

**PARTE PRIMA (p.I<sup>°</sup>)**  
**(Norme generali, definizioni e parametri urbanistici ed edilizi)**

**p.I<sup>°</sup> Titolo I<sup>°</sup> (t.I<sup>°</sup>)**  
**(Norme generali)**

**p.I<sup>°</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 1**

**(Oggetto del nuovo regolamento edilizio N.R.E.)**

Il nuovo regolamento edilizio (N.R.E.) **integra** le norme di attuazione (N.di A.) del piano urbanistico comunale (P.U.C.), **della norme** regolamentali per tutte le attività di trasformazione edilizia del territorio comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo, **costituisce strumento** di indirizzo e di verifica della compatibilità degli interventi edilizi, relativamente ai parametri urbanistico-edilizi, alle destinazioni d'uso e **definisce** le modalità di controllo sull'esecuzione delle attività stesse e sulla loro rispondenza alle normative vigenti, nazionali, regionali e locali, con particolare riferimento alle norme di sicurezza ed alle norme igienico sanitarie.

Sono altresì disciplinate dal **N.R.E.** :

- \* le competenze, le funzioