

**COMUNE DI SENORBÌ**  
**E FRAZIONI DI SISINI E ARIXI**  
**PROVINCIA DI CAGLIARI**

**NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

**CAPO I.- NORME PRELIMINARI**

**Art. 1) Oggetto delle norme di attuazione**

Tutte le opere edili e di urbanizzazione già realizzate, in corso di realizzazione e da realizzare nel territorio Comunale di Senorbì e nelle frazioni di Sisini e Arixì, nonché i cambiamenti di destinazione d'uso nello stesso ambito Comunale, sono soggette alle prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio, negli elaborati grafici, nelle Norme Urbanistiche Generali e nelle presenti Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

Le previsioni contenute nel P.U.C. si attuano attraverso le concessioni edilizie nelle zone omogenee B ed E o attraverso la predisposizione di piani attuativi nelle zone omogenee A, C, D, G e S.

Tutte le disposizioni contenute nelle presenti norme sostituiscono integralmente quelle del precedente Programma di Fabbricazione Comunale.

## **Art. 2) Zonizzazione**

Il territorio Comunale, ai sensi dell'art. 17 della Legge 06/08/1967 n°765 e della L.R. 22/12/1989 n°45, nonché del D.A. °2266/U del 20/12/1983, è suddiviso nelle sottoriportate zone omogenee.

Tutte le opere edili, le urbanizzazioni e i cambiamenti di destinazione d'uso sono consentite se conformi alle disposizioni di ciascuna zona omogenea.

### **ZONA A - Centro storico - artistico o di particolare pregio ambientale.**

Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

### **ZONA B - Completamento residenziale.**

Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

### **ZONA C - Espansione residenziale.**

Le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

### **ZONA D - Industriali, artigianali e commerciali.**

Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

### **ZONA E - Agricola.**

Le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

### **ZONA G - Servizi Generali.**

Le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed università, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

### **ZONA E\* - Salvaguardia.**

Le parti del territorio non classificabili secondo criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali: - fascia attorno agli agglomerati urbani; - fascia di rispetto cimiteriale; - fascia lungo le strade statali provinciali e comunali.

### **ZONA S – Spazi pubblici.**

Sono gli spazi riservati alle attività collettive (istruzione fino alle scuole dell'obbligo) alle aree e attrezzature per interesse comune (religiose, culturali, sociali etc.), a verde pubblico, sport e parcheggi con esclusione delle aree destinate a sedi viarie.

## **CAPO II.- NORMATIVA DELLE ZONE E SOTTOZONE OMOGENEE**

### **Art. 3) ZONA A - CENTRO STORICO - ARTISTICO O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE.**

Gli interventi nella zona A sono previsti da un piano particolareggiato o piano di recupero.

#### **A) Oggetto e finalità del Piano Particolareggiato in fase di attuazione.**

Il Piano Particolareggiato ha per oggetto il Centro Storico del Comune di Senorbì delimitato in apposito elaborato grafico. Tutte le opere edilizie o di urbanizzazione da realizzare all'interno del perimetro del Piano sono soggette al rispetto del R.E. nonché delle presenti Norme di attuazione e di tutte le prescrizioni contenute negli elaborati del Piano Urbanistico Comunale. Per quanto riguarda le volumetrie in ampliamento o sopraelevazione consentite, verranno contabilizzate fino ad un massimo di metri cubi. previsti nel P.P. del centro storico. Dovranno seguire i profili regolatori di progetto, mentre per le volumetrie non computate, quali sottotetti o piani interrati si farà riferimento direttamente al Regolamento Edilizio ed alle Norme di Attuazione del P.U.C. secondo le direttive architettoniche impartite dalla Commissione Edilizia in sede di progettazione esecutiva. Il Piano Particolareggiato ha come finalità il recupero degli edifici e degli spazi urbani del Centro Storico, nonché la rivitalizzazione del suo tessuto edilizio per favorirne il recupero in senso estetico e formale.

#### **B) Validità e durata del Piano.**

L'approvazione del Piano Particolareggiato, ai sensi della Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste.

Il presente Piano Particolareggiato sarà attuato nel termine di dieci anni dalla pubblicazione sul BURAS e nel medesimo periodo saranno compiute le eventuali espropriazioni.

### **C) Attuazione del Piano.**

Tutte le opere previste nel Piano Particolareggiato sono realizzabili sulla base di apposita Concessione o Autorizzazione ad edificare, rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico ai sensi delle Leggi e del Regolamento Edilizio vigenti.

L'attuazione del Piano Particolareggiato è prevista per interventi unitari estesi alle Unità Minime di Intervento (U.M.I.) individuate nell'apposita tavola, salvo i casi previsti nei successivi articoli.

### **D) Unità Minime d'intervento.**

Le unità minime d'intervento si riferiscono ad un organismo edilizio che presenta caratteristiche unitarie, in riferimento alla sua tipologia e/o morfologia, ad edifici che, anche se inizialmente costruiti con caratteristiche diverse, hanno subito uno sviluppo integrato, ovvero a fabbricati per i quali il Piano Particolareggiato preveda un unico intervento di ricucitura del tessuto edilizio esistente.

Per ogni intervento edilizio o variazione di destinazione d'uso in edifici compresi nella stessa U.M.I. è prescritta la presentazione di un progetto unitario, secondo quanto previsto successivamente per ciascun tipo di intervento, cui farà riferimento la Concessione o Autorizzazione, che saranno subordinate ad un impegno formale per l'attuazione di tutti gli interventi previsti per l'U.M.I. e per il ripristino degli elementi tipologici originari.

Nel caso di U.M.I. comprendenti differenti proprietari, o nel caso di parte di immobile oggetto di successiva compravendita, può essere presentato un progetto separato per la parti

afferenti ad ognuno dei proprietari, ammesso che il titolo di proprietà sia dimostrato attraverso atto di compravendita o dichiarazione sostitutiva di atto notorio. In caso di possibili ampliamenti e/o sopraelevazioni ciascun proprietario potrà disporre di una quota parte proporzionale alla sua quota di appartenenza.

### **E) Presentazione dei progetti e modalità di intervento.**

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dovranno prevedere il rispetto dei materiali originari e delle linee architettoniche dei manufatti esistenti.

Tutti gli interventi previsti dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali, strutturali e distributive originarie dell'edificio.

I progetti di edifici compresi entro il limite del Piano dovranno indicare tutte le previsioni, per quel Lotto, del Piano Particolareggiato.

Ogni intervento edilizio o variazione di destinazione d'uso in edifici o parti di essi che ricadano all'interno di una U.M.I. è subordinato alla presentazione di un rilievo in scala 1:100 di tutte le unità immobiliari comprese nella U.M.I., integrato dai prospetti e dalle sezioni necessarie ed eventuali dettagli architettonici in scala 1:10 o 1:20, corredato da un'appropriata documentazione fotografica.

Il progetto dovrà essere corredato da tutti i dettagli tecnici relativi a materiali da impiegare, modi di attuazione, forme e dimensioni, tecnologie esecutive.

In tutti gli edifici sono consentiti interventi edilizi tesi unicamente alla realizzazione o all'adeguamento di servizi igienici carenti. Per il rilascio della relativa Autorizzazione, è prescritta la progettazione dell'intervento ed il suo inquadramento in un rilievo in scala 1:100 della U.M.I., nonché la documentazione relativa alle soluzioni tecniche adottate.

## **F) Definizione degli interventi.**

Gli interventi edilizi ed urbanistici consentiti nelle U.M.I. sono i seguenti:

- 1 - Manutenzione Ordinaria;
- 2 - Manutenzione Straordinaria;
- 3 - Restauro e Risanamento Conservativo;
- 4 - Ristrutturazione Edilizia
- 5 - Demolizione senza ricostruzione;
- 6 - Demolizione e Ricostruzione;
- 7 - Sopraelevazione;
- 8 - Nuova Edificazione.

### **- Manutenzione Ordinaria.**

Sono gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi sono consentiti direttamente in tutti gli edifici ad eccezione di quelli destinati alla demolizione senza ricostruzione. Per il rilascio della relativa Autorizzazione è prescritto un elaborato di inquadramento con rilievo in scala 1:100 della parte interessata all'intervento, una documentazione fotografica dello stato di fatto, nonché un progetto degli interventi previsti.

### **- Manutenzione Straordinaria.**

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici e le destinazioni d'uso.

Tali interventi sono consentiti in tutte le U.M.I. ad eccezione degli edifici destinati alla demolizione senza che di questi sia prevista ricostruzione. Per il rilascio della relativa Autorizzazione è prescritto un elaborato di inquadramento con rilievo in scala 1:100 della parte interessata all'intervento, una documentazione fotografica dello stato di fatto, nonché un progetto degli interventi previsti.

- Restauro e Risanamento Conservativo.

Sono gli interventi rivolti a conservare l'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 comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Tali interventi sono consentiti in tutte le U.M.I. ad eccezione degli edifici destinati alla demolizione. Per il rilascio della relativa Autorizzazione è prescritto un elaborato di inquadramento con rilievo in scala 1:100 della parte interessata all'intervento, una documentazione fotografica dello stato di fatto, nonché un progetto degli interventi previsti.

#### - Ristrutturazione Edilizia.

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Il rilascio della relativa Concessione è subordinato ad un progetto unitario esteso a tutto il perimetro della U.M.I.

#### - Demolizione e Ricostruzione.

Sono gli interventi che attraverso la demolizione degli organismi edilizi esistenti e la loro ricostruzione consentono una riorganizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbano. Il rilascio della relativa Concessione è subordinato ad un progetto unitario esteso a tutto il perimetro della U.M.I.

Sarà consentita, sentito il parere della Commissione Edilizia, la demolizione di volume entro il limite del 20% dell'esistente finalizzata alla ricostruzione in altra parte del lotto secondo le caratteristiche ed i materiali indicati nelle presenti norme. Tali interventi dovranno avere una motivazione legata ad esigenze funzionali e/o di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie dell'esistente.

#### - Demolizione senza Ricostruzione.

Sono gli interventi che riguardano la demolizione degli organismi edilizi necessari all'opera di risanamento igienico-funzionale e formale del contesto urbanistico: tale intervento prevede, contestualmente, l'esecuzione delle opere atte a valorizzare l'organizzazione morfologica del quartiere.

Le ricostruzioni dovranno rispettare, in sede di progettazione, le tipologie tradizionali a seconda della destinazione d'uso prevista.

- Sopraelevazione.

Gli interventi di sopraelevazione di uno o più livelli sono ammessi secondo quanto previsto nelle tavole del P.P. del centro storico e quanto previsto nei relativi profili regolatori, dove sono indicate le U.M.I. in cui sono consentite modifiche nelle altezze dei fabbricati. Tali interventi dovranno avvenire nel rispetto della qualità dei materiali e della configurazione architettonica dei manufatti esistenti. Il rilascio della relativa Concessione è subordinato ad un progetto unitario esteso a tutto il perimetro della U.M.I.

- Nuova Edificazione.

Sono gli interventi che nel rispetto dell'organizzazione urbanistica del quartiere consentono la realizzazione di nuove costruzioni. Tali interventi dovranno avvenire nel rispetto della qualità dei materiali e della configurazione architettonica dei manufatti esistenti nel contesto in cui si effettuerà il nuovo inserimento. Il rilascio della relativa Concessione è subordinato ad un progetto unitario esteso a tutto il perimetro della U.M.I.

Ove le demolizioni siano legate ad eventuali nuove edificazioni è essenziale che, in sede di approvazione del progetto esecutivo, venga vincolato il rilascio della Concessione Edilizia alla demolizione dei fabbricati previsti nella apposita tavola di Piano Particolareggiato

Le nuove edificazioni dovranno rispettare, in sede di progettazione, le tipologie tradizionali a seconda della destinazione d'uso prevista.

### **G) Profili Regolatori.**

Tutti i profili regolatori indicati negli elaborati grafici dovranno essere definiti in sede di progettazione esecutiva con la possibilità, legata ad esigenze architettoniche, di modificare o spostare la disposizione delle aperture finestrate. Il tutto dovrà avere l'approvazione della Commissione Edilizia.

E' comunque consentito, sentito il parere della Commissione Edilizia, procedere alla regolarizzazione di aperture o chiusure di porte e/o finestre per motivate esigenze funzionali o igienico-sanitarie, sempre nel rispetto dei caratteri Architettonico-Edilizi del fabbricato.

Sarà sempre consentito il rifacimento della copertura con falda inclinata, sempre nel rispetto dei materiali previsti, solo se questa non costituisce incremento volumetrico secondo quanto previsto nel Regolamento Edilizio Comunale e nelle Norme di Attuazione del P.U.C..

### **H) Destinazioni d'uso delle aree.**

Il P.P. comprende:

- aree per la viabilità, per le quali valgono le prescrizioni del P.U.C. vigente;
- aree per la residenza e servizi connessi, per le quali valgono le prescrizioni della presente normativa.

### **I) Destinazioni d'uso degli edifici ed attrezzature.**

Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici e nelle attrezzature

comprese nel P.P., ad eccezione di quelle ad uso pubblico, sono le seguenti:

- residenze e servizi connessi (garage, cantine, etc.);
- studi professionali;
- autorimesse private o pubbliche;

- locali commerciali e pubblici esercizi;
- uffici, circoli per lo svolgimento di attività sociali, culturali, ricreative, sportive, strutture sanitarie;
- laboratori artigianali, laboratori tecnico-scientifici compatibili con la residenza, la cui natura, cioè, non comporti effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque o del suolo o movimentazione di merci con automezzi pesanti;
- servizi pubblici.

La destinazione degli immobili e, invece, esclusa per:

- industrie di qualunque genere;
- macelli;
- stalle, scuderie, ricoveri per animali in genere, fatte salve le disposizioni del regolamento comunale di igiene;
- depositi all'aperto;
- attività moleste o, in genere, pericolose per l'igiene pubblica.

#### **L) Piani non abitabili ed abitabili.**

L'altezza minima da pavimento a soffitto dei locali non destinati ad abitazione non potrà essere inferiore a ml.2,20.

L'altezza minima interna utile dei locali abitabili, salvo prescrizioni derivanti da normative particolari sulle singole destinazioni, non dovrà essere inferiore a ml.2,70.

L'altezza minima interna dei locali potrà, nel caso di disimpegni, di locali igienici, di servizio e di sgombero, essere ridotta fino a ml.2,40.

Quando l'altezza massima lo consenta il sottotetto può essere destinato a deposito o locale di sgombero.

E' vietato l'uso abitativo degli spazi in cui non risultano rispettate le altezze minime previste.

I volumi compresi tra il piano orizzontale della linea di gronda e le coperture non saranno conteggiati ai fini del volume ammissibile, nel caso che le falde del tetto non superino il 35% di pendenza.

#### **M) Infissi.**

In generale non è consentita la messa in opera di nuovi infissi metallici, ad eccezione delle attività commerciali. In quest'ultimo caso gli infissi metallici dovranno essere verniciati con colori opportuni, scelti entro una gamma approvata dall'Amm.ne Comunale.

#### **N) Recinzioni.**

Per la realizzazione di recinzioni sono assolutamente vietati manufatti in calcestruzzo prefabbricati ed intonaci di tipo plastico.

#### **O) Altezze.**

Per quanto attiene il calcolo di altezze, distanze e volumi si devono rispettare le norme indicate dal vigente P.U.C..

