

**COMUNE DI SUELLI      PROVINCIA DI CAGLIARI**

**VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

(PER L'INCLUSIONE DELLA NUOVA STRADA STATALE N° 128)

ADOTATO DAL C.C. CON ATTO N° 04 DEL 25.03.2008

APPROVATO DEFINITIVAMENTE DAL C.C. CON ATTO N° 20 DEL 30.06.2008

---

**NORME DI ATTUAZIONE**

**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 Suelli, 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.

**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 H - 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.

## 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 devono essere previsti da un piano particolareggiato o piano di recupero.

In mancanza dello strumento attuativo non è possibile realizzare nuove costruzioni, sopraelevazioni e ampliamenti. Inoltre tutti gli edifici devono conservare il volume e i prospetti attuali.

Sono invece ammessi, anche senza piano particolareggiato, gli interventi che seguono:

- a) di manutenzione ordinaria;
- b) di manutenzione straordinaria sempre che non alterino i volumi e le superfici;
- c) di restauro conservativo;
- d) di trasformazione d'uso dei locali a piano terra per attività commerciale, di artigianato e socio-culturale;
- e) di demolizione totale o parziale, quando sussistono gravi motivi per l'incolumità pubblica i quali dovranno essere ampiamente documentati da un tecnico abilitato.

In presenza di un piano particolareggiato, che dovrà essere esteso a tutta la zona A, si devono rispettare le seguenti norme:

- Le costruzioni possono sorgere a filo stradale, in arretramento di almeno 3 metri e sul confine;
- L'indice fondiario non deve superare quello medio della zona;
- Nelle operazioni di risanamento non devono essere superate le altezze degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;
- Le altezze dei nuovi fabbricati non possono superare quelle degli edifici contigui;
- Le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente, o prive di valore storico, artistico e ambientale;
- Per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a mt. 8, purché nel pieno rispetto di quanto disposto dal Codice Civile;
- Sono ammessi i cortili chiusi purché di lato minimo non inferiore a mt 5 al netto di sporgenze per porticati e simili;
- Per gli interventi di recupero e per le costruzioni di nuovi fabbricati, fatto salvo il rispetto degli elementi costruttivi preesistenti, è obbligatorio l'utilizzo di materiali e tecnologie costruttive adeguate all'architettura tipica del luogo;
- Le pareti esterne dovranno essere realizzate con muratura, o di pietra lavorata a faccia vista secondo le disposizioni irregolari della tradizione locale, o rivestita con intonaco tipo "Terranova" pigmentato in pasta, con intonaco frattazzato

rustico, o con intonaco similmente lavorato. Non è consentito l'uso di rivestimenti, né della stessa pietra in lastra sottile, né graffiati o lamati, né di ceramica o materiali affini, estranei alle tradizioni locali.

- Le tinteggiature esterne saranno applicate con tonalità armonizzate con quelle tradizionali esistenti al contorno, ma in ogni caso con preferenza per i colori tenui in accordo con la gamma cromatica delle terre. Le prove di colore sono soggette ad autorizzazione dell'ufficio tecnico comunale.

- Le coperture saranno realizzate con tetto a falde, rivestito da manto di tegole curve laterizie "coppi tipo Sardo", escludendo qualsiasi altro materiale.

- Non è consentito l'uso di elementi costruttivi contrastanti con i caratteri dell'organismo storico, quali serramenti, grate, persiane, di alluminio naturale, bronzato, dorato, o comunque trattato con finiture brillanti e vistose. Per lo stesso fine, non sono consentiti serramenti, grate, persiane d'acciaio lavorato e colorato con forme e colori non adeguati al contesto. I nuovi serramenti esterni, come anche quelli ripristinati o sostituiti, dovranno essere realizzati con materiali e disegni analoghi a quelli preesistenti, ed in ogni caso secondo dimensioni e schemi propri della edificazione tradizionale (portoni carrai di legno, finestre e porte-finestre di legno con scurini interni e persiana esterna).

