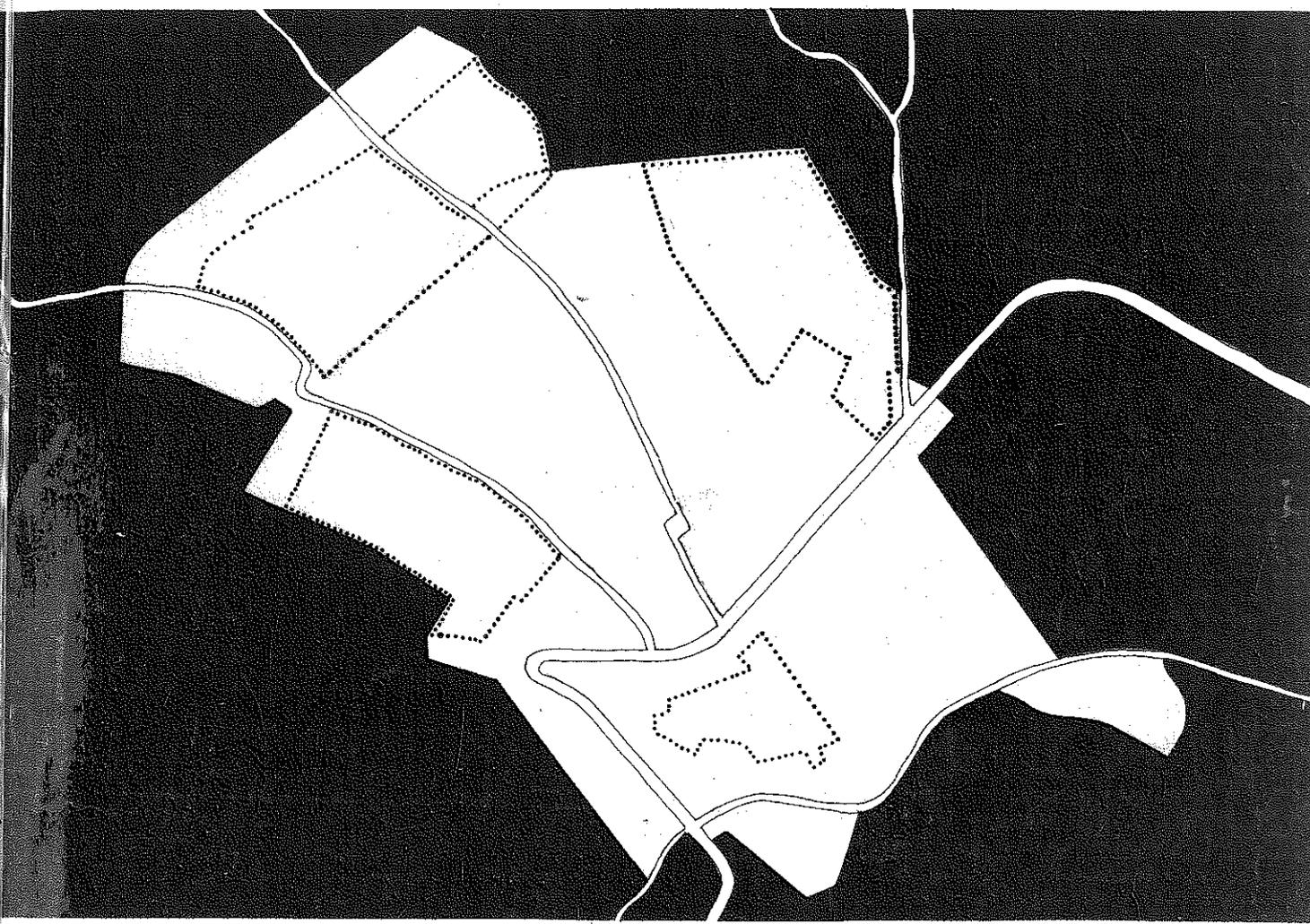


# COMUNE DI PERFUGAS

Sassari



## PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE adeguamento al D.R. 2266/u-20/12/83 (variante)

### ALL. B: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADOTTATO IL  
APPROVATO IL

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

*D. Aretoriote  
N° 1015/CI  
del 17-Luglio 1985*

**IL PROGETTISTA**  
COLLETTIVO DI ARCHITETTURA  
E URBANISTICA

Roberto CERA arch.  
Giovanni FARA arch.  
Paolo RUSSO ing.  
Giovanni GUDELMONI ing.

C O M U N E   D I   P E R F U G A S  
P R O V I N C I A   D I   S A S S A R I

---

P R O G R A M M A   D I   F A B B R I C A Z I O N E  
V A R I A N T E

In adeguamento al D.R. n° 2266/U, 20.12.1983

allegato B : NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

IL SINDACO:

IL SEGRETARIO:

IL PROGETTISTA:

COLLETTIVO DI ARCHITETTURA  
E URBANISTICA

Roberto GERA arch.  
Giovanni TARA arch.  
Paolo RUSSO ing.  
Giovanni GUBBELMONI ing.

# I N D I C E

=====

## PARTE A : ANALISI DELLO STATO DI FATTO.

A1 - premessa	pag. 1
A2 - il piano particolareggiato nel vigente piano di fabbricazione di Perfugas	pag. 1
A3 - Analisi dell'edificato	pag. 4
A4 - analisi demografica	pag. 5
A5 - il patrimonio edilizio esistente	pag. 9

## PARTE B : IL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

B1 - considerazioni preliminari	pag. 14
B2 - criteri urbanistici	pag. 14
B3 - le aree private residenziali	pag. 15
B4 - le aree pubbliche e le attrezza- ture di interesse comune	pag. 17
B5 - la viabilità	pag. 19
B6 - opere di urbanizzazione primaria e secondaria	pag. 19
B7 - piano finanziario per l'attuazione del piano particolareggiato	pag. 20

## PARTE C : DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

pag. 23

Art. 23 - zone residenziali	pag. 25
23.1 - zona A	pag. 26
23.2 - zona B	pag. 26
23.3 - zona B1	pag. 27
23.4 - zona C	pag. 29
23.5 - zona per l'Edilizia Ec. e Popolare	pag. 30
23.6 - zona Eb	pag. 32
Art. 24 - zona di interesse produttivo	pag. 33
Art. 25 - zona a carattere agricolo	pag. 33
Art. 26 - norme per la disciplina dell'attività estrattiva di cava	pag. 34

## T I T O L O 1°

### NORME PRELIMINARI

#### Art. 1 - APPLICAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE.

Tutto il territorio comunale di Perfugas è disciplinato dalle presenti norme di attuazione del Programma di fabbricazione, ai sensi dell'art.34 della Legge 17.08.42, n° 1150 e successive modificazioni e del Decreto Regionale 2266/U del 20.12.1983.

L'uso di tutte le risorse fisico-ambientali, caratterizzate da rilevanza territoriale, sia edilizia che di modifica del suolo, presenti nei confini comunali, è soggetto alle presenti norme di attuazione, alle leggi vigenti, alle disposizioni del regolamento edilizio comunale e degli altri regolamenti e strumenti urbanistici vigenti nel Comune, per quanto non sia in contrasto con leggi successivamente emanate e con le presenti norme.

E' chiamato a sorvegliare sull'applicazione delle presenti norme il Sindaco, o suo delegato, che a norma delle vigenti leggi esercita i seguenti poteri:

- rilascia la concessione di edificare (art.31 L.U.);
- esegue la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel Comune (art. 32 L.U.);
- ordina l'immediata sospensione dei lavori compiuti in violazione delle norme della Legge urbanistica, delle presenti norme, del regolamento edilizio, delle prescrizioni del Programma di Fabbricazione e delle modalità esecutive stabilite nella concessione edilizia (art. 32 L.U.);
- ordina la demolizione o la modifica delle opere eseguite senza concessione o in difformità del progetto approvato (art. 32 L.U.);

Il Programma di Fabbricazione del Comune di Perfugas si compone dei seguenti documenti:

#### A) TAVOLE DI PIANO:

- tav. 1 - inquadramento territoriale ( 1:25.000)
- tav. 2 - azionamento capoluogo (rapp. 1:2000)
- tav. 3 - azionamento della frazione di Erula (rapp. 1:200)
- tav. 4 - azionamento degli stazzi (rapp. 1:1000).

#### B) ALLEGATI:

- all. A - relazione tecnica;
- all. B - norme tecniche di attuazione;
- all. C - tabella tipi edilizi.

**Art. 2 - FINALITA' DELLE NORME**

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni di sviluppo contenute nelle tavole grafiche del Piano. Di esse posseggono la stessa efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3.11.1952, n°1902 e successive modificazioni.

**Art. 3 - DEROGHE**

I poteri di deroga si possono esercitare nei casi previsti e nel rispetto delle procedure di cui all'art.41 quater della L.17.8.1942, n.1150 e successive modificazioni.

**Art. 4 - CAMBIAMENTI DI DESTINAZIONE**

Ogni variazione del modo d'uso dei fabbricati esistenti o di una loro parte, comprese quelle che non dovessero comportare l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta alla preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione, su richiesta dell'interessato.

L'Amministrazione nel rilasciare detta autorizzazione deve uniformarsi a quanto previsto dalle presenti norme. Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona e gli indici previsti dal P.d.U.F., in mancanza di piani particolareggiati di esecuzione, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati a quanto prescritto nelle presenti norme.

**Art. 5 - INDICI E PARAMETRI**

L'organizzazione planivolumetrica dell'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale vengono regolate dagli indici e parametri più sotto definiti.

**5.1-Area edificabile :** è quella dotata almeno di opere di urbanizzazione primaria e cioè, ai sensi della legge 29.9.1964 n°847, di strade, di spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione della energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

**5.2+Destinazione d'uso:** per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

**5.3-Superficie territoriale (St):** è la superficie dell'area interessata dagli interventi per l'attuazione del P.d.U.F. nel suo complesso. Essa pertanto comprende sia la superficie del lotto edificabile che la superficie delle rimanenti aree destinate alla urbanizzazione primaria e secondaria. Nel calcolo della superficie territoriale non si computano: 1) le strade esistenti o previste, di qualsiasi categoria, interne o perimetrali, con le relative aree per suoli o incroci;

2) gli spazi compresi in essa già di uso pubblico e quelli destinati all'uso pubblico nella planimetria del P.d.U.F.

**5.4-Superficie fondiaria: (Sf)** è la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici. Si misura a partire dalla superficie territoriale e deducendo le superfici

per le opere di urbanizzazione primaria, e quelle per le opere di urbanizzazione secondaria quando comprese nell'area interessata dall'intervento. Nel caso di intervento diretto la Sf corrisponderà alla superficie del lotto detratta la parte destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico.

- 5.5- Superficie minima di intervento ( $S_m$ ): area minima richiesta nelle diverse zone dalle norme per gli interventi di attuazione del P.R.G.; preventivi o diretti, sia pubblici che privati.
- 5.6- Altezza degli Edifici ( $H$ ): è l'altezza delle pareti esterne dell'edificio che abbiano una inclinazione superiore al 100% (45°), e si misura in verticale dal piano di sistemazione esterna del terreno fino alla più alta delle quote seguenti:
- a) linea del bordo superiore di gronda;
  - b) piano di posa della grossa orditura di copertura;
  - c) estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile che inclinato (in quest'ultimo caso calcolato nel punto medio). Ogni facciata dell'edificio non può in nessun caso superare l'altezza massima consentita. Le coperture a falda non possono avere pendenza superiore al 100% (45°). Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza va misurata in corrispondenza del punto mediano della facciata.
- 5.7- Volume ( $V$ ): è quello del manufatto edilizio, o dei manufatti edilizi, che emerge dal terreno sistemato secondo il progetto approvato. Nel calcolo del volume devono essere esclusi i volumi tecnici emergenti dal piano del solaio di sottotetto per un massimo del 2% dell'intera volumetria), il volume dei porticati e delle logge aperte. Il volume si calcola dalla quota del pavimento del primo piano abitabile a quella dello estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, comprese le mansarde e gli avancorpi chiusi da murature o pareti finestrate. E' compreso anche il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi della legge n° 765 (1mq ogni 20 mc di costruzione) se coperto.
- 5.8- Indice di fabbricabilità territoriale ( $I_t$ ): esprime il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie territoriale ST (Mc/mq). Esso si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti (piani particolareggiati, piani di lottizzazione, ecc.).
- 5.9- Indice di fabbricabilità fondiaria ( $I_f$ ): esprime il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf (mc/mq) di pertinenza del fabbricato. Nella concessione delle autorizzazioni a costruire la superficie utilizzata per il computo dell'indice  $I_f$  deve essere esattamente definita e dovrà essere in perpetuo vincolata alla volumetria edificata.
- 5.10- Superficie coperta ( $S_c$ ): è la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori. Sono esclusi dal computo dell'area coperta i balconi, le verande, i cornicioni e le gronde se hanno sporgenza non superiore a m 1,20, le pensiline se non superano la superficie di 8 mq, le parti di edificio completamente sotterranee, le piscine e le vasche all'aperto, le aie, le concimate e le serre di coltura.

- 5.11-Indice di copertura (Ic) : è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto edificabile ed è misurato in percentuale.
- 5.12-Numero dei piani: indica il numero dei piani abitabili fuori terra rientranti nel limite di massima altezza, compreso il seminterrato e l'eventuale mansarda.
- 5.13-Distacco minimo dai confini (Dc) : è la distanza minima intercorrente fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.
- 5.14-Distacco minimo dal ciglio stradale (Ds): è la distanza minima intercorrente fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e il ciglio del corpo stradale (che comprende la carreggiata, i marciapiedi, le banchine ed altre strutture laterali come parapetti, scarpate, muri di sostegno, ecc.)
- 5.15-Rapporto fra l'altezza del fabbricato e la larghezza stradale (Rs): è il rapporto tra la larghezza del corpo stradale (compreso l'eventuale arretramento dell'edificio in esame) e l'altezza dell'edificio come descritta in precedenza.
- 5.16-Spazi interni agli edifici: vanno intese quelle aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore al  $3/4$  del perimetro. Possono essere definiti:
- a) ampio cortile, quando davanti ad ogni finestra si ha una distanza minima superiore a tre volte l'altezza della parete antistante con un minimo assoluto di m 25,00;
  - b) patio, quando davanti ad ogni finestra si hanno distanze minime non inferiori a m 6,00 con altezza delle pareti non superiore a m 4,00;
  - c) chiostrina, quando la superficie dello spazio interno risulta superiore a  $1/8$  di quella delle pareti circostanti, le quali non devono avere un'altezza superiore a m 12,00, e con una distanza minima davanti ad ogni finestra di ml 3,00.
- 5.17-Indice di piantumazione (Ip): indica il numero delle piante d'alto fusto prescritto per ogni zona, con l'eventuale specificazione delle essenze.

## T I T O L O 2°

## STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

## Art. 6 - ATTUAZIONE DEL P.d.U.F.

IL Programma di Fabbricazioni si attua mediante

- 6.1 - Programmi Pluriennali di attuazione di cui all'art 13 della Legge 28.1.1977 n°10 e i relativi programmi annuali;
- 6.2 - Piani Particolareggiati (PP) di cui agli art 13 e seguenti della Legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni;
- 6.3 - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 18.4.1962 n°167 e successive modificazioni;
- 6.4 - Piani di Lottizzazione (PL) di cui all'art.8 della Legge 6.3.1967 n° 765;
- 6.5 - Piani per insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971 n°865;
- 6.6 - Piani Zonali Agricoli di cui alla 4a direttiva C.E.E. (su cui dovrà legiferare la Regione Autonoma della Sardegna);
- 6.7 - Piani di Bonifica urbanistica-edilizia (P.B);
- 6.8 - Concessione di edificare di cui alla Legge 28.1.1977 n° 10;

## Art. 7 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

IL Programma pluriennale di attuazione di cui all'art.13 della Legge 28.1.1977, n°10 ha durata triennale.

Tale programma è adottato dal consiglio comunale e approvato dagli organi Comprensoriali di cui all'art 3 della L.R 1.8.1975 N°33 e dai competenti organi Regionali nei modi e con le procedure che la regione stessa si darà secondo quanto contenuto al 3° comma dell'Art. 13 della stessa Legge 28.1.1977, n° 10

- 7.1 - Contenuti del Programma pluriennale di attuazione
 

In attesa degli adempimenti della Regione Sarda sulle procedure di formazione dei Programmi di cui al 3° Comma dell'art 13 della Legge 28.1.1977, n°10, il Programma Pluriennale di attuazione del P.R.G., oltre a recepire le indicazioni contenute nel programma di attuazione del Piano Territoriale di coordinamento di cui all'art.2 della L.R. 28.1.1976 (norme in materia urbanistica e misure provvisorie di tutela ambientale) entro sei mesi dalla sua approvazione dovrà contenere:

  - a) L'indicazione degli interventi previsti per la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi di livello comunale, nonché degli interventi previsti per la realizzazione delle attrezzature e dei servizi di quartiere e di comparto che il comune intende realizzare direttamente;
  - b) L'indicazione delle zone in cui, in relazione ai fabbisogni dimostrati per il triennio, si intendono adottare ed attuare Piani Particolareggiati e Piani per l'Edilizia Economica e Popolare;

- c) L'indicazione delle aree (comprese nelle zone omogenee di espansione) da espropriare ai sensi dell'art. 35 della Legge 22.10.1971 n° 865, e con le integrazioni di cui al 4° comma dell'art. 2 della Legge 23.1.1977 n° 10;
- d) L'indicazione delle zone residenziali di espansione per le quali, in rapporto alla quota del fabbisogno dimostrato per il triennio, in parte soddisfatto dagli interventi pubblici compresi quelli eventuali di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, e nel rispetto di quanto contenuto nell'art. 3 della Legge 18.4.1962 n° 167 come modificato ai sensi dell'art. 2 della Legge 23.1.1977 n° 10, si intende favorire la formazione di Piani di Attuazione di iniziativa privata (Piani di Lottizzazione);
- e) L'indicazione delle zone destinate nel triennio ad insediamenti produttivi di sviluppo agricolo, turistico, commerciale e artigianale in cui si intendono adottare ed attuare i relativi Piani di Attuazione di iniziativa pubblica e privata di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971 n° 865;
- f) L'indicazione di quegli interventi che si ritengono necessari per garantire e migliorare la tutela e l'uso sociale dei beni storici ed ambientali e del patrimonio naturale;
- g) L'indicazione degli interventi necessari alla dotazione delle opere e delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria relativa ai fabbisogni progressivi ed a quelli conseguenti alla realizzazione delle previsioni di piano, in base ai rapporti e quantità stabilite in queste stesse norme;
- h) L'indicazione delle spese occorrenti per l'attuazione delle previsioni oggetto del programma stesso e della ripartizione degli oneri di urbanizzazione tra il Comune e gli operatori pubblici e privati, anche relativamente ai singoli interventi;
- i) L'indicazione del termine decorso il quale il Comune espropria le aree agli aventi titolo che non abbiano presentato istanza di concessione.

Modifiche o integrazioni del Programma Pluriennale sono approvate mediante deliberazione del Consiglio Comunale.

#### Art. 8 - PROGRAMMA ANNUALE DI ATTUAZIONE.

L'Amministrazione Comunale articola il Programma Pluriennale di attuazione mediante Programmi Annuali di Attuazione degli interventi nel territorio comunale nei quali devono essere verificate le previsioni del triennio in rapporto alle possibili modificazioni delle esigenze urbanistiche e delle situazioni di fatto.

Il Programma Annuale è adottato in concomitanza con l'approvazione del bilancio e può essere aggiornato nel corso dell'anno.

#### 8.1 - Elaborati del Programma Annuale di Attuazione.

I Programmi Annuali di Attuazione constano dei seguenti

elementi istruttori e deliberativi:

a) elementi istruttori:

- 1) relazione di base sull'andamento dell'attività produttiva ed edilizia nel territorio comunale e comprensoriale.
- 2) relazione sullo stato di avanzamento degli interventi previsti nei programmi preadenti.
- 3) Elenchi delle richieste e proposte di iniziative pervenute dai consigli di quartiere, da Enti Pubblici e privati e da singoli cittadini, classificati con riferimento a:
  - compatibilità di massima con le previsioni del P.d. F. per la zona, il quartiere o il comparto
  - valutazione urbanistica e finanziaria;
- 4) Elenco e descrizioni delle opere pubbliche e degli altri interventi di interesse generale aventi carattere di priorità assoluta, anche in relazione alle scelte di programmazione territoriale del comprensorio e comunque previsti in Programmi di Settore;
- 5) Proposta motivata contenente l'individuazione e la delimitazione delle aree di intervento con la specificazione delle modalità di intervento e delle previsioni relative ai tempi di esecuzione e le inerenti previsioni finanziarie di massima;
  - i piani di inquadramento operativo (P.I.O.) predisposti per le opere da avviare entro l'anno e l'indicazione di quelli da predisporre;;
  - l'elenco degli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva da adottare e da predisporre;
  - l'individuazione delle aree o fabbricati da sottoporre ad espropriazione;
  - gli interventi da attuare entro l'anno relativi agli eventuali piani di settore adottati dalla Amministrazione e all'utilizzo delle aree destinate per spazi pubblici o riservati alle attività collettive di livello comunale.

Tale proposta dovrà essere elaborata tenendo conto degli elementi istruttori di cui ai punti precedenti, degli stanziamenti a bilancio delle priorità previste e della verifica degli standards di legge o previsti dal P.d. F. per il complesso degli interventi posti in attuazione.

- 6) Valutazione sulla proposta di cui al punto precedente da parte degli organi del decentramento (consigli di quartiere)
  - 7) Proposta conclusiva;
- b) elementi deliberativi:
- 8) Deliberazione degli interventi proposti dalla GIUNTA e relativi elaborati grafici;
  - 9) deliberazione degli impegni finanziari;
  - 10) assunzione dei provvedimenti per il passaggio alla fase esecutiva.

Gli elaborati grafici di accompagnamento devono essere almeno alla stessa scala del P.d. F.

#### Art. 9 - PIANI DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (P.I.O.)

Il passaggio dalle previsioni generali di P.d. F. quelle di dettaglio avviene, per le zone individuate dai Programmi annuali di attuazione, sulla base di Piani di Inquadramento operativo (P.I.O.).

I Piani di Inquadramento operativo sono adattati dal Consiglio Comunale contestualmente all'approvazione dei Programmi annuali di attuazione, o loro aggiornamenti, dei quali costituiscono parte integrante. I Piani di Inquadramento possono essere estesi a qualsiasi parte del territorio comunale. Scopo del P.I.O., è quello di definire all'interno delle aree di sviluppo prioritario già individuate dal Programma Triennale e quindi dai Programmi annuali di attuazione, ma con maggior dettaglio:

- la rete infrastrutturale principale;
- la localizzazione delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la eventuale proposta di articolazione e di quantificazione delle opere di urbanizzazione da localizzare mediante strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva, e degli oneri di urbanizzazione;
- la delimitazione delle diverse unità di intervento da assegnare ai diversi strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva o attuabili mediante semplice concessione di edificare, salvo diversi disposti delle presenti Norme;
- + la definizione di eventuali lotti minimi di intervento,
- le sequenze e le priorità degli interventi previsti o autorizzati.

##### 9.1 Elaborati del Piani Inquadramento operativo:

Costituiscono gli elaborati del Piani di Inquadramento operativo:

una relazione illustrativa contenente anche la individuazione delle sequenze e delle priorità degli interventi;

elaborati grafici in scala non inferiore a 1:5000;

eventuali specificazioni delle Norme di attuazione purchè compatibili con le presenti Norme.

#### Art. 10 - PIANI PARTICOLAREGGIATI

E' lo strumento urbanistico attuativo del P.d. F. che l'Amministrazione comunale predispone per concretizzare le previsioni del Programma di Fabbricazione per quelle parti del territorio comunale indicate prioritariamente nei Programmi Pluriennali e Annuali.

Il Piano Particolareggiato deve rispettare le destinazioni di zona nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

Il Piano Particolareggiato deve interessare comparti edificatori così come definiti nelle tavole di P.d. F., oppure nel suo Programma di attuazione, oppure con successiva delibera consiliare.