Gli edifici prospettanti sulla pubblica via avranno le altezze indicate dai profili regolatori.

#### **P) Gronde e pluviali.**

Le gronde negli edifici prospettanti lungo strade saranno realizzate in muratura.

I pluviali dovranno essere realizzati in materiale metallico.

Se lungo la strada sono presenti collettori di raccolta delle acque meteoriche, negli ultimi due metri i pluviali dovranno essere internati nella muratura e collegati ai collettori.

#### **Q) Coperture e finitura delle facciate.**

Le coperture prevederanno una finitura con tegole in laterizio: in caso di intervento di sostituzione della copertura, questa dovrà essere realizzata con tegole.

Sia per le murature faccia a vista che per quanto riguarda i colori, prima dell'esecuzione il concessionario eseguirà dei campioni del tipo di pietra e del colore da utilizzare: questi dovranno essere approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale, che stenderà apposito verbale in mancanza del quale non verrà rilasciato certificato di abitabilità.

#### **R) Prescrizioni di carattere generale.**

I proprietari che effettuano qualunque intervento sono obbligati al completamento degli stessi con l'esecuzione dei lavori di finitura necessari a conservare il dovuto carattere di decoro dell'edificio.

In caso di inadempienza dei privati il Responsabile dell'U.T., su parere della Commissione edilizia può imporre l'esecuzione delle opere necessarie a tal fine, ed in caso di inadempienza non sarà rilasciato il certificato di abitabilità.

Nei confronti dei proprietari di fabbricati in cattive condizioni manutentorie o realizzati con materiali non previsti dal Piano, il Responsabile dell'U.T., con apposita ordinanza, può imporre l'adeguamento agli standard formali richiesti.

Per insegne o scritte pubblicitarie è richiesto un progetto dettagliato; eventuali sporgenze dal fabbricato dovranno essere contenute entro la sagoma di ingombro del marciapiede e ad altezza non inferiore di ml.3,00.

#### **Art. 4) ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE.**

Si considerano zone di completamento residenziale le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate, le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10 % di quella complessivamente realizzabile.

In tali zone omogenee sono consentiti, sugli immobili esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica.

Quando gli interventi riguardano ricostruzioni, nuove costruzioni ed ampliamenti, essi devono realizzarsi nel pieno rispetto delle prescrizioni di seguito indicate:

- a) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono soggetti ad autorizzazione del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;

- b) Le opere interne che non modificano il volume, le superfici, le facciate, la destinazione d'uso e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile non sono soggette a concessione né ad autorizzazione;

- c) Tutti gli altri interventi edilizi ed urbanistici sono soggetti a concessione edilizia;

- d) In tale zona omogenea non potranno essere realizzati edifici con densità fondiaria superiore a 3.00 mc/mq.;

- e) Nella zona B, per gli interventi edificatori ammessi dagli strumenti urbanistici, i volumi possono essere computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura sia piana o il tetto abbia pendenza minore al 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35 % o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume

computato secondo le modalità precedenti va' aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio;

- f) Non si tiene conto di quella parte di volume interrato e/o seminterrato, sempre che sia adibito a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili; qualora detti locali siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati e seminterrati partecipano al computo del volume per la parte emergente dal piano di campagna

- g) L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt 12 di lato;

E' consentito detrarre dal computo dei volumi il piano terreno di ogni edificio per un'altezza pari a mt. 2,60 se intervengono contemporaneamente le seguenti condizioni:

– la costruzione sorga su pilotis lasciando il piano terreno aperto e adibito a parcheggio o spazio pedonale per non meno del 75% dell'area per un'altezza eguale, e comunque non inferiore a mt. 2,60;

– la costruzione su pilotis con le caratteristiche di cui alla prima condizione sia estesa a tutti gli edifici compresi in un isolato.

- h) Dovranno essere previsti parcheggi nella misura di 1 mq/10 mc di volume lordo costruito. Detti parcheggi potranno essere nei piani interrati o seminterrati o nelle aree libere all'interno del lotto;

- i) L'altezza dei nuovi edifici non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ai sensi dell'art.5 del D.A. n°.2266/83 e comunque in ogni caso non dovrà essere superiore a mt. 7,50;

- l) Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare, da qualsiasi corpo di fabbrica, la distanza minima di mt 8. 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, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile;

- m) Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata vigore del D.A. EE.LL. n°2266/U del 20/12/1983 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, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizione del Codice Civile;

- n) Gli edifici possono essere costruiti in aderenza (previo assenso del confinante), a filo strada (se devono uniformarsi alla linea dei fabbricati esistenti), distaccarsi di 2 mt. dal ciglio stradale, oppure devono distaccarsi dai confini di almeno ml 4,00;

- o) Quando vengono frazionati lotti già costruiti è necessario verificare l'indice fondiario nel lotto originario. Nei lotti liberi sarà possibile edificare solo l'eventuale volume non utilizzato dal lotto primitivo, calcolato in base all'indice fondiario stabilito per la zona B.

Nelle zone "B" oltre alle strutture residenziali sono ammesse anche le seguenti destinazioni d'uso:

- a) locali commerciali e pubblici esercizi di superficie inferiore a 400 mq per ciascun fabbricato;
- b) autorimesse;
- c) studi professionali, botteghe e officine artigiane per attività non moleste, non pericolose e con ottimi requisiti igienico sanitari;
- d) uffici, strutture ricettive;
- e) servizi pubblici;
- f) strutture socio-assistenziali-sanitarie con meno di 25 posti letto.

Tutte queste attività sono consentite nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti a condizione che venga riservata una superficie per spazio ad uso pubblico pari a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui la metà destinata a parcheggi.

Ai parcheggi sopra indicati vanno aggiunti quelli previsti per le zone residenziali pari a 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di volume lordo costruito.

## **Art. 5) ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE.**

5.1) Nelle zone omogenee C, per l'edificazione, è obbligatoria la predisposizione di un piano di lottizzazione convenzionata o di un piano attuativo di iniziativa comunale (P. di Z.), è necessario che il piano attuativo interessi tutto il comparto di zona C. Per comparto si deve intendere un'intera zona C omogenea.

Qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Consiglio Comunale predisporre il piano esteso all'intero comparto; in tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali, di qualunque superficie territoriale, convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

Di seguito vengono riportate le norme per le Zone C:

- L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è pari a 1,00 mc/mq;
- L'altezza massima consentita è di mt 10,50;
- I distacchi dai confini non dovranno essere inferiori a 4 mt;
- Il distacco tra edifici non deve essere minore di 8 mt;
- L'arretramento dall'asse stradale deve essere maggiore o uguale all'altezza dell'edificio e comunque in ogni caso non inferiore a mt. 2,00;
- Le tipologie edilizie possono essere isolate, binate e a schiera;
- Tutti gli spazi non occupati dall'edificazione, all'interno dei lotti, devono essere sistemati a verde;
- La densità edilizia viene determinata mediante l'indice di fabbricabilità territoriale che esprime la misura del volume edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

- Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili per il Comune di Senorbì e per le frazioni di Sisini e Arixi è dedotto assumendo:

Il parametro di 140 mc ad abitante dei quali:

98 mc per la residenza;

28 mc per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar, tavole calde e simili;

14 mc per servizi pubblici;

- La dotazione minima di spazi pubblici "S", per il Comune di Senorbì e per le frazioni di Sisini e Arixi con esclusione della viabilità di piano, deve essere pari a 18 mq/abit. così suddiviso:

- "S1" aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne,

e scuole dell'obbligo 4,50 mq

- "S2" aree per attrezzature di interesse comune:

religiose, culturali, sociali, assistenziali,

sanitarie e amministrative etc. 2,00 mq

- "S3" aree per parco, giochi e sport 9,00 mq

- "S4" aree per parcheggi pubblici 2,50 mq

- La viabilità principale nel comparto dovrà prevedere sezioni stradali con larghezza non minore di mt 10;

La viabilità secondaria avrà sezioni stradali di larghezza non minore di mt 8,00;

- I piani attuativi dovranno prevedere apposite strade di servizio per l'accesso ai lotti ed idoneo innesto nella viabilità di collegamento.

## 5.2) Redazione dei Piani di lottizzazione.

I Piani di lottizzazione devono essere redatti da un ingegnere o da un architetto, regolarmente iscritti nei rispettivi albi professionali, e devono comprendere i seguenti elaborati:

- a) Planimetria in scala 1/2000 da cui risulti l'inserimento della lottizzazione nella zona del territorio comunale;
- b) Planimetria catastale in scala 1/2000 con l'indicazione dei Fogli, dei mappali, delle superfici catastali e dei proprietari dei terreni;
- c) Rilievo plano-altimetrico dello stato di fatto in scala 1/500-1/200;
- d) Planivolumetrico, con tabella dei dati progettuali, e zonizzazione scala 1/500 - 1/200;
- e) Tipologie edilizie in scala 1/100 - 1/50;
- f) Planimetria della rete idrica;
- g) Planimetria della rete telefonica;
- h) Planimetria della rete di illuminazione pubblica;
- i) Planimetria delle reti fognarie bianche e nere;
- l) Particolari costruttivi e sezione stradale tipo;
- m) Relazione tecnica dettagliata e relazione geologica e geotecnica;
- n) Norme di attuazione per il P. di L.;
- o) Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
- p) Schema di convenzione.
- q) Titoli di proprietà delle aree e eventuali comunicazioni in caso di mancato assenso da parte di qualche proprietario.

L'autorizzazione Comunale al rilascio della concessione edilizia è subordinata alla stipula di una convenzione da trascriversi a cura del proprietario o dei proprietari o dai loro rappresentanti autorizzati, che prevede:

- 1) la cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nel Piano di Lottizzazione;
- 2) la realizzazione a carico del proprietario o dei proprietari delle opere di urbanizzazione primaria e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura deliberata dal Consiglio Comunale;
- 3) i termini, stabiliti dal C.C. e non superiori a 10 anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- 4) congrue garanzie finanziarie o fideiussione assicurativa per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione,

La convenzione deve essere approvata con deliberazione Consiliare, nei modi e nelle forme di legge. Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinata all'impiego della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

### 5.3 Progetti esecutivi per le opere di urbanizzazione primaria.

Una volta stipulata la convenzione, il lottizzante dovrà presentare al Comune, a firma di un ingegnere abilitato, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, sia per il rilascio della concessione edilizia che per la realizzazione delle stesse.

### 5.4 Distanze dal confine stradale fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone "C".

Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni o ricostruzioni non possono essere inferiori, secondo quanto riportato nel Codice della strada, a:

- a) 30 mt. per le strade di tipo "A";

b) 20 mt. per le strade di tipo “B”;

c) 10 mt. per le strade di tipo “C”.

Mentre le distanze dal confine stradale da rispettare nelle costruzione o ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:

a) 5 mt. per le strade di tipo “A” e “B”;

b) 3 mt. per le strade di tipo “C” e “F”.

Per le strade di tipo “F” non sono stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

#### 5.5 Stralci funzionali nelle lottizzazioni.

È possibile procedere per stralci funzionali in base alla L.R. n°20 del 01/07/1991.

#### 5.6) Lottizzazioni d’ufficio.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, a formare un piano di lottizzazione delle aree stesse, assegnando un termine di trenta giorni per dichiarare se intendono aderire ed un termine di centoventi giorni per presentare il progetto e lo schema della convenzione.

Se i proprietari non aderiscono, il Comune provvede alla lottizzazione d’ufficio.

Il progetto di lottizzazione, approvato con le modificazioni che l’Amministrazione Comunale riterrà di apportare, è notificato ai proprietari delle aree con invito a dichiarare entro trenta giorni se lo accettano, oppure in che modo propongono sia modificato.

In questo caso il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere all’espropriazione delle aree, per l’ordinata attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

## **Art. 6) ZONA D - ARTIGIANALE, INDUSTRIALE E COMMERCIALE.**

Per poter edificare in Zona D è necessaria la predisposizione di un piano attuativo che può essere di iniziativa privata o pubblica.

Nel primo caso trattasi di piano di lottizzazione convenzionata, nel secondo caso di Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.).

Le successive concessioni singole dovranno essere conformi a quanto previsto nei piani attuativi.

I piani attuativi dovranno assicurare integralmente la quantità minima, da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, pari al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. In aggiunta agli spazi pubblici, anche in sede di rilascio della singola concessione, dovrà essere riservata, per ogni 100 metri quadrati di superficie lorda di pavimento, degli edifici di carattere commerciale e direzionale, la quantità minima di mq 80 da destinare ulteriormente a spazi pubblici e ad uso pubblico, escluso le sedi viarie, di cui almeno la metà da utilizzare a parcheggio.

Gli spazi pubblici per servizi S individuati dagli strumenti attuativi, saranno soggetti alla relativa disciplina urbanistica ed edilizia di cui alle presenti norme del Piano Urbanistico Comunale.

I piani attuativi dovranno prevedere apposite strade di servizio per l'accesso ai lotti, con idoneo innesto nella viabilità di collegamento Comunale, Provinciale o Statale non potendo, questa ultima, essere assunta come supporto viario di smistamento interno dell'area interessata. La viabilità dovrà essere studiata in modo da consentire, oltre l'accesso ai lotti, la corretta evoluzione dei mezzi in relazione al tipo di aziende che si dovranno insediare.

All'interno dei lotti edificabili, le costruzioni dovranno sorgere con idonei spazi per la manovra e per la sosta degli automezzi che dovrà essere pari a metri quadrati 1 per ogni 5 metri quadrati di superficie coperta utilizzata, sistemando dove possibile a verde le parti libere.

E' comunque vietata la costruzione di abitazioni civili, con la sola esclusione di locali per il personale di custodia. I piani attuativi e le successive richieste di concessione dovranno, inoltre, specificare con quali mezzi, impianti e sistemi si provvederà alla massima riduzione e massima dispersione dei fumi, polveri, gas ed esalazioni pericolose o nocive; agli scarichi liquidi ed ai rifiuti solidi, i quali dovranno rispettare le prescrizioni di cui alle leggi 130/1966 n°614, 10/05/1976 e successive modificazioni ed alle norme e regolamenti vigenti in materia.

Dovrà inoltre essere assicurata l'inesistenza di pericoli o danni per la salute pubblica, in particolare modo nei centri abitati, derivabili da esalazioni di vapori, gas o altro, da scoli di acque reflue, rifiuti solidi o liquidi, rumori.

Nelle zone D sono comprese le porzioni di zone destinate specificatamente all'insediamento, previa predisposizione di piano attuativo, di impianti industriali ed artigianali e attrezzature commerciali, uffici, magazzini, mense ed attrezzature di servizio, ad essi collegati.

Le attività commerciali saranno quelle previste dalle norme urbanistiche riferite al settore commerciale per le zone "D". Potranno essere consentite attività quali bar, punti di ristoro etc. solo se a servizio delle attività produttive della zona.

Nell'edificazione dei fabbricati attinenti alle destinazioni di zona dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Superficie coperta: Rapporto di copertura massimo 0,45 mq/mq;
- Limiti di altezza: Per i fabbricati adibiti alla trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti, dovrà essere rispettata l'altezza massima di mt 10 con la sola

eccezione per particolari impianti ed attrezzature per i quali sia dimostrata l'esigenza di altezza maggiori in relazione al loro funzionamento.

