

## INDICE

Art.1 Elementi costitutivi	pag. 4
Art.2 Oggetto delle norme e rapporto con il Regolamento Edilizio (R.E.)	pag. 4
Art.3 Articolazione del territorio del Comune di Monti in ambiti territoriali	pag. 4
Art.4 Strumenti d'attuazione del piano	pag. 5
Art.5 Programma pluriennale di attuazione	pag. 5
Art.6 Interventi urbanistici preventivi	pag. 5
Art.7 Interventi edilizi diretti	pag. 6
Art.8 Classi d'intervento e parametri urbanistico-edilizi	pag. 6
Art.9 Tipi di zona	pag. 12
Art.10 Sottozona B1	pag. 15
Art.11 Sottozona B2	pag. 15
Art.12 Sottozona B3	pag. 16
Art.13 Sottozona C1	pag. 18
Art.14 Sottozona C2	pag. 18
Art.15 Sottozona C3	pag. 19
Art.16 Sottozona C4	pag. 20
Art.17 Sottozona C5	pag. 21
Art.18 Sottozona C-P.E.E.P.	pag. 22
Art.19 Sottozona D1	pag. 22
Art.20 Sottozona D2	pag. 23
Art.21 Sottozona F1	pag. 24
Art.22 Sottozona F2	pag. 25
Art.23 Sottozona G	pag. 26
Art.24 Sottozona S	pag. 27
Art.25 Sottozona S1	pag. 27
Art.26 Sottozona S2	pag. 28
Art.27 Sottozona S3	pag. 28
Art.28 Sottozona S4	pag. 29
Art.29 Sottozona H1	pag. 29
Art.30 Sottozona E1	pag. 29
Art.31 Sottozona E3	pag. 31
Art.32 Sottozona E4	pag. 32
Art.33 Sottozona E5	pag. 34
Art.34 Sottozona B4	pag. 37
Art.35 Sottozona B5	pag. 37
Art.36 Sottozona BE	pag. 38
Art.37 Sottozona BE1	pag. 41
Art.38 Sottozona BE2	pag. 40
Art.39 Sottozona C6	pag. 42
Art.40 Sottozona C-P.E.E.P	pag. 43
Art.41 Sottozona D1	pag. 43
Art.42 Nuovo Polo di Sviluppo Industriale Monti-Telti	pag. 44
Art.43 Sottozona G	pag. 44
Art.44 Sottozona S	pag. 45

Art.45 Sottozona S1	pag. 46
Art.46 Sottozona S2	pag. 46
Art.47 Sottozona S3	pag. 47
Art.48 Sottozona S4	pag. 48
Art.49 Sottozona H2	pag. 48
Art.50 Zona H3 - Santuario di San Paolo di Monti	pag. 48
Art.51 Vincolo aeroportuale	pag. 49
Art.52 Disciplina urbanistica delle strade	pag. 49
Art.53 Programmazione urbanistica riferita al settore commerciale	pag. 51
Art.54 Decadenza di norme in contrasto	pag. 58
Art.55 Validità delle Concessioni	pag. 58
Art.56 Possibilità di deroghe	pag. 58
Art.57 Misure di salvaguardia	pag. 58

## **NORME DI ATTUAZIONE**

## **Art. 1**

### **Elementi costitutivi**

Sono elementi costitutivi del PUC gli elaborati e le tavole seguenti:

1. Relazione illustrativa
2. Inquadramento territoriale
3. Zonizzazione Monti centro
4. Zonizzazione Su Canale
5. Zonizzazione Sos Rueddos
6. Zonizzazione Monti scalo
7. Zonizzazione territorio comunale
8. Norme di attuazione
9. Regolamento Edilizio

## **Art. 2**

### **Oggetto delle norme e rapporto con il Regolamento Edilizio (R.E.)**

Le presenti norme di attuazione costituiscono la parte normativa del Piano Urbanistico Comunale di Monti.

Le Norme di Attuazione e il Regolamento Edilizio costituiscono un unico testo normativo inscindibile.

Le norme contenute nel R.E. hanno carattere prevalentemente generale;

Le N. di A. recano prevalentemente norme specifiche riguardanti le singole zone omogenee.

Quale fonte normativa le N. di A. si trovano in posizione subordinata rispetto alle leggi, agli atti aventi forza di legge ed ai regolamenti statali, regionali o di altri enti sovracomunali ed in posizione sovraordinata rispetto al Regolamento Edilizio e ad altri regolamenti comunali.

In particolare ci si è attenuti al rispetto del D.A. n° 2266/U del 20.12.1983, della L.R. n° 45 del 22.12.1989, della L. n° 457 del 05.08.1978, D.P.G.R. 3 agosto 1994, n° 228.

In assenza di speciali disposizioni dettate dalle presenti Norme si applicheranno quelle del Regolamento Edilizio o degli altri regolamenti comunali.

In caso di contrasto tra le previsioni indicate da planimetrie a scala differente, si devono osservare le previsioni risultanti dalla planimetria a scala più dettagliata.

In caso di contrasto tra previsioni grafiche e prescrizioni contenute nelle N.di A. e nel R.E. prevalgono queste ultime, cioè quelle contenute nelle Norme d'Attuazione e nel Regolamento Edilizio.

## **Art. 3**

### **Articolazione del territorio del Comune di Monti in ambiti territoriali**

Sulla base di un'analisi dei caratteri geografici storicizzati e della struttura e formazione

dell'insediamento, il territorio del Comune di Monti viene suddiviso nei seguenti ambiti territoriali urbanizzati:

- Monti - Centro;
- Monti - Scalo;
- Su Canale - La Palazzina;
- Su Canale - Frades Berritteddos;
- Su Canale - Frades Tilignas;
- Sos Rueddos;
- Territorio extraurbano.

Gli ambiti sono suddivisi in sottozone omogenee, la cui definizione e delimitazione è stata effettuata soprattutto tenendo conto della differenziazione delle destinazioni d'uso in relazione alle modalità di intervento al fine del raggiungimento degli obiettivi generali del Piano e in particolare alla riqualificazione dei singoli ambiti territoriali.

Si è, inoltre, tenuto conto delle disposizioni impartite dal D.P.G.R., n° 228 del 03.08.1994 (Direttiva per le zone agricole – art. 8 L.R. 22.12.1989, n° 45).

#### **Art. 4**

#### **Strumenti di attuazione del piano**

Il P.U.C. si attua attraverso:

- Programma Pluriennale di Attuazione;
- Interventi urbanistici preventivi;
- Interventi edilizi diretti.

#### **Art. 5**

#### **Programma pluriennale di attuazione**

Il Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) delimita le zone e le aree in cui lo strumento urbanistico generale deve essere attuato e indica i tempi di esecuzione dello stesso; é redatto con le modalità previste dalla normativa in vigore e deve contenere gli elaborati e le indicazioni previste nell'art. 8 della L.R. 28.04.1978, n° 10 e nell'art. 24 della L.R. 22.12.1989, n° 45.

#### **Art. 6**

#### **Interventi urbanistici attuativi**

Sono strumenti urbanistici attuativi:

1. i piani particolareggiati (P.P.), redatti con le modalità previste dalla normativa in vigore, devono contenere gli elaborati e le indicazioni previste negli artt. 13 e seguenti della L. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni;
2. i piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) redatti con le modalità previste dalla normativa in vigore, devono contenere gli elaborati e le indicazioni previste negli artt. 3 e seguenti della L. 18.04.1962, n° 167 e successive modifiche e integrazioni;
3. i piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P), redatti con le modalità previste dalla normativa in vigore, devono contenere gli elaborati e le indicazioni previste dalla L. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni e dall'art. 27 della L. 22.10.1971, n° 865.

4. i piani di recupero (P.d.R.), redatti con le modalità previste dalla normativa in vigore, devono contenere gli elaborati e le indicazioni previste negli artt. 27 e seguenti della L. 457/78 integrati con quelle della L. 1150/42 e dell'art. 34 della L.R. 11.10.1985, n° 23;
5. i piani di lottizzazione (P.d.L.) redatti con le modalità dalla normativa in vigore, devono contenere gli elaborati e le indicazioni previste nell'art. 28 della L. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni e nel Regolamento Edilizio.

## **Art. 7**

### **Interventi edilizi diretti**

Intervento edilizio diretto è ogni attività di edificazione sui singoli lotti. Detto intervento è subordinato al rilascio della Concessione Edilizia, secondo quanto disposto dalle norme legislative e dai regolamenti vigenti.

## **Art. 8**

### **Classi di intervento e parametri urbanistico-edilizi**

#### **Classi di intervento edilizio.**

Le classi di intervento edilizio sono così definite:

Manutenzione ordinaria (L. 457/78): sono gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

Manutenzione straordinaria (L. 457/78): sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

Restauro e risanamento conservativo (L. 457/78): sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali elementi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

Ristrutturazione edilizia (L. 457/78): sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti;

Ricostruzione edilizia: sono gli interventi rivolti alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita;

Sopraelevazione: sono gli interventi che comportano l'estensione in senso verticale di tutta o di una parte della costruzione esistente;

Ampliamento: sono gli interventi che comportano l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazi supplementari non rientranti nella definizione di sopraelevazione;

Nuova costruzione: sono gli interventi tendenti alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti anche a carattere provvisorio operati su aree non utilizzate in precedenza;

Demolizione totale o parziale: sono gli interventi tendenti a eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente senza successiva sostituzione dei medesimi;

### **Classi di intervento urbanistico.**

Le classi di intervento urbanistico sono così definite:

Ristrutturazione urbanistica (L. 457/78): sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con un altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

Nuova urbanizzazione: sono gli interventi volti alla realizzazione di nuove costruzioni e relative urbanizzazioni su aree non utilizzate in precedenza;

Riqualificazione ecologica: sono gli interventi di mantenimento e ricostruzione dell'ambiente naturale originario, che non alterino l'aspetto del terreno e della vegetazione, operati a salvaguardia della flora e della fauna del luogo;

Riqualificazione paesistica: sono gli interventi destinati al miglioramento dell'ambiente naturale originario, effettuati mediante opere di rimboschimento e restauro paesistico, tendenti ad incrementare la flora e la fauna del luogo.