Sono tollerati, purché privi di persiana esterna o purché dotati di persiana di legno, i serramenti di alluminio elettrocolorato, di lamierino d'acciaio zincato verniciato, o di materiale plastico rigido, purché trattati con tinte tenui intonate nell'ambiente.

- Le tubazioni per la discesa delle acque piovane, se in vista, devono essere realizzate con qualsiasi materiale, ma devono sempre essere rifinite con vernici di colori tenui sopra indicati. E' assolutamente vietato lasciarle in vista prive di finitura o di manutenzione, ed è raccomandato di proteggerle, incassandole anche se in vista, in vani appositi delle murature. Le tubazioni discendenti devono sempre essere raccordate con i canali di gronda con le apposite cuffie, o comunque con soluzioni accurate, sempre specificate nel progetto, approvate dalla commissione edilizia.

- Le nuove recinzioni e quelle ricostruite in sostituzione di quelle preesistenti, a causa di rovina o di demolizione per allargamenti stradali, devono essere realizzate con muratura di pietra a faccia vista, di qualità, forma e lavorazione adeguata a quella dell'organismo storico, con altezza non inferiore a due metri. Non è consentito l'uso di recinzioni a giorno di qualsiasi materiale.

- E' obbligatorio conservare i portali esistenti e gli elementi in pietra lavorata.

#### **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:

- Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono soggetti ad autorizzazione del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale e come da legislazione vigente;
- 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 (art. 15 L.R. 11/10/1985 n°23);
- Tutti gli altri interventi edilizi ed urbanistici sono soggetti a concessione edilizia o autorizzazione edilizia o a Dichiarazione di Inizio Attività e comunque come normato dalla vigente legislazione in materia;
- In tale zona omogenea non potranno essere realizzati edifici con densità fondiaria superiore a 3.00 mc/mq se non previa predisposizione di piano



particolareggiato. In presenza di quest'ultimo non può essere superato un indice fondiario di 5,00 mc/mq;

- 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;

- Non si tiene conto di quella parte di volume interrati e/o seminterrati, 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 vani interrati e seminterrati partecipano al computo del volume per la parte emergente dal piano di campagna

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;

- 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;

- L'altezza dei nuovi edifici non potrà superare l'altezza pari la larghezza della strada prospiciente moltiplicata per uno virgola cinque, più eventuali arretramenti dal filo strada, e comunque non superiori a mt 7.50;

- 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;

- 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 e/o sul confine, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizione del Codice Civile;

- Gli edifici possono essere costruiti in aderenza e/o sul confine, oppure devono distaccarsi dai confini di proprietà almeno mt 4.00 per pareti finestrate e di almeno mt 3.00 per pareti cieche. Sui lati strada secondo allineamenti previsti nel P.U.C. o come da nuovi allineamenti previsti nei progetti già approvati dall'Amministrazione Comunale;

- 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.

## **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. E' necessario che il piano attuativo interessi tutto il comparto di zona C.

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, di qualunque superficie territoriale. Per comparto si deve intendere una intera zona "C" omogenea.

In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali 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 7,50;
- 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;
- 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 è dedotto assumendo:

Il parametro di 100 mc ad abitante dei quali:

70 mc per la residenza;

20 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 e tavole calde;

10 mc per servizi pubblici;

- La dotazione minima di spazi pubblici S, con esclusione della viabilità di piano, deve essere di 12 metri quadrati per ogni abitante insediabile e così ripartita:

S1 aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, e scuole dell'obbligo	mq 4,00
S2 aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e amministrative etc.	mq 2,00
S3 aree per parco, giochi e sport	mq 5,00
S4 aree per parcheggi pubblici	mq 1,00

- Previa dimostrazione della sufficienza dei servizi esistenti relativi all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune gli spazi pubblici possono ridursi solo a S3 e S4.

- 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;

5.2) I progetti 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.