La limitazione di altezza non si applica ai camini, ciminiere, antenne o altre infrastrutture tecnologiche per le quali siano dimostrate esigenze di altezze superiori al limite di cui sopra.

Distacchi: Nell'edificazione dovranno essere rispettati i seguenti distacchi:

a) tra corpi di fabbrica prospettanti, anche dello stesso fabbricato, dovrà essere assicurata una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto;

b) dai confini laterali, salvo i casi in cui sia ammessa dallo strumento attuativo l'edificazione in aderenza, dovrà essere assicurata una distanza non inferiore a mt 6,00;

c) dal ciglio delle strade di servizio, interne alle aree incluse nei piani attuativi, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a mt 8,00;

d) dovrà essere altresì assicurato il rispetto delle norme di cui al Nuovo Codice della Strada relativo alle distanze minime da osservarsi a protezione del nastro stradale secondo il disposto dell'art. 5 del D.A. EE.LL. n°2266 del 20/12/1983 e successive modificazioni;

- Viabilità: la viabilità all'interno delle zone D dovrà prevedere una sezione stradale di larghezza non inferiore a mt 12 (di cui mt. 10,00 per le sedi viarie e mt. 2,00 per i marciapiedi);

- Tipi edilizi: i fabbricati dovranno sorgere di massima isolati nel lotto con la possibilità di prevedere, in sede di piano attuativo tipologie binate.

Nel caso di costruzione in aderenza, eventuali arretramenti dei corpi di fabbrica rispetto al confine comune dovranno rispettare i distacchi previsti in precedenza;

- Recinzioni: le recinzioni sul fronte strada e su spazi d'uso pubblico dovranno essere del tipo "a vista", potranno essere consentite eccezioni e deroghe purché strettamente connesse a caratteri peculiari delle lavorazioni dell'azienda insediata e, in questo caso, saranno motivate da

disposizioni di legge vigenti. Le recinzioni tra lotti contermini potranno essere realizzate in muratura continua ma non dovranno superare l'altezza di mt 3,00.

Per quanto riguarda il comparto minimo da pianificare si fa riferimento a quanto detto per le Zone C al punto 5.1.

Per quanto concerne le distanze dal confine stradale si stabilisce quanto detto al punto 5.4 per le zone "C", delle presenti norme di attuazione.

## **Art. 7) ZONA E - AGRICOLA**

### 7.1) Criteri per l'edificazione nelle zone agricole

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

7.1.1) Sono ammesse le seguenti costruzioni:

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

b) Fabbricati per agriturismo;

c) Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

d) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale.

7.1.2) Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

1) 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma (tale indice con deliberazione del Consiglio Comunale potrà essere elevato fino a 0.50 mc/mq, in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di 500 mt);

2) 0,03 mc/mq per le residenze;

3) 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c) del precedente comma;

4) fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d) del precedente comma.

5) 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

7.1.3) Ai fini edificatori 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.

7.1.4) Per le residenze, la superficie minima d'intervento e in via generale stabilita in Ha 1,00;

7.1.5.) Quando il fabbricato non é costruito sul confine, il distacco dovrà essere di almeno 6.00 metri dallo stesso, e di 10 metri dal ciglio stradale.

## 7.2) Restauro e Ampliamento

7.2.1) Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento, 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.

7.2.2) La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, potrà essere modificata ma sempre in attinenza con quanto riportato al punto 7.1;

7.2.3) L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

## 7.3) Annessi rustici, allevamenti zootecnico-industriali, e altri insediamenti produttivi agricoli.

7.3.1) I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 800 mt se trattasi di allevamento per suini, 500 mt per avicunicoli e 500 mt per bovini, ovi-caprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, G e S.

7.3.2) Per le opere connesse ad attività agricola di pertinenza aziendale quali: magazzini, capannoni, rimesse, silos, la distanza minima dal perimetro urbano è di mt. 200, per la residenza la distanza minima dal perimetro urbano è stabilita in mt. 300.

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

7.3.4) Possono essere realizzate a non meno di mt. 100 dal perimetro urbano: cabine di pompaggio, vano attrezzi della superficie lorda massima di 20 mq, verande comprese.

7.3.5) I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo D, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

7.3.6) Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza. 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 Codice Civile per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

7.3.7) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

7.3.8) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate l'obbligo di acquisire l'autorizzazione di cui alla Legge 29/06/1937 n°1497.

7.3.9) Nella frazione di Sisini la distanza per i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare mt. 50 dai confini di proprietà ma è consentita la distanza di mt. 400 per allevamenti di suini, 200 mt. per avicunicoli e 150 mt. per bovini, ovi-caprini ed equini, dal limite delle zone A, B, C, G, S.

#### 7.4) Edifici in fregio alle strade.

7.4.1) Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 01/04/1968 n°1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale, sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della L. 457/78.

a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio di tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modificazioni e integrazioni;

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

g) ogni altro ampliamento necessario per adeguare gli immobili alla disciplina igienico-sanitaria esistente.

7.4.2) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

7.4.3) 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.

#### 7.5) Smaltimento dei reflui.

7.5.1) Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10/05/1976 n°319, e circolare di attuazione, e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature Comunali, dovranno 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; quanto detto vale anche per gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi i quali dovranno essere dotati di sistema di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

7.5.2) Valgono in ogni caso le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite dai Regolamenti Comunali.

7.5.3) Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica.

7.6) Individuazione delle sottozone agricole.

7.6.1) Il Comune tutela le parti del territorio a vocazione agricola e rurale, suddividendo le zone agricole del proprio territorio nelle seguenti sottozone:

E1) aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;

E2) aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

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

E4) aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;

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

7.7) Agriturismo.

È consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'Agriturismo secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale 23/06/1998 n°18. In particolare dovranno essere considerati i limiti per l'esercizio dell'Agriturismo di cui all'art.6 della L. R. sopra citata.

7.8) Punti di ristoro e impianti particolari. (Impianti ed attrezzature per il tempo libero)

7.8.1) Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da un'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. Anche per gli impianti particolari (impianti ed

attrezzature per il tempo libero) che per le loro esigenze non possono essere localizzati in altre zone, l'indice fondiario è di 0,10 mc/mq. I punti di ristoro e gli impianti particolari sopraddetti dovranno distare non meno di 500 mt dal perimetro urbano.

7.8.2) Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro e di strutture e attrezzature per il tempo libero deve essere di Ha 3,00.

7.8.3) In tal caso, quando le opere sopra indicate sono incluse in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di Ha 3 vincolata al punto di ristoro e strutture per il tempo libero, va aggiunta quella minima di Ha 3 relativa al fondo agricolo.

## **Art. 8) ZONE G - SERVIZI GENERALI**

Queste zone omogenee sono destinate a servizi, impianti e attrezzature di interesse generale: uffici pubblici o di interesse collettivo, edifici per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria, musei, parchi comunali, attrezzature sanitarie e per l'assistenza, infrastrutture per i trasporti pubblici, alberghi, impianti tecnologici, mercati generali, cimiteri, strutture commerciali per la vendita di prodotti di qualunque genere con superficie di vendita superiore ai 400 mq, locali per lo spettacolo e di trattenimento in genere, case di cura con oltre 25 posti letto, esposizione e vendita mobili, etc.

In tali zone sono vietati gli edifici per abitazione, a meno di quelli strettamente indispensabili per il personale di servizio.

Sono consentiti sull'esistente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche per la trasformazione della destinazione d'uso precedente.

Sono altresì consentiti sull'esistente gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti si attuano attraverso piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata ai sensi dell'art.3 della L. R. 20/91.

Le costruzioni dovranno rispondere alle seguenti prescrizioni:

- a) indice di densità fondiaria massima: 3 mc/mq;
- b) gli edifici potranno sorgere con arretramento dal filo strada di almeno 5 mt, dovranno essere realizzati con distacco dagli altri confini di almeno 1/2 dell'altezza e non meno di mt 4 in relazione all'edificazione nelle aree confinanti;
- h) l'altezza degli edifici non potrà mai superare mt. 10,50;
- i) il distacco fra i corpi di fabbrica nel lotto non dovrà risultare inferiore a 8,00 mt.

j) a 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere una quantità minima di 80 mq da destinare a spazi ad uso pubblico di cui la metà per parcheggi e l'altra metà a verde pubblico. Inoltre devono essere aggiunti i parcheggi corrispondenti a 1 mq/10mc di volume costruito.

Nel Piano attuativo di iniziativa privata deve essere prevista la cessione di aree al Comune, per servizi pubblici, in misura non inferiore al 30% della superficie complessiva territoriale, oltre alla viabilità di Piano con larghezza minima delle strade di mt. 12,00.

Infine dovrà essere rispettato quanto prescritto dagli artt. 1 e 3 della L.R. n°20 del 01/07/1990.

I piani attuativi dovranno prevedere apposite strade di servizio per l'accesso ai lotti, con idoneo innesto nella viabilità di collegamento Comunale, Provinciale o Statale.

- Sono presenti le seguenti sottozone G\* già pianificate:

Sottozona G1 - Area di impianto di depurazione;

Sottozona G2 - Area cimiteriale;

Sottozona G3 - Area per museo;

Sottozona G4 – Istituto Tecnico Commerciale e per Geometri L. Einaudi;

Sottozona G5 – Istituto Statale per l'Agricoltura;

Sottozona G6 – Poliambulatori A.S.L.;

Sottozona G7 – Ente Sardo Acquedotti e Fognature (ESAF);

Sottozona G8 – Distributori di benzina;

Sottozona G9 – Casa di riposo;

Sottozona G10 – Teatro;

Sottozona G11 – Consorzio Agrario;

Sottozona G12 – Casa dello studente;

Sottozona G13 – Cantina Sociale;

Sottozona G14 – Ente Acquedotto Flumendosa (EAF);

Sottozona G15 – Hotel;

Sottozona G16 – Carcere;

Inoltre sono state previste delle nuove zone G per servizi generali.

**Art. 9) AREE “E” – DI SALVAGUARDIA**

Sottozona E1: Area di rispetto impianto di depurazione;

Sottozona E2: Area di rispetto cimiteriale;

Sottozona E3: Rispetto archeologico;

Sottozona E4: Rispetto stradale e o ferroviario;

Sottozona E5. Rispetto monumentale.

In questa zona delimitata da un'area circolare è vietato costruire edifici, impianti e strutture di qualunque uso, pertanto gli spazi risultanti liberi devono essere considerati soggetti a verde permanente.

### **Art. 9 bis) ZONE S – (Spazi per servizi pubblici Comunali)**

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e tutti gli assetti urbanistici delle aree in tali zone, si attuano attraverso progetti di iniziativa pubblica.

Dovrà essere assicurata per ogni abitante insediato o da insediare la seguente dotazione minima di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico, sport e parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie:

- a) aree per l'istruzione (S1): - asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; mq 4,00
- b) aree per attrezzature d'interesse comune (S2): -religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, uffici postali etc. mq 2,00
- c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (S3) mq 5,00
- d) aree per parcheggi pubblici (S4), in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dalla legge 122/89 mq 1,00

## **Art. 9 ter) CRITERI DI URBANISTICA RIFERITI AL SETTORE COMMERCIALE**

**(Art. 6 comma 2 del D. Lgs. 114/98)**

I Criteri di Urbanistica riferiti al Settore Commerciale: - dettano regole per l'individuazione delle aree destinate agli insediamenti commerciali; - definiscono i limiti a cui sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali, ambientali, dell'arredo urbano nonché le imprese commerciali nei centri storici; - fissano vincoli di natura urbanistica, con particolare riguardo alla disponibilità di spazi pubblici o ad uso pubblico ed alla dotazione di parcheggi; - regolamentano i procedimenti di rilascio delle autorizzazioni commerciali ed edilizie.

### A) CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.

I criteri sono differenziati sulla base di:

- settore merceologico (alimentare o non alimentare);
- tipologia di struttura commerciale (esercizio singolo o centro commerciale);
- superficie di vendita della struttura commerciale;
- dimensione demografica del Comune;
- zonizzazione prevista nel P.U.C. (di cui al D.A. del 20/12/1983 n.2266/U della R.A.S.).

Le compatibilità sono rappresentate nella tabella "1" sotto riportata ed hanno carattere vincolante.

*Tabella 1 Abaco delle compatibilità tra struttura commerciale (settore merceologico, tipologia, superficie di vendita) ed aree di attuale o nuova localizzazione (zona omogenea, dimensione demografica del Comune)*

<b>Comuni fino a 10.000 abitanti</b>		
<b>ZONA A</b>	<i>Esercizi singoli esclusivamente Alimentari</i>	
	SV ≤ 100 mq	ammissibili
	<i>Esercizi singoli Misti (Alimentari + Non Alimentari)</i>	
	SV ≤ 150 mq	ammissibili
	<i>Esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)</i>	
	SV ≤ 1.500 mq	Ammissibili con specifiche limitazioni riferite alle medie strutture di vendita (indirizzo)

<b>ZONA B</b>	<i>Alimentari e Non Alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)</i>	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili

<b>ZONA C</b>	<i>Esercizi singoli Alimentari ed esercizi singoli Non Alimentari</i>	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili
	<i>Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente Alimentari</i>	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili
	<i>Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente Non Alimentari</i>	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili

<b>ZONA D e G</b>	<i>Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente Alimentari</i>	
	1.500 ≤ SV ≤ 2.500 mq	ammissibili
	<i>Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente Alimentari</i>	
	non ammissibili (vincolante)	
	<i>Prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari</i> <i>(esercizi singoli e centri commerciali)</i>	
	ammissibili	

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

A chiarimento ed integrazione di quanto riportato nella tabella precedente si precisa quanto segue:

Zona A (Centro Storico).

Nelle Zone A è consentito l’apertura, il trasferimento e l’ampliamento esclusivamente di:

- EV (Esercizi di Vicinato), per i quali è prevista una superficie di vendita massima pari a 100 mq per gli esercizi esclusivamente alimentari.
- MSV (media struttura di vendita) nella forma di esercizi singoli o centri commerciali non alimentari al cui interno possano coesistere strutture alimentari con superficie di vendita inferiori ai 100 mq realizzate in immobili di pregio esclusivamente a seguito di trasferimenti, concentrazione o ampliamenti.

### Limitazioni riferite alle medie strutture di vendita. (MSV)

- a) E' obbligatorio realizzare le MSV, esclusivamente non alimentari, soltanto in immobili di pregio. Queste strutture di vendita non implicano necessariamente una prevalente modalità di accesso del cliente "con auto": pertanto, qualora esse risultino localizzate in zone pedonali o a traffico limitato, non è richiesta una dotazione di parcheggi alla clientela, né di aree pertinenziale per la movimentazione delle merci (rif. Normativa Regionale).
- b) È possibile realizzare MSV non alimentari soltanto mediante trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.

### Zona B (di Completamento Residenziale).

Nelle Zone B è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute") esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari nella forma di esercizi singoli o centri commerciali.

Il modello di rete sotteso a tali criteri esclude la presenza di:

- GSV (Grandi Strutture di Vendita) Alimentari, poiché la natura di zone residenziale sature delle Zone B non configura l'esistenza di condizioni ottimali (sotto il profilo topologico e viabilistico) per la realizzazione di tali grandi attrattori di traffico; la diversificazione dell'offerta commerciale nel settore alimentare (presenza della grande distribuzione) in tali zone è conseguibile mediante supermercati di idonea potenzialità.
- GSV Non Alimentari, poiché obiettivo centrale in tale comparto è trarre obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale non alimentare, mediante suo insediamento in specifiche aree attrezzate (Distretti Commerciali e zone D e G).