### **Indici e parametri urbanistico-edilizi**

Gli interventi urbanistico edilizi da attuarsi nel territorio comunale sono determinati in base ai seguenti indici e parametri:

a) SUPERFICIE TERRITORIALE (St), espressa in mq.

E' la superficie complessiva della porzione di territorio interessata da un intervento o comunque da una destinazione di piano; è costituita dalla somma della superficie fondiaria, della superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria e quella destinata ad eventuali opere di urbanizzazione secondaria.

b) SUPERFICIE FONDIARIA (Sf), espressa in mq.

E' la superficie del lotto edificabile o, più in generale, della porzione di superficie territoriale avente destinazione omogenea, misurata al netto di strade, piazze, aree per attrezzature sociali.

c) SUPERFICIE COPERTA (Sc), espressa in mq.

E' l'area della proiezione orizzontale sul lotto dell'edificio (o degli edifici principali e accessori, ove esistenti) misurata al filo esterno delle strutture perimetrali.

Si escludono dal calcolo della superficie coperta le sporgenze (balconi, cornicioni e gronde, ecc.) non superiori a m. 1,20, le pensiline a copertura degli ingressi se inferiori a 10 mq di superficie, le parti di edificio sotterraneo, le autorimesse interrato per almeno 3/4 dell'altezza lorda purchè ricoperta da uno strato non inferiore a 30 cm di terra coltivabile a prato; le vasche e le piscine esterne.

d) SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su), espressa in mq.

E' la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

e) SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (Snc), espressa in mq.

Sono le superfici per servizi ed accessori, specificate come segue, e misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre:

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

- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi.

f) VOLUME (V), espresso in mc.

1. Per il computo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitiva del terreno o del marciapiede;

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

2. L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo per questo, dovendo essa computarsi diversamente, secondo quanto precisato al punto g), ai fini del rispetto dell'altezza massima prescritta dagli strumenti urbanistici.

3. In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente sia planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

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

5. I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantina, depositi, locali caldaie, garages e simili e comunque non adibiti ad abitazione; qualora detti locali siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi.

g) ALTEZZA MASSIMA (H max), espressa in ml.

Nel caso di terreno pianeggiante, l'altezza massima è quella del fronte più alto dell'edificio misurata:

dal piano di utilizzo antistante il fronte (piano del terreno sistemato al piede del fronte), al punto medio dell'intradosso dell'ultimo solaio, per edifici con copertura piana o con pendenza minore o uguale al 35 %;



dal piano di utilizzo al punto medio della struttura di copertura (oppure al punto medio della linea di colmo più alta), per gli edifici con copertura a inclinazione superiore al 35%.

Nel caso di terreno a mezza costa, l'altezza massima è data dalla media delle altezze dei vari fronti dell'edificio misurati come al comma precedente.

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

I marciapiedi intorno al fabbricato costituiscono quota 0,00 di riferimento purchè non superino i ml 0,30; l'eccedenza di tale limite sarà computata nell'altezza del fabbricato.

Nel caso di fabbricato che prospetti su strada in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano del fronte.

Qualora si crei artificialmente un dislivello nel piano di campagna, l'altezza massima sarà valutata riferendola alla quota dell'ideale piano inclinato che unisce i piani a differente livello, in modo da ricavarne una quota media. Lo stesso dicasi nei casi in cui il terreno naturale sia in pendenza.

Possono superare l'altezza massima, i volumi tecnici purchè contenuti nei limiti strettamente indispensabili.

h) DISTANZE, espresse in ml.

- dai confini: è la distanza minima tra la proiezione orizzontale dell'edificio sul lotto, misurata tra i punti di massima sporgenza, e la linea di confine del lotto; nel calcolo non si tiene conto del limite esterno dei balconi, degli sbalzi, delle pensiline, delle scale a giorno e degli altri elementi aggettanti purchè non abbiano un aggetto superiore a ml 1.50.

Nelle zone B e C è ammessa la costruzione in aderenza al confine con proprietà altrui se pre-esiste parete di fabbrica o porzione di parete in aderenza senza finestre, o un muro più alto di metri 3; è ammessa altresì la costruzione a confine se il lotto attiguo è ineditato o se è edificato ad una distanza conforme a quella prescritta dalle specifiche normative di zona per gli edifici prospicienti.

- tra gli edifici: è la distanza misurata come al punto precedente tra gli edifici prospicienti.

- dal confine stradale; è la distanza minima tra la proiezione orizzontale dell'edificio sul lotto, misurata tra i punti di massima sporgenza, e la linea del confine stradale

i) INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It), espresso in mc/mq

$$It = V/St$$

l) INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (If), espresso in mc/mq

$$If = V/Sf$$

m) RAPPORTO DI COPERTURA (Rc), espresso in mq/mq

$$Rc = Sc/Sf$$

n) AREE PER SERVIZI (S1 + S2 + S3 + S4)

E' la quota percentuale della superficie territoriale da destinare a spazi pubblici di livello residenziale secondo la seguente articolazione:

Aree per l'istruzione (S1), Aree per attrezzature di interesse comune (S2), Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (S3), Aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della L. 765/67 (S4), (D.A. 20.12.1983, n° 2266/U).

o) AREE PER VIABILITA'

E' la quota percentuale della superficie territoriale da destinare a spazi pubblici per sedi viarie.

p) SATURAZIONE DEGLI INDICI

La saturazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria e del rapporto di copertura relativi ad una determinata area (individuata nella planimetria di progetto), esclude ogni successiva richiesta di concessione ad edificare su quell'area, indipendentemente da qualunque frazionamento di proprietà, salvo il caso di demolizione e ricostruzione. Il rilascio della concessione che comporta la saturazione degli indici costituisce vincolo dell'area senza altre formalità e legittima l'Amministrazione Comunale a rifiutare ulteriori concessioni che insistano anche parzialmente nella stessa area.

q) TRASFERIMENTO DI VOLUMI

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile tra aree a diversa destinazione di zona o di uso, nonchè tra aree non contigue, salvo le possibilità previste dagli artt. 31-32 per le zone agricole.

## **ZONIZZAZIONE**

### **Disposizioni Generali**

#### **Art. 9 Tipi di zona**

Il P.U.C. divide il territorio comunale nelle seguenti zone territoriali omogenee ai sensi dell'art. 3 del D.A. 20.12.1983, n° 2266/U e dell'art. 8 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n° 228 (la direttiva per le zone agricole)

B - zone di completamento residenziale (B1 - B2 - B3 - B4 - B5 – BE - BE1 - BE2)

C - zone di espansione residenziale (C1 - C2 - C3 - C4 -C5-C6)

D - zone industriali, artigianali e commerciali (D1 - D2)

E - zone agricole (E1 - E3 - E4 - E5)

F - zone turistiche (F1-F2)

G - zone di servizi generali (G)

H - zone di salvaguardia (H1-H2-H3)

S - zone di standards urbanistici (S1 - S2 - S3 - S4)

V - viabilità

#### - ZONE B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate che non rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale.

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile.

#### - ZONE 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.

#### - ZONE D - INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

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

#### - ZONE E – AGRICOLE

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

- ZONE E1: sono aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- ZONE E2: sono aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- ZONE E3: sono aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;
- ZONE E4: sono aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;

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

- ZONE F - TURISTICHE

Le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale

- ZONE 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 e universitaria, 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.

- ZONE H - SALVAGUARDIA

Le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare interesse speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia di rispetto cimiteriale, ecc.

- ZONE S - STANDARDS URBANISTICI

le parti del territorio che assicurano la dotazione minima (12 mq/ab.) per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

**MONTI CENTRO**

**Art. 10**

## **Sottozona B1**

Per questa sottozona si rimanda alla normativa del Piano Particolareggiato

## **Art. 11 Sottozona B2**

Sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

### Destinazione d'uso

- Residenza;
- Uffici;
- Attrezzature commerciali;
- Attrezzature artigianali compatibili e complementari alla residenza la cui natura e destinazione non comporti effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque e del suolo, locali ed esercizi pubblici, attrezzature ricettive;

### Modalità di intervento

- Concessione Edilizia diretta;

### Classi di intervento ammesse

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ampliamento;
- sopraelevazione;
- demolizione e ricostruzione;
- ristrutturazione urbanistica;

### Parametri urbanistici ed edilizi

- If max = 3 mc/mq
- Rc max = 0.80 mq/mq
- H max = mt. 8.50 quando il lotto è piano, mt. 7,00 (a monte) quando il lotto è in pendenza, nel rispetto dell'art. 5 del D.A. 2266/83
- numero massimo dei piani fuori terra = 2
- distanza dai confini: le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà, oppure dovranno distare da essi minimo mt. 4.00. Non è consentita l'edificazione sul confine quando il lotto limitrofo ricade in zona S.

- distanza tra edifici: la distanza minima tra due edifici, se non sono costruiti in aderenza, non potrà essere inferiore a mt. 8.00.
- dal confine stradale: pari all'arretramento prevalente degli edifici preesistenti nella strada.

#### Prescrizioni particolari

Gli interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione devono rispettare il vincolo di parallelismo rispetto alla viabilità.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito (art.5 D.A. 2266/U)

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del D.A. 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 larghezza inferiore a 20 mt, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile.

I soli volumi giustificabili, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi tecnici, cioè quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici( idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi., trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. A titolo esemplificativo, sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.

### **Art. 12 Sottozona B3**

Sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

#### Destinazione d'uso

- residenza;
- uffici;
- attrezzature commerciali;
- attrezzature artigianali compatibili e complementari alla residenza la cui natura e destinazione non comporti effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque e del suolo;
- locali ed esercizi pubblici, attrezzature ricettive;

#### Modalità di intervento



- Concessione Edilizia diretta;

#### Classi di intervento ammesse

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ampliamento;
- sopraelevazione;
- demolizione e ricostruzione;
- ristrutturazione urbanistica;

#### Parametri urbanistici ed edilizi

- $I_f \text{ max} = 3 \text{ mc/mq}$
- $R_c \text{ max} = 0.80 \text{ mq/mq}$
- $H \text{ max} = \text{mt. } 8.50$  quando il lotto è piano,  $\text{mt. } 7,00$  (a monte) quando il lotto è in pendenza, nel rispetto dell'art. 5 del D.A. 2266/83
- numero massimo dei piani fuori terra = 2
- distanza dai confini: le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà, oppure dovranno distare da essi minimo  $\text{mt. } 4.00$ . Non è consentita l'edificazione sul confine quando il lotto limitrofo ricade in zona S.
- la distanza dei fabbricati dal confine stradale non potrà essere inferiore a  $\text{mt. } 1.50$
- distanza tra edifici: la distanza minima tra due edifici, se non sono costruiti in aderenza, non potrà essere inferiore a  $\text{mt. } 8.00$ .