Il Piano Particolareggiato deve essere corredato dei seguenti elaborati:

- a) planimetria stralcio del P.di F. vigente relativa alla zona oggetto del Piano;
- b) planimetria della consistenza edilizia attuale nella zona oggetto del piano;
- c) planimetria del progetto di Piano Particolareggiato disegnato su mappa catastale redatta in scala 1:500 e riportante le indicazioni planivolumetriche previste dal Piano;
- d) grafici indicanti le sezioni tipo e i profili altimetrici lungo le principali vie;
- e) elenchi catastali della proprietà da espropriare o da vincolare;
- f) relazione illustrativa del progetto con la previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle Aree e per la sistemazione generale necessaria per l'attuazione del Piano;
- g) norme tecniche di attuazione.

Il Piano Particolareggiato è adottato dal Consiglio Comunale e approvato dall'Assessore Regionale all'Urbanistica sentita la sezione urbanistica regionale. L'approvazione dei Piani Particolareggiati equivale a dichiarazione di pubblica utilità.

Art. 11 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO ( o piano di recupero).

Ha per scopo la salvaguardia sociale di tutto il quartiere perimetrato come zona A nel P.di F., perseguendo il duplice obiettivo di migliorare gli alloggi e di conservare in essi gli attuali inquilini. Nello stesso tempo il Piano del Centro Storico deve operare il superamento di ogni componente formalistica o dottrinarla e ricordare il concetto di ambiente architettonico a quello di ambiente naturale, intesi come patrimonio indissolubile della cultura e della vita comunale.

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico deve essere corredato dei seguenti elaborati:

- a) planimetria stralcio del P.di F. vigente relativa alla zona oggetto del Piano;
- b) planimetria catastale del quartiere riportante la viabilità e le proprietà private e pubbliche;
- c) rilevamento dello stato di fatto con le indicazioni riguardanti la consistenza e la classificazione del patrimonio edilizio;
- d) planivolumetria dello stato di fatto con il rilievo particolareggiato delle coperture;
- e) progetto del P.P. con l'indicazione di tutte le particolarità attuative di previsione;
- f) planivolumetria del progetto di P.P. con lo studio tipologico delle coperture;
- g) sezioni principali del quartiere;
- h) rilievo particolareggiato in scala non superiore al 200 degli

isolati;

- l) relazione illustrativa del progetto; -
- l) norme tecniche di attuazione con l'elenco delle proprietà interessate e i dati quantitativi interessanti l'attuazione del P. P.

Il Piano del Centro Storico è adottato dal Consiglio Comunale e approvato dall'Assessore all'Urbanistica previa deliberazione della Giunta Regionale.

#### Art. 12 - PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.

A norma dell'art. 2 della Legge 26.1.1977 n°10 l'Amministrazione Comunale ha facoltà di predisporre piani per l'Edilizia Economica e Popolare per soddisfare il fabbisogno di aree e case calcolato per un decennio.

Detto piano sarà esteso ad aree la cui superficie dovrà essere compresa fra il 40 e il 70% di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel decennio considerato.

Il Piano di zona deve rispettare le destinazioni di zona, nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

Il Piano di Zona deve contenere essenzialmente:

- a) La rete viaria principale e di distribuzione, comprese le aree di sosta e di parcheggio;
- b) gli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico;
- c) La suddivisione degli isolati in lotti edificabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- d) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare.

Il Piano di Zona deve essere corredato dei seguenti elaborati:

- a) planimetria-stralcio del P. di F. vigente relativa alla zona oggetto del Piano;
- b) planimetria del progetto di Piano di Zona in scala non inferiore al 500 riportante le indicazioni planivolumetriche previste dal Piano;
- c) grafici indicanti le sezioni tipo e i profili altimetrici lungo le principali vie;
- d) elenchi catastali delle proprietà da espropriare;
- e) norme urbanistiche per l'esecuzione del Piano;
- f) relazione illustrativa del progetto di Piano con la previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano.

Il Piano di Zona è adottato dal Consiglio Comunale e approvato dall'Assessore all'Urbanistica, sentita la sezione urbanistica regionale, e previa deliberazione della G.R.

### Art. 13 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (PL)

Il Piano di Lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.d; F.; nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona delle presenti norme di attuazione.

Nei casi previsti dal P.di F., e del suo programma di attuazione e comunque nelle zone destinate a nuovi insediamenti residenziali produttivi ed agricoli il Comune può autorizzare o invitare i proprietari degli immobili o delle aree compresi nei perimetri fissati dal Comune stesso a presentare un progetto di Piano di Lottizzazione contenente la disciplina particolareggiata dell'intera area compresa in detti perimetri nonché gli interventi da realizzare.

La delimitazione dei perimetri è disposta direttamente nel P.di F. oppure nel suo programma di attuazione o con successiva delibera consiliare.

#### 13.1-) Domanda di lottizzazione e documentazione di corredo.

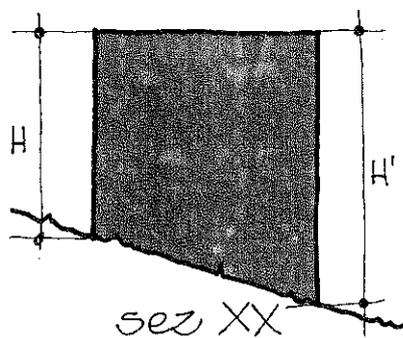
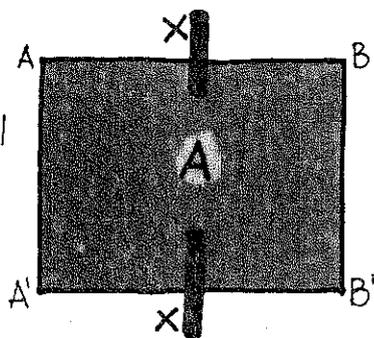
Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco; qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro; la domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) Titolo di proprietà, estratto di mappa e dati catastali della proprietà;
- 2) planimetria orientata, stralciata dalla cartografia generale del P.di F. del Comune di Luogosanto; con la indicazione della area interessata dalla lottizzazione; degli eventuali vincoli e servitù gravanti sull'area, della Normativa di attuazione del P.di F. per la zona, e del Programma pluriennale di cui all'art. 13 L.28.1.1977 n°10; A
- 3) rilievo topografico quotato dell'area con la indicazione del piano di spiccato delle costruzioni previste;
- 4) schema della rete dei trasporti e della viabilità della zona nella quale si inserisce la lottizzazione;
- 5) progetto planivolumetrico in scala 1:500 con l'indicazione di:
  - a) aree destinate alla urbanizzazione primaria (strade, piazze, parcheggi, verde attrezzato al servizio delle abitazioni);
  - b) rete delle infrastrutture primarie con gli allacciamenti agli impianti esistenti o previsti;
  - c) aree destinate alla urbanizzazione secondaria;
  - d) dimensione ed altezza degli edifici previsti e loro destinazione per ogni piano;
  - e) localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;
  - f) sezione e prospetti schematici con eventuale plastico in scala proporzionata alle dimensioni della lottizzazione.
- 6) Tabella sinottico dei dati di progetto dalle quale sia possibile l'immediata verifica degli adempimenti alle prescrizioni di zona delle presenti Norme in ordine anche agli standards

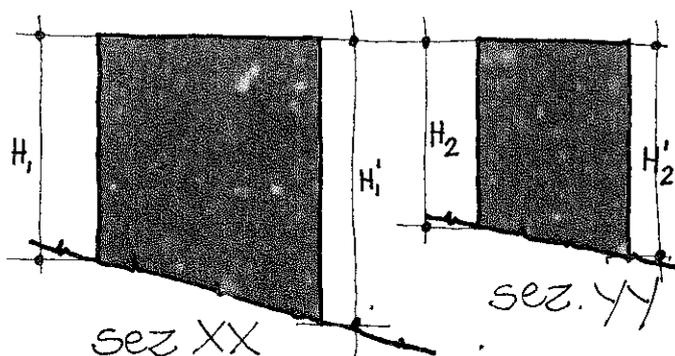
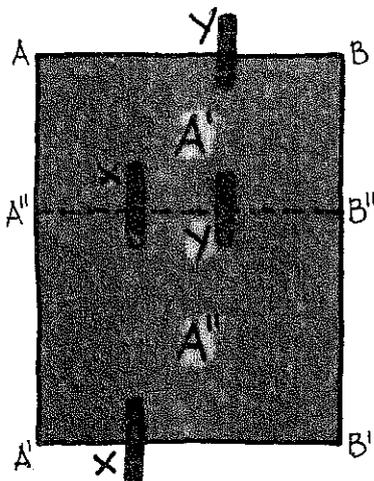
COMPUTO VOLUME DEGLI EDIFICI

All. 2 - schemi di piante con relative sezioni

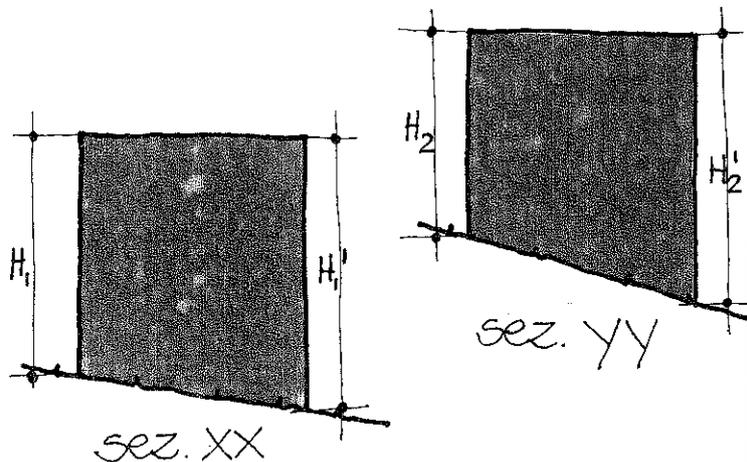
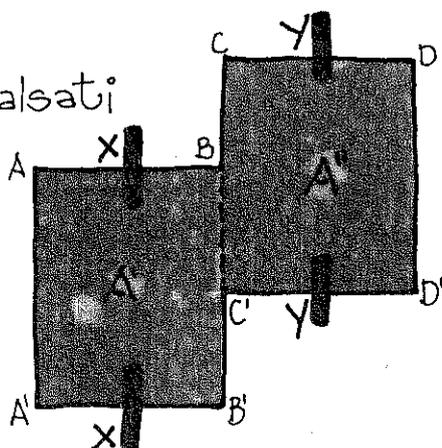
1° caso:  
 $AA' < 12\text{ ml}$



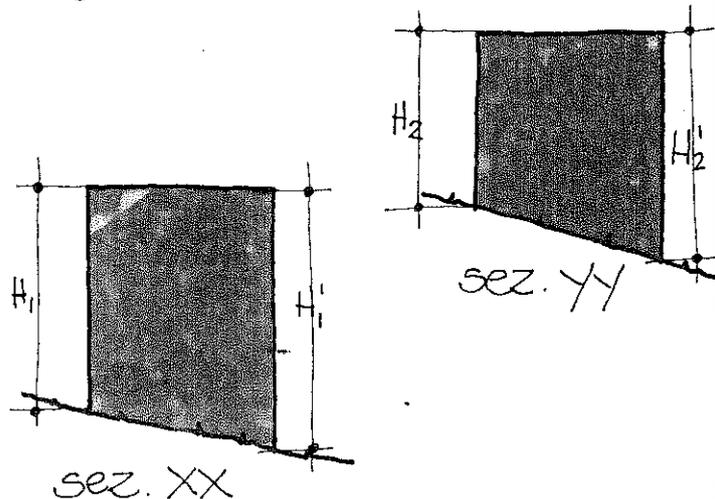
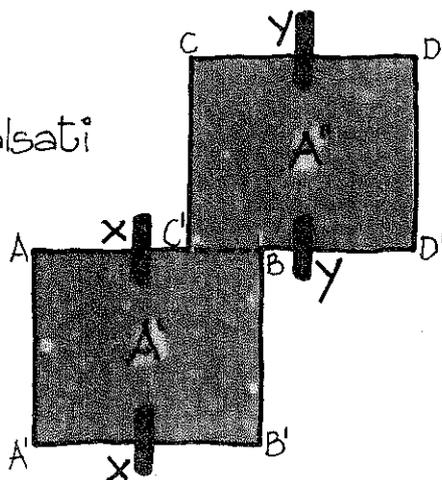
2° caso:  
 $AA' > 12\text{ ml}$   
 $AA'' = 12\text{ ml}$