Tutti i criteri riferiti alle Zone B hanno carattere vincolante.

Zone C (di Espansione Residenziale).

Per le Zone C si ripropongono gli stessi criteri e le stesse considerazioni riferite alle Zone B.

Zone D (artigianali, industriali e commerciali) e Zone G (servizi generali d'interesse sovracomunale).

Nelle Zone D e nelle Zone G è consentito effettuare l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute") esclusivamente di:

- strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari, sia nella forma di esercizio singolo che di Centro Commerciale.
- GSV prevalentemente o esclusivamente alimentari realizzati nella forma di esercizi singoli, con una SV massima di 2500 mq.

Il modello di rete sotteso a tali criteri prevede che:

- a) Nelle Zone D e G (o, più correttamente, in zone a specifica destinazione commerciale quale si qualificano i Distretti Commerciali) sia concentrata l'offerta non alimentare di grande dimensione. Al fine di traguardare obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale.
- b) Nelle Zone D e G sia localizzata la nuova offerta alimentare di grande dimensione (ipermercato), preferibilmente nella forma di esercizio singolo ovvero di Centro Commerciale fortemente connotato da tale presenza; in esse è esclusa la presenza di MSV alimentari, poiché è opportuno che esse siano localizzate nelle zone (le B e le C) a forte carico di residenza.

I criteri definiti escludono la possibilità di realizzare grandissimi Centri Commerciali caratterizzati dalla contestuale presenza di ipermercato e galleria di notevole dimensione.

Tali operazioni sono giudicate:

- Di scala assolutamente non coerente con le caratteristiche del territorio e dei fenomeni di sua antropizzazione.
- Di impatto negativo sotto i profili urbanistico e commerciale: alla penalizzazione dell'offerta commerciale diffusa da esse indotta (cui conseguirebbe un diradamento della presenza commerciale – a volte anche la scomparsa della funzione di “presidio”-, soprattutto nei centri minori e nelle periferie), si accompagnerebbe, infatti, la creazione di attrattori “artificiali”, estranei al tessuto delle città e che a queste sottraggono motivi d'interesse.

Esse, nel traguardare interessi (immobiliari prima ancora che commerciali) del privato possono creare, infatti, danno sociale:

a) l'interesse del “cittadino in quanto consumatore” si sostanzia, infatti, nell'aver a disposizione un'offerta commerciale differenziata: ad esempio, nel comparto alimentare:

- il piccolo esercizio commerciale vicino alla propria abitazione, ovvero di tipo specializzato in cui trovare un servizio “personalizzato” e prodotti particolari;
- il supermercato di quartiere, grazie al quale razionalizzare il modo di effettuare la spesa quotidiana o temporalmente ravvicinata;
- il discount, particolarmente conveniente quanto a politica di prezzo;
- l'ipermercato, il cui mix di offerta e la cui competitiva politica di prezzo “meritano” l'effettuazione di uno spostamento in automobile a volte di non trascurabile durata;

l'interesse del “cittadino in quanto persona che vive sul territorio” si sostanzia, infine, nel vivere in un tessuto urbano quanto più possibile vitale e ricco di funzioni.

In tutte le zone omogenee, ivi comprese le Zone A, è consentita la realizzazione di “Centri Commerciali urbani di via o di strada” non alimentari costituiti mediante l’associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

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

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

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

L’approvazione del piano di arredo segue l’iter di approvazione previsto dall’articolo 21 della L.R. n. 45/89.

#### Disposizioni e rilascio della Concessione o Autor. Edilizia e dell’Autor. di Apertura.

##### A) Esercizi di Vicinato.

L’apertura, il trasferimento di sede e l’ampliamento della superficie fino ai limiti di cui all’art.4, comma primo, lett.d, di un esercizio di vicinato sono soggetti a previa comunicazione al Comune competente per territorio e possono essere effettuati decorsi trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. Nella comunicazione di cui al primo comma il soggetto interessato dichiara:

- 1) di essere in possesso dei requisiti di cui all’art.5 del D. Lg.vo 31/03/1998 n°114;

- 2) di avere rispettato i regolamenti locali di polizia urbana, igienico-sanitaria e annonaria, i regolamenti edilizi e le norme urbanistiche nonché quelle relative alle destinazioni d'uso;
- 3) il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio;
- 4) l'esito della eventuale valutazione in caso di applicazione della disposizione di cui all'art.10, primo comma, lett.c dello stesso D. Lg.vo 31/03/1998 n°114.

Fermi restando i requisiti igienico-sanitari, negli esercizi di vicinato autorizzati alla vendita di prodotti di cui all'art.4 della legge 25/03/1997 n°77, è consentito il consumo immediato dei medesimi a condizione che siano esclusi il servizio di somministrazione e le attrezzature ad esso direttamente finalizzati.

#### B) Medie Strutture di Vendita.

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di cui all'art.4, primo comma, lett.e del D. Lg.vo 31/03/1998 n°114, di una media struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal Comune competente per territorio, anche in relazione agli obiettivi di cui all'art.6, primo comma dello stesso D. Lg.vo 31/03/1998 n°114. Nella domanda l'interessato dichiara:

- 1) di essere in possesso dei requisiti di cui all'art.5 del D. Lg.vo 31/03/1998 n°114;
- 2) il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie di vendita dell'edificio;
- 3) le eventuali comunicazioni di cui all'art.10, commi secondo e terzo, del D. Lg.vo 31/03/1998 n°114.

È stabilito il termine, non superiore ai novanta giorni dalla data di ricevimento, entro il quale le domande devono ritenersi accolte qualora non venga comunicato il provvedimento di diniego, nonché tutte le altre norme atte ad assicurare trasparenza e snellezza dell'azione amministrativa e la partecipazione al procedimento ai sensi della legge 7/8/1990 n°241 e s.m.

## Concessioni.

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

### B) DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI PER LA CLIENTELA.

Sono definiti valori di minima dotazione (standard) di parcheggi differenziati per:

- settore merceologico (alimentari, non alimentari), distinguendo inoltre il caso delle strutture di vendita miste (ossia autorizzate a commercializzare prodotti sia alimentari che non alimentari);
- superficie di vendita della struttura di vendita;
- zona di insediamento, come definita ai sensi del D.A. n.2266/U del 20 dicembre 1983.

Per ciascuna combinazione settore merceologico, superficie di vendita, zona di insediamento sono definiti due distinti valori di soglia riferiti a:

PA = n. di stalli di parcheggio riservati alla clientela;

SP = superficie di parcheggio (area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra).

Tali distinti valori di soglia sono, in effetti, tra di loro correlati, nell'assunzione che 1 PA = 25 mq di SP.

Si precisa che sono considerate le sole “combinazioni possibili” (tra settore merceologico, superficie di vendita, zona di insediamento) coerente con i criteri di cui alla tabella 1.

Il rilascio dell’autorizzazione commerciale per:

- apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di “autorizzazione dovute”)
- modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare,

è subordinato al rispetto degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela.

Devono essere verificati entrambi gli standard, ossia:

$$PA \text{ struttura di vendita} \geq PA \text{ standard}$$

$$SP \text{ struttura di vendita} \geq SP \text{ standard}$$

La superficie di vendita assunta a riferimento per la verifica degli standard è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi.

Nel caso in cui la struttura di vendita sia soltanto di tipo alimentare o soltanto di tipo non alimentare si utilizzano gli standard base definiti al punto successivo punto B1.

Nel caso delle strutture commerciali miste (in cui è autorizzata la vendita sia di alimentari che non alimentari) si applicano i criteri specificati al punto successivo punto B2.

Gli standard definiti sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta da D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

Ha carattere vincolante il seguente ulteriore criterio: i parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra il parcheggio e l’ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

B1) GLI STANDARD BASE, OSSIA RIFERITI A STRUTTURE DI VENDITA SOLO ALIMENTARI O SOLO NON ALIMENTARE.

Gli standard base sono specificati nella tabella 2.

Nei grafici seguenti sono riportati i corrispondenti valori di:

- mq di area di parcheggio per mq di superficie di vendita;
- n. di stalli di parcheggio in funzione della superficie di vendita, per tutti i casi previsti negli abachi di tabella 2.

Si rileva che alcune delle “combinazioni” segnalate come “possibili” negli abachi di tab. 2 potrebbero sembrare, ad una prima lettura, incoerenti con i criteri di tab. 1 riferiti alle “compatibilità” tra insediamenti commerciali e zone ex D.A. n.2266/U del 20 dicembre 1983.

Ad esempio nel caso delle superfici alimentari in zona D e G sono previsti standard di parcheggio anche per le MSV, quando, invece, nelle zone D e G non possano essere realizzate MSV alimentari.

Tali apparenti incongruenze risultano superate quando si consideri il criterio di calcolo dello standard di parcheggio per le strutture miste esposto al punto successivo.

Si precisa che:

- alle zone A ex D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983, sono equiparate “le aree, gli immobili o il complesso di immobili ... di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale”, individuate dai Comuni in applicazione dell’art.7 comma 1 del D.P.C.M. 6 ottobre 2000;
- nelle zone A si distingue il caso di MSV di tipo non alimentare localizzate in zone pedonali o a traffico limitato (ossia il cui ingresso pedonale principale si affacci su viabilità solo pedonale o a traffico limitato): per queste strutture è richiesta la dotazione di parcheggi solo per l’ampliamento.
- Per le zone B si considera uno standard in funzione di una “media dipendenza da auto”.

Tabella 2 abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela.

Superfici Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie strutture di vendita con $SV \leq 250$ mq	Medie strutture di vendita con $SV > 250$ e $\leq 1.500$ mq	Medie strutture di vendita con $SV > 1.500$ mq	Grandi strutture di vendita
<u>Zone D e G</u>	Alta dipendenza da auto	/	$PA \geq 0,12xSV$ e $SP \geq 3xSV$			
<u>Zone C</u>	Alta dipendenza da auto	$PA \geq 0,05xSV$ e $SP \geq 1,25xSV$		$PA \geq 0,11xSV-15$ e $SP \geq 2,75xSV-375$	$PA \geq 0,10xSV$ e $SP \geq 2,50xSV$	
<u>Zone B</u>	Media dipendenza da auto	$PA=SP \geq 0$	$PA \geq 0,04xSV$ e $SP \geq 1xSV$	$PA \geq 0,112xSV-18$ e $SP \geq 2,8xSV-450$	$PA \geq 0,1xSV$ e $SP \geq 2,5xSV$	/
<u>Zone A</u>	Nessuna dipendenza da auto	$PA=SP \geq 0$				

Superfici Non Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie strutture di vendita	Grandi strutture di vendita
<u>Zone C, D e G</u>	Alta dipendenza da auto	PA $\geq$ 0,04xSV e SP $\geq$ 1xSV		
<u>Zone B</u>	Media dipendenza da auto	PA=SP $\geq$ 0	PA $\geq$ 0,03xSV e SP $\geq$ 0,75xSV	/
<u>Zone A</u>	Altre zone – Bassa dipendenza da auto	PA=SP $\geq$ 0	PA $\geq$ 0,02xSV e SP $\geq$ 0,5xSV	
	Zone pedonali o a traffico limitato	PA=SP $\geq$ 0		

PA = Posti Auto	SV= superficie di Vendita	SP=Superficie di Parcheggio
-----------------	---------------------------	-----------------------------

N. parcheggi	Standard parcheggi: N. parcheggi in funzione della SV, Non Alimentari – Zone C, D, G														
	150	/													
	125														
	100														
	75														
	50														
	25														
	0														
Superficie di Vendita (mq)															

## B2) IL CASO DELLE STRUTTURE MISTE ALIMENTARI + NON ALIMENTARI.

Per una struttura commerciale mista sono configurabili due casi:

a) L'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e non alimentari. In questo caso, gli standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto [S=PA] che per l'area destinata a parcheggio [S=SP]) è dato dalla formula

$$S = (S_{alim} \times S_{Valim} + S_{nonalim} \times S_{Vnonalim}) / S_{Vtot}$$

dove:

- $S_{alim}$  = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia alimentare;
- $S_{nonalim}$  = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia non alimentare;
- $S_{Valim}$  = Superficie di Vendita Alimentare;
- $S_{Vnonalim}$  = Superficie di Vendita Non Alimentare;
- $S_{Vtot}$  = Totale Superficie di Vendita.

Ogni modifica degli originali valori di  $S_{Valim}$  e  $S_{Vnonalim}$  richiede la verifica (e l'eventuale adeguamento) degli standard.

b) L'autorizzazione commerciale è per la vendita di alimentari e non alimentari (ossia in essa è specificata solo la globale SV).

Lo standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto che per l'area destinata a parcheggio) è dato dalla formula:

$$S = (2 \times S_{alim} + S_{nonalim}) / 3$$

In altri termini si applica la formula definita per il caso a), assume un rapporto convenzionale tra  $S_{Valim}$  e  $S_{Vnonalim}$  pari a 2.

### B3) DOTAZIONE DI AREE DI SOSTA E DI MOVIMENTAZIONE DEI VEICOLI MERCI.

Ogni MSV e GSV deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (nel seguito definita SPmov) ad essa pertinenziale, ad eccezione delle MSV non alimentari localizzate in zone A in aree pedonali o a traffico limitato.

- Per le strutture di vendita con  $SV \leq 2500$  mq, deve essere verificata la seguente relazione:

$$SPmov \geq 0,18 \times SV + 48 \text{ [mq]}$$

Al fine di evitare che il conteggio di SPmov comprenda prevalentemente spazi residuali non utilizzabili per la funzione di sosta e movimentazione, SPmov deve avere una forma tale da consentire di potere inscrivere in essa un rettangolo di misure non inferiori a  $5 \times 10$  [ml]

- Per esercizi con  $SV > 2500$  mq, SPmov deve essere comunque maggiore di 500 mq.

SPmov deve essere:

- contigua all'esercizio commerciale;
- adibita ad uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale;

Solo nel caso di MSV con  $SV \leq 600$  mq è consentito l'utilizzo (a fini della sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci) dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela; contestualmente è richiesto un incremento della dotazione di spazi destinati a parcheggio per la clientela, ossia devono essere verificate entrambe le seguenti condizioni:

- a) la superficie destinata a parcheggio (SP) deve soddisfare la relazione  $SP \geq SP_{standard} + 50$  [mq].
- b) Il numero di posti auto (PA) deve soddisfare la relazione  $PA \geq PA_{standard} + 2$  mq.

L'accesso ad SPmov dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto delle merci.

- Per esercizi con SV > 2500 mq è richiesta la separazione degli accessi veicolari al parcheggio riservata alla clientela ed all'area di sosta e movimentazione dei veicoli commerciali.

I criteri esposti hanno carattere vincolante.

Al loro rispetto è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute"). In ogni caso, per la verifica del rispetto dei criteri proposti, occorre sempre riferirsi alla totalità della superficie di vendita.

#### B4) PARAMETRAZIONE TRA SUPERFICIE DI VENDITA (SV) E SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP).

Il termine SV (Superficie di Vendita) è tipico della regolamentazione commerciale.