#### Prescrizioni particolari

Gli interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione devono rispettare il vincolo di parallelismo rispetto alla viabilità.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito (art.5 D.A. 2266/U)

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del D.A. 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 larghezza inferiore a  $20 \text{ mt}$ , nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile.

I soli volumi giustificabili, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi tecnici, cioè quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi., trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. A titolo esemplificativo, sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda

### **Art. 13 Sottozona C1**

Sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

#### Destinazione d'uso

- residenza;
- uffici;
- negozi;
- locali ed esercizi pubblici;
- attrezzature ricettive;
- attrezzature compatibili e complementari alla residenza la cui natura e destinazione non comporti effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque e del suolo;

#### Tipologia edilizia:

- a schiera e/o isolata;

#### Modalità di intervento:

- sono obbligatori i piani urbanistici attuativi che dovranno essere estesi ad aree di misura non inferiore a 10.000 mq, o ai comparti delimitati dal P.U.C.

#### Parametri urbanistici ed edilizi

- It max = 1.00 mc/mq
- If max = 1.50 mc/mq
- Rc max = 0.60 mq/mq
- H max = 7.50 mt - numero massimo dei piani fuori terra = 2
- distanza dai confini: le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà, oppure dovranno distare da essi minimo mt. 4.00. Non è consentita l'edificazione sul confine quando il lotto limitrofo ricade in zona S.
- distanza tra edifici: la distanza minima tra due edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8.00.
- la distanza dei fabbricati dal confine stradale non potrà essere inferiore a mt. 4.00;

- per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal confine stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a ml 6,00.

#### Prescrizioni particolari

Non sono ammessi vuoti tecnici di dimensioni maggiori di mt. 1.00, sia in orizzontale che in verticale.

### **Art. 14 Sottozona C2**

Sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

#### Destinazione d'uso:

- residenza;
- uffici;
- negozi;
- locali ed esercizi pubblici;
- attrezzature ricettive;
- attrezzature compatibili e complementari alla residenza la cui natura e destinazione non comporti effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque e del suolo;

#### Tipologia edilizia:

- isolata;

#### Modalità di intervento:

- sono obbligatori i piani urbanistici attuativi che dovranno essere estesi ad aree di misura non inferiore a 10.000 mq, o ai comparti delimitati dal P.U.C.

#### Parametri urbanistici ed edilizi

- It max = 0.90 mc/mq
- If max = 1.50 mc/mq
- Rc max = 0.60 mq/mq
- H max = 7.50 mt
- numero massimo dei piani fuori terra = 2
- distanza dai confini: le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà, oppure dovranno distare da essi minimo mt. 4.00. Non è consentita l'edificazione sul confine quando il lotto limitrofo ricade in zona S.
- distanza tra edifici: la distanza minima tra due edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8.00.
- la distanza dei fabbricati dal confine stradale non potrà essere inferiore a mt. 4.00

- per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal confine stradale da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a ml 6,00.

#### Prescrizioni particolari

Non sono ammessi vuoti tecnici di dimensioni maggiori di mt. 1.00, sia in orizzontale che in verticale.

### **Art. 15 Sottozona C3**

Sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

#### Destinazione d'uso:

- residenza;
- uffici;
- negozi;
- locali ed esercizi pubblici;
- attrezzature ricettive;
- attrezzature compatibili e complementari alla residenza la cui natura e destinazione non comporti effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque e del suolo;

#### Tipologia edilizia:

- a schiera e/o isolata;

#### Modalità di intervento:

- sono obbligatori i piani urbanistici attuativi che dovranno essere estesi ad aree di misura non inferiore a 10.000 mq, o ai comparti delimitati dal P.U.C.

#### Parametri urbanistici ed edilizi

- It max = 0.75 mc/mq
- If max = 1.50 mc/mq
- Rc max = 0.60 mq/mq
- H max = 7.50 mt
- numero massimo dei piani fuori terra = 2
- distanza dai confini: le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà, oppure dovranno distare da essi minimo mt. 4.00. Non è consentita l'edificazione sul confine quando il lotto limitrofo ricade in zona S.
- distanza tra edifici: la distanza minima tra due edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8.00.
- la distanza dei fabbricati dal confine stradale non potrà essere inferiore a mt. 4.00

- per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal confine stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a ml 6,00.

#### Prescrizioni particolari

Non sono ammessi vuoti tecnici di dimensioni maggiori di mt. 1.00, sia in orizzontale che in verticale.

### **Art. 16 Sottozona C4**

Sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

#### Destinazione d'uso:

- residenza;
- uffici;
- negozi;
- locali ed esercizi pubblici;
- attrezzature ricettive;
- attrezzature compatibili e complementari alla residenza la cui natura e destinazione non comporti effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque e del suolo;

#### Tipologia edilizia:

- a schiera e/o isolata;

#### Modalità di intervento:

- sono obbligatori i piani urbanistici attuativi che dovranno essere estesi ad aree di misura non inferiore a 10.000 mq, o ai comparti delimitati dal P.U.C.

#### Parametri urbanistici ed edilizi

- It max = 0.80 mc/mq
- If max = 1.20 mc/mq
- Rc max = 0.70 mq/mq
- H max = 7.50 mt
- numero massimo dei piani fuori terra = 2
- distanza dai confini: le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà, oppure dovranno distare da essi minimo mt. 4.00. Non è consentita l'edificazione sul confine quando il lotto limitrofo ricade in zona S.
- distanza tra edifici: la distanza minima tra due edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8.00.
- distanza tra due pareti finestrate = mt. 8.00

- la distanza dei fabbricati dal confine stradale non potrà essere inferiore a mt. 4.00;
- per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal confine stradale da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a ml 6,00.

#### Prescrizioni particolari

Non sono ammessi vuoti tecnici di dimensioni maggiori di mt. 1.00, sia in orizzontale che in verticale.

### **Art. 17 Sottozona C5**

Sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

#### Destinazione d'uso:

- residenza;
- uffici;
- negozi;
- locali ed esercizi pubblici;
- attrezzature ricettive;
- attrezzature compatibili e complementari alla residenza la cui natura e destinazione non comporti effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque e del suolo;

#### Tipologia edilizia:

- a schiera e/o isolata;

#### Modalità di intervento:

- sono obbligatori i piani urbanistici attuativi che dovranno essere estesi ad aree di misura non inferiore a 10.000 mq, o ai comparti delimitati dal P.U.C.

#### Parametri urbanistici ed edilizi

- It max = 1.00 mc/mq
- If max = 1.20 mc/mq
- Rc max = 0.60 mq/mq
- H max = 7.50 mt
- numero massimo dei piani fuori terra = 2
- distanza dai confini: le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà, oppure dovranno distare da essi minimo mt. 4.00. Non è consentita l'edificazione sul confine quando il lotto limitrofo ricade in zona S.
- distanza tra edifici: la distanza minima tra due edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8.00.

- la distanza dei fabbricati dal confine stradale non potrà essere inferiore a mt. 4.00;
- per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal confine stradale da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a ml 6,00.

#### Prescrizioni particolari

Non sono ammessi vuoti tecnici di dimensioni maggiori di mt. 1.00, sia in orizzontale che in verticale.

### **Art. 18 Sottozona C - P.E.E.P.**

In questa sottozona si applicano le norme e le prescrizioni di cui ai piani particolareggiati redatti ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche e integrazioni.

### **Art. 19 Sottozona D1**

Sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

#### Destinazione d'uso

- laboratori;
- uffici;
- esposizioni riguardanti l'attività di produzione o di deposito;
- magazzini, depositi, silos, rimesse e locali similari;

Sono esclusi gli insediamenti di quelle attività di cui all'elenco per le industrie insalubri di prima o seconda classe di cui al D.M. 19.11.1981 (G.U. n. 337 del 09.12.1981).

In questa sottozona, potranno anche trovare posto insediamenti di attività commerciale al minuto e all'ingrosso, ai sensi della L. 11.06.1971 n. 426 e L. 14.10.1974 n.524 e successive modifiche e integrazioni.

#### Modalità di intervento

- sono obbligatori i piani urbanistici attuativi che dovranno essere estesi ad aree di misura non inferiore a 10.000 mq, o ai comparti delimitati dal P.U.C.

I piani attuativi di intervento possono essere:

- Piani di lottizzazione da parte dei privati o di iniziativa pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale.
- Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.).
- E' consentita la realizzazione dell'alloggio per il custode purchè di superficie massima pari a mq 100.

#### Parametri urbanistici ed edilizi

- Rc max = 0.60 mq/mq

- H max = da determinare in base alle esigenze dell'attività insediata
- lotto minimo: mq 800
- distanza minima dai confini: mt. 6.00
- la distanza minima dal confine stradale: mt. 8.00;

#### Prescrizioni particolari

Tutti gli interventi esistenti o futuri dovranno rispettare le leggi vigenti in materia di smaltimento delle acque, resine, residui organici e inorganici e di inquinamento atmosferico.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

### **Art. 20 Sottozona D2**

#### Destinazione d'uso

In questa sottozona esiste da diversi anni un insediamento di attività commerciale (Cantina Sociale) che occupa tutto il comparto in questione.

In questo comparto sono ammesse esclusivamente le opere destinate all'attività insediata.

#### Modalità di intervento

- sono obbligatori i piani urbanistici attuativi che dovranno essere estesi ad aree di misura non inferiore a 10.000 mq, o ai comparti delimitati dal P.U.C.

I piani attuativi di intervento possono essere:

- Piani di lottizzazione da parte dei privati o di iniziativa pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale.