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 concessione 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 delle opere di urbanizzazione primaria e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura deliberata dal Consiglio Comunale;
- 3) i termini, non superiori a 10 anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- 4) congrue garanzie finanziarie 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) 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 essi 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.

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

- Superficie coperta: Rapporto di copertura massimo 0,50 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 di uno 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 7,00;
  - c) dal ciglio delle strade di servizio, interne alle aree incluse nei piani attuativi, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a mt 10,00;
  - d) dovrà essere altresì assicurato il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/04/1968 n°1404 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;

- Tipi edilizi: i fabbricati dovranno sorgere di massima isolati nel lotto con la possibilità di prevedere, in sede di piano attuativo tipologie binate e a schiera la cui realizzazione, oltre ad essere soggetta alle norme vigenti in materia, riguardo alle pareti comuni, dovrà anche essere proposta come soluzione architettonica unitaria previo reciproco convenzionamento tra le aziende interessate.

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 2,50.

Nel caso in cui le recinzioni, come pure eventuali alberature o insegne pubblicitarie o toponomastiche si trovino nelle dirette pertinenze di curve, incroci, biforcazioni e diramazioni stradali, i distacchi minimi dal ciglio stradale potranno

essere aumentati e regolati a norma del R.D. 8/12/1933 n°1740 e successive modificazioni.

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

## 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 in via generale 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 500 mt se trattasi di allevamento per suini, 300 mt per avicunicoli e 100 mt per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, G.

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

7.3.3) 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.

7.3.4) 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.



7.3.5) 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.

7.3.6) 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.

7.4) 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:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 05/08/1978 n°457;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

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.

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

7.7) Agriturismo.

7.7.1) E' consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi 3 posti letto per Ha con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a Ha 3.

7.7.2) Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a Ha 3

individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agroturistica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

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

7.8) Punti di ristoro e impianti particolari.

7.8.1) Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq. Anche per gli impianti particolari 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 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 isolati deve essere di Ha 3.

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

## 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, caserme, cimiteri.

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

L'indice di densità territoriale massimo è di 0,01 mc/mq, con possibilità d'incremento previa predisposizione di apposito piano attuativi di iniziativa pubblica.

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 comunale.

Potranno attuarsi con intervento diretto, subordinatamente all'approvazione preliminare da parte del Consiglio Comunale, della destinazione specifica e delle caratteristiche ed indici urbanistici della singola opera, che dovrà risultare correttamente inserita nel contesto urbano e non pregiudizievole per la soluzione urbanistica globale della zona.

Le costruzioni dovranno rispondere alle seguenti prescrizioni:

- a) indice di densità fondiaria massima:  $3 \text{ mc} \backslash \text{mq}$ ;
  - b) gli edifici potranno sorgere a fila strada o con arretramento di detto filo di almeno 4 mt, dovranno essere realizzati con distacco dagli altri confini di almeno  $1/3$  dell'altezza e non meno di mt 4 in relazione all'edificazione nelle aree confinanti: gli eventuali corpi prospicienti la strada potranno essere realizzati in aderenza ai confini laterali;
  - c) nel caso di edifici a filo strada la loro altezza non potrà superare il rapporto di 1,5 rispetto alla larghezza stradale;
  - d) il distacco fra i corpi di fabbrica nel lotto non dovrà risultare inferiore ad 8mt.
- Sono previste le seguenti sottozone G:
- Sottozona G1 - Area di impianto di depurazione;
  - Sottozona G2 - Area cimiteriale;
  - Sottozona G3 - Area per museo;

Anche per le zone e sottozone G a 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere una quantità minima di 80 mq da destinare a parcheggi.