Esso è estraneo alla pianificazione urbanistica, che, invece, si esprime nei termini di SLP (Superficie Lorda di Pavimento) o in quelli equivalenti di SLA (Superficie Lorda Agibile) o SU (Superficie Utile).

Nell'individuare le aree a specifica destinazione commerciale, si utilizzerà un rapporto di parametrizzazione tra SV e SLP pari ad un valore non superiore a 0,75. In altri termini a 1000 mq di SLP a destinazione d'uso commerciale potrà corrispondere un valore di SV non superiore a 750 mq.

## B5) VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI COMPATIBILITA'.

Sono previsti tre distinti livelli di verifica, da espletarsi per le strutture di vendita che, per la loro dimensione, si qualificano come importanti attrattori di mobilità:

- verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale, ossia riferite all'interfaccia tra viabilità ed area di insediamento della struttura di vendita;
- verifica di impatto trasportistico a livello di rete;
- verifica della compatibilità ambientale;

## B6) CASI IN CUI SONO RICHIESTE LE VERIFICHE ED ASPETTI PROCEDURALI.

La verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale deve essere prodotta per tutte le MSV e GSV.

La superficie di vendita assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella totale della struttura di vendita.

La verifica di impatto trasportistico a livello di rete deve essere prodotta per le sole strutture di vendita con una dotazione di parcheggi alla clientela superiore a 100 posti auto.

La dotazione di parcheggi assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella che corrisponde al maggiore valore tra dotazione effettiva e dotazione a standard come definita al punto B.

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale è subordinato al positivo esito delle verifiche di accessibilità.

Le verifiche devono accompagnare la richiesta di autorizzazione per:

- l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazione dovute");

- la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

Le verifiche, nei casi previsti, devono essere prodotte dal richiedente l'autorizzazione all'atto della richiesta e devono essere autocertificate da un Ingegnere o Architetto e dal responsabile di una società di ingegneria, iscritto all'Albo professionale e che, in virtù di precedenti studi e progetti, si qualifichi come esperto di pianificazione e regolamentazione del traffico.

#### B7) VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA' A LIVELLO PUNTUALE.

Le aree di sosta (parcheggio per la clientela ed area di movimentazione delle merci) della struttura di vendita devono essere opportunamente raccordate alla viabilità, in modo tale da non determinare, nelle situazioni di massimo utilizzo delle aree di sosta, condizioni di intralcio alla circolazione sulla viabilità (ad esempio la formazione di code sulla sede stradale destinata alla circolazione).

In particolare, nel caso strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela maggiore di 100 posti auto è richiesta una specifica regolamentazione dell'immissione/uscita al/dal parcheggio, con la verifica della/delle intersezioni.

#### B8) VERIFICA DI IMPATTO TRASPORTISTICO A LIVELLO DI RETE.

La verifica di impatto deve prendere in considerazione tutta la rete stradale compresa entro un'area di raggio per ad almeno 1,5 Km, incentrata sul punto di accesso al parcheggio per la clientela della struttura di vendita.

La verifica preliminarmente individua le sezioni, poste sugli itinerari principali di accesso alla struttura di vendita, maggiormente caricate, ovvero quelle che presentano le più pesanti situazioni di criticità del traffico. Il flusso orario veicolare a tale fine considerato è dato dalla

portata oraria di servizio, stimata sulla base di rilievi di traffico relativi alla situazione “attuale” (ossia senza struttura di vendita).

La verifica è sviluppata con riferimento a queste sezioni (sezioni monitorate).

Il flusso orario veicolare a tale fine considerato è dato dalla somma di:

- portata oraria di servizio, come sopra definita;
- quota parte, attribuita alla sezione, del totale traffico orario addizionale generato dalla struttura di vendita, convenzionalmente posto pari al doppio dei posti auto del parcheggio riservato alla clientela; il riparto del totale traffico orario addizionale tra le sezioni monitorate è definito sulla base di ipotesi di indirizzamento dei flussi tenuto conto delle caratteristiche del bacino di mercato della struttura di vendita.

La verifica deve dimostrare che, tenuto conto della capacità delle sezioni monitorate, in nessuna si determina il livello di servizio e “flusso instabile”, come definito dall’HCM.

#### B9) VERIFICA DELLA COMPATIBILITA’ AMBIENTALE PER LE NUOVE AREE EX-NOVO.

.Tutte le nuove zone C, D e G riportate nel PUC per insediamenti di medie e grandi strutture di vendita sono compatibili con le verifiche richieste nei punti precedenti.

Per quanto riguarda la compatibilità ambientale con il territorio circostante si fa presente che le nuove zone inserite sono periferiche rispetto all’abitato e confinano con zone agricole incolte.

Non si è in presenza di industrie insalubri, inquinanti né di attività rumorose etc.

### **CAPO III. TERMINI CONVENZIONALI RICORRENTI.**

#### **ART.10) TERMINI CONVENZIONALI RICORRENTI, INTERPRETAZIONI CONFORMI, E MISURAZIONE.**

Nel presente articolo sono richiamati i termini ricorrenti nel Regolamento Edilizio e negli elaborati e norme che lo integra modi di misurazione prescritti, nonché le loro interpretazioni conformi da assumere come riferimento nell'applicazione dello stesso Regolamento e degli strumenti urbanistici.

##### 10.1) Territorio o ambiti territoriali

E' un'estensione di terreno, delimitato graficamente o soggetto ad un determinato regime normativo per mezzo di un piano urbanistico approvato, avente, cioè, piena efficacia giuridica amministrativa

Se ne distingue la superficie in territoriale, che coincide con quella dell'intero ambito territoriale, e fondiaria ,che si ottiene dalla precedente detraendo quelle aree le quali, per loro natura o per vincoli del piano urbanistico, non si considerano ai fini della utilizzazione edilizia.

##### 10.2) Zona omogenea

E' una porzione di territorio comunale che ha, o è destinata ad avere, una determinata destinazione d'uso, o funzione, esclusiva o preminente (cioè integrata da destinazioni, o da funzioni, complementari),per assolvere la quale viene definita nella struttura e nella eventuale utilizzazione edilizia. Ogni zona è, quindi ,costituita da aree edificate, edificabili e non edificabili.

Nella formazione e di nuovi strumenti urbanistici o nella revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili e rapporti definiti per Zone territoriali omogenee con decreto dall'Assessore regionale competente in materia urbanistica.

### 10.3) Comparto di intervento

Porzione di zona, interessata da interventi unitari di Pianificazione, nella attuazione dello strumento urbanistico generale. Il comparto di intervento, per il quale è fissata una dimensione territoriale minima, può essere suddiviso, con i piani di attuazione, nei comparti edificatori previsti dalla **L. 1150/42**, nell'articolo **23**, e **LR 45/89**, nell'articolo **27**.

### 10.4) Destinazione d'uso .Modifiche.

La destinazione d'uso di una zona, di un'area, di un edificio, è il complesso di usi, o di funzioni, stabilite dal piano urbanistico per la zona, l'area, l'edificio.

Di tali funzioni, si dice principale la destinazione d'uso, o la funzione, preminente, la quale è da considerare, però, qualificante ai fini urbanistici solo se accompagnata da tutte le altre.

Queste ultime destinazioni d'uso, o funzioni, integrano e rendono possibile, infatti, il compiuto utilizzo dell'uso principale, o il compiuto utilizzo dell'uso principale, o il compiuto svolgersi della funzione principale. Alle funzioni, o destinazioni d'uso, principali e accessorie integrative competono le dotazioni di servizi proprie della zona e di tali destinazioni d'uso.

In aggiunta, oppure in sostituzione, delle funzioni, o destinazioni, principali e accessorie possono essere ammesse dallo strumento urbanistico altre funzioni, per le quali sono richieste, però, le particolari dotazioni di servizi.

Negli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili costruiti prima del 17.8.1942, oppure per i quali sia stata rilasciata licenza ad edificare prima del 6 agosto 1967 destinazione d'uso commerciale è confermabile, senza obbligo di fornire i parcheggi prescritti dall'articolo 18 della **L. 765/67** e gli spazi pubblici o riservati alla attività collettive a verde pubblico ed a parcheggi di cui alla **LR 45/89**, solo se le attività da assentire siano in svolgimento continuativo nell'immobile nei dieci anni precedenti la data della domanda.

Nelle modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti, devono essere riservate aree per i parcheggi nella misura prevista dalle leggi, dal regolamento edilizio e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici. In particolare, non possono essere autorizzate modifiche di destinazione d'uso se non siano rispettati i rapporti massimi, di cui alla stessa legge ed alla **LR 45/89**, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a parcheggi. In ogni caso, tali spazi, nonché i parcheggi privati prescritti nell'articolo dalla **L. 122/89**, devono essere assicurati per l'ampliamento, anche senza opere, della superficie di vendita degli esercizi commerciali, come definita dall'articolo **34** della **L. 426/71**.

#### 10.5) Superficie territoriale

Superficie complessiva di un comparto di intervento, utilizzabile per la produzione di volume edilizio, da suddividere come appresso.

10.5.1) Superficie della porzione di comparto destinata alla viabilità pubblica, comprese le relative aiuole e fasce alberate.

10.5.2) Superfici delle porzioni di comparto destinate, negli insediamenti residenziali, agli edifici per l'istruzione o per le attrezzature di interesse comune, agli spazi pubblici attrezzati, al gioco, allo sport, ai parcheggi, o destinate, negli insediamenti produttivi, agli spazi pubblici destinati ad attività collettive a verde pubblico o a parcheggi

10.5.3) Superfici delle porzioni di comparto, costituenti nel loro complesso la superficie fondiaria, nelle quali è localizzato, o localizzabile, il volume edilizio costruibile.

#### 10.6) Superficie fondiaria Lotto intercluso.

La superficie fondiaria è la superficie di quella parte di comparto di intervento, regolato da un piano attuativo, nella quale è localizzabile, o localizzato, l'intero volume edilizio, o l'intera superficie edilizia, costruibile. Tale parte può essere identificata in un unico lotto di terreno, oppure suddivisa in più lotti, la cui estensione complessiva determina, comunque, la superficie

fondiaria.

Nel caso di frazionamento della superficie fondiaria in due o più lotti, il volume, o la superficie, costruibile totale può essere ripartito fra i lotti in quote, o proporzionali alla loro estensione o liberamente determinate; in ogni lotto così individuato si devono rispettare tutte le altre norme urbanistiche ed edilizie.

I lotti così ottenuti ed i volumi, o superfici, relativi sono frazionabili soltanto con le procedure previste per i piani attuativi.

Sia che il volume, o la superficie, costruibile in una lottizzazione, venga ripartito in proporzione alla superficie dei lotti, secondo un indice di fabbricabilità fondiario costante, e sia il volume venga ripartito nei lotti disuniformemente, con valori differenziati dell'indice fondiario di fabbricabilità, la distribuzione per ciascun lotto del volume, o della superficie, costruibile per ciascun lotto di volume, o della superficie, costruibile deve essere riportata nella convenzione tra la ditta lottizzante e il comune, sempre trascritta presso la conservatoria dei Registri Immobiliari.

Gli interventi edilizi possono essere realizzati soltanto nei lotti interi individuati con gli strumenti attuativi ; pertanto non sono rilasciabili atti d'assenso ad edificare che riguardino porzioni di tali lotti. L'eventuale frazionamento di un lotto in più parti, anche appartenenti a proprietari diversi, non determina il diritto ad edificare separatamente in tali parti.

Nelle zone omogenee già edificate, in relazione ad interventi per i quali non vi sia obbligo di piano attuativo, si può assumere come lotto legittimo di pertinenza di un fabbricato esistente quello che risulti tale sia in un atto amministrativo depositato presso il comune o sia in un atto pubblico registrato nella Conservatoria dei registri Immobiliari.

Non è assentibile l'edificazione su un'area libera ottenuta frazionando un lotto già asservito ad un altro fabbricato, a meno che la frazione d'area riservata come nuova pertinenza di questo

non sia tale da soddisfare a tutte le norme edilizie ed urbanistiche e sia stata autorizzata con le procedure stabilite nel presente regolamento.

Per i fabbricati costruiti prima dell'entrata in vigore della **L. 765/67**, nel caso di dimostrata assenza degli atti sopra indicati, si possono assumere come probanti la legittimità del lotto di pertinenza le planimetrie degli immobili allegate alle denunce per l'iscrizione nel nuovo catasto edilizio urbano, presentate in data precedente a tale entrata in vigore.

Le domande di concessione e di autorizzazione relative a tali lotti devono essere sempre accompagnate da elaborati grafici esaurienti e dai documenti sopra prescritti

per la dimostrazione della legittimità dei lotti di pertinenza.

In ogni caso, comunque sia ottenuto, un lotto potrà essere considerato edificabile soltanto se confinante con una strada pubblica.

La superficie fondiaria comprende le superfici indicate appresso.

10.6.1) Le superfici destinate alle vie ed ai parcheggi privati.

10.6.2) Le superfici destinate a verde privato ed a attrezzature private.

10.6.3) Le superfici occupate dal volume, o dalla superficie, costruibile o già esistente.

Quando confermato dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, per le aree, di superficie non superiore a 2000 metri quadrati e ormai urbanizzate, intercluse fra lotti edificati, o fra altre zone omogenee, o fra aree destinate alla viabilità, a servizi od a infrastrutture, aree non inserite e non inseribili in un comparto di intervento, consentita la concessione diretta per l'edificazione con indice di fabbricabilità territoriale e con cessione delle dotazioni di legge per gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi. Col parere della Commissione Edilizia, tali spazi ceduti possono essere destinati tutti a parcheggi.

Quando confermato dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, e col parere della Commissione Edilizia, le aree di parcheggio possono essere ubicate anche

all'esterno del lotto intercluso; qualora i parcheggi non siano reperibili nel lotto intercluso di pertinenza, l'obbligo di assicurare la dotazione di aree per la sosta di autoveicoli può essere trasformato, sentita la Commissione Edilizia, in un corrispettivo monetario, destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici .L'adempimento dell'obbligo è registrato in una convenzione da trascrivere nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Per i lotti interclusi come sopra definiti, la concessione sarà rilasciata soltanto dopo il pagamento dei contributi, di cui agli articoli **3** e **5** della **L.10/77**, appositamente determinati dall'Amministrazione anche tenendo conto della mancata cessione delle sedi stradali.

Il corrispettivo monetario di cui sopra è determinato dal Consiglio Comunale con deliberazione apposita, ed è aggiornato ogni anno con deliberazione Consiliare. In mancanza di tale aggiornamento, si intende incrementato automaticamente il primo gennaio successivo, in misura corrispondente alla variazione dell'indice generale dei prezzi stabilito dall'ISTAT nel tempo trascorso dalla data della deliberazione. Dopo tale primo adeguamento, il corrispettivo monetario è aggiornato automaticamente nello stesso modo il primo gennaio di ogni anno.

In ogni caso non possono essere considerati lotti interclusi ai fini dell'edificatore con concessione diretta sopra indicati, le aree, di qualsiasi estensione, comprese entro comparti d'intervento, per i quali non si sia ottenuto l'assenso a lottizzare di tutti i proprietari, e tuttavia lottizzati con le procedure di cui all'articolo **3**, comma **3**, della **LR 20/91**.

In tali lotti, l'edificazione resta subordinata alla stipulazione di una convenzione separata per disciplinare gli oneri di urbanizzazione, in conformità con la convenzione tipo con la quale è regolamentata l'attuazione della lottizzazione complessiva.