#### Parametri urbanistici ed edilizi

- Rc max = 0.60 mq/mq
- H max = da determinare in base alle esigenze dell'attività insediata
- lotto minimo: mq 800
- distanza minima dai confini: mt. 6.00
- la distanza minima dal confine stradale: mt. 8.00;

#### Prescrizioni particolari

Tutti gli interventi esistenti o futuri dovranno rispettare le leggi vigenti in materia di smaltimento delle acque, resine, residui organici e inorganici e di inquinamento atmosferico.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.



Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. seguenti prescrizioni:

## **Art. 21**

### **Sottozona F1 (parco comunale)**

Comprende le aree, di proprietà comunale, destinate ad interventi turistici di tipo turistico-ricreativo, turistico-ricettivo.

Sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

#### Destinazione d'uso

- insediamenti turistici ricreativi: impianti sportivi, piscine, campi sportivi, maneggi, percorsi trekking e simili;
- insediamenti turistico-ricettivi: alberghi, sale per riunioni e convegni, locali di intrattenimento e svago (sale da ballo, discoteche, e simili), esercizi commerciali per la commercializzazione dei prodotti locali, centri di benessere e per la salute (fitness, palestre e simili), artigianato di servizio (laboratori di arti e mestieri), edifici di servizio connessi alle attività svolte;
- insediamenti turistici: campeggi ed altre attrezzature e locali connessi;

#### Classi d'intervento ammesse:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione parziale o totale;
- nuova costruzione, subordinatamente alla predisposizione di Piano di Lottizzazione esteso all'intero comparto;

#### Modalità di intervento

- sono obbligatori i piani urbanistici attuativi che dovranno essere estesi ad aree di misura non inferiore a 10.000 mq o ai comparti delimitati dal P.U.C.

#### Parametri urbanistici ed edilizi

- If max = 0.35 mc/mq
- H max = 4,00 m
- distanza dal confine stradale = 10,00 m
- distanza dai confini = 10,00 m
- distanza dagli altri fabbricati = 10,00 m

Il Piano di lottizzazione deve estendere lo studio alle aree urbanizzate comprese nel comparto, prevedendo una riorganizzazione complessiva e l'integrazione del nuovo intervento con l'edificato esistente, in particolare per quanto riguarda la viabilità.

Il 70% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per riqualificazione boschiva e paesistica, per verde attrezzato a parco, per gioco, sport e per parcheggi.

## **Art. 22** **Sottozona F2**

Comprende le aree destinate ad interventi turistici di tipo turistico-ricreativo, turistico-ricettivo e di tipo turistico-residenziale.

Sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

### Destinazione d'uso

- insediamenti turistici ricreativi: impianti sportivi, piscine, campi sportivi, maneggi, percorsi trekking e simili;
- insediamenti turistico-ricettivi: alberghi, sale per riunioni e convegni, locali di intrattenimento e svago (sale da ballo, discoteche, e simili), esercizi commerciali per la commercializzazione dei prodotti locali, centri di benessere e per la salute (fitness, palestre e simili), artigianato di servizio (laboratori di arti e mestieri), edifici di servizio connessi alle attività svolte;
- insediamenti turistici residenziali: abitazioni d'uso stagionale isolate o comprese in complessi turistici, campeggi ed altre attrezzature e locali connessi;

### Classi d'intervento ammesse:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione parziale o totale;
- nuova costruzione, subordinatamente alla predisposizione di Piano di Lottizzazione esteso all'intero comparto;

### Modalità di intervento

- sono obbligatori l'accordo di programma e i piani urbanistici attuativi che dovranno essere estesi ad aree di misura non inferiore a 10.000 mq o ai comparti delimitati dal P.U.C.

### Parametri urbanistici ed edilizi

- If max = 0.50 mc/mq
- H max = 4,00 m

- distanza dal confine stradale = 10,00 m
- distanza dai confini = 10,00 m
- distanza dagli altri fabbricati = 10,00 m

Il Piano di lottizzazione deve estendere lo studio alle aree urbanizzate comprese nel comparto, prevedendo una riorganizzazione complessiva e l'integrazione del nuovo intervento con l'edificato esistente, in particolare per quanto riguarda la viabilità.

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, per gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche. (Decreto "Floris" Art 7)

## **Art. 23**

### **Sottozona G**

#### Destinazione d'uso

Sono ammessi edifici, attrezzature e impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per i beni culturali, la sanità, le attività religiose, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, insediamenti per attività religiose, inceneritori e simili.

#### Classi di intervento ammesse

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sopraelevazione;
- demolizione e ricostruzione;
- ampliamento di costruzioni esistenti;
- nuova costruzione;

#### Modalità di intervento

Nel caso di nuova costruzione è obbligatoria la predisposizione di un piano di utilizzo dell'area esteso all'intera sottozona.

Tale piano dovrà prevedere:

- studio della viabilità
- studio delle opere di urbanizzazione primaria
- individuazione e posizionamento delle opere di urbanizzazione secondaria
- studio spazi pubblici e privati attrezzati a verde, parcheggi, tempo libero, sport e simili.
- studio planivolumetrico
- relazione tecnico-descrittiva dell'intervento
- normativa di attuazione

#### Parametri urbanistici ed edilizi

- It max = 0.01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata (Decreto “Floris” Art.4)

#### Prescrizioni particolari

Le prescrizioni di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo non si applicano per strutture o edifici pubblici, quali: impianti di depurazione comunale, mattatoio comunale; in questi casi sono ammessi ampliamenti senza limite di volumetria e superficie coperta, purchè determinati dalle reali esigenze dell'attività insediata.

### **Art. 24 Sottozona S**

Sono le zone destinate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Più specificatamente nelle zone C sono la quantità minima di spazi, calcolata secondo la vigente legislazione, che dovranno essere assicurati attraverso la predisposizione di apposito piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata.

### **Art. 25 Sottozona S1**

#### Destinazione d'uso

sono le zone destinate all'istruzione e comprendono le parti di territorio vincolate all'insediamento delle strutture scolastiche pubbliche o private per l'infanzia e per la scuola dell'obbligo.

#### Classi di intervento ammesse

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sopraelevazione;
- demolizione e ricostruzione;
- ampliamento di costruzioni esistenti;
- nuova costruzione;

#### Modalità di intervento

- è ammesso l'intervento edilizio diretto. Questo deve riguardare l'intera superficie della zona e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

#### Parametri urbanistici ed edilizi

- Rc max = 0,60 mq/mq

- If max: dovrà essere strettamente limitato alle esigenze volumetriche del tipo di edificio pubblico o privato ad uso pubblico che deve essere realizzato
- H max = 10,00 mt
- Distanza dal confine stradale: 4,00 ml
- distanze dai confini e tra pareti prospicienti: valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. n° 2266/U del 20.12.1983.

## **Art. 26** **Sottozona S2**

### Destinazione d'uso

-sono le zone destinate ad attrezzature di interesse comune e comprendono le parti del territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale agli insediamenti per le attività religiose, sociali, culturali, assistenziali, sanitarie e amministrative.

### Classi di intervento ammesse

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sopraelevazione;
- demolizione e ricostruzione;
- ampliamento di costruzioni esistenti;
- nuova costruzione;

### Modalità di intervento

- è ammesso l'intervento edilizio diretto. Questo deve riguardare l'intera superficie della zona e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

### Parametri urbanistici ed edilizi

- Rc max = 0.70 mq/mq
- If = libero;
- H max = libera;

Nel caso di aree comprendenti edifici dedicati al culto o opere assimilabili, dovrà essere presentato il nulla osta della Curia Vescovile, inoltre qualora si intervenga su immobili di rilevante interesse architettonico o ambientale o su aree limitrofe, dovrà essere presentato il nulla osta rilasciato dagli uffici competenti;

distanza dal confine stradale: 4,00 ml

distanze dai confini e tra pareti prospicienti: valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. n° 2266/U del 20.12.1983.

**Art. 27**  
**Sottozona S3**

Destinazione d'uso

sono le zone destinate a verde, gioco e sport e sono classificate in:

- zone a parco urbano e verde di quartiere;
- zone di impianti sportivi;

Le zone a parco urbano

comprendono quelle parti del territorio destinate dallo strumento urbanistico generale a parco. In dette zone sono ammesse esclusivamente attrezzature per il godimento del verde, quali panchine, tavoli, piste ciclabili e per il gioco dei bambini nonchè chioschi per il ristoro. In tali zone è ammesso solo l'intervento urbanistico diretto con il rispetto delle seguenti prescrizioni :

- Rc max = 0.15 mq/mq
- H max = 6.50 mt

Le zone per impianti sportivi

sono quelle destinate dallo strumento urbanistico generale alle attività sportive.

In dette zone sono ammessi esclusivamente impianti ricreativo-sportivi, nonchè nel caso di impianti siti al di fuori del centro urbano, anche un alloggio per il custode della superficie utile massima di 110 mq.

In tali zone è ammesso l'intervento pubblico o privato con le prescrizioni delle zone a parco urbano.

Gli scarichi organici dovranno rispettare quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale.

- Distanza dal confine stradale: 10,00 ml
- distanze dai confini e tra pareti prospicienti: valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. n° 2266/U del 20.12.1983.

**Art. 28**  
**Sottozona S4**

Destinazione d'uso

sono le zone destinate a parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 2 e dall'art. 9 della Legge 24.03.1989, n. 122 ( Legge Tognoli).

Prescrizioni urbanistiche

dette zone sono sottoposte al vincolo assoluto di inedificabilità.

**Art. 29**  
**Sottozona H1**

Destinazione d'uso

- Zona di rispetto cimiteriale;

#### Interventi ammessi:

- è consentita esclusivamente la coltivazione dei terreni e la realizzazione di piccole costruzioni precarie destinate alla vendita di fiori ed oggetti di culto.

### **Art. 30 Sottozona E1**

#### Destinazione d'uso

In questa sottozona, sono comprese aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.

Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.
- Fabbricati per agriturismo, così come normati dall'art. 9 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n° 228 interventi edilizi al servizio dell'agricoltura e del settore agro-pastorale.