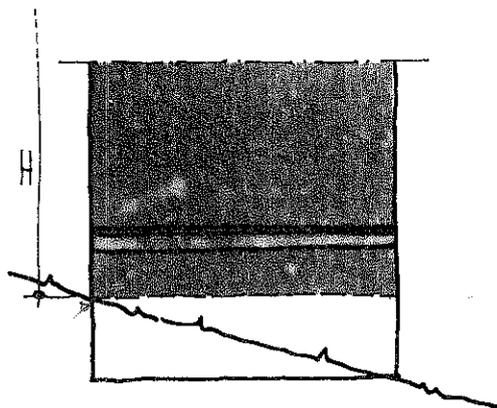
3° caso:  
corpi sfalsati



4° caso:  
corpi sfalsati

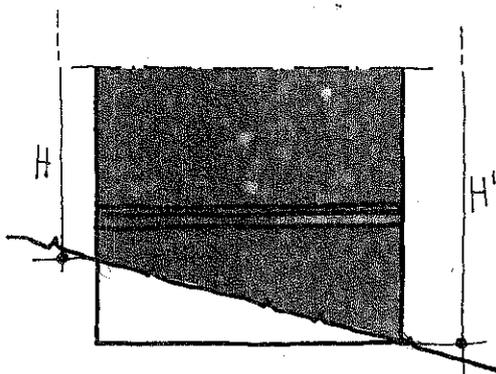


All. b - volume del seminterrato -



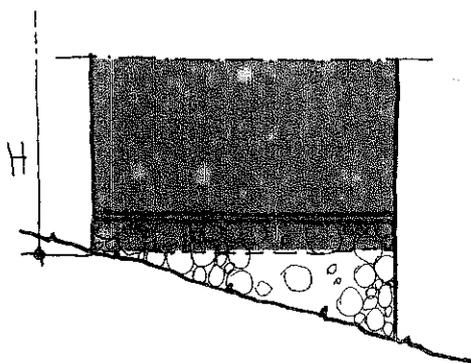
a) seminterrato non abitabile  
(adibito a cantine, garage, ecc.)

$$V = A \cdot H$$



b) seminterrato abitabile

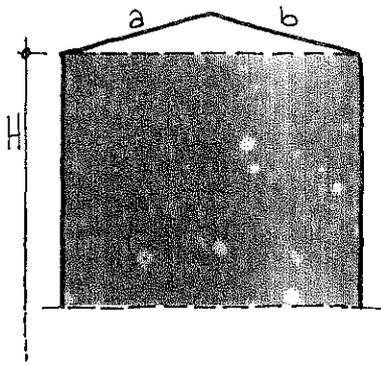
$$V = A \cdot \frac{H + H'}{2}$$



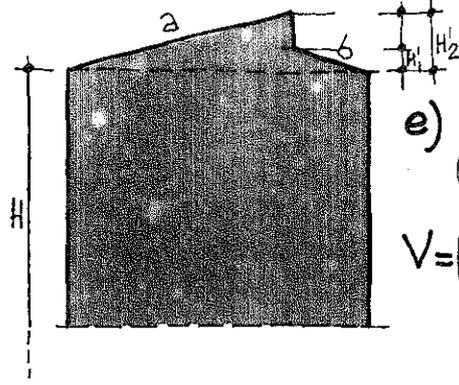
c) vespaio e massetto fuori terra

$$V = A \cdot H$$

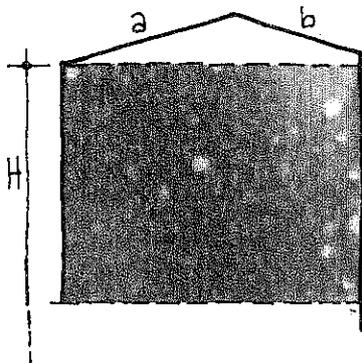
All. c - volume del sottotetto con pendenza < 35%



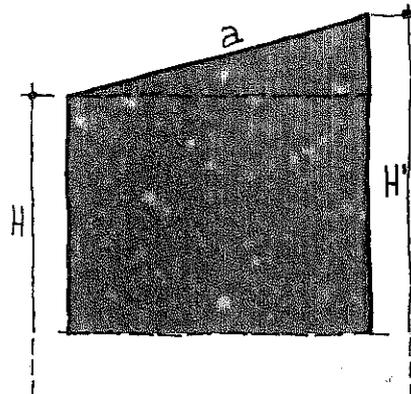
a)  $a = b$   
 $V = A \cdot H$



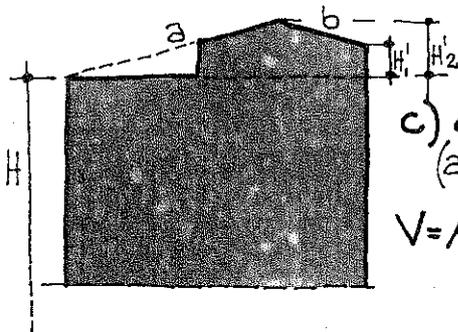
e)  $a \neq b$   
 $(a - b < \frac{1}{5}a)$   
 $V = (A \cdot H) + A_1 \cdot \frac{H_2'}{2} + A_2 \cdot \frac{H_1'}{2}$



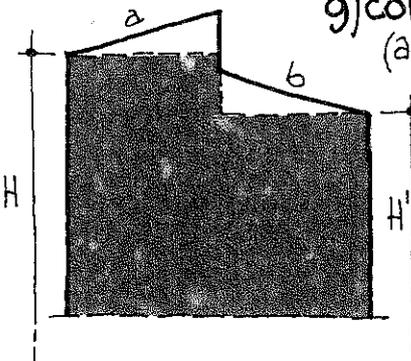
b)  $a \neq b$   
 $(a - b < \frac{1}{5}a)$   
 $V = A \cdot H$



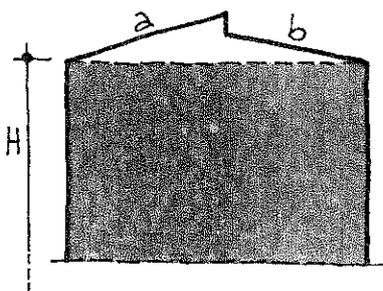
f)  $b = 0$   
 $V = A \cdot \frac{H + H'}{2}$



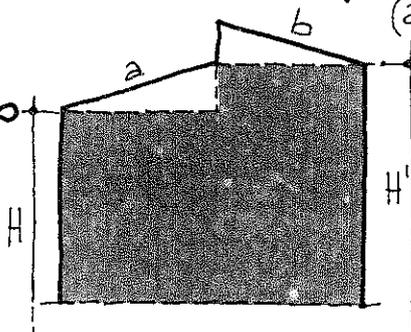
c)  $a \neq b$   
 $(a - b < \frac{1}{5}a)$   
 $V = A_1 \cdot H + A_2 \cdot \frac{H_1' + H_2'}{2}$



g) corpi sfalsati:  
 $(a = b \text{ e } a \neq b)$   
 $V = A' \cdot H + A'' \cdot H'$



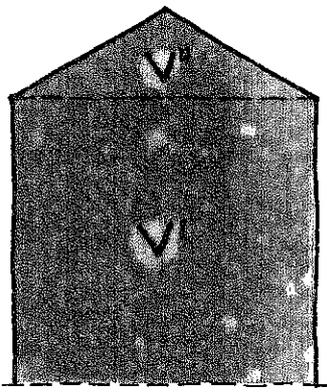
d)  $a \neq b \text{ e } a = b$   
 $(a - b < \frac{1}{5}a)$   
 $V = A \cdot H$



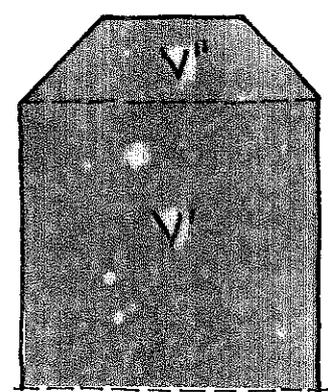
h) corpi sfalsati:  
 $(a = b \text{ e } a \neq b)$   
 $V = A' \cdot H + A'' \cdot H'$

COMPUTO VOLUME DEGLI EDIFICI.

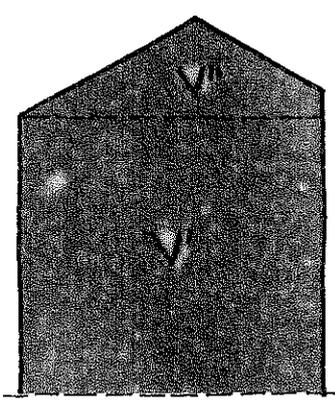
All. d - volume del sottotetto con pendenza > 35%



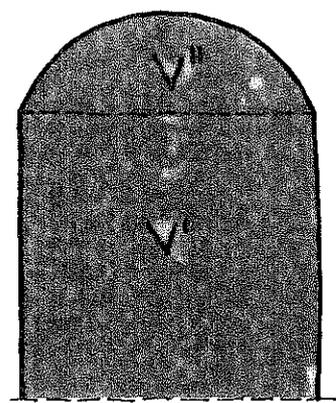
a)  $a = b$   
 $V = V' + V''$



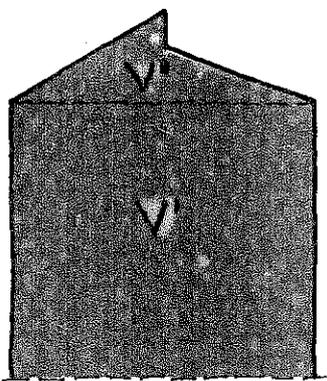
d) *altana*  
 $V = V' + V''$



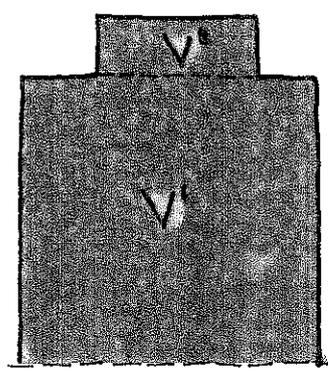
b)  $a \neq b$   
 $V = V' + V''$



e) *cupola*  
 $V = V' + V''$



c)  $a = b$  e  $a \neq b$   
 $V = V' + V''$



f) *attico*  
 $V = V' + V''$

urbanistici.

- 7) Documentazione fotografica dell'ambiente circostante;
- 8) Nei Piani di Lottizzazione che investono aree e costruzioni di interesse archeologico, monumentale o storico-ambientale, quali definiti da vincoli di legge o P.d.F.  
La documentazione precedente deve essere integrata dalla planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1:500 tendente ad illustrare i caratteri della struttura dei luoghi e schede storico-critiche delle costruzioni tutelate o, comunque da sottoporre a interventi di restauro statico e/o conservativo di restauro restitutivo e di ristrutturazione o risanamento conservativo.
- 9) Relazione geologica di dettaglio nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico: (R.D. 13.2.1932, n° 215);
- 10) Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici;
- 11) Tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati
  - a) la superficie totale catastale e reale;
  - b) le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali;
  - c) gli indici di fabbricabilità fondiaria, il rapporto di copertura, le distanze dai confini e strade e altezze consentite per ogni singolo lotto edificabile;
- 12) Relazione tecnica illustrativa dettagliata illustrante, per tutto il Piano di Lottizzazione:
  - a) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
  - b) i dati tecnici con le necessarie esemplificazioni di calcolo con particolare riferimento agli impianti tecnologici, alle opere stradali ed ai sistemi costruttivi;
  - c) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno ed alle coperture;
  - d) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dallo indice di fabbricabilità, del rapporto di copertura, delle altezze massime, delle dimensioni dei locali accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzione, illuminazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare.
- 13) Lo schema di convenzione: L'autorizzazione a lottizzare è subordinata alla stipula fra il Comune e la proprietà interessata di una convenzione riguardante i modi e i tempi di attuazione della medesima e l'assunzione dei relativi oneri.  
La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro i termini da stabilire, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) il corrispettivo, in proporzione al volume edificabile, delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del comune; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato tale convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie; gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto del Programma di attuazione.
- d) i criteri, nel caso di realizzazione di alloggi per civile abitazione, per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione, nonché dei prezzi di cessione degli alloggi;
- e) sanzioni a carico dei privati stipulanti per la inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per la inosservanza delle destinazioni d'uso e di altri elementi di progetto fissati nel piano di lottizzazione.
- f) Nel caso la lottizzazione comprenda diverse proprietà, il riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate.