#### 10.7) Indice di fabbricabilità territoriale.

Indica, in metri cubi a metro quadro oppure in metri quadri a metro quadro, la quantità massima di volume, o di superficie, costruibile prodotta dall'unità di superficie territoriale o dal

lotto intercluso. Tale volume, o superficie, costruibile si localizza, rispettivamente, o nella porzione fondiaria del comparto di intervento o nella porzione residua del lotto intercluso.

#### 10.8) Indice di fabbricabilità fondiario.

Indica, in metri cubi a metro quadro oppure in metri quadri a metro quadro, la quantità massima di volume, o di superficie, costruibile che può essere localizzata per unità di superficie fondiaria e dipende dal modo con il quale il volume, o la superficie, costruibile, prodotto dalla superficie territoriale, è ripartito sulla porzione fondiaria del comparto di intervento.

Nel caso di distribuzione di volume, o di superficie, sui lotti in quote proporzionali alla superficie di questi, l'indice ha un valore costante in tutta la porzione fondiaria del comparto, valore numerico dato dal rapporto tra volume, o superficie, costruibile e superficie fondiaria. Invece, nel caso di distribuzione del volume, o della e superficie, costruibile sui lotti in quote non proporzionali alla loro superficie, l'indice varia da lotto a lotto, passando da un valore massimo ad uno minimo. Il calcolo del rapporto tra volume, o superficie, costruibile e superficie fondiaria fornisce solo il valore medio dell'indice.

#### 10.9) Volume, o superficie, costruibile. Volume, o superficie, di un edificio da realizzare o da recuperare.

Gli edifici sono progettati, realizzati e recuperati nel rispetto dei limiti quantitativi stabiliti da gli strumenti urbanistici, generali e attuativi, per regolare l'edificazione, nonché nel rispetto dei rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

I limiti quantitativi possono riguardare sia il volume costruibile che la superficie costruibile.

In proporzione al volume, o alla superficie, costruibile sono anche determinate, indifferentemente, le dotazione di servizi privati, quali, ad esempio, quelle per parcheggi.

In relazione a tali limiti, rapporti e dotazioni, sono computati il volume, o la superficie, di un

edificio da realizzare o da recuperare

Il volume costruibile, o la superficie costruibile, è il volume edilizio, o la superficie, totale che si può costruire sulla superficie fondiaria, calcolato in base all'indice di fabbricabilità ammesso, o territoriale per l'intero comparto di intervento, o fondiario, nei modi sopra indicati. Il volume, o la superficie, costruibile comprende sia quello degli edifici esistenti che il volume, o la superficie, degli edifici progettati di nuova costruzione, di sopraelevazione e di ampliamento.

Il volume di un edificio, o la superficie di un edificio, da realizzare o da recuperare, deve essere inferiore od uguale a quello ottenuto detraendo dal volume, o dalla superficie, costruibile sopra definito il volume o la superficie, degli altri edifici, sia da realizzare e sia esistenti da conservare o da recuperare. Il volume, o la superficie, di un edificio, da realizzare o da recuperare, come anche di una sua parte, è conteggiato con i criteri indicati appresso. Per quanto non contemplato in tali criteri di conteggio, si utilizzano i metodi e gli schemi geometrici previsti nell'articolo 4 del **DRAEL 2266/83** e nella lettera E della **CRAEL 2A/78**.

I calcoli del volume e della superficie costruibile devono fornire risultati concordanti, sia ai fini del controllo quantitativo della edificazione, sia per il rispetto dei rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, e sia per le necessarie dotazioni di servizi e parcheggi privati.

La superficie di un edificio, da realizzare o da recuperare, può essere computata sommando la misura delle superfici coperte di ciascun piano dell'edificio e sottraendo dal totale le superfici relative a quei locali, indicati appresso, di cui è ammessa la deduzione dei volumi. Sono utilizzabili anche altri metodi, purché concordanti nei risultati.

Il volume di un edificio, da realizzare o da recuperare, può essere computato moltiplicando

la misura della superficie coperta dell'edificio per la misura della sua altezza, determinata col metodo appresso indicato, e sottraendo dal prodotto i volumi deducibili, indicati appresso, calcolati nello stesso modo sono utilizzabili anche altri metodi purché concordanti nei risultati.

L'altezza, ai soli fini del computo del volume, è determinata per fabbricato, o per porzione di fabbricato, la cui pianta sia contenuta in un quadrato di metri dodici di lato.

In caso di corpi sfalsati sia in alzato che in pianta, le altezze vanno computate per singolo corpo.

Si assume come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale e il piano del terreno sistemato, come definito al punto **10.27**, sul prospetto a monte, sempre che il fabbricato sia coperto con terrazza oppure con tetto, di pendenza non superiore al 35%, a capanna o a padiglione, avente la linea di gronda allo stesso livello, sia a monte che a valle.

L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo per questo, dovendo essa computarsi diversamente, secondo i criteri stabiliti al comma **10.22**, ai fini del rispetto dell'altezza massima prevista dagli strumenti urbanistici o regolamentari.

Qualora siano vigenti strumenti urbanistici approvati prima dell'entrata in vigore della **L. 457/78**, l'applicazione delle norme tecniche contenute nell'articolo **43** di detta legge non deve comportare, ai sensi del comma 4 di tale articolo, aumenti né nelle densità abitative né nelle superfici coperte derivanti dagli indici volumetrici di utilizzazione delle aree previsti dagli stessi strumenti urbanistici.

Sono esclusi dal computo del volume i volumi tecnici, di cui al comma **10.21**, cioè quelli esterni alla copertura dell'edificio, piana, a falda o mista, fino ad un volume complessivo pari al 10% del volume costruibile, e le parti aperte dell'edificio, come balconi, verande di profondità non superiore a 2,50 metri lineari, porticati.

Nel calcolo del volume di un edificio, da realizzare o da recuperare, è consentito, non tenere

conto del volume del tetto che abbia pendenza inferiore al 35%, e che comprenda locali dotati dei requisiti appresso stabiliti per l'esenzione dal calcolo dei volumi. Per i tetti sfalsati o con le falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, sempre che le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35%, o di tetti sfalsati o con falde asimmetriche con caratteristiche diverse da quelle utili per l'esenzione dal computo dei volumi, o di volumi superiori all'ultimo solaio orizzontale non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio orizzontale.

Non è consentito realizzare a coronamento delle costruzioni tettoie aperte, cioè comunque sopraelevate sull'ultimo solaio e prive di chiusura verticale, se non previste nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici per caratterizzare i tipi edilizi.

In ogni caso l'intero volume racchiuso fra il piano della copertura e l'intradosso dell'ultimo solaio è conteggiato come volume dell'edificio.

In tutte le zone omogenee, i piani sottotetto, anche se compresi fra falde con pendenza inferiore al 35%, non partecipano al computo del volume solo se non superano l'altezza interna massima di metri 2,10 e solo se destinati a locali tecnici privati per gli impianti, per la produzione di calore, per lo sgombero.

Nelle zone omogenee **A, B, C, D** non industriali e non artigianali, e **G**, i locali compresi nei piani terreni aperti con porticati possono essere esclusi dal computo del volume quando gli stessi piani pilotis rispettino tutte le seguenti prescrizioni: siano estesi ad un intero isolato; abbiano un'altezza interna massima di metri 2,60; non comprendano altri locali oltre a quelli per lo sgombero, ai locali per gli impianti tecnici, agli androni di ingresso per le scale, tutti di altezza interna non superiore a 2,30 metri, e alla centrale termica, quest'ultima anche con altezza interna maggiore di 2,30 metri; la superficie coperta impegnata da tali locali non superi

un quarto di quella totale del piano pilotis; la residua superficie coperta, utilizzabile anche come parcheggio, del tutto sgombra e priva di chiusure e di recinzioni.

Viene conteggiato intero il volume dei locali aventi altezza interna maggiore di 2,30 metri, come anche quello di qualsiasi locale compreso in piani aperti con pilotis con altezza interna maggiore di 2,60 metri.

Le facilitazioni sul calcolo dei volumi e dell'altezza in presenza di piano porticato sono concepibili soltanto se il tipo edilizio con "pilotis" è esplicitamente prescritto come tipo edilizio obbligatorio nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, e se la concessione di tale facilitazione è espressamente confermata in tali norme.

Con le limitazioni seguenti, è anche consentito di non tener conto del volume posto, nei piani interrati e seminterrati, sotto il piano del terreno sistemato, come definito al punto **10.27**, sul prospetto a monte, sempre che tale volume sia relativo a locali rispondenti ai requisiti sotto stabiliti per l'esenzione.

Negli edifici per la residenza ubicati nelle zone A, B e C, per i piani interrati o seminterrati non si tiene conto di quella parte dei volumi sottostanti al punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna, sempre che siano adibiti a cantine depositi, locali caldaie, garage e simili; qualora detti locali siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i piani interrati e seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente al piano di campagna.

#### 10.10) Rapporto di copertura.

Indice che definisce la porzione massima di lotto copribile dai fabbricati, il cui valore è espresso dal rapporto numerico tra l'area coperta dei fabbricati e l'area del lotto.

#### 10.11) Area coperta.

E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali e accessori compresi i volumi a sbalzo.

Sono esclusi dal computo dell'area coperta: i balconi, le pensiline, i cornicioni con le limitazioni imposte dai distacchi, le verande, i loggiati, le tettoie, ed in genere tutti gli spazi aperti, purché la loro superficie lorda non superi 1/5 della superficie lorda restante del fabbricato; le parti dell'edificio completamente sotterranee e sottostanti il fabbricato, le piscine e le vasche all'aperto, le aie, le concimaie e le serre di coltura, in zona rurale, i piani caricatori, in zona industriale o mista. Sono incluse invece, le scale esterne, se chiuse e quelle aperte di altezza superiore ad un piano.

#### 10.12) Distacco.

E' la minima distanza che deve separare un edificio da altri edifici o da opere esistenti, costituenti edificazione come specificato al comma **10.16**, o dal confine. Il distacco si misura sulla retta orizzontale che individua la minima distanza tra gli elementi che si considerano, compresi i balconi chiusi e le scale, aperte e chiuse, ma esclusi i balconi aperti, i cornicioni e le grondaie.

Gli aggetti di balconi aperti cornicioni e grondaie non devono essere superiori al 25% della minima distanza del fabbricato dal confine e non superiori al 50% della minima distanza del fabbricato da un altro fabbricato, esistente o costruibile.

Nelle zone omogenee nelle quali è prevista negli strumenti urbanistici la sostituzione degli edifici esistenti, nonché la nuova edificazione, i distacchi fra i fabbricati d'angolo devono riferirsi sempre, nel rispetto dei tipi edilizi prescritti per le stesse zone, alle posizioni occupabili dagli edifici e alla massima profondità del corpo di fabbrica sviluppabile.

#### 10.13) Arretramento.

E' la minima distanza fra l'edificio ed un'infrastruttura viaria o un'attrezzatura pubblica. Si misura dal punto del fabbricato più vicino all'infrastruttura o attrezzatura pubblica, nel modo indicato al punto **10.12**.

L'arretramento vincola la posizione dell'edificio rispetto all'infrastruttura o attrezzatura pubblica, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicché l'indice fondiario di fabbricabilità si applica all'intero lotto e quello territoriale all'intero comparto di intervento. L'arretramento degli edifici determina la formazione della fascia di protezione stradale di cui al comma **10.32** del presente Regolamento. Tale fascia non può essere occupata ne da sporti ne da alcuna struttura di pertinenza al servizio dell'edificio.

#### 10.14) Centro abitato.

Delimita il campo di applicazione delle norme restrittive dell'edificazione, ai sensi degli articoli 17 della **L. 765/67** e 4 della **L. 10/77**, nei comuni sprovvisti di strumento urbanistico generale e delle distanze minime a protezione della strada, a norma del **DM 1404/68**.

Si definisce centro abitato un aggregato di edifici, anche d'abitazione, contigui, con interposte strade, piazze, luoghi di sosta ed altri spazi simili, determinanti luoghi ove concorrono gli abitanti, anche di località vicine, per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamento, e simili altre. Il centro abitato costituisce, cioè un aggregato edilizio con carattere urbano, dotato di urbanizzazioni e di attrezzature pubbliche.

#### 10.15) Centro edificato.

Ai sensi dell'articolo **18** della **L. 865/71**, è delimitato, in ciascun centro abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi.

#### 10.16) Edificazione.

Costituiscono edificazione, e cioè modificazione edilizia del territorio, le attività di

costruzione di nuovi edifici, di ricostruzione o di ampliamento e sopraelevazione di quelli esistenti, nonché quelle di ristrutturazione di edifici esistenti e di ristrutturazione urbanistica, come definite nell'articolo **31** della **L 457/78**.

L'edificazione, come sopra definita, deve essere assentita con concessione edilizia.

Ai sensi del detto articolo 31, lettera d), sono interventi di ristrutturazione edilizia, quelli volti 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 costruttivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione devono interessare soltanto parti dell'edificio, del quale devono assicurare la sostanziale permanenza.

Non è ammessa, pertanto, né la demolizione del fabbricato né lo svuotamento all'interno delle murature d'ambito, interventi tutti per i quali si devono considerare definitivamente perse le strutture essenziali del fabbricato e che preludono ad un intervento di edificazione di un nuovo fabbricato, o di ricostruzione, da assumere come diverso dalla ristrutturazione. Analogamente, la demolizione intenzionale o il crollo fortuito determinano edificazione o ricostruzione.

In ogni caso, la ricostruzione è assentibile soltanto se ammessa nelle norme di zona, mentre nella edificazione di un nuovo fabbricato si applicano le disposizioni specifiche.

Ai sensi del detto articolo 31, lettera e), sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modifica, zone del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Soltanto ai fini del rispetto delle distanze dagli edifici di cui all'articolo **873** del **RD 262/42**

e di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, si considera edificazione anche la realizzazione di opere di recinzione d'altezza superiore a tre metri, ai sensi dell'articolo **878** del **RD 262/42**.

#### 10.17) Edificio o fabbricato

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, o qualsiasi organismo edilizio, esistente o da produrre con nuova edificazione, permanente nel tempo anche nell'uso, delimitata da vie o da spazi non edificati, pubblici o privati, oppure aderente ad altre costruzioni, o organismi edilizi, ma separata da queste con muri che si elevano, senza interruzione, dalle fondamenta alla copertura, fornita di uno o più accessi liberi sulla via, ed abbia almeno una scala autonoma, se si tratta di organismo a più piani.

Tale costruzione, o organismo edilizio, si configura come edificio, o fabbricato, qualunque sia la sua grandezza, indipendentemente dai materiali adottati (murature, legno, acciaio, resine sintetiche, ecc.) e dai procedimenti costruttivi utilizzati (procedimenti tradizionali, prefabbricati, e simili) si considera, dunque, edificio o fabbricato un manufatto prefabbricato, seppure smontabile, anche se non necessità di opere di fondazione.

Di una costruzione non permanente o d'uso precario, deve essere dichiarata la durata temporanea, sempre inferiore a dodici mesi. Allo scadere di tale periodo la costruzione deve essere rimossa.

Gli edifici sono realizzati secondo i tipi edilizi prescritti per le diverse zone omogenee negli strumenti urbanistici e nelle relative norme di attuazione.