#### Classi di intervento ammesse

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sopraelevazione;
- demolizione e ricostruzione;
- ampliamento di costruzioni esistenti;
- nuova costruzione;

#### Modalità di intervento

- Concessione edilizia diretta;

#### Parametri urbanistici ed edilizi

- 0,20 mc/mq per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.
- If max = 0.03 mc/mq per le residenze
- H max = mt. 3.50
- tipologia edificio: isolato
- numero massimo dei piani fuori terra: 1
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: mt 8.00
- distanza dal confine stradale: 10,00 mt.
- Distanza dal confine: mt. 4,00 o sul confine

### Prescrizioni particolari

- Il lotto minimo previsto ai fini edificatori anche residenziali è pari a mq. 20.000; ad eccezione degli impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo ed impianti vivaistici, per i quali è stabilito in mq. 5.000.
- Non sono ammessi vuoti tecnici di dimensioni maggiori di mt 1.00, sia in orizzontale che in verticale
- Sono vietate le cave ed altre attività similari.
- Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.

### **Art. 31**

#### **Sottozona E3**

(Case sparse a carattere residenziale e agricolo)

### Destinazione d'uso

Questa sottozona comprende le aree che caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali. Sono ammessi edifici per la residenza, per l'attività agricola, per l'attività agrituristica, per punti di ristoro e per strutture per il recupero terapeutico dei disabili, tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.

### Modalità di intervento

- Concessione edilizia diretta;

### Classi di intervento ammesse

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sopraelevazione;
- ampliamento di costruzioni esistenti;
- demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità (ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico);
- nuova costruzione;



### Tipologie e caratteristiche costruttive

Gli interventi di recupero degli edifici preesistenti, l'ampliamento, la sopraelevazione ed i mutamenti delle destinazioni d'uso devono essere realizzati salvaguardando la conservazione del patrimonio storico-ambientale-rurale e il rispetto delle tradizioni locali.

In tutti gli interventi edilizi è obbligatorio:

- la conservazione degli elementi architettonici esistenti e la realizzazione di manufatti che nel disegno e nei materiali non contrastino con l'edificazione esistente .
- il rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici esistenti

### Parametri urbanistici ed edilizi

- If max è stabilito rispettivamente in:
  - 0.03 mc/mq per le residenze
  - 0.20 mc/mq per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse:
  - 0.10 mc/mq per strutture per il recupero terapeutico dei disabili, tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale, per attività agrituristica e per punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola.
- H max = mt 7,50
- lotto minimo: mq 2.000
- numero massimo di piani fuori terra: 2
- distanza minima dal confine mt 4.00 o sul confine;
- distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: mt 8.00 per edifici adibiti a residenze.
- Le attività zootecniche o agricole devono rispettare le distanze minime contenute nella direttive delle zone agricole (art.8 L.R. 45/89)

Per gli edifici esistenti, ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al Decreto Ministeriale 1 aprile 1968, n° 1404 e in quelle di rispetto del nastro stradale, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della L. 457/1978;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alle norme igienico-sanitarie vigenti.

Gli interventi edilizi non possono comportare l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

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, nei limiti di cui al 1° comma dell'art. 4 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n° 228, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 3 del medesimo decreto.

### Prescrizioni particolari

Superficie fondiaria: stante il parcelamento delle proprietà, è possibile, ai soli fini della costruzione dei volumi e delle attrezzature necessarie per la razionale conduzione della azienda, considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue,

purché sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque compresa nel territorio comunale).

In tal caso, prima del rilascio della concessione edilizia, sarà necessario un atto di vincolo, registrato nei pubblici registri, relativo all'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area.

Disciplina degli scarichi: per tutti gli interventi è necessario il rispetto di quanto previsto in materia di scarichi dalla normativa nazionale e regionale ed in particolare dall'art. 7 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n° 228.

## **Art. 32** **Sottozona E4** (Stazzi)

### Destinazione d'uso

Questa sottozona comprende le aree che caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali.

Sono ammessi edifici per la residenza, per l'attività agricola, per l'attività agrituristica, per punti di ristoro e per strutture per il recupero terapeutico dei disabili, tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.

### Modalità di intervento

- Concessione edilizia diretta;

### Classi di intervento ammesse:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sopraelevazione;
- ampliamento di costruzioni esistenti;
- demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità (ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico);
- nuova costruzione;

### Tipologie e caratteristiche costruttive

Gli interventi di recupero degli edifici preesistenti, l'ampliamento, la sopraelevazione ed i mutamenti delle destinazioni d'uso devono essere realizzati salvaguardando la conservazione del patrimonio storico-ambientale-rurale e il rispetto delle tradizioni locali.

In tutti gli interventi edilizi è obbligatorio:

- la conservazione degli elementi architettonici esistenti e la realizzazione di manufatti che nel disegno e nei materiali non contrastino con l'edificazione esistente .
- il rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici esistenti

### Parametri urbanistici ed edilizi

- If max è stabilito rispettivamente in:
  - 0.03 mc/mq per le residenze
  - 0.20 mc/mq per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse
  - 0.10 mc/mq per strutture per il recupero terapeutico dei disabili, tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale, per attività agrituristica e per punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola.
- H max = mt 7,50
- lotto minimo: mq 2.000
- numero massimo di piani fuori terra: 2
- distanza minima dal confine mt 4.00 o sul confine;
- distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: mt 8.00 per edifici adibiti a residenze.

Per gli edifici esistenti, ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al Decreto Ministeriale 1 aprile 1968, n° 1404 e in quelle di rispetto del nastro stradale, sono consentite le seguenti opere:

- d) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della L. 457/1978;
- e) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- f) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alle norme igienico-sanitarie vigenti.

Gli interventi edilizi non possono comportare l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

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, nei limiti di cui al 1° comma dell'art. 4 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n° 228, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 3 del medesimo decreto.

### Prescrizioni particolari

Superficie fondiaria: stante il parcellamento delle proprietà, è possibile, ai soli fini della costruzione dei volumi e delle attrezzature necessarie per la razionale conduzione della azienda, considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue, purchè sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque compresa nel territorio comunale).

In tal caso, prima del rilascio della concessione edilizia, sarà necessario un atto di vincolo, registrato nei pubblici registri, relativo all'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area.

Disciplina degli scarichi: per tutti gli interventi è necessario il rispetto di quanto previsto in materia di scarichi dalla normativa nazionale e regionale ed in particolare dall'art. 7 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n° 228.

## **Art. 33 Sottozona E5**

### Destinazione d'uso

In questa sottozona, sono comprese aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Sono ammesse le seguenti costruzioni:

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

Fabbricati per agriturismo, così come normati dall'art. 9 del D.P.G.R. 3 agosto 1994 n° 228 interventi edilizi al servizio dell'agricoltura e del Settore agro-pastorale.

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

Strutture per il recupero terapeutico dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale.

### Modalità di intervento

- Concessione Edilizia diretta;

### Classi di intervento ammesse

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sopraelevazione;
- demolizione e ricostruzione;
- ampliamento di costruzioni esistenti;
- nuova costruzione;

### Parametri urbanistici ed edilizi

- 0,10 mc/mq per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali
- 0,10 per strutture per il recupero terapeutico dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale
- 0,01 per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei (forestazione produttiva)
- 0.03 mc/mq per le residenze
- H max = mt. 3.50
- tipologia edificio: isolato;
- numero massimo dei piani fuori terra: 1
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: mt 8.00
- distanza dal confine stradale : 10,00 mt

Prescrizioni particolari

Il lotto minimo previsto ai fini edificatori anche residenziali è pari a mq. 40.000.

Non sono ammessi vuoti tecnici di dimensioni maggiori di mt 1.00, sia in orizzontale che in verticale

Sono vietate le cave ed altre attività similari.

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.

## **FRAZIONI**

### **Art. 34**

#### **Sottozona B4**

(Su Canale – La Palazzina)

La zona residenziale “B4” comprende le aree già parzialmente edificate ricadenti nella frazione di “Su Canale”, loc. “La Palazzina”. Tale zona è stata oggetto di intervento urbanistico preventivo a cura dell’Amministrazione Comunale: Piano Particolareggiato approvato con Decreto Assessoriale EE.LL. Finanze e Urbanistica n°1393/U del 28/11/1989 e regolarmente pubblicato sul BURAS.

Per tale zona si fa riferimento alla normativa contenuta nel suddetto piano particolareggiato. Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni :

#### Parametri urbanistici ed edilizi

- $R_c \text{ max} = 1.00 \text{ mq/mq}$  per i lotti inferiori a 120 mq;  $R_{c\text{max}} = 0.80 \text{ mq/mq}$  per i lotti superiori a 120 mq.
- $H \text{ max} = \text{mt } 7.50$  nel rispetto dell’art. 5 del D.A. 2266/83
- $I_f \text{ max} = 1.00 \text{ mc/mq}$

- distanze dai confini e dagli edifici: valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 20.12.1983, n° 2266/U (vedi art. 12 delle presenti norme)

#### Prescrizioni particolari

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile.

I soli volumi giustificabili, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi tecnici, cioè quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici( idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi., trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. A titolo esemplificativo, sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda

### **Art. 35** **Sottozona B5** (Monti - Scalo)

#### Destinazione d'uso

- residenza;
- uffici;
- attrezzature commerciali;
- attrezzature artigianali compatibili e complementari alla residenza la cui natura e destinazione non comporti effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque e del suolo, locali ed esercizi pubblici, attrezzature ricettive;
- locali ed esercizi pubblici, attrezzature ricettive;

#### Classi di intervento ammesse

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sopraelevazione;
- ampliamento;
- demolizione e ricostruzione;
- nuove costruzioni;

#### Modalità di intervento

- Concessione Edilizia diretta;

### Parametri urbanistici ed edilizi

- Rc max = 0.80 mq/mq
- H max = mt 7.50 nel rispetto dell'art. 5 del D.A. 2266/83
- If max = 1.50 mc/mq
- Tipo edilizio: libero;
- numero massimo dei piani fuori terra: 2
- distanze dai confini e dagli edifici: valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 20.12.1983, n° 2266/U (vedi art. 12 delle presenti norme)
- distanza dal confine stradale: pari all'arretramento prevalente degli edifici preesistenti nella strada

### Prescrizioni particolari

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile.

I soli volumi giustificabili, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi tecnici, cioè quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici( idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi., trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. A titolo esemplificativo, sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda

### **Art. 36**

#### **Sottozona BE**

(Su Canale – Frades Berritteddos)

Questa sottozona riguarda gli agglomerati di tipo rurale a concentrazione semiestensiva;

### Destinazione d'uso

- residenze;
- uffici;
- attrezzature commerciali;
- attrezzature ricettive;
- attrezzature artigianali compatibili con la residenza la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque e del suolo;
- locali ed esercizi pubblici;

### Classi di intervento ammesse

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;



- ristrutturazione edilizia;
- sopraelevazione;
- ampliamento;
- demolizione e ricostruzione;
- nuove costruzioni;
- ristrutturazione urbanistica;

#### Modalità di intervento

- Concessione Edilizia diretta;

#### Parametri urbanistici ed edilizi

- If max = 2.00 mc/mq
- Rc max = 0.60 mq/mq
- H max = mt 7.50 nel rispetto dell'art. 5 del D.A. 2266/83
- numero massimo di piani fuori terra: 2
- distanza dal confine stradale: 1.50 ml
- distanza dai confini: le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà, oppure potranno distare da essi minimo 4.00 ml. La distanza minima tra due edifici, se non sono costruiti in aderenza, non potrà essere inferiore a 8.00 ml.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del D.A. 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 larghezza inferiore a 20 mt, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Non è consentita l'edificazione sul confine quando il lotto limitrofo ricade in zone S

#### Prescrizioni particolari

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile.

I soli volumi giustificabili, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi tecnici, cioè quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici( idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi., trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. A titolo esemplificativo, sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda

### **Art. 37**

### **Sottozona BE1**

(Su Canale – Frades Berritteddos; Su Canale – Frades Tilignas; Sos Rueddos)

Questa sottozona riguarda gli agglomerati di tipo rurale a concentrazione semiestensiva.

#### Destinazione d'uso

- residenziale;
- uffici, attrezzature commerciali;
- attrezzature ricettive;
- attrezzature artigianali compatibili con la residenza la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque e del suolo;
- locali ed esercizi pubblici;

#### Classi di intervento ammesse

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sopraelevazione;
- ampliamento;
- demolizione e ricostruzione;
- nuove costruzioni;
- ristrutturazione urbanistica;

#### Modalità di intervento

- Concessione Edilizia diretta

#### Parametri urbanistici ed edilizi

- If max = 1.00 mc/mq
- Rc max = 0.40 mq/mq
- H max = mt 7.50 nel rispetto dell'art. 5 del D.A. 2266/83
- numero massimo di piani fuori terra: 2
- distanza dal confine stradale: 1,50 ml
- distanza dai confini: le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà, oppure dovranno distare da essi minimo 4.00 ml . La distanza minima tra due edifici, se non sono realizzati in aderenza, non potrà essere inferiore a 8.00 ml.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Per le aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione e per consentire le sopraelevazioni, qualora si estendano sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20 metri, valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 20.12.1983, n° 2266/U

Non è consentita l'edificazione sul confine quando il lotto limitrofo ricade in zone S

#### Prescrizioni particolari

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile.

Per una fascia di 500 metri, dal limite di detta zona è vietata l'apertura e la coltivazione di cave ed altre attività similari.

I soli volumi giustificabili, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi tecnici, cioè quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici( idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi., trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. A titolo esemplificativo, sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda

### **Art. 38**

#### **Sottozona BE2**

(Su Canale – La Piana; Su Canale – Frades Berritteddos; Su Canale – Frades Tilignas; Su Canale – La Palazzina)

Questa sottozona riguarda gli agglomerati di tipo rurale a concentrazione estensiva.

#### Destinazione d'uso

- residenze;
- uffici;
- attrezzature commerciali;
- attrezzature ricettive;
- attrezzature collettive;
- attrezzature artigianali compatibili con la residenza la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque e del suolo;
- locali ed esercizi pubblici;

#### Classi di intervento ammesse

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sopraelevazione;
- ampliamento;
- demolizione e ricostruzione;

- nuove costruzioni;
- ristrutturazione urbanistica;

#### Modalità di intervento

- Concessione Edilizia diretta;

#### Parametri urbanistici ed edilizi

- If max = 0.80 mc/mq
- Rc max = 0.40 mq/mq
- H max = mt 7.50 nel rispetto dell'art. 5 del D.A. 2266/83
- numero massimo di piani fuori terra: 2
- distanza dal confine stradale: mt. 2.00
- distanza dai confini: le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà, oppure dovranno distare da essi minimo 4.00. La distanza minima tra due edifici, se non sono costruiti in aderenza, non potrà essere inferiore a 8.00 ml

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Per le aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione e per consentire la sopraelevazioni, qualora si estendano sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20 metri, valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 20.12.1983, n° 2266/U

Non è consentita l'edificazione sul confine quando il lotto limitrofo ricade in zone S

#### Prescrizioni particolari

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile.

Per una fascia di 500 metri, dal limite di detta zona è vietata l'apertura e la coltivazione di cave ed altre attività similari.

I soli volumi giustificabili, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi tecnici, cioè quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici( idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi., trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. A titolo esemplificativo, sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.

### **Art. 39**

#### **Sottozona C6**

(Su Canale – La Palazzina-Frades Tilignas-Frades Berrittedos)

E' quella destinata alle zone di espansione residenziale dell'agglomerato della Palazzina

### Destinazione d'uso

- residenza;
- uffici;
- negozi;
- locali ed esercizi pubblici;
- attrezzature ricettive;
- attrezzature artigianali compatibili e complementari con la residenza, la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque e del suolo;

### Modalità di intervento

- piani urbanistici attuativi estesi ad aree di misura non inferiore a 10.000 mq o ai comparti delimitati dal P.U.C.

### Parametri urbanistici ed edilizi

- tipologia edilizia: isolata;
- It max = 0.60 mc/mq
- If max = 1.00 mc/mq
- Rc max = 0.60 mq/mq
- H max = mt 7.50
- numero massimo di piani fuori terra: 2
- distanza dai confini: le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà, oppure dovranno distare da essi almeno metri 4.00. La distanza minima tra due edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a 8.00 ml.
- distanza dal confine stradale: 5.00 ml

Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal confine stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a ml 6,00.

### Prescrizioni particolari

Non sono ammessi vuoti tecnici di dimensioni maggiori di ml 1.00, sia in orizzontale che in verticale.

## **Art. 40** **Sottozona C - P.E.E.P.**

In questa sottozona si applicano le norme e le prescrizioni di cui ai piani particolareggiati redatti ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche e integrazioni.

## **Art. 41**

## **Sottozona D1 (Monti-Scalo)**

Sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

### Destinazione d'uso

- laboratori;
- uffici;
- esposizioni riguardanti l'attività di produzione o di deposito;
- magazzini, depositi, silos, rimesse e locali similari;

Sono esclusi gli insediamenti di quelle attività di cui all'elenco per le industrie insalubri di prima o seconda classe di cui al D.M. 19.11.1981 (G.U. n. 337 del 09.12.1981).

In questa sottozona, potranno anche trovare posto insediamenti di attività commerciale al minuto e all'ingrosso, ai sensi della L. 11.06.1971 n. 426 e L. 14.10.1974 n.524 e successive modifiche e integrazioni.

### Modalità di intervento

- sono obbligatori i piani urbanistici attuativi che dovranno essere estesi ad aree di misura non inferiore a 10.000 mq, o ai comparti delimitati dal P.U.C.

I piani attuativi di intervento possono essere:

- Piani di lottizzazione da parte dei privati o di iniziativa pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale.
- Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.).

### Parametri urbanistici ed edilizi

- Rc max = 0.60 mq/mq
- H max = da determinare in base alle esigenze dell'attività insediata
- lotto minimo: mq 800
- distanza minima dai confini: mt. 6.00
- la distanza minima dal confine stradale: mt. 8.00;

### Prescrizioni particolari

Tutti gli interventi esistenti o futuri dovranno rispettare le leggi vigenti in materia di smaltimento delle acque, resine, residui organici e inorganici e di inquinamento atmosferico.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

## **Art. 42 Nuovo Polo di Sviluppo Industriale Monti-Telti**

Sono da rispettare le prescrizioni contenute nel P.R.G. Nuovi Poli di Sviluppo (Polo di Monti – Telti) del Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione di Olbia.

### **Art. 43** **Sottozona G**

#### Destinazione d'uso

Sono ammessi edifici, attrezzature e impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per i beni culturali, la sanità, le attività religiose, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, impianti di potabilizzazione, inceneritori, impianti di depurazione comunale, depositi di bombole di modeste dimensioni, mattatoio comunale, Kartodromo, stazioni di sollevamento, discarica per inerti, aree per pozzi, sorgenti comunali e aree a protezione degli stessi, autorimessa, orto botanico, casa di riposo, edifici comunali e simili.

#### Classi di intervento ammesse

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sopraelevazione;
- demolizione e ricostruzione;
- ampliamento di costruzioni esistenti;
- nuova costruzione;

#### Modalità di intervento

Nel caso di nuova costruzione è obbligatoria la predisposizione di un piano di utilizzo dell'area esteso all'intera sottozona.

Tale piano dovrà prevedere:

- studio della viabilità
- studio delle opere di urbanizzazione primaria
- individuazione e posizionamento delle opere di urbanizzazione secondaria
- studio spazi pubblici e privati attrezzati a verde ,parcheggi, tempo libero, sport e simili.
- studio planivolumetrico
- relazione tecnico-descrittiva dell'intervento
- normativa di attuazione

#### Parametri urbanistici ed edilizi

- It max = 0.01 mc/mq con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata (Decreto Floris Art.4)

### Prescrizioni particolari

Le prescrizioni di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo non si applicano per strutture o edifici pubblici o di interesse pubblico, quali: impianti di depurazione comunale, depositi di bombole di modeste dimensioni, mattatoio comunale, stazioni di sollevamento, discarica per inerti, aree per pozzi, sorgenti comunali e aree a protezione degli stessi, autorimessa, kartodromo comunale, orto botanico, casa di riposo, edifici comunali e ad opere analoghe a giudizio discrezionale dell'Amministrazione Comunale; in questi casi sono ammessi ampliamenti senza limite di volumetria e superficie coperta, purchè determinati dalle reali esigenze dell'attività insediata.

## **Art. 44 Sottozona S**

Sono le zone destinate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Più specificatamente nelle zone C sono la quantità minima di spazi, calcolata secondo la vigente legislazione, che dovranno essere assicurati attraverso la predisposizione di apposito piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata.