### **Art. 9) ZONE H - SALVAGUARDIA**

Sottozona H1: Area di rispetto impianto di depurazione;

Sottozona H2: Area di rispetto cimiteriale

Sottozona H3: Vincolo archeologico

Sottozona H4: Vincolo stradale

**Nella sottozona H4 vengono incluse le aree per la salvaguardia della futura nuova S.S. 128, così come indicate nelle planimetrie del progetto definitivo dell'opera, tavole :**

**01/7 – 01/6 – 01/5 – 01/4 - 01/3, tutte di data luglio 2007 =====**

**Nella sottozona H4 dovrà essere rispettato quanto nel D. Lgs n° 285 del 30.04.1992 e successive modifiche ed integrazioni (Nuovo Codice della Strada) e suo regolamento di attuazione (D.P.R. 495/1992)**

In detta zona "H" è vietato costruire edifici, impianti e strutture di qualunque uso, pertanto gli spazi risultanti liberi devono essere considerati soggetti a verde permanente.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della legge 6/08/1967 n°765, limitatamente ad edifici ed attrezzature ed impianti pubblici con esclusione pertanto degli edifici, attrezzature e impianti d'interesse pubblico.

Per la distinzione tra iniziative pubbliche e quelle d'interesse pubblico occorre far riferimento alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n°3210 del 28/10/1967.





### 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' una 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. 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 18 della **L 765/67**, 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 aiole 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. 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 con tenuti 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 una infrastruttura viaria o una 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 né da sporti né 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 necessita 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 modificino 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 della **CMLP 2575/86**, la rete viaria urbana comprende i seguenti quattro tipi funzionali di strade.

**10.31.1) Primarie.**

**10.31.2) Di scorrimento.**

**10.31.3) Di quartiere.**

**10.31.4) Locali.**

Le strade primarie hanno funzioni di entrata e di uscita dalle città, ed a servizio, quindi, del traffico di scambio, fra il territorio urbano ed extraurbano, e del traffico di transito rispetto all'area urbana. In questa

categoria di strade, nella quale rientrano in particolare per le città grandi le autostrade urbane, sono ammesse solamente le componenti di traffico relative al movimento dei veicoli di linea e non di linea con esclusione, comunque, dei veicoli non abilitati ad una velocità superiore a 50 km/h (non sono ammessi quindi, in particolare, le soste, le fermate dei mezzi pubblici, i velocipedi ed i pedoni, salvo eventuale idonea attrezzatura delle relative fasce di pertinenza).

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 **DMLP 1404 /68** come appresso.

**Autostrade:** autostrade di qualunque tipo (legge 7 febbraio 1961 numero 59, art 4); raccordi autostradali riconosciuti quali autostrade e aste di accesso fra le autostrade e la rete viaria della zona (legge 19 ottobre 1965 n° 1197, e legge 24 luglio 1961 n° 729, articolo 9).

**Strade di grande comunicazione o di traffico elevato:** strade statali comprendenti itinerari internazionali (legge 16 marzo 1956 n° 371, allegato I); strade statali di grande comunicazione (legge 24 luglio 1961 n° 729, articolo 14); raccordi autostradali non riconosciuti; strade a scorrimento veloce (in applicazione della legge 26 giugno 1965 n° 717, articolo 7).

Strade di media importanza: strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o eguale a 10,50 metri; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o eguale a metri 10,50.

**Strade d'interesse locale:** strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente.

10.32) Fascia di protezione stradale.

E' l'area latitante 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 sono determinate dal

**DMLP 1404/68**, in attuazione dell'articolo **19** della **L 765/67**.

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 pilastrini 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**.

## INDICE

<b>- CAPO I - NORME GENERALI</b>	pag. 1
Art.1) - Oggetto delle norme di attuazione	pag. 1
Art.2) - Zonizzazione	pag. 1
<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. 7
Art.5) - Zona C - espansione residenziale	pag. 10
Art.6) - Zona D - artigianale, industriale e commerciale	pag. 14
Art.7) - Zona E - agricola	pag. 18
Art.8) - Zona G - servizi generali	pag. 24
Art.9) - Zona H - salvaguardia	pag. 26
<b>- CAPO III - TERMINI CONVENZIONALI E RICORRENTI</b>	pag. 27
Art.10) - termini convenzionali ricorrenti, interpretazioni conformi e misurazione	pag. 27