13.2- Procedura per la concessione dell'autorizzazione a lottizzare

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia Comunale, quando la lottizzazione proposta presenti difformità rispetto alle prescrizioni del P. di F. respinge la domanda, restituendo contemporaneamente 3 (tre) delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda medesima; quando invece la lottizzazione non presenti caratteri in contrasto con le previsioni di P. di F. sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione stesso contemporaneamente alla bozza di convenzione. Il sindaco provvede ad inoltrare alla Regione gli elaborati di P.L., chiedendo il nulla osta degli organi competenti a norma dell'art.28 della legge urbanistica. Intervenuto detto "nulla osta", nonché l'approvazione della delibera consigliare, a norma dell'art.41 octies della legge 17.8.1942, n° 1150, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutoria dal Prefetto, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

Il sindaco, quindi, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

I progetti esecutivi dei singoli edifici e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non possono attuarsi senza la preventiva concessione da parte del Sindaco ai sensi della L.28.1.1977, n°10.

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 (dieci) anni, pur potendosi convenire un termine più breve.

Giusto quanto detto al penultimo comma dell'art.7 e qualora nei tempi indicati dal Programma pluriennale di attuazione gli aventi titolo non presentino istanza di concessione, il Comune espropria le aree sulla base delle disposizioni e secondo le procedure della L.22.10.1971 n°365, come modificata dalla L.28.1.1977, n°10.

#### 13.3 - Penalità per inadempienze da parte del lottizzante;

Le garanzie finanziarie consistono in un deposito, in denaro o mediante polizza fidejussoria, presso il Tesoriere comunale, vincolato a favore del comune, per un valore pari almeno 1/2 degli oneri complessivi a carico dei lottizzanti.

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione non siano complessivamente eseguite, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

#### 13.4 - Obblighi dei lottizzanti

Ciascuna convenzione dovrà prevedere che i lottizzanti si impegnino a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di un lotto, o frazione immobiliare, i propri obblighi nei confronti del Comune, per la quota parte degli oneri pertinenti al bene ceduto, ferma restante la solida responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune.

#### Art. 14 - PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

Il Piano per Insediamenti Produttivi ha lo scopo di garantire la disponibilità a basso prezzo di aree per insediamenti produttivi in genere.

Il P.I.P. deve rispettare le previsioni del P.d. F. e deve contenere tutte le indicazioni elencate per i Piani Particolari regolati (art.10 delle presenti norme) al fine di ospitare convenientemente edifici ed attrezzature atte ad accogliere attività produttive di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico.

Il Piano per Insediamenti Produttivi deve essere corredato dei seguenti elaborati:

a) stralcio del P.d. F. vigente con l'individuazione della zona oggetto del P.I.P.;

- b) planimetria dello stato di fatto contenente la consistenza edilizia attuale nella zona oggetto del piano;
- c) planimetria del progetto di Piano Particolareggiato disegnato su mappa catastale redatta in scala 1:500 e riportante le indicazioni planivolumetriche previste dal piano;
- d) piano delle aree edificabili, con eventuale tipologia edilizia;
- e) grafici indicanti le sezioni tipo delle sedi stradali ed i tipi delle eventuali alberature;
- f) elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- g) relazione illustrativa del progetto con la previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per la sistemazione generale, necessarie, per l'attuazione del P.I.P.;
- h) norme tecniche di attuazione.

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi è adottato dal Consiglio Comunale e approvato dagli organi competenti della Regione Autonoma della Sardegna.

Il P.I.P., in base al 3° comma dell'art.27 della Legge 22.10.1971, n°865, ha valore di Piano Particolareggiato e quindi la sua approvazione equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere da esso previste.

#### Art.15 - PIANI ZONALI PER L'AGRICOLTURA (P.Z.A.)

Allo scopo di organizzare e suscitare la ristrutturazione e la riconversione del territorio agricolo di Perfugas, l'Amministrazione Comunale predispone un Piano di Zona per l'Agricoltura. Dette piano dovrà accogliere le indicazioni e le previsioni di P.di F. e dovrà prevedere strumenti per la loro corretta applicazione.

Il P.Z.A. dovrà:

- a) individuare gli obiettivi da perseguire per lo sviluppo della produzione attraverso la migliore organizzazione aziendale e interaziendale;
- b) precisare le specializzazioni culturali da favorire, indicando la destinazione agricola delle aree in connessione con quanto previsto dal P.di F.
- c) definire gli strumenti più idonei per incentivare lo sviluppo della cooperazione e dell'associazionismo;
- d) indicare le iniziative da adottare nei settori della ricerca, della divulgazione dell'assistenza tecnica, dell'informazione socio-economica e della qualificazione professionale;
- e) indicare le scelte prioritarie e quantificare i costi presumibili degli interventi previsti.

Il P.Z.A. dovrà essere corredato di elaborati, in scala non

superiore a 10.000, che riporteranno le analisi dirette del terreno e che dovranno comprendere in modo molto dettagliato:

- a) lo studio della clivometria dei suoli;
- b) lo studio geopedologico;
- c) la propensione al dissesto, la stabilità dei versanti e l'erosibilità dei suoli;
- d) il censimento delle risorse idriche;
- e) la carta isopometrica;
- f) la carta dell'utilizzazione reale dei suoli.

Tali studi preliminari dovranno consentire la corretta definizione delle scelte colturali e la programmazione degli interventi che, riportata su tavole in scala non superiore a 10.000, dovranno indicare:

- a) la potenzialità colturale del territorio;
- b) la conseguente razionalizzazione dell'uso del suolo a scopo produttivo.

Una particolareggiata relazione tecnica darà giustificazione delle metodologie di analisi prescelte e dei risultati conseguiti. Dovrà inoltre dare indicazioni sui tempi e sui modi di attuazione, sul reperimento dei mezzi necessari per la realizzazione delle previsioni del Piano, una valutazione economica di massima degli interventi e detterà norme per la corretta attuazione del Piano.

Il P.Z.A. sarà adottato dal Consiglio Comunale e approvato dai competenti organi regionali.

#### Art. 16 - PIANI DI BONIFICA URBANISTICO-EDILIZIA (P.B.).

I Piani di Bonifica Urbanistico-Edilizia si applicano per il risanamento e la riorganizzazione tipologica, strutturale, igienica e ambientale di isolati residenziali che si caratterizzano per la loro configurazione planimetrica unitaria in quanto delimitati e contornati da viabilità urbana.

Il P.B. deve rispettare tutte le previsioni di P.d.F. e deve tendere alla organizzazione delle aree e degli edifici (edificati o da edificare) che rientrano nell'ambito dell'isolato e deve comprendere la disciplina particolareggiata dell'intera area considerata nonché gli interventi da realizzare.

Il proprietario o i proprietari che intendono predisporre lo studio di un Piano di Bonifica devono presentare all'Amministrazione Comunale apposita domanda in carta da bollo diretta al Sindaco. Qualora l'area appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla progettazione del P.B. e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata della seguente documentazione:

- 1) titolo di proprietà, estratto di mappa e dati catastali

- 2) planimetria stralcio del p. di F. vigente con l'indicazione dell'area interessata dal piano;
- 3) rilievo topografico quotato dell'area con l'indicazione del piano di spiccato delle costruzioni presenti; -
- 4) schema della viabilità della zona;
- 5) planimetria della consistenza edilizia attuale nella zona oggetto del piano;
- 6) planimetria del progetto di P.B. disegnato su mappa catastale redatta in scala 1:500 e riportante le indicazioni planivolumetriche previste dal piano;
- 7) grafici indicanti le sezioni tipo e i profili altimetrici lungo le principali vie; -
- 8) elenchi catastali delle proprietà con l'indicazione delle eventuali aree da cedere al Comune per la realizzazione delle attrezzature pubbliche;
- 9) relazione illustrativa del progetto;
- 10) norme tecniche di attuazione;
- 11) lo schema della convenzione in cui dovranno essere stabiliti gli oneri e i doveri dei proprietari circa la realizzazione delle opere previste dal piano nonché le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi assunti. Il rilascio delle concessioni di edificare saranno comunque subordinate alla completa attuazione del P.B.

I privati che, rientrando nell'ambito di un isolato, si associano per lo studio di un piano di intervento di bonifica urbanistico-edilizia, possono chiedere che le aree oggetto di tale studio siano inserite nel programma pluriennale come area di sviluppo prioritario.

Il Piano di Bonifica urbanistico-edilizia è approvato con delibera consiliare e convenzionato con regolare atto notarile.

#### Art. 17 - CONCESSIONE DI EDIFICARE

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo (P.P-P.L., P.I.P-P.Z.A, P.B.ecc.) ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione è subordinata al rilascio della concessione di edificare:

##### 16.1- Procedimento per il rilascio della concessione di edificare

Il Comune di Perfugas ha determinato nel proprio regolamento edilizio le modalità procedurali per la presentazione della istanza, del progetto, e degli allegati per l'esame da parte della commissione edilizia.

Chiunque intende nell'ambito nel territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare, o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione o di qualsiasi opera che comunque comporti una modificazione del suolo, ivi compresa l'escavazione di pozzi, di ghiaia o sabbia, l'apertura di strade poderali, comprese quelle derivanti da operazioni

agrarie quali terrazzamenti, scassi profondi del terreno, nuovi interventi sulla maglia irrigua, formazione di serre, taglio di alberi ecc. deve chiedere apposita concessione al Sindaco.

La concessione di edificare è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione.

Per cui il rilascio della concessione<sup>al</sup> di edificare singole unità immobiliare di abitazione di fuori di un piano urbanistico preventivo di dettaglio (P.P., o P.L.) è sottoposto a condizioni che debbono essere riportate in una convenzione tra comune e privato richiedente che contenga, oltre a quanto previsto dall'art.8 della L.28.1.1977, n°10:

- 1) la descrizione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e l'impegno del proprietario a realizzarle con le relative garanzie finanziarie di cui all'art.12.3 delle presenti norme; elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità per il loro trasferimento al Comune.
- 2) il corrispettivo in proporzione al volume edificabile delle spese di urbanizzazione secondaria da realizzare a cura del Comune.
- 3) le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti per la inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per la inosservanza delle de stinazioni d'uso e delle altre prescrizioni di cui al le presenti norme.

Le concessioni di edificare relative a singole unità immobiliari sono atti amministrativi nei quali sono indicati i termini di inizio (1 anno) e di ultimazione (3 anni) dei lavori, qualora i lavori non siano ultimati nel termine comunque stabilito, vale quanto detto al comma 6°, art.4 della L.28.1.1977, n°10.

Qualora invece gli aventi titolo, pur avendo presentato istanza di concessione, non avessero dato inizio ai lavori nei tempi indicati nel Programma Pluriennale di attuazione, il Comune espropria le aree sulla base delle disposizioni, e secondo le procedure della Legge 22.10.1971 n° 865 come modificata dalla Legge 28.1.1977 n°10.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni di edificare in contrasto con le previsioni stesse salvo che i lavori siano stati effettivamente iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

## Art. 18 -URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è quell'insieme di servizi aree ed opere che costituiscono il requisito necessario per considerare edificabile, ai sensi dell'art.31 della Legge Urbanistica 17.8.1942, n°1150 e sue successive modificazioni, un'area. Esse sono, ai sensi dell'art.4 sulla L.29.9.1964, n°847;

## a) strade residenziali

tutte le strade di servizio interno e per l'attacco alla viabilità principale dei lotti edificabili.