## **Art. 45 Sottozona S1**

### Destinazione d'uso

sono le zone destinate all'istruzione e comprendono le parti di territorio vincolate all'insediamento delle strutture scolastiche pubbliche o private per l'infanzia e per la scuola dell'obbligo.

### Classi di intervento ammesse

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sopraelevazione;
- demolizione e ricostruzione;
- ampliamento di costruzioni esistenti;
- nuova costruzione;

### Modalità di intervento

- è ammesso l'intervento edilizio diretto. Questo deve riguardare l'intera superficie della zona e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

### Parametri urbanistici ed edilizi

- Rc max = 0,60 mq/mq



- If max: dovrà essere strettamente limitato alle esigenze volumetriche del tipo di edificio pubblico o privato ad uso pubblico che deve essere realizzato
- H max = 10,00 mt
- Distanza dal confine stradale: 4,00 ml
- distanze dai confini e tra pareti prospicienti: valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. n° 2266/U del 20.12.1983.

## **Art. 46** **Sottozona S2**

### Destinazione d'uso

-sono le zone destinate ad attrezzature di interesse comune e comprendono le parti del territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale agli insediamenti per le attività religiose, sociali, culturali, assistenziali, sanitarie e amministrative.

### Classi di intervento ammesse

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sopraelevazione;
- demolizione e ricostruzione;
- ampliamento di costruzioni esistenti;
- nuova costruzione;

### Modalità di intervento

- è ammesso l'intervento edilizio diretto. Questo deve riguardare l'intera superficie della zona e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

### Parametri urbanistici ed edilizi

- Rc max = 0.70 mq/mq
- If = libero;
- H max = libera;

Nel caso di aree comprendenti edifici dedicati al culto o opere assimilabili, dovrà essere presentato il nulla osta della Curia Vescovile, inoltre qualora si intervenga su immobili di rilevante interesse architettonico o ambientale o su aree limitrofe, dovrà essere presentato il nulla osta rilasciato dagli uffici competenti;

distanza dal confine stradale: 4,00 ml

distanze dai confini e tra pareti prospicienti: valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. n° 2266/U del 20.12.1983.

**Art. 47**  
**Sottozona S3**

Destinazione d'uso

sono le zone destinate a verde, gioco e sport e sono classificate in:

- zone a parco urbano e verde di quartiere;
- zone di impianti sportivi;

Le zone a parco urbano

comprendono quelle parti del territorio destinate dallo strumento urbanistico generale a parco. In dette zone sono ammesse esclusivamente attrezzature per il godimento del verde, quali panchine, tavoli, piste ciclabili e per il gioco dei bambini nonché chioschi per il ristoro. In tali zone è ammesso solo l'intervento urbanistico diretto con il rispetto delle seguenti prescrizioni :

- Rc max = 0.15 mq/mq
- H max = 6.50 mt

Le zone per impianti sportivi

sono quelle destinate dallo strumento urbanistico generale alle attività sportive.

In dette zone sono ammessi esclusivamente impianti ricreativo-sportivi, nonché nel caso di impianti siti al di fuori del centro urbano, anche un alloggio per il custode della superficie utile massima di 110 mq.

In tali zone è ammesso l'intervento pubblico o privato con le prescrizioni delle zone a parco urbano.

Gli scarichi organici dovranno rispettare quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale.

- Distanza dal confine stradale: 10,00 ml
- distanze dai confini e tra pareti prospicienti: valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. n° 2266/U del 20.12.1983.

**Art. 48**  
**Sottozona S4**

Destinazione d'uso

sono le zone destinate a parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 2 e dall'art. 9 della Legge 24.03.1989, n. 122 ( Legge Tognoli).

Prescrizioni urbanistiche

dette zone sono sottoposte al vincolo assoluto di inedificabilità.

**Art. 49**  
**Sottozona H2**

Sono le zone limitrofe alle chiese campestri ed estese alla superficie indicata negli elaborati grafici del P.U.C. Dette zone sono sottoposte al vincolo di inedificabilità assoluta. Sono consentite esclusivamente le seguenti categorie di intervento senza aumento di volumetria :

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia

#### **Art. 50**

#### **Sottozona H3 - Santuario di San Paolo di Monti**

E' un grande comparto naturalistico dedicato a San Paolo Eremita. Si tratta di una vasta area di circa 100 ettari ubicata in una depressione naturale e sede di un santuario meta di pellegrinaggio fin da tempi remoti da tutta la Sardegna.

E' consentito il recupero del patrimonio edilizio esistente (santuario, convento, cumbessias) mediante interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauri e risanamenti conservativi;
- ristrutturazioni edilizie
- è, inoltre, consentito, previa delibera del Consiglio Comunale, l'ampliamento, nella misura massima di 600 mc, esclusivamente dei servizi igienici e dei vani strettamente necessari alla funzionalità del fabbricato esistente adibito ad attività religiose.

#### **Art. 51**

#### **Vincolo Aeroportuale**

Per quanto riguarda le limitazioni imposte al territorio comunale dal Ministero dei Trasporti-Direzione Generale Aviazione Civile si fa riferimento alla cartografia e alla normativa contenute nei Piani di Massimo Ostacolo relativi all'Aeroporto di Olbia-Costa Smeralda-

#### **Art. 52**

#### **Disciplina urbanistica delle strade**

Per tutte le zone omogenee diverse dalla zona A e dalla zona B è obbligatorio il rispetto delle norme di cui al D.M. 1 aprile 1968, n° 1404 relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, ad eccezione di quelle concernenti le strade comunali di interesse locale, che non abbiano funzione di collegamento tra diversi Comuni o tra centro abitato e frazione o borgate, o tra centri abitati e insediamenti turistici, o tra centri abitati e insediamenti industriali. Le predette norme si applicano inoltre alle strade di circonvallazione o a scorrimento veloce.

Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a metri 6,00 (Art. 5 decreto "Floris"),

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al D.M. 01.04.1968, n. 1404 si definisce la seguente gerarchia della viabilità :

- a) Strade a scorrimento veloce
- b) strade statali; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore a o uguale a m.10.50; strade comunali aventi larghezza della sede superiore a o uguale a m.10.50
- c) strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente;
- d) strade di interesse locale : quelle non comprese nelle categorie precedenti e che hanno funzione di collegamento tra il centro abitato, le campagne, le località turistiche comunali (nuraghi, chiese, reperti archeologici).

#### Definizioni

Ciglio della strada: linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Sede stradale: superficie compresa entro i confini stradali. Comprende la carreggiata e le fasce di pertinenza.

Carreggiata: parte della strada destinata allo scorrimento dei veicoli; essa è composta da una o più corsie di marcia ed, in genere, è pavimentata e delimitata da strisce di margine.

Fascia di pertinenza: striscia di terreno compresa tra la carreggiata ed il confine stradale. E' parte della proprietà stradale e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada.

Confine stradale: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Centro abitato: insieme di edifici delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine.

Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorchè intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

Fascia di rispetto: striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

Le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale sono, con riferimento a quanto sopra:

- strada del tipo a: mt 40.00
- strada del tipo b: mt 30.00
- strada del tipo c: mt 20.00
- strada del tipo d: mt 10.00

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e fasce di espropriazione risultante da progetti approvati.

### Distanze in corrispondenza di incroci

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia eguale al doppio delle distanze stabilite nel primo comma del presente articolo, afferenti alle rispettive strade, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Prevalgono, ove presenti, le indicazioni grafiche delle planimetrie allegate allo strumento urbanistico.

Per le strade vicinali, di bonifica e rurali, l'edificazione è consentita a distanza di mt. 10.00 dal ciglio stradale, misurata secondo le norme dei commi precedenti.

Per gli edifici e le altre attrezzature, per le quali è richiesta la concessione edilizia ed il cui accesso carrabile avviene da una strada statale o provinciale è richiesto il preventivo nulla osta da parte dell'A.N.A.S. o dell'Amministrazione Provinciale di Sassari, da allegare alla richiesta di concessione.

Valgono inoltre, in quanto applicabili, le norme di cui al D.Lgs. 30.04.1992, n° 285 e successive modifiche e integrazioni (Nuovo Codice della Strada) e le norme di cui al D.P.R. 16.12.1992, n° 495 modificato dal D.P.R. 16.09.1996, n° 610 (Regolamento di esecuzione e di attuazione).

Sono da rispettare, in particolare, le prescrizioni contenute nei seguenti articoli del Nuovo Codice della Strada (C.di S.) e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione (R.di A.)

- art. 16 C.di S. (art. 26 R. di A.): Fasce di rispetto in rettilineo ed aree di visibilità nelle intersezioni fuori dei centri abitati
- art. 17 C.di S. (art. 27 R.di A.): Fasce di rispetto nelle curve fuori dei centri abitati
- art. 18 C.di S. (art. 28 R.di A.): Fasce di rispetto ed aree di visibilità nei centri abitati
- art. 19 C.di S.: Distanze di sicurezza dalle strade
- art. 20 C.di S. (art. 29 R.di A.): Occupazione della sede stradale
- art. 21 C.di S. (artt. 30-43 R.di A.): Opere, depositi e cantieri stradali
- art. 22 C.di S. (artt. 44-46 R.di A.): Accessi e diramazioni
- art. 23 C.di S. (art. 47-59 R.di A.): Pubblicità sulle strade
- art. 24 C.di S. (artt. 60-64 R.di A.): Pertinenze di esercizio e di servizio
- art. 25 C.di S. (artt. 65-68 R.di A.): Attraversamenti ed uso della sede stradale
- art. 26 C.di S.: Competenza per il rilascio delle autorizzazioni e le concessioni
- art. 27 C.di S.: Formalità per il rilascio delle autorizzazioni e le concessioni
- art. 28 C.di S. (art. 69 R.di A.): Obblighi dei concessionari di determinati servizi
- art. 29 C.di S.: Piantagioni e siepi
- art. 25 C.di S.: Fabbricati, muri e opere di sostegno
- art. 31 C.di S.: Manutenzione delle ripe
- art. 32 C.di S.: Condotta delle acque (art. 70 R.di A.)
- art. 33 C.di S.: Canali artificiali e manufatti sui medesimi (art. 71 R.di A.)