Si intende per larghezza o spessore di un corpo di fabbrica la dimensione trasversale degli edifici nei quali, in pianta, una dimensione prevale sull'altra. Negli edifici complessi, con cortile o con patio, il corpo di fabbrica di ciascun fabbricato componente è dato dalla dimensione perpendicolare alla facciata prospettante sull'area interna.

#### 10.18) Fabbricato accessorio

Si dice accessorio un fabbricato non abitabile, destinato al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, e simile, al quale è pertinente. Non ne può essere autorizzata la costruzione, se non contestualmente al fabbricato principale o per il servizio di un fabbricato principale esistente.

Il volume del fabbricato accessorio è compreso nel volume costruibile e si computa come indicato al punto **10.9**.

#### 10.19) Fronte di un edificio.

Si dice fronte il tratto di un edificio apparente rispetto ad un punto di osservazione, il suo ingombro visuale, indipendentemente dalla conformazione planimetrica delle pareti che lo delimitano.

Lo sviluppo di un fronte è la distanza in metri fra i due punti estremi che sono visibili da parte dell'osservatore. Per fronte continuo si intende un fronte costituito da una parete che si sviluppa su unico piano verticale, senza variazioni planimetriche, fino ai piani superiori dell'edificio.

#### 10.20) Lunghezza massima dei prospetti.

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

#### 10.21) Volume tecnico.

Si intende per volume tecnico il volume delle parti del fabbricato, come il vano scale, anche destinate ad impianti, come il torrino dell'ascensore, necessari per la funzionalità dell'edificio, sporgenti oltre la copertura, piana, a falda o mista. Tale volume tecnico non è computato nel calcolo del volume costruibile se non supera il 10% di tale volume.

Sono assimilabili ai volumi tecnici, ma con volume interamente non computabile, gli

impianti strettamente connessi con le opere di urbanizzazione primaria e con opere equiparabili, come, ad esempio, centrali modulari TELECOM, antenne radiotelevisive, cabine ENEL.

#### 10.22) Altezza degli edifici.

L'altezza di un edificio non può superare il limite fissato per le singole zone dallo strumento urbanistico, ad eccezione di quella dei volumi tecnici, purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili per la funzionalità e costituiscano una soluzione architettonica compiuta, e di altri volumi, purché contenuti, in ogni sezione normale alla linea di terra, entro la sagoma limite costituita dalla verticale passante per la linea di terra e dalla retta inclinata del 35% sulla orizzontale passante all'altezza massima prescritta.

Qualora nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici sia prescritto l'uso di tipi edilizi con "pilotis", è consentito dedurre dal volume del fabbricato il volume del piano porticato con altezza massima mt. 2.90.

Per edifici d'angolo fra strade di diversa larghezza, l'altezza massima riferita alla strada di maggior larghezza può essere concessa anche per la parete sulla strada di minor larghezza, per una estensione pari alla minore larghezza del corpo di fabbrica, fra quelle previste dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici. Sono fatte salve le eventuali diverse e più precise disposizioni di tali norme d'attuazione.

Si intende per parete esterna, sulla quale deve essere misurata l'altezza dell'edificio, ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 10°. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale, misurata dalla linea di terra o alla linea del parapetto pieno, nel caso di copertura a terrazzo, o alla linea di gronda del tetto, in corrispondenza dell'estradosso della falda. Se il tetto ha pendenza superiore al 35%, occorre comprendere nel conteggio dell'altezza anche la differenza di quota rispetto al profilo della pendenza del 35%. Se, invece, ha pendenza

superiore al 100%, il tetto si considera come parete e quindi occorre comprendere nel conteggio tutta la proiezione verticale.

Non è consentito realizzare, a coronamento delle costruzioni, tettoie aperte, cioè comunque sopraelevate sull'ultimo solaio e prive di chiusura verticale, se non previste nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici per caratterizzare i tipi edilizi.

In ogni caso l'intera altezza compresa fra la linea di gronda di tale copertura e la linea di terra è conteggiata come altezza dell'edificio.

Quando la linea di terra e la linea di copertura, o di gronda, non sono parallele, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari o mistilinei, e, per ogni elemento, si considera la media delle altezze. La maggiore delle altezze di ciascuno degli elementi di cui sopra non potrà, però, superare del 20%, con un massimo assoluto di due metri, l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parte in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano contenente la parete stessa interseca, in corrispondenza delle pareti esterne dell'edificio, i piani orizzontali di sistemazione esterna, sia pubblica che privata.

Nel caso di fabbricazione a gradoni, l'altezza è misurata per ciascun corpo di fabbrica.

#### 10.23) Stanza o vano utile.

Secondo la **CMLP 1820/60**, per stanza (vano utile) si intendono le camere da letto; le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le camere dei domestici, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, e abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno otto mq) ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza media di almeno metri 2,20 dal pavimento.

Tale definizione è utilizzabile ai soli fini statistici, dato che le misure minime di superficie

e di altezza che vi compaiono non corrispondono più alle disposizioni di leggi vigenti.

E', invece, utilizzabile per tutti i fini del Regolamento Edilizio, adeguando tali misure alle attuali prescrizioni : 9 metri quadri per la superficie minima e metri 2,70 per l'altezza minima.

#### 10.24) Vano accessorio.

Secondo la **CMLP 1820/60**, per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni ecc.(ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine, ecc.) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

#### 10.25) Altri vani.

Secondo la **CMLP 1820/60**, per altri vani s'intendono tutti quei vani che, pur compresi nel fabbricato residenziale, non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, stalle, fienili, e simili).

#### 10.26) Interventi edilizi su edifici esistenti. Opere interne.

Non costituiscono attività di edificazione, oltre alle opere interne e di manutenzione ordinaria di cui appresso, le opere di manutenzione straordinaria, e di restauro o di risanamento conservativo di edifici esistenti, come definite nell'articolo **31** della **L 457/78**, nonché tutte le opere soggette, come queste, ad autorizzazione.

Secondo la **L 47/85** e la **LR 23/85**, si considerano opere interne alle costruzioni quelle che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate con la lettera A nel **DMLP 1444/68** e nel **DRAEL 2266/83**, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

Ai sensi del detto articolo 31, lettera a), gli interventi di manutenzione ordinaria comprendono le opere di riparazione, rinnovamento e costituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici.

Le opere interne e di manutenzione ordinaria come sopra definite non sono soggette né a concessione né ad autorizzazione.

Ai sensi del detto articolo 31, lettera b), si intendono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico - sanitari e tecnici, sempre che tali opere e modifiche non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Ai sensi del detto articolo 31, lettera c), gli interventi di restauro o di risanamento conservativo, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e a assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

#### 10.27) Terreno sistemato.

S'intende per terreno sistemato il terreno risultante da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, indicati nel progetto approvato, realizzati e sistemati prima della domanda di autorizzazione all'abitabilità o alla agibilità.

#### 10.28) Area scoperta.

L'area scoperta dei cortili e dei lotti di pertinenza degli edifici, non impegnata da costruzioni, deve essere sistemata a verde almeno per metà, con indice di piantumazione non inferiore a 100 (un albero d'alto fusto ogni 100 metri quadrati).

Le rampe e zone di sosta per automezzi, e le piste pedonali devono essere eseguite con pavimentazioni filtranti e devono essere dotate di un efficiente impianto di smaltimento delle acque.

#### 10.29) Aree interne agli edifici.

Si intendono aree interne agli edifici quelle aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai tre quarti del perimetro. Sono classificate nei tipi indicati appresso.

Nelle nuove costruzioni sono ammessi il patio e la chiostrina solo nei lotti inclusi dallo strumento urbanistico comunale nella eventuale zona omogenea A, ai sensi del **DRAEL 2266/U**, o anche nella zona omogenea B, ai sensi dello stesso decreto, qualora comprenda edifici di interesse ambientale e tradizionale.

In un caso e nell'altro, la costruzione del patio è consentibile solo se prevista nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

10.29.1) Cortile. Si intende per cortile un'area interna chiusa su tutti i lati da fabbricati e da muri di cinta, con superficie pavimentata non inferiore ad 1/5 di quella delle pareti che la delimitano. Nei cortili di nuova formazione, la distanza fra queste pareti, anche se finestrate, non deve essere inferiore né a dieci metri né all'altezza della parete più elevata.

10.29.2) Patio. Si intende per patio lo spazio interno di una sola unità immobiliare sita in un edificio di un solo piano, o disposta all'ultimo piano di un edificio multipiano, delimitato da pareti, anche finestrate, di altezza non superiore a quattro metri e distanti fra loro non meno di quattro metri.

10.29.3) Chiostrina. Si intende per chiostrina un'area interna di superficie minima pavimentata non inferiore ad 1/8 di quella delle pareti finestrate che la delimitano, le quali non abbiano altezza superiore a undici metri. La distanza minima fra le pareti di una chiostrina di nuova costruzione non deve essere inferiore a tre metri.

#### 10.30) Indice di piantumazione

Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto come minimo per ogni ettaro delle singole zone, con eventuale specificazione delle specie. Sono fissati seguenti indici: 200 per il parco pubblico e per il giardino privato; 100 per il verde di urbanizzazione primaria e per il cortile privato.

#### 10.31) Tipi di strade.

Ai sensi del **D.P.R. 16/12/1992 n°495**, la rete viaria urbana comprende i seguenti tipi funzionali di strade:

- a) Di scorrimento.
- b) Di quartiere.
- c) Locali.

Le strade di scorrimento hanno la funzione di garantire la fluidità degli anzidetti spostamenti veicolari di scambio anche all'interno della rete viaria cittadina, nonché di consentire un elevato livello di servizio degli spostamenti a più lunga distanza interni all'ambito urbano. In questa categoria rientrano, in particolare, le strade veloci urbane, con deroga sul limite generalizzato di velocità urbana, e gli itinerari riservati ai mezzi pubblici di superficie, costituiti da serie di strade riservate e da strade con sedi e corsie riservate. Sulle strade di scorrimento, non riservate, sono ammesse tutte le componenti di traffico esclusa la sosta dei veicoli (salvo che quest'ultima venga separata con idonei spartitraffico invalicabili).

Le strade di quartiere, hanno la funzione di collegamento fra quartieri limitrofi

(spostamenti a minore distanza, sempre interni alla città ) o, per le aree urbane di più grandi dimensioni, tra punti estremi di un medesimo quartiere. In questa categoria rientrano, in particolare, le strade destinate a servire, attraverso opportuni elementi viari complementari, gli insediamenti principali urbani e di quartiere (servizi, attrezzature, ecc.). Sono ammesse tutte le componenti di traffico, compresa anche la sosta dei veicoli privati purché organizzata su specifiche aree con apposita corsia di manovra;

Le strade locali, sono a servizio diretto degli insediamenti. In questa categoria rientrano, in particolare, le strade pedonali e le strade parcheggio; su di esse comunque non è ammessa la circolazione dei mezzi collettivi di linea.

Secondo le prescrizioni del predetto decreto, nella progettazione di strumenti urbanistici attuativi e di strade, è consentita la connessione di ciascuna strada esclusivamente con strade dello stesso tipo o di tipo immediatamente precedente o seguente.

Inoltre, ai sensi dell'articolo **12** della **L 122/89**, fanno parte della rete viaria urbana:

**Area pedonale urbana:** zona urbana interdetta alla circolazione dei veicoli, salvo consenso per i velocipedi e per i veicoli al servizio di persone portatrici di handicap con limitate capacità motorie.

**Zona di traffico limitato:** area in cui l'accesso e la circolazione sono limitati ad ore prestabilite e a particolari categorie di utenza e di veicoli.

Le strade extra urbane, in rapporto alla loro natura e alle loro caratteristiche, vengono distinte nel **D.P.R. 16/12/1992 n°495** come appresso.

**Autostrade:** strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente

lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine; per la sosta devono essere previste apposite aree con accessi dotati di corsie di decelerazione e accelerazione.

**Strada extraurbana principale:** strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchine pavimentate, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Per la sosta devono essere previste apposite aree con accessi dotati di corsie di decelerazione e accelerazione.

#### 10.32) Fascia di protezione stradale.

E' l'area antistante ad una strada extra urbana, anche ferrata, di ampiezza minima determinata dalle disposizioni di legge, nella quale non è consentita l'edificazione.

Le fasce di protezione per le strade extra urbane e urbane sono determinate dal **D.P.R. 16/12/1992 n°495**, art.26.

Le fasce di protezione delle strade ferrate, delle tramvie sono stabilite dalla **L 2248/865** e dal **DPR 753/80**.

Nelle fasce di protezione sono ammessi i servizi canalizzati, le opere a servizio della strada, i canali, le aree di sosta, le normali recinzioni e siepi, le opere di sostegno d'altezza limitata, nonché i distributori di carburanti con relativi accessori per il soccorso immediato agli utenti della strada.

La fascia di protezione stradale è determinata dall'arretramento degli edifici di cui al comma **10.13** del presente Regolamento.

#### 10.33) Distanza di protezione delle strade.

E' la distanza minima dal ciglio stradale, stabilita come al comma precedente, che si deve osservare nella edificazione, a protezione della strada.

#### 10.34) Ciglio della strada.

Si definisce ciglio della strada la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili.

#### 10.35) Frazionamento.

Il frazionamento di terreni da lottizzare a scopo edificatorio è un'attività che predispone alla trasformazione urbanistica o edilizia del territorio.

Ai sensi del presente Regolamento, tale attività può essere svolta legittimamente soltanto dopo il rilascio dell'autorizzazione a lottizzare e comporta l'obbligo di comunicare al Sindaco l'inizio e l'ultimazione dell'attività di frazionamento e di apposizione dei prescritti pilastri inamovibili di riferimento planoaltimetrico. Il frazionamento è collaudato dai competenti uffici comunali, che ne verificano la rispondenza al progetto di lottizzazione.

Anche il frazionamento di lotti già edificati, o edificabili, in più lotti da interessare con distinte attività edificatoria, è soggetta ad autorizzazione nei modi prescritti nel presente Regolamento Edilizio.

#### 10.36) Urbanizzazione primaria.

Sono opere di urbanizzazione primaria ,ai sensi dell'articolo **4** della **L 847/64**:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;

- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Ai sensi dell'articolo **9** del **DRAEL 7078**, nelle zone omogenee **C, D e F**, le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico del privato lottizzante.

In conformità alla **CRAEL 5 D/78**, nelle zone omogenee **E e G**, sono a totale carico del concessionario.

Le opere di urbanizzazione primaria sono soggette a concessione gratuita, a sensi dell'articolo **9** della **L 10/77**.

#### 10.37) Urbanizzazione secondaria.

Sono opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'articolo **4** della **L 847/64**, come modificato con l'articolo **44** della **L 865/71**:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono soggette a concessione gratuita, ai sensi dell'articolo **9** della **L 10/78**.

#### 10.38) Allacciamenti ai pubblici servizi.

Sono le opere di collegamento fra le infrastrutture pubbliche viarie, fognanti, di adduzione e

distribuzione idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, e le corrispondenti opere d'urbanizzazione di una lottizzazione.

10.39) Inizio dei lavori.

I lavori si dicono iniziati allorché siano state intraprese in cantiere le prime operazioni effettive, come, ad esempio, la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, l'avviamento dei lavori di sterro e di fondazione.