## b) spazi di sosta o di parcheggio

tutti gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio di autoveicoli in relazione alle caratteristiche ed ai tipi di insediamento in oggetto.

Per gli interventi edilizi a funzione residenziale le aree di parcheggio a servizio delle residenze dovranno essere dimensionate in base allo standard minimo di 0,02 mq/mq. Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni, dovranno essere previsti altri spazi necessari per parcheggi privati, sosta, manovra e accesso nella misura minima di 1 mq ogni 20mc come previsto dall'art.41 sexies della L.U. 17.8.1942, n°1150 e successive modificazioni.

Queste aree devono essere destinate a parcheggio con vincolo permanente a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario da registrarsi e rendere pubblico a cura dell'Amministrazione, e possono essere ricavate in sotterraneo, nella stessa costruzione, oppure in aree esterne di pertinenza dell'intervento;

## c) fognature

## d) rete idrica

## e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

## f) pubblica illuminazione

## g) spazi di verde attrezzato.

## 18.1-Oneri di urbanizzazione primaria

La incidenza degli oneri previsti dall'art.4 L.29.10.1964 n°847 e successive modificazioni viene stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale secondo le procedure di cui all'art.5 della L.28.1.1977, n°10.

Le opere per urbanizzazione primaria e/o il loro potenziamento dovranno essere di norma eseguite dal lottizzante. L'Amministrazione Comunale a suo insindacabile giudizio potrà eseguire direttamente tali opere, previo versamento da parte del lottizzante del corrispettivo stabilito da apposita deliberazione consiliare.

Il comune ha facoltà di optare tra l'acquisizione in proprietà pubblica o la sola apertura all'uso pubblico permanendo la proprietà e manutenzione privata, per gli spazi destinati a sosta, parcheggio e al verde.

### Art. 19 -URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è quell'insieme di servizi, aree, opere e relativi impianti tecnologici che costituiscono la condizione urbanistica indispensabile alla vita civile, pubblica, collettiva del Comune e dei quartieri.

- a) Le reti principali, aree e manufatti, con relativi impianti e opere accessorie della grande viabilità, delle fognature, della distribuzione della energia elettrica, del gas, dell'acqua e della illuminazione pubblica.
- b) Le attrezzature collettive, (aree ed opere) di interesse pubblico di livello comunale ed intercomunale di cui al D.M. del 2.4.1968, comprendenti le opere elencate all'art. 4 della L.29.9.1964, n°847, modificato dall'art.44 della L.22.10.1971 n°865.

### Art. 20 -MONETIZZAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'amministrazione potrà autorizzare la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria, dovuti, in forza degli artt. 28 e 31 della L. 17.8.1942 n°1150 e successive modificazioni.

La monetizzazione delle aree da cedere per l'urbanizzazione secondaria, qualora si dimostrasse impossibile o urbanisticamente non necessaria il loro reperimento, è stabilito dal consiglio Comunale con apposita deliberazione.

### Art. 21 -AZZONAMENTO

Il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, come risulta dalle tavole di P.d. F, secondo la seguente classificazione in conformità alle prescrizioni del D.M. 2.4.68 n° 1444 recepito dal D.P.R.G. n° 9473-271 dell'1.8.1977

### Art. 22 -ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

22.1- Zone destinate alla viabilità.

Le strade sono classificate come segue:

- A) strade comprensoriali: come le strade provinciali per Sassari e la superstrada Tempio-Sassari.  
Su questo tipo di strade non possono essere autorizzate opere relative ad accessi veicolari diretti per i tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro del centro edificato di cui all'art. 18 della Legge 22.10.1971 n° 865. Tali accessi potranno avvenire solo tramite derivazioni dagli assi stradali provinciali, di strade pubbliche organicamente inserite nella rete viabilistica del Programma di Fabbricazione, e comunque con immissioni nelle strade provinciali di norma distanziate fra loro di almeno 300 mt.
- B) Strade locali: con funzione prevalentemente agricola; sono accessibili anche dai fondi privati in qualunque punto mediante normali immissioni.
- C) Strade urbane principali: costituiscono l'ossatura del sistema di distribuzione interna; sono accessibili attraverso le immissioni di strade pubbliche o

attraverso nuove immissioni di strade locali e interne, che dovranno distare tra loro non meno di 200 mt. E' vietata l'apertura di nuovi accessi privati.

- D) Strade interne: con funzione di distribuzione capillare dei veicoli all'interno dei lotti e comparti. Possono essere a fondo cieco, ma la sezione minima da recinzione a recinzione non potrà essere inferiore a mt 6,00 per le strade residenziali che servono fino a 20.000 mc di costruito. Le strade di classe D verranno individuate con la necessaria precisione negli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva.
- E) Ciclabili e pedonali: con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni.

TABELLA DELLE CARATTERISTICHE TECNICHE  
sezioni minime per senso di marcia

classe	sezioni minime per senso di marcia		banchina laterale o marciapiede
	corsia di scorrimento	corsia di sosta	
	mt	mt	mt
A	si rimanda alle norme del Piano Comprensoriale		
B	3,00	2,00	1,50
C	3,50	2,00	2,25
D	3,00	2,00	2,25
E	1,25	-	1,50

#### 22.2 - Zone di rispetto stradale.

Le zone di rispetto laterali alle strade, previste nel P.d. F. a protezione della rete viabilistica di nuova realizzazione, per l'ampliamento di quella esistente, per la formazione di corsie di servizio, per la formazione di spazi di sosta, percorsi pedonali, ecc. sono dimensionate nella tabella seguente.

Le fasce di rispetto suddette devono essere osservate sia all'interno che all'esterno del centro edificato delimitato ai sensi dell'art. 13 della Legge 22.10.1971 n° 865.

All'esterno del perimetro del centro edificato dovranno essere misurate in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada come definito all'art. 2 e art. 4 del D.M. n° 1404 del 1.4.1968. All'interno del perimetro del centro edificato le fasce di rispetto dovranno essere computate dal bordo più esterno della carreggiata di scorrimento. In questo caso quindi nelle fasce di rispetto sono compresi gli eventuali marciapiedi e controviai esistenti o in previsione.

## TABELLA DELLA PROFONDITA' DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE

classe	fasce di rispetto fuori del perimetro del centro abitato	fasce di rispetto dentro il perimetro del centro abitato
	ml	ml
A	secondo l'art. 4 del D.M. 1.4.1968 n° 1404	
B	20	-
C	20	secondo le prescrizioni di dettaglio degli strumenti attuativi P.P., P.L., P.Z.
D	-	secondo le prescrizioni di dettaglio degli strumenti attuativi P.P., P.L., P.Z., ecc

Nelle fasce di rispetto è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento delle costruzioni esistenti, ma le superfici sono utilizzabili ai fini della determinazione degli indici di zona.

E' consentita, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che non potranno essere localizzate ad una distanza reciproca minore di mt.300.

## 22.3-Intersezioni:

Le intersezioni tra le strade di classe A, B, C, D, E, dovranno rispettare le distanze minime riportate in tabella. Le intersezioni tra le strade esistenti dovranno gradualmente adeguarsi alle distanze medesime. Le distanze tra le intersezioni vanno misurate tra le loro proiezioni sull'asse stradale.

## TABELLA DELLE DISTANZE FRA LE INTERSEZIONI

classe	distanze fuori del perimetro del centro abitato (ml)	distanze dentro il perimetro del centro abitato (ml)
A	150	100
B	500	-
C	200	100
D	-	-
E	-	-

## 22.4-Distanza tra gli accessi:

I nuovi accessi carrai e delle strade private non aperte al pubblico transito sulle strade di classe A, B, C, D, so-

no consentiti nel rispetto delle seguenti distanze. Gli accessi esistenti dovranno gradualmente adeguarsi alle distanze medesime. Le distanze tra gli accessi vanno misurate tra le loro proiezioni sull'asse stradale.

TABELLA DELLE DISTANZE MINIME TRA GLI ACCESSI

classe	distanza fuori del perimetro del centro abitato (m)	distanza dentro il perimetro del centro abitato
A	500	500
B	500	-
C	300	-
D	-	-
E	non sono consentiti	non sono consentiti.

22.5 - Zone d'acqua:

Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi d'acqua e dalle aree laterali, demaniali e private. Dette aree sono riservate alle opere di sistemazione degli alvei e ad usi connessi con le attrezzature per il tempo libero. Lungo le sponde dei fiumi, torrenti, canali, laghetti montani, naturali o artificiali, zone umide, sono vietate nuove costruzioni e opere di urbanizzazione, salvo le opere preordinate all'esercizio dell'agricoltura nei limiti previsti dalle presenti Norme, per una fascia di profondità dal limite del demanio di:

- a) m 50 per fiumi e canali sopra i 600 metri di quota;
- b) m 100 per laghetti collinari, nonché per i fiumi e i canali dei restanti territori.

22.6 - Spazi pubblici attrezzati (S).

Sono le parti del territorio comunale riservate esclusivamente a spazi pubblici e attività collettive di cui al D.R. 2266/U del 20.12.83.

Tali zone comprendono gli spazi per l'istruzione, di interesse pubblico per lo svago, il gioco, lo sport e per parcheggi pubblici.

La quantità delle aree riservate o da riservare varia nelle diverse zone omogenee secondo la seguente tabella:

	aree per la scuola	aree di interesse comune	aree attrezzate per il gioco	parcheggi pubblici	parcheggi privati
	S1 mq/ab	S2 mq/ab	S3 mq/ab	S4 mq/ab	mq/mc
ZONA A come previsto nel D.R. 2266/U - 20.12.1983.					1/20
B, B1, C	4,5	2,0	9,0	2,5	1/20
E.E.P.	6,5	3,0	15,0	2,5	1/20
B2	4,5	-	-	-	-

## 22.7 - Zone a vincolo speciale:

interessano le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti:

## 22.7.1 - zona G1:

è destinata ad accogliere edifici per lo svago, attrezzature di carattere sportivo, ricreativo, culturale e sociale:

a) destinazione:

servizi di uso pubblico;

b) indici di utilizzazione:

- |                             |        |       |
|-----------------------------|--------|-------|
| 1) densità territoriale:    | 0,01   | mc/mq |
| 2) rapporto di copertura:   | 0,25   | mq/mq |
| 3) Hmax fabbricato:         | 7,50   | ml    |
| 4) piani fuori terra:       | n° 2   |       |
| 5) superficie minima lotto: | 10.000 | mq    |

c) distanze minime:

- |                           |       |    |
|---------------------------|-------|----|
| 1) dai confini del lotto: | 15,00 | ml |
| 2) tra fabbricati:        | 30,00 | ml |

d) attuazione del piano:

in questa zona il piano si attua mediante lo studio preventivo di un Piano Particolareggiato esteso all'intera zona.

## 22.7.2 - zona G2: di vincolo archeologico.

sono quelle aree interessate dal ritrovamento di reperti storici di epoca romana e preromana. In tale zona è vietato qualsiasi tipo di costruzione e di manipolazione del suolo anche per usi agricoli. La sistemazione della zona dovrà essere prevista mediante progettazione unitaria finalizzata alla sua valorizzazione culturale e monumentale.

## 22.7.3 - zona H: di rispetto cimiteriale, stradale e fluviale.

In tali zone l'edificazione è limitata a 0,00 mc/mq. E' comunque concessa la possibilità di deroga per edifici, attrezzature ed impianti pubblici a norma dell'art 16 della legge 765 del 6.8.1967.

## Art. 23 - ZONE RESIDENZIALI.

Sono le parti del territorio destinate ad accogliere in prevalenza edifici per l'abitazione. Possono altresì accogliere fabbricati per funzioni accessorie ed integrative come:

- a) attrezzature di interesse pubblico (scuole, edifici comunitari, sportivi, di svago, ecc.). Le aree pubbliche già individuate sulle tavole di P. di F. nelle zone A, B, e C potranno essere acquisite, oltre che con procedura espropriativa, anche come cessione tramite lottizzazione privata o d'ufficio, di estensione opportuna ottenuta anche modificando i previsti comparti d'intervento;

- b) attrezzature commerciali e artigianali (queste ultime limitatamente ai piani terra e ai piani rialzati degli edifici e con la limitazione ad attività non nocive, moleste o pericolose);
- c) attrezzature ricettive, per lo spettacolo e per i servizi.

