. 22    | - Indice di fabbricab. territoriale                            | pag. 39 |
| Art. 23    | - Superficie fondiaria   | pag. 39 |
| Art. 24    | - Superficie minima di intervento                              | pag. 40 |
| Art. 25    | - Indice di fabbricabilità fondiaria                           | pag. 40 |
| Art. 26    | - Superficie utile abitabile                                   | pag. 40 |
| Art. 27    | - Superficie non residenziale                                  | pag. 40 |
| Art. 28    | - Superficie coperta   | pag. 41 |
| Art. 29    | - Rapporto massimo di copertura                                | pag. 41 |
| Art. 30    | - Indice di piantumazione                                      | pag. 41 |
| Art. 31    | - Altezza di ciascun fronte di una costruzione                 | pag. 41 |
| Art. 31bis | Altezza massima del fabbricato                                 | pag. 42 |
| Art. 32    | - Calcolo dei volumi   | pag. 43 |
| Art. 33    | - Piani seminterrati e interrati                               | pag. 44 |
| Art. 34    | - Dotazione di parcheggi privati                               | pag. 44 |
| Art. 34.1  | Superf. minima degli spazi di sosta delle<br>nuove costruzioni | pag. 44 |
| Art. 34.2  | - Parcheggi per insediam. di caratt. terziario                 | pag. 45 |
| Art. 34.3  | - Parcheggi in deroga  | pag. 45 |
| Art. 34.4  | - Parcheggi a servizio di esercizi commerciali                 | pag. 46 |

|  |         |
|--|---------|
| Art. 35 - Altezza della costruzione  | pag. 47 |
| Art. 36 - Numero dei piani   | pag. 47 |
| Art. 37 - Distanza dei confini   | pag. 47 |
| Art. 38 - Distacco tra gli edifici   | pag. 47 |
| Art. 39 - Vincolo dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria delle costruzioni | pag. 47 |
| Art. 40 - Condizioni essenziali di edificabilità   | pag. 48 |

**TITOLO IV** pag. 49

|  |         |
|--|---------|
| Art. 41 - Opere di urbanizzazione  | pag. 49 |
| Art. 41 bis Abbattimento barriere architettoniche  | pag. 49 |
| Art. 42 - Concessioni o autorizzazioni edilizie gratuite   | pag. 52 |
| Art. 43 - Concessioni edilizie per le quali sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione                                       | pag. 54 |
| Art. 44 - Classificazione del Comune ai sensi della legge n. 10/77   | pag. 54 |
| Art. 45 - Esecuzione diretta opere urbanizz. primaria  | pag. 54 |
| Art. 46 - Oneri di cui alla legge 10/77 nei casi di mutamenti di destinazione d'uso  | pag. 55 |
| Art. 47 - Concessioni edilizie soggette a regime speciale e quanto attiene oneri di urbanizzazione e/o ai costi di costruzione | pag. 56 |
| Art. 48 - Concessione o autorizzazione edilizia in deroga  | pag. 56 |
| Art. 49 - Riduzione oneri di urbanizz. per edifici che impieghino impianti ad energia solare                                   | pag. 57 |
| Art. 50 - Obbligo aggiornamento oneri legge 10/77  | pag. 57 |
| Art. 51 - Vincolo di non edificabilità   | pag. 58 |

**TITOLO IV - ZONIZZAZIONE** pag. 59

**CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI** pag. 59

|   |         |
|---|---------|
| Art. 52 - Tipi di zona  | pag. 59 |
| Art. 52bis Destinazioni di zona e salvaguardia                              | pag. 59 |
| Art. 52ter Norme per la salvaguardia del territorio dal rischio di incendio | pag. 60 |
| Art. 52qua Disposizioni in materia di impatto acustico                      | pag. 60 |

**CAPO II** pag. 62

|   |         |
|---|---------|
| Art. 53 - Zone residenziali   | pag. 62 |
| Art. 53bis Individuazione di complessi di particolare interesse storico-artistico | pag. 63 |
| Art. 54 - Zona omogenea A (Centro Storico)  | pag. 65 |
| Art. 54.1 Norme edilizie particolari per le zone A                                | pag. 68 |
| Art. 55 - Sottozona B1 (zona di completamento con ....)                           | pag. 71 |
| Art. 56 - Sottozona B2 (completam. centro edificato)                              | pag. 74 |
| Art. 57 - Sottozona B3 edilizia pubblica  | pag. 75 |
| Art. 57bis Sottozona B4 (completam. funz. edif. esistenti)                        | pag. 76 |