10.40) Ultimazione dei lavori.

I lavori di costruzione di nuovi edifici, di sopraelevazione e di recupero di quelli esistenti si dicono ultimati quando sia stato richiesto il permesso di abitabilità o di agibilità, a norma dell'articolo **221** e seguenti del **RD 1265/34**.

## **CAPO IV. NORME GENERALI.**

### **Art. 11) NORME GENERALI**

#### **11.1 Piani interrati.**

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, del tutto al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso, se ben illuminati attraverso gole di lupo e con almeno un lato a valle del fabbricato completamente fuori terra. Per i locali da adibire ad autorimessa, impianti di riscaldamento, impianti di aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria. L'altezza netta interna dei locali deve essere almeno di mt. 2.70.

Le norme del presente comma si applicano anche ai piani seminterrati che non soddisfino alle prescrizioni del comma 11.2 le presenti Norme.

#### **11.2 Piani seminterrati.**

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazione, uffici, o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone, soltanto se, in nessun punto, il pavimento del locale si trova ad una quota inferiore di un metro rispetto alla quota della più elevata delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è di almeno di 2,70 metri, salvo le maggiori, o minori, altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. In tali casi, tuttavia, non meno della metà del perimetro dell'intero piano seminterrato deve essere sopraelevato di almeno 50 centimetri sul piano del terreno circostante.

Tali piani seminterrati, sempre se adibiti agli usi sopra detti, e se privi di sottostante Piano interrato, devono avere il pavimento impermeabilizzato con materiali riconosciuti idonei ed isolato dal terreno sottostante con apposite camere d'aria ventilate o con vespaio. Anche le pareti verticali verso terra, devono essere impermeabilizzate accuratamente, per evitare la propagazione dell'umidità dal sottosuolo, ed aerate da intercapedini vuote e continue, della larghezza di almeno 50 cm, aventi il fondo disposto a quota non superiore a quella più bassa del terreno sistemato esterno, e munito di apposite canalette e pozzetti per la raccolta e lo smaltimento delle acque. Se resi così idonei ad abitazioni uffici, o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone, i seminterrati devono soddisfare a tutte le norme ambientali e tecnologiche connesse con la destinazione d'uso.

Per i piani seminterrati che non soddisfino alle prescrizioni del presente comma, si applicano tutte le disposizioni del comma 11.1 precedente.

Il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale ordinerà, previa diffida e senza pregiudizio per le eventuali azioni, lo sgombero dei seminterrati non idonei che venissero utilizzati come abitazioni, anche temporanee, uffici, ed altre simili destinazioni.

### 11.3 Piani terreni.

I piani terreni devono essere realizzati in modo che il loro pavimento si trovi ad una quota superiore di almeno 50 centimetri a quella del terreno sistemato circostante il fabbricato. Il pavimento e le pareti devono essere protetti con materiali impermeabili e devono essere ventilati con vespai sottostanti, preferibilmente a camera vuota, per evitare la propagazione dell'umidità dal sottosuolo.

E' consentito di portare il pavimento, sempre protetto da materiali impermeabili, ad una quota di 20 centimetri sopra il piano esterno di sistemazione definitiva, a condizione che il piano di calpestio sia realizzato con solaio e che questo sia distanziato dal terreno sottostante,

o con uno scantinato, o con un'intercapedine vuota alti non meno di 30 centimetri. Questi devono essere collegati all'esterno per mezzo di un cavedio di ventilazione che circonda l'intero fabbricato e assicuri una sufficiente ventilazione trasversale delle parti sotterranee.

Il cavedio deve essere esteso in altezza per tutto lo sviluppo dello scantinato e della sua intercapedine, o della sola intercapedine sottostante il piano terreno, se questo è privo di scantinato, e deve essere dotato di canaletta e di pozzetti, collegati con la fognatura delle acque bianche, per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane e filtranti dal suolo. Quando si disponga il pavimento del piano terreno ad una quota inferiore a 50 centimetri dal piano esterno di sistemazione definitiva, è assolutamente vietata la realizzazione di vespai di pietrame.

#### 11.4 Piani sottotetto.

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni e uffici con altezza minima di mt. 2,00 e altezza media mt. 2,70.

#### 11.5 Aree scoperte.

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica, e devono essere dotate di recinzioni a giorno, se non altrimenti disposto per queste dagli strumenti urbanistici. Il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale emanerà i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di queste condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### 11.6 Barriere architettoniche.

Per facilitare la vita di relazione dei mutilati ed invalidi civili, gli edifici pubblici o aperti al pubblico, scolastici e prescolastici, e d'interesse sociale, amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, e in ogni caso gli edifici in cui si svolgono attività comunitarie o nei quali

vengono prestati servizi di interesse generale, di nuova edificazione o sottoposti a ristrutturazione, devono essere costruiti in conformità alla L. 118/71 e al DPR 24/07/1996 n° 503.

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, sono redatti in osservanza della L. 13/89 e delle prescrizioni tecniche previste dall'articolo 1, comma 2, della stessa legge, e in prima applicazione contenute nel D.M.L.P. 236/89.

Inoltre, a tutti gli edifici, ambienti e strutture, anche di carattere temporaneo, di proprietà pubblica o privata, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone, si applicano le disposizioni della LR 32/91.

#### 11.7 Illuminazione ventilazione di edifici esistenti.

In tutte le zone territoriali omogenee, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, di pregio ambientale e tradizionale, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle stabilite dagli strumenti urbanistici e dalle loro norme tecniche, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile è purché non in contrasto con le norme d'attuazione degli strumenti urbanistici.

## **Art.12) ABITAZIONI.**

Le abitazioni e le loro parti, di nuova progettazione o per le quali sia richiesta la modifica di destinazione d'uso, dovranno soddisfare ai requisiti ambientali contenuti nel D.M.S 5.7.75 e nella L. 457/78.

Le norme del presente articolo su altezza minima interna, illuminazione e ventilazione, temperatura interna e isolamento termoacustico si applicano a tutte le unità immobiliari, comunque destinate.

### 12.1 Superficie abitabile interna e stanze.

Ai sensi dell'articolo 2 del D.M.S 5.7.75, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie minima di metri quadrati 14, per i primi quattro abitanti e di metri quadrati 10, per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie di metri quadrati 9, se per una persona, e di metri quadrati 14, se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno metri quadrati 14.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a metri quadrati 28, e non inferiore a metri quadrati 38, se per due persone. Ai sensi dell'articolo 7 del D.M.S 5.7.75, per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

### 12.2 Altezza minima interna.

Ai sensi dell'articolo 1 del D.M.S 5.7.75, l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, misurata fra pavimento e soffitto, è fissata in metri 2,70 riducibili a metri 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Ai sensi dello stesso articolo, le presenti disposizioni sull'altezza minima interna non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

### 12.3 Illuminazione e ventilazione.

Ai sensi dell'articolo 5 del D.M.S 5.7.75, tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al due per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

Ai sensi dell'articolo 2, terzo comma, dello stesso D.M.S, le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

Secondo l'articolo 6 di detto D.M.S, quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc...) prima che si diffondano.

Il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianti d'aspirazione forzata sui fornelli.

Le stanze da bagno devono essere fornite di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria, secondo quanto prescritto nell'articolo 7 dello stesso D.M.S.

E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, alle condizioni prescritte dall'articolo 18 della L. 166/75:

- a) ciascuno dei detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte il volume degli ambienti stessi;
- b) Gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) non siano installati apparecchi a fiamma libera.

E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e che le scale e i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione, diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni, secondo le specificazioni dell'articolo 19 della L. 166/75.

#### 12.4 Temperatura interna.

Ai sensi dell'articolo 4 del D.M.S 5.7.75, gli alloggi devono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18 ed i 20 gradi centigradi; deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli degli alloggi.

Nelle condizioni di occupazione e di uso delle pareti non le superfici interne delle parti opache non devono presentare tracce di condensazione permanente.

Ai sensi dell'articolo 8 del DPR 1052/77, durante il funzionamento degli impianti di riscaldamento la temperatura massima interna degli edifici non deve essere superiore ai 20 gradi centigradi.

## 12.5 Isolamento termoacustico.

Ai sensi dell'articolo 8 del D.M.S 5.7.75, i materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti e apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi continui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

### **Art.13) EDIFICI, ATTREZZATURE E LOCALI PER USI DIVERSI.**

Nella progettazione, nell'esecuzione e nel recupero di edifici, attrezzature e locali destinati ad uso collettivo, si dovranno osservare le norme e i regolamenti speciali che si riferiscono all'utilizzazione prevista, ai fini indicati in tali regolamenti e norme.

A tali edifici si applicano le norme del precedente articolo 12 su altezza minima interna, illuminazione e ventilazione, temperatura interna e isolamento termoacustico.

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili costruiti prima del 17.8.1942, oppure per i quali sia stata rilasciata licenza ad edificare prima del 28.1.1977, le destinazioni d'uso commerciale o ad ufficio sono confermabili, senza obbligo di fornire i parcheggi prescritti dall'articolo 17 della L. 765/67 e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico ed a parcheggi di cui alla LR 45/89, soltanto se le attività da assentire non siano state dismesse ed inoltre risultino in svolgimento senza interruzione nello stesso immobile interessato dal recupero nei dieci anni precedenti la domanda di recupero.

In conformità alle disposizioni dell'articolo 37 del presente Regolamento, nelle modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti, devono essere riservate aree per i parcheggi nella misura prevista dalle leggi, dal regolamento edilizio e dalle norme di attuazione degli strumenti

urbanistici. In particolare, non possono essere autorizzate modifiche di destinazione d'uso se non sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prescritti dall'articolo 18 della L. 765/67 nonché rispettati i rapporti massimi, di cui alla stessa legge ed alla LR 45/89, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a servizi e a parcheggi. In ogni caso, tali parcheggi e spazi devono essere assicurati per l'ampliamento, anche senza opere, della superficie di vendita degli esercizi commerciali, come definita dall'articolo 34 della L. 426/71.

Nei progetti di edifici, o di locali, per uso commerciale, da recuperare o da realizzare, dovranno essere distintamente indicate le superfici di vendita, di deposito, di magazzino, di lavorazione, d'ufficio, di servizio, ecc...

Le aziende industriali e commerciali dovranno essere progettate nel rispetto delle disposizioni del DPR 303/56.

#### **Art.14) SCALE.**

Le scale devono essere sempre completamente racchiuse da involucri. Sono consentite le scale aperte, soltanto se prescritte per motivi di sicurezza dagli organi competenti, e se aggiuntive rispetto a scale regolamentari chiuse previste negli edifici.

Sono tollerate le scale aperte di sviluppo non superiore a quello necessario per accedere ad unità immobiliari, destinate ad abitazione, poste al primo piano, e distinte da unità immobiliari poste al piano terra e non pertinenti a queste.

Le scale ed i relativi disimpegni devono essere, di norma, illuminate e ventilati in modo diretto. E' consentita l'illuminazione e la ventilazione diretta anche dall'alto, sia nella parte che consente di collegare non più di due livelli abitabili e sia anche per scale, purché con distanza laterale non inferiore ad un metro fra le rampe, che collegano non più di tre livelli abitabili.

Le rampe delle scale interne alle unita immobiliari devono avere larghezza netta non inferiore a novanta centimetri

Ai sensi dell'articolo 19 della L. 166/75, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e che le scale e i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione, diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni.

#### **Art.15) PARCHEGGI.**

Nelle nuove costruzioni, nelle modifiche di destinazione d'uso di edifici e nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni, devono essere riservate aree per i parcheggi nella misura prevista dalle leggi, dal regolamento edilizio e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo su immobili costruiti prima del 17.8.1942, oppure per i quali sia stata rilasciata licenza ad edificare prima del 28.1.1977, le destinazioni d'uso commerciale o ad ufficio sono confermabili, senza obbligo di fornire i parcheggi prescritti dall'articolo 17 della L. 765/67 e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico ed a parcheggi di cui al D.A. n°2266/1983, soltanto se le attività da assentire non siano state dismesse ed inoltre risultino in legittimo svolgimento senza interruzione, nello stesso immobile interessato dal recupero, nei dieci anni precedenti la domanda di autorizzazione o di concessione.

Le modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti devono soddisfare la dotazione di parcheggi privati prescritti dall'articolo 18 della L. 765/67 e dall'articolo 2, comma 2, della L. 122/89, e i rapporti massimi, di cui alla stessa legge ed al D.A. n°2266/1983, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a servizi e a parcheggi. In ogni caso, ai sensi

dell'articolo 13 della L. 426/71, tali parcheggi e spazi devono essere assicurati perché possano essere assentiti sia la formazione che l'ampliamento, anche senza opere, della superficie di vendita degli esercizi commerciali, come definita dall'articolo 34 della L. 426/71.

Ove il reperimento delle suddette superfici non sia possibile tecnicamente è prevista la possibilità di monetizzare tale superfici sulla base di una delibera del C.C. circa i parametri di riferimento.

Nei parcheggi privati del tutto interrati nei cortili e nelle parti inedificate del lotto, l'estradosso della copertura deve essere sistemato e coltivato a giardino e deve trovarsi allo stesso livello del piano di sistemazione definitiva assunto, per il calcolo del volume, o della superficie, dell'edificio da realizzare o da recuperare.

Ai sensi dell'art.9, 1° comma, della L.122/89, i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unita immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, nel rispetto dei i vincoli previsti dalle legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e dei poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni.

Per effetto del 6° comma dello stesso articolo, i parcheggi così realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unita immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale relativi atti di cessione sono nulli.

Il rilascio dell'atto di assenso resta sempre condizionato dall'inserimento accurato e coerente delle opere per tali parcheggi negli edifici e nel tessuto edilizio esistente, specie se di interesse storico, o architettonico, o ambientale, e negli spazi non edificati di pertinenza, nonché dall'assoluto rispetto delle particolari prescrizioni di adeguamento ambientale contenute nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

## INDICE

<b>- CAPO I - NORME GENERALI</b>	pag. 1
Art.1) - Oggetto delle norme di attuazione	pag. 1
Art.2) - Zonizzazione	pag. 2
<b>- CAPO II - NORMATIVA DELLE ZONE E SOTTOZONE OMOGENEE</b>	pag. 4
Art.3) - Zona A - centro storico	pag. 4
Art.4) - Zona B - completamento residenziale	pag. 15
Art.5) - Zona C - espansione residenziale	pag. 19
Art.6) - Zona D - artigianale, industriale e commerciale	pag. 25
Art.7) - Zona E - agricola	pag. 29
Art.8) - Zona G - servizi generali	pag. 36
Art.9) - Zona E* - salvaguardia	pag. 39
Art.9bis) – Zona S – spazi per servizi pubblici comunali	pag. 40
Art.9ter) – Criteri di Urbanistica riferiti al settore commerciale	pag. 41
<b>- CAPO III - TERMINI CONVENZIONALI RICORRENTI</b>	pag. 60
Art.10) - termini convenzionali ricorrenti, interpretazioni conformi e misurazione	pag. 60
<b>- CAPO IV – NORME GENERALI</b>	pag. 87
Art.11) – norme generali	pag. 87
Art.12) – abitazioni	pag. 91
Art.13) – edifici, attrezzature e locali per usi diversi	pag. 94
Art.14) – scale	pag. 95
Art. 15) – parcheggi	pag. 96