#### 23.1 - ZONA A.

E' la parte del capoluogo che riveste un particolare interesse storico e ambientale.

Sono ammesse operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative per miglioramenti igienico-sanitari. La densità fondiaria non deve superare quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

In questa zona il P.d. F. si attua mediante il Piano Particolareggiato del Centro Storico e il Piano di Recupero.

#### 23.2 - ZONA B.

Sono le parti del capoluogo che allo stato di fatto risultano totalmente o parzialmente edificate per una superficie coperta non inferiore al 10% di quella complessiva verificata per comparti di 5.000 mq.

Per queste zone valgono le seguenti norme:

##### a) destinazione:

- 1) prevalente residenziale;
- 2) sono ammesse quelle funzioni che integrano e completano il tessuto urbano come specificato all'art. 23 delle presenti norme.

##### b) indici di utilizzazione:

- |                                 |      |                              |
|---------------------------------|------|------------------------------|
| 1) densità territoriale:        | 1,0  | mc/mq                        |
| 2) densità fondiaria:           | 2,0  | mc/mq con concessione diret. |
|                                 | 5,0  | mc/mq con Piano Particolar.  |
| 3) rapporto di copertura:       | 0,7  | mq/mq                        |
| 4) superficie minima lotto:     | 150  | mq                           |
| 5) H Max fabbricato:            | 7,50 | ml                           |
| 6) piani fuori terra:           | n° 2 |                              |
| 7) H relativa larghezza strada: | -    |                              |

##### c) distanze minime:

- |                                      |                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 1) dall'asse stradale:               | conservazione allineamenti o aderenza |
| 2) dai confini posteriori del lotto: | 5,00 ml                               |
| 3) tra fabbricati                    | 10,00 ml o aderenza                   |

##### d) tipologia edilizia:

- 1) è prescritta quella a schiera continua su allineamento stradale;

2) è tollerata la tipologia a casa isolata con giardino privato nei lotti interni di superficie non inferiore a 600 mq;

c) attrezzature pubbliche:

In sede di progettazione degli strumenti urbanistici attuativi dovrà essere riservata una superficie di aree per attrezzature pubbliche:

- |                                  |      |       |
|----------------------------------|------|-------|
| 1) aree per l'istruzione:        | 4,50 | mq/ab |
| 2) aree di interesse pubblico;   | 2,00 | mq/ab |
| 3) aree attrezzate per il gioco; | 9,00 | mq/ab |
| 4) parcheggi pubblici;           | 2,50 | mq/ab |

f) attuazione del piano:

In queste zone il piano di fabbricazione sarà attuato mediante consistente intervento pubblico. (Piano Particolareggiato, Piano di Zona e Piano di Bonifica urbanistico-edilizia come descritto all'art. 6 delle presenti norme) e anche per iniziativa di privati (Piano di Lottizzazione e Piano di Bonifica Urbanistico-edilizia come all'art. 6 delle presenti norme). Gli strumenti attuativi di intervento pubblico dovranno essere previsti e programmati mediante piani pluriennali; quelli di iniziativa dei privati potranno, a richiesta di quest'ultimi, essere inseriti nei piani pluriennali già approvati, solo se non contrastano con la programmazione generale dell'Amministrazione.

g) norme particolari:

- 1) Le fronti degli edifici prospettanti su spazi pubblici dovranno sorgere sul filo stradale esistente o fissato dagli strumenti attuativi;
- 2) In sede di attuazione del Piano dovranno essere eliminati tutti i distacchi fra gli edifici prospettanti spazi pubblici che risultino inferiori a mt 6,00;
- 3) In queste zone non sarà consentita la costruzione di edifici accessori di servizio;
- 4) all'interno degli edifici sono ammessi gli ami cortili e i patii con l'esclusione delle chioschine (art.5.16 delle presenti norme);

23.3 - ZONA B1

Sono zone residenziali del tipo delle precedenti B (ved.art.23.2); valgono le seguenti norme:

a) destinazione:

- 1) prevalente residenziale;
- 2) sono ammesse quelle funzioni che integrano e completano la residenza come specificato all'art.23 delle presenti norme.

b) indici di utilizzazione:

- |                           |      |       |
|---------------------------|------|-------|
| 1) densità territoriale:  | 0,65 | mc/mq |
| 2) densità fondiaria:     | 1,50 | mc/mq |
| 3) rapporto di copertura: | 0,35 | mc/mq |

- 4) superficie minima lotto: 300 mq  
 5) il max-fabbricato: 7,50 ml  
 6) piani fuori terra: n° 2  
 7) il relativa larghezza strada: -

c) distanze minime:

- 1) dal ciglio stradale; 4,00 ml  
 2) dai confini posteriori del lotto 5,00 ml o aderenza  
 3) tra fabbricati: in aderenza o  
 10,00 ml

d) tipologia edilizia:

- 1) è prescritta quella a casa isolata su lotto di proprietà;  
 2) e' ammessa la tipologia a schiera continua con giardino privato nei lotti di superficie inferiore a 300 mq.

e) attrezzature pubbliche:

per mezzo di strumenti urbanistici attuativi di intervento pubblico e di iniziativa privata dovrà essere recuperata all'uso pubblico una dotazione di aree per attrezzature pubbliche pari a:

- 1) aree per la scuola: 4,50 mq/ab  
 2) aree di interesse pubblico: 2,00 mq/ab  
 3) aree attrezzate per il gioco: 9,00 mq/ab  
 4) parcheggi pubblici: 2,50 mq/ab

Dove possibile, sarà poi cura dell'Amministrazione e dei privati attuare una razionale piantumazione di alberature latifoglie perenni;

f) attuazione del piano:

In queste zone il piano si attuerà mediante intervento pubblico (Piano Particolareggiato, Piano di ZONA, P.E.E.P. Piano di Bonifica all'art.6 delle presenti norme) e per iniziativa dei privati (P.L. a Piano di Bonifica urbanistico-edilizia come allo art.6 delle presenti norme). E' consentito il rilascio diretto di concessioni di edificare per singoli edifici che sorgeranno su lotti ineditati inseriti in un contesto di isolato edificato.

g) norme particolari:

- 1) Le fronti degli edifici prospettanti su spazi pubblici dovranno sorgere a 4,00 ml dal filo stradale esistente o fissato dagli eventuali strumenti attuativi;  
 2) In sede di attuazione del piano dovranno essere eliminati tutti i distacchi fra gli edifici prospettanti spazi pubblici che risultino inferiori a ml 5,00;  
 3) In queste zone può essere consentita la costruzione di edifici accessori di servizio;  
 4) all'interno degli edifici sono ammessi gli ampi cortili e i patii con l'esclusione delle chioschine (Art.5.16 delle presenti norme).

- b) per agevolare la formazione di portici pedonali aperti al pubblico passaggio, il volume del portico sarà escluso dal computo del volume ammissibile.

#### 23.4 - ZONE C

Sono le parti del territorio nelle quali, allo stato di fatto, non raggiunge il 10% coperto rispetto alla superficie dell'intera zona;

##### a) destinazione:

- 1) prevalente residenziale;
- 2) sono ammesse quelle funzioni che integrano e completano il tessuto urbano come specificato all'art. 23 delle presenti norme.

##### b) indici di utilizzazione:

- |                                |      |       |
|--------------------------------|------|-------|
| 1) densità territoriale        | 0,50 | mc/mq |
| 2) densità fondiaria           | 1,00 | mc/mq |
| 3) rapporto di copertura       | 0,40 | mq/mq |
| 4) superficie minima lotto     | 600  | mq    |
| 5) H max fabbricato            | 7,50 | mL    |
| 6) piani fuori terra           | n°2  |       |
| 7) H relativa larghezza strada | H=L  |       |

##### c) distanze minime:

- |                                     |         |                        |
|-------------------------------------|---------|------------------------|
| 1) dal ciglio stradale              | 4,00    | mL                     |
| 2) dai confini posteriori del lotto | mL 5,00 | o in aderenza          |
| 3) tra fabbricati                   |         | in aderenza o 10,00 mL |

##### d) tipologia edilizia:

- 1) è prescritta quella a schiera continua su allineamento stradale;
- 2) è tollerata la tipologia a casa isolata con giardino privato nei lotti di superficie non inferiore a 600 mq;

##### e) attrezzature pubbliche:

per mezzo di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa dei privati dovrà essere riservata allo uso pubblico una dotazione di aree per attrezzature pubbliche pari a:

- |   |      |       |
|---|------|-------|
| 1) aree per la scuola                       | 4,50 | mq/ab |
| 2) aree di interesse pubblico               | 2,00 | mq/ab |
| 3) aree attrezzate per lo svago e lo sport. | 9,00 | mq/ab |
| 4) parcheggi pubblici                       | 2,50 | mq/ab |

Nel P.L. dovrà pure essere inserito un attingo studio per la piantumazione di alberature latifoglie perenni;

##### f) attuazione del Piano:

In queste zone il Piano si attuerà con lo studio di Piani di lottizzazione di iniziativa dei privati estesi all'intera superficie della zona.

g) norme particolari:

- 1) In queste zone non sarà consentita la costruzione di edifici accessori di servizio;
- 2) all'interno degli edifici sono ammessi gli ampi cortili e i patii con l'esclusione delle chioschine (art.5.16 delle presenti norme);
- 3) per agevolare la formazione di portici pedonali aperti al pubblico passaggio, il volume del portico sarà escluso dal computo del volume ammissibile.

20.6 - ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (EEP)

Interessa quelle aree che ospitano insediamenti di edilizia sovvenzionata e popolare e altre che sono oggetto del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare. Per queste zone valgono le seguenti prescrizioni:

a) destinazione:

- 1) prevalente residenziale;
- 2) sono ammesse quelle funzioni che integrano e completano il tessuto urbano come specificato all'art.23 delle presenti norme.

b) indici di utilizzazione:

- |                                |       |       |
|--------------------------------|-------|-------|
| 1) densità territoriale        | 1,0   | mc/mq |
| 2) densità fondiaria           | 2,0   | mc/mq |
| 3) rapporto di copertura       | 0,7   | mq/mq |
| 4) superficie minima lotto     | 150   | mq    |
| 5) H max fabbricato            | 6,0   | ml    |
| 6) piani fuori terra           | n°2   |       |
| 7) H relativa lunghezza strada | H = L |       |

c) distanze minime:

- |                                     |               |    |
|-------------------------------------|---------------|----|
| 1) dal ciglio stradale:             | 4,00          | ml |
| 2) dai confini posteriori del lotto | 5,00          | ml |
| 3) tra fabbricati                   | In aderenza o |    |
|                                     | 10,00         | ml |

d) tipologia edilizia:

- 1) è prescritta quella a schiera continua su allineamento stradale;
- 2) è tollerata la tipologia a casa isolata con giardino privato nei lotti interni di superficie non inferiore a 600 mq;

e) attrezzature pubbliche;

durante lo studio del Piano di Zona dovrà essere riservata all'uso pubblico una dotazione di aree per attrezzature pubbliche pari a:

- |  |      |       |
|--|------|-------|
| 1) aree per la scuola                      | 0,07 | mq/mq |
| 2) aree di interesse comune                | 0,03 | mq/mq |
| 3) aree attrezzate per il gioco e lo sport | 0,15 | mq/mq |
| 4) parcheggi pubblici                      | 0,02 | mq/mq |

Nel Piano di Zona dovrà pure essere inserito un attento studio per la piantumazione di alberature latifoglie perenne;

f) attuazione del piano:

In questa zona il Piano si attua con lo studio di un piano di Zona di intervento pubblico esteso all'intera superficie della zona E.E.P.;

g) norme particolari:

- 1) In questa zona non sarà consentita la costruzione di edifici accessori di servizio;
- 2) per agevolare la formazione di portici pedonali aperti al pubblico passaggio, il volume del portico sarà escluso dal computo del volume ammissibile.
- 3) all'interno degli edifici sono ammessi tutti gli spazi interni agli edifici (Art.5.16. delle presenti norme);

23.7. - ZONE B2.