**SEZIONE III** pag. 78

|   |         |
|---|---------|
| Art. 58 - Zone residenziali di espansione (zone C)  | pag. 78 |
| <b>CAPO III</b>   | pag. 83 |
| Art. 59 - Zone per insediamenti produttivi (zona D)   | pag. 83 |
| Art. 59.1 - Sottozona D1  | pag. 85 |
| Art. 59.2 - Sottozona D2  | pag. 87 |
| Art. 59.3 - Sottozona D3  | pag. 90 |
| <b>CAPO IV</b>  | pag. 92 |
| Art. 60 - Zone agricole (Zona E)  | pag. 92 |
| Art. 60bis Individuazione delle sottozone agricole  | pag.106 |
| Art. 60ter Agriturismo  | pag.107 |
| Art. 60qua Punti di ristoro in zone agricole  | pag.109 |
| Art. 60qui Edificazione nuove costruzioni ad uso abitat.  | pag.109 |
| Art. 60sex Accorpamento e asservim. superfici fondiari  | pag.109 |
| Art. 60sep Limitazione trentennale del divieto di frazion.<br>delle unità poderali per la ricostruzione delle<br>unità produttive | pag.111 |
| Art. 61 - Disciplina degli impianti di itticoltura<br>o acquacoltura  | pag.112 |
| Art. 61bis Norme puntuali per gli interventi nelle<br>diverse sottozone E   | pag.113 |
| Art. 61ter Disciplina degli scarichi degli insediamenti<br>nelle zone agricole  | pag.124 |
| Art. 62 - Obblighi da rispettare nelle zone agricole<br>per le aree boscate   | pag.124 |
| Art. 62bis Oneri di cui alla legge n° 10/77 nelle zone<br>agricole  | pag.126 |
| Art. 62ter Aree agricole di particolare tutela  | pag.126 |
| <b>CAPO V - ZONE DI INTERESSE GENERALE</b>  | pag.127 |
| Art. 63 - Zone di interesse generale (G)  | pag.127 |
| <b>CAPO VI - SOTTOZONE DI SALVAGUARDIA E DI TUTELA</b>  | pag.132 |
| Art. 64 - Zone di salvaguardia e di tutela (zona H)   | pag.132 |
| Art. 65 - Sottozona di rispetto della viabilità (H1)  | pag.134 |
| Art. 66 - Sottozona di rispet. cimiteriale e depurat. (H2)  | pag.134 |
| Art. 67 - Sottozona di interesse archeolog. e geomorfol.  | pag.136 |
| Art. 68 - Sottozona di salvaguardia ecologica<br>e rispetto ambientale (H4) (L. 8.8.85, n° 431 -<br>D.P.R. 24.5.88, n° 236        | pag.140 |
| Art. 69 - Sottozona di rispetto del verde privato (H5)  | pag.143 |
| Art. 69bis Norme specifiche per le aree di pregio<br>ambientale   | pag.143 |
| <b>CAPO VII - ZONE DESTINATE A STANDARDS URBANISTICI (S)</b>  | pag.146 |
| Art. 70 - Classificazione   | pag.146 |
| <b>SEZ. I - ZONE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE (S1)</b>  | pag.146 |
| Art. 71 - Definizione e classificazione   | pag.146 |
| <b>SEZ. II - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE</b>  |         |

|   |         |
|---|---------|
| COMUNE (S2)   | pag.147 |
| Art. 72 - Definizioni   | pag.147 |
| Art. 73 - Suddivisione  | pag.147 |
| Art. 74 - Prescrizioni per la S2a   | pag.147 |
| Art. 75 - Prescrizioni per la S2b   | pag.148 |
| <br>  |         |
| SEZ. III - ZONE DESTINATE A VERDE, GIOCO E SPORT (S3)   | pag.148 |
| Art. 76 - Classificazione   | pag.148 |
| Art. 77 - Zone a parco urbano urbano e a verde di quart.  | pag.149 |
| Art. 78 - Zone per impianti sportivi  | pag.149 |
| <br>  |         |
| SEZ. IV - ZONE DESTINATE A SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGI  | pag.150 |
| Art. 79 - Definizione e classificazione   | pag.150 |
| <br>  |         |
| SEZ. V  |         |
| Art. 80 - Zone destinate alla viabilità e distanze dalle<br>strade                                    | pag.151 |
| Art. 81 - Impianti di distribuzione carburante<br>e di ristoro degli utenti                           | pag.155 |
| Art. 82 - Infrastrutture per la mobilità  | pag.156 |
| Art. 83 - Aree per spettacoli viaggianti  | pag.156 |
| <br>  |         |
| <b>CAPO VIII</b>  |         |
| Art. 84 - Vincoli aree e monumenti di interesse artistico e<br>archeologico                           | pag.157 |
| Art. 85 - Autorizzazioni nelle aree o negli immobili<br>soggetti a tutela paesistica                  | pag.157 |
| Art. 86 - Elenco dei vincoli e delle zone di rispetto che<br>possono esistere sul territorio comunale | pag.160 |
| Art. 87 - Glossario   | pag.163 |