## Art. 53

### Programmazione urbanistica riferita al settore commerciale

#### 1. Definizioni ( art. 4 comma 1 D. Lgs. 114/98 e punto 2 del D.P.G.R. 55/108 del 29.12.2000)

- a) Per superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
- b) Per esercizi di vicinato (EV) si intendono quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq
- c) Per medie strutture di vendita (MSV) si intendono gli esercizi aventi superficie superiore a 150 mq e fino a 1500 mq
- d) Per grandi strutture di vendita (GSV) gli esercizi aventi superficie superiore a 1500 mq.
- e) Per centro commerciale si intende una MSV o una GSV nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio presenti nel centro commerciale.

Sono convenzionalmente definite "Alimentari" le MSV e le GSV esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita alimentare. Tutte le altre MSV e GSV sono convenzionalmente definite "Non alimentari". Una MSV o GSV non alimentare può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare. In una MSV o GSV prevalentemente non alimentare, la SV alimentare non può essere superiore al 20% della globale S.V. e comunque non può essere maggiore di 300 mq.

#### 2. Abaco delle compatibilità

L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi commerciali devono rispettare quanto prescritto nel seguente abaco delle compatibilità.

Alle verifica di compatibilità è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per :

- Apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita ( anche nei casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4 del D.P.G.R. 55/108 del 29.12.2000)
- Modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare

#### ABACO DELLE COMPATIBILITA'

Alimentari e non Alimentari (Esercizi singoli o centri commerciali)		
Z o	SV ≤ 1500 mq	Ammissibili

n a B Z	SV>1500 mq	Non ammissibili
------------------	------------	-----------------

Z o n a C e Z o n a F Z	Esercizi singoli Alimentari ed esercizi singoli Non Alimentari	
	SV<=1500 mq	Ammissibili
	SV>1500 mq	Non Ammissibili
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	SV<=1500 mq	Ammissibili
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente Non alimentari	
	SV<=1500 mq	Ammissibili
	SV>1500 mq	Non Ammissibili

Z o n a D e Z	Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente Alimentari	
	1500<=SV<=2500 mq	Ammissibili
	SV<1500 ed SV>2500 mq	Non Ammissibili
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	Non Ammissibili	
	Prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli e centri commerciali)	

o n a  G  Z	Ammissibili
-------------------------------	-------------

Ad integrazione delle regole fissate nell'abaco delle compatibilità" si precisa quanto segue:

### Zone B

Nelle Zone B è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4 del D.P.G.R. 55/108 del 29.12.2000) esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari, nella forma di esercizi singoli o centri commerciali. Si esclude la presenza di:

- GSV Alimentari; la diversificazione dell'offerta commerciale nel settore alimentare (presenza della grande distribuzione) in tali zone è conseguibile mediante supermercati di idonea potenzialità;
- GSV Non Alimentari

### Zone C e zone F

E' consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4 del D.P.G.R. 55/108 del 29.12.2000) esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari, nella forma di esercizi singoli o centri commerciali. Si esclude la presenza di:

- GSV Alimentari; la diversificazione dell'offerta commerciale nel settore alimentare (presenza della grande distribuzione) in tali zone è conseguibile mediante supermercati di idonea potenzialità;
- GV Non Alimentari

### Zone D e zone G

Nelle Zone D e nelle zone G è consentito effettuare l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4 del D.P.G.R. 55/108 del 29.12.2000) esclusivamente di:

- strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari, sia nella forma di esercizio singolo che di Centro Commerciale;
- GSV prevalentemente o esclusivamente alimentari realizzati nella forma di esercizi singoli, con una SV massima di 2.500 mq.



In tutte le zone omogenee e' consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

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

Le eventuali opere necessario per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all'esame dell'Amministrazione Comunale con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie).

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

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

E' fatto obbligo di predisporre contemporaneamente le fasi istruttorie dei procedimenti edilizio e commerciale ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura dell'esercizio commerciale di una MSV e di una GSV nel rispetto della normativa vigente e delle disposizioni contenute nei regolamenti comunali. Il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura dell'esercizio commerciale è disposto con un unico provvedimento firmato dai responsabili del procedimento del settore edilizio e di quello commerciale.

### **3. Dotazione di parcheggi pertinentiali per la clientela**

Definiti i seguenti parametri :

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

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

si assume valida la relazione :

$$1 \text{ PA} = 25 \text{ mq di SP}$$

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per :

- apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4 del D.P.G.R. 55/108 del 29.12.2000 ),
  - modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare,
- è subordinato al rispetto degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela.

Devono essere verificati entrambi gli standard, ossia:

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

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

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

dotazione di parcheggi potrà, in riferimento alle zone B, essere oggetto di riduzione da parte dell'Amministrazione Comunale ai sensi del punto 5.3.2 del D.PG.R. n° 55/108 del 29.12.2000.

Nel caso in cui la struttura di vendita sia soltanto di tipo alimentare o soltanto di tipo non alimentare si utilizzano gli standard base definiti al punto 5.3.2.1 del D.PG.R. n° 55/108 del 29.12.2000. In particolare si precisa che al fine dell'utilizzazione dell'abaco e dei grafici contenuti nella norma, si intendono per :

- per zone B ad alta dipendenza da auto : le zone in cui la densità abitativa è minore di ventimila residenti a kmq
- per zone B a media dipendenza da auto : le zone in cui la densità abitativa è maggiore di ventimila residenti a kmq

Nel caso delle strutture commerciali miste (in cui è autorizzata la vendita sia di alimentari che di non alimentari) si applicano i criteri specificati al punto 5.3.2.2 del D.PG.R. n° 55/108 del 29.12.2000.

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

I parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra il parcheggio e l'ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

#### **4. Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci**

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

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

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

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

Per esercizi con  $SV > 2500$  mq,  $SP_{mov}$  deve essere comunque maggiore di 500 mq.

$SP_{mov}$  deve essere:

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

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

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

L'accesso ad SP<sub>mov</sub> dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto delle merci.

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

Al rispetto dei criteri esposti è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4 del D.P.G.R. 55/108 del 29.12.2000).

In ogni caso, per la verifica del rispetto dei criteri esposti, occorre sempre riferirsi alla totalità della superficie di vendita.

#### **4.1 Parametrazione tra Superficie di Vendita (SV) e Superficie Lorda di Pavimento (SLP)**

Il rapporto di parametrazione tra SV e SLP è fissato pari a 0,75; cioè a 1000 mq di SLP a destinazione d'uso commerciale corrisponde un valore di SV pari a 750 mq.

### **5. Verifica delle condizioni di compatibilità**

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

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

#### **5.1 Casi in cui sono richieste le verifiche ed aspetti procedurali-**

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

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

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

La dotazione di parcheggi assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella che corrisponde al maggiore valore tra dotazione effettiva e dotazione a standard come definita al punto 3 precedente.

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale è subordinato al positivo esito delle verifiche di accessibilità. Le verifiche devono accompagnare la richiesta di autorizzazione per :

- l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4 del D.P.G.R. 55/108 del 29.12.2000);
- la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

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

#### **5.2 Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale.**

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

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

### **5.3 Verifica di impatto trasportistico a livello di rete.**

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

La metodologia da assumere a riferimento è quella del HCM (Highway Capacity Manual).

La verifica preliminarmente individua le sezioni, poste sugli itinerari principali di accesso alla struttura di vendita, maggiormente caricate, ovvero quelle che presentano le più pesanti situazioni di criticità del traffico.

Il flusso orario veicolare a tale fine considerato è dato dalla portata oraria di servizio, stimata sulla base di rilievi di traffico relativi alla situazione 'attuale' (ossia senza struttura di vendita).

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

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

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

La verifica deve dimostrare che, tenuto conto della capacità delle sezioni monitorate, in nessuna si determina il livello di servizio E "Flusso instabile", come definito dall' HCM.

### **5.4 Verifica della compatibilità ambientale**

L'individuazione di nuove aree da destinare a medie e grandi strutture di vendita da parte delle

Amministrazioni Provinciali e Comunali, deve essere accompagnata da uno studio di compatibilità ambientale riferito al circostante territorio.

### **5.5 Esercizi di vicinato**

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino a 150 mq di un esercizio di vicinato sono soggetti a previa comunicazione al comune competente per territorio e possono essere effettuati decorsi trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. Devono essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art. 7 del D. Lgs 31.03.1998, n. 114.

### **5.6 Medie strutture di vendita**

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino a 1500 mq di una media struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal comune competente

per territorio anche in relazione agli obiettivi di cui all'art. 6, comma 1 del D. Lgs 31.03.1998, n. 114 . Devono essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art. 8 del D. Lgs 31.03.1998, n. 114.

### **5.7 Grandi strutture di vendita**

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di una grande struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal comune competente per territorio. Devono essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art. 9 del D. Lgs 31.03.1998, n. 114.

### **5.8 Riferimenti normativi**

Per quanto non previsto espressamente nelle presenti norme si fa riferimento alla normativa contenuta nel D. Lgs. 114/98 e nel D.P.G.R. 55/108 del 29.12.2000

#### **Art. 54**

#### **Decadenza di norme in contrasto**

Tutte le previsioni in contrasto con le norme e gli elaborati del presente Piano perdono ogni validità dalla data di adozione del Piano. Fanno eccezione le previsioni fatte salve da precise disposizioni contenute nelle presenti norme.

#### **Art. 55**

#### **Validità delle Concessioni**

Sono considerate valide le concessioni in contrasto con le previsioni del presente Piano, già rilasciate alla data di adozione del medesimo, nei limiti indicati dal Regolamento Edilizio.

#### **Art. 56**

#### **Possibilità di deroghe**

Il Sindaco può autorizzare deroghe alle prescrizioni dettate dal presente Piano soltanto nei limiti stabiliti dall'art. 41 quater della L. 1150/42 modificato e integrato dall'art. 16 della Legge 765/67 , previo parere della Commissione Edilizia, in base ad apposita deliberazione del Consiglio Comunale e con il nulla osta delle competenti autorità.

Non sono derogabili le destinazioni di zona.

#### **Art. 57**

#### **Misure di salvaguardia**

Dalla data di adozione del presente Piano da parte del Consiglio Comunale si applicano le misure di salvaguardia previste dalle leggi in vigore.