Sono le zone edificabili nella frazione di Erula e negli stazzi, che per la loro configurazione di agglomerati di case, sparse, mantengono la caratteristica di zone residenziali per l'agricoltura.

Per queste zone valgono le seguenti norme:

a) destinazione:

- 1) prevalente residenziale
- 2) tollerata l'edilizia ricettiva e le attrezzature per lo svago, incluse aree a campeggio;

b) Indici di utilizzazione:

- |                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| 1) densità territoriale:    | 0,5 mc/mq                 |
| 2) densità fondiaria:       | 1,00 mc/mq                |
|                             | per edilizia pubblica     |
|                             | 0,50 mc/mq                |
|                             | per edilizia residenziale |
| 3) rapporto di copertura:   | 0,30 mq/mq                |
| 4) superficie minima lotto: | 150 mq                    |
| 5) H max fabbricato:        | 7,50 ml                   |
| 6) piani fuori terra:       | n° 2                      |

c) distanze minime:

- |                           |          |
|---------------------------|----------|
| 1) dal ciglio stradale:   | 12,5 ml  |
| 2) dai confini del lotto: | 8,00 ml  |
| 3) tra fabbricati:        | 16,00 ml |

d) tipologia edilizia:

- 1) è prescritta quella a casa isolata su lotto di proprietà;

e) attrezzature pubbliche:

In queste zone devono essere riservati gli spazi pubblici per l'istruzione pari a 0,04 mq/mq.

#### Art. 24 - ZONA DI INTERESSE PRODUTTIVO (IP).

Interessa quelle aree in cui è ammessa la costruzione di edifici per industrie e attività artigianali; sono ammesse abitazioni del personale di servizio, turnisti e direzionale.

Vi potranno essere realizzati capannoni, padiglioni, tettoie, silos e costruzioni industriali in genere su lotti privati della dimensione minima di 5.000 mq e con un indice di copertura non superiore a 0,40 mq/mq. -

La distanza dai confini del lotto non può essere inferiore a ml 5,00 e tra i corpi di fabbrica di ml 10,00.

L'altezza massima degli edifici non potrà superare i ml 12,00.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione di un P.I.P. (art. 14 delle presenti norme) o di un Piano di lottizzazione (art. 13).

#### Art. 25 - ZONE A CARATTERE AGRICOLO.

Sono quelle parti del territorio destinate all'esercizio esclusivo della pratica colturale agricola.

Detta pratica non si deve intendere solo in senso meramente produttivo-alimentare, ma anche come momento di corretta gestione di un patrimonio come quello del fisico-ambientale-naturale che si connota come risorsa finita e non rinnovabile.

Per uso corretto di questa risorsa si intende l'adozione di tutte quelle pratiche tendenti alla tutela e al recupero dei suoli liberi.

Ove le condizioni orografiche lo consentano, in coerenza con le colture praticate, possono essere insediati fabbricati e attrezzature coerenti con la destinazione prevalente agricola, come gli edifici per il ricovero degli animali, le attrezzature per l'intensificazione della produzione di colture specializzate (serre ed impianti di irrigazione) ed edifici industriali per la trasformazione dei prodotti agricoli.

Per queste zone valgono le seguenti prescrizioni:

##### a) destinazione:

- 1) prevalente: pratica colturale agro-silvo-pastorale;
- 2) è tollerata la costruzione di case unifamiliari con orto e giardino

##### b) Indici di utilizzazione:

- |                             |      |       |
|-----------------------------|------|-------|
| 1) densità territoriale:    | 0,03 | mq/mq |
| 2) rapporto di copertura:   | 0,05 | mq/mq |
| 3) superficie minima lotto: | 5000 | mq    |
| 4) H max fabbricato:        | 7,50 | ml    |
| 5) piani fuori terra:       | n°2  |       |

##### c) distanze minime:

- 1) dal ciglio stradale: 12,50 ml

- 2) dai confini del lotto: 8,00 ml  
 3) tra fabbricati: 16,00 ml
- d) tipologia edilizia:  
 è prescritta quella a casa isolata su lotto di proprietà con orto e giardino.

- e) attuazione del Piano:  
 In questa zona può essere previsto lo studio del Piano Zonale Agricolo (P.Z.A. art. 14 delle presenti norme).

Art. 25. - NORME PER LA DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' ESTRATTIVA DI CAVA. Ferme restando le norme e prescrizioni stabilite dalla legislazione vigente in materia e le competenze degli organi statali e regionali, l'esercizio dell'attività estrattiva di cava riguardante le sostanze appartenenti alla seconda categoria di cui all'art. 2 della legge mineraria (R.D. 29.7.1927, n°1433), nonché in generale l'estrazione di sabbia e ghiaia, ove consentita dalle disposizioni vigenti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco. L'autorizzazione è rilasciata a chi possiede titolo giuridico alla coltivazione del giacimento. Chiunque intenda intraprendere o continuare la coltivazione di una cava deve presentare domanda al Sindaco.

24.1 - Domanda di autorizzazione.

La domanda di concessione per l'apertura di cave di qualunque natura, deve essere presentata al Sindaco in triplice copia. Potrà essere avanzata dal proprietario del fondo o, da chi abbia titolo per richiederla, e dovrà essere corredata dei seguenti elementi:

- a) stralcio del P di F vigente con delimitazione della zona interessata;
- b) planimetria catastale aggiornata della zona con indicazioni di dati catastali del terreno e locazione della cava;
- c) planimetria in scala non inferiore a 1:2000 con curve di livello, estesa almeno 100 mt. oltre l'area di sfruttamento, con indicate le zone effettivamente interessate dallo scavo, le zone di deposito di eventuali materiali di rifiuto, le strade poderali e interpoderali esistenti nella zona interessata e le distanze da essa;
- d) almeno due sezioni, una longitudinale ed una trasversale ubicate in posizione ottimale per evidenziare la conformazione del suolo;
- e) per le cave esistenti, oltre gli elaborati precedenti lo stato di fatto con indicate le pendenze delle scarpate;
- f) eventuali impianti o manufatti edilizi connessi all'attività estrattiva sono comunque soggetti a concessione di edificare da parte del Sindaco ai sensi della legge n°10 28.1.1977;

- g) elenco delle infrastrutture primarie (strade di accesso) con impegno di manutenzione delle stesse;
- h) documentazione fotografica estesa per 360° intorno alla zona di coltivazione;
- l) piano di estrazione per lotti con illustrata la progressiva fase di escavazione ed il tempo previsto per lo sfruttamento;
- l) indicazione del materiale da estrarre con valutazione in mc del quantitativo da esportare;
- m) titolo per richiedere la concessione (proprietà o eventuale titolo di godimento).
- n) relazione sull'assetto geomorfologico, idrologico e paesaggistico dell'area di intervento, un piano di sistemazione ambientale, da attuare in via normale parallelamente ai lavori di estrazione, che preveda il modellamento del terreno, la ricostruzione del manto vegetale, la piantumazione e la regolarizzazione del deflusso delle acque ed ogni altra opportuna sistemazione ambientale adeguata alle caratteristiche della zona; tale piano dovrà essere corredato da planimetria e sezioni quotate e da ogni altro elemento utile ad individuare nelle linee essenziali l'aspetto che il luogo verrà ad assumere in conseguenza dell'attività di coltivazione. Il tutto corredato da una planimetria in scala non inferiore a 1:2000;
- o) sistema di convogliamento delle acque affioranti e piovane
- p) indicazione dei percorsi per l'intero territorio comunale degli automezzi di trasporto del materiale estratto;
- q) specificazione del tipo di recinzione che si intende adottare;
- r) nulla-osta dell'Assessorato ai Beni Architettonici, Ambientali, Artistici e Storici, ai sensi della legge 29.6.1939 n°1497;
- s) nulla-osta dell'Ispettorato Forestale per la zona sottoposta a vincolo idrogeologico.
- t) autorizzazione da parte dell'Ispettorato Forestale per lo abbattimento di eventuali piccoli quantitativi di piante protette;
- u) approvazione o nulla-osta da parte del Genio Civile e dell'Assessorato Regionale del LL.PP. ufficio tutela delle acque, nel caso in cui le opere di scavo possano interessare falde idriche o nel caso in cui le opere comportino modifiche di corsi d'acqua.

#### 25.2 - Norme di sicurezza:

- a) devono essere rispettate le seguenti distanze: 20 mt da strade vicinali e interpoderali, da sostegni o da cavi interrati di elettrodotti, di linee telefoniche che non siano ad uso esclusivo delle scavazioni predette; 30 mt da corsi d'acqua senza opere di difesa, dalle case sparse abitabili; 50 mt da strade di importanza intercomunale, da opere di difesa dei corsi di acqua, da sorgenti, acquedotti e relativi serbatoi e dal perimetro della zona urbana; le distanze si intendono misurate in senso orizzontale dal ciglio superiore dell'escavazione.

- b) la zona di scavo deve essere recintata con rete metallica di altezza minima  $h=1$  m o con almeno 3 ordini di filo spinato posti ad una distanza minima di m.5 dal ciglio superiore dell'escavazione;
- c) la presenza della cava deve essere segnalata con cartelli indicatori di pericolo collocati lungo la recinzione.

25.3 - Rilascio della autorizzazione:

Gli elaborati di cui all'art.25.1 devono essere firmati da un tecnico responsabile del progetto. Deve essere nominato un Direttore dei Lavori responsabile per tutta la durata dei lavori. Entrambi i tecnici devono essere abilitati e iscritti ad albi professionali. L'autorizzazione potrà essere negata a giudizio della Commissione Edilizia quando l'area interessata riveste caratteristiche ambientali e paesaggistiche, o contiene emergenze particolari, tali da ritenersi meritevoli di non essere alterate. Salvo il caso suddetto la apertura e la coltivazione di cave è soggetta alla seguente disciplina: Ai sensi dell'art. 10 della Legge 28.1.1977 la concessione comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

L'incidenza di tali opere sarà stabilita dal Consiglio Comunale in base ai relativi parametri regionali, preferibilmente imponendo agli interessati l'esecuzione diretta, per la parte che sia possibile, delle opere medesime.

I lavori devono essere condotti per fasi secondo profili predeterminati.

Mano a mano che i lavori vengono ultimati deve provvedersi ad eseguire tutte le opere necessarie al recupero ambientale ed alla sistemazione del terreno in senso produttivo o socialmente utile.

Il comune provvede direttamente a richiedere i prescritti pareri, ai competenti Assessori Regionali.

I gestori di cave esistenti sono tenuti a presentare, entro sei mesi dalla entrata in vigore della presente disciplina domanda di concessione corredata della stessa documentazione indicata per le nuove cave oltre che degli elaborati tecnici (planimetria, profili, fotografie, ecc.) atti a dimostrare nel modo più ampio possibile lo stato attuale della cava. Qualora decorso tale periodo i titolari di cava non abbiano provveduto alla presentazione di quanto richiesto dovranno cessare immediatamente l'attività e provvedere nei tre mesi successivi al rimodellamento e alla rivegetazione delle aree interessate dalla cava, dalle discariche e dai piazzali. Ove non provvedano direttamente entro il termine previsto, il Sindaco farà eseguire le opere necessarie a cura e spese dell'esercente la cava.

L'autorizzazione ha carattere personale. Nel caso di trasferimento del diritto alla coltivazione del giacimento, l'avente causa otterrà dal Comune, dietro presentazione di

domanda, di subentrare nella titolarità dell'autorizzazione.

Il subentrante è comunque soggetto, dal momento del trasferimento dell'autorizzazione, a tutti gli obblighi previsti dal provvedimento originario.

Il mancato inizio dell'attività estrattiva entro dodici mesi dal rilascio dell'autorizzazione comporta la decadenza dell'autorizzazione medesima.

IL SINDACO

\_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO

\_\_\_\_\_

IL PROGETTISTA  
COLLETTIVO DI ARCHITETTURA  
E URBANISTICA

Roberto CERA	arch.
Giovanni RAFA	arch.
Paolo RUSSO	ing.
Giovanni GUDELMONI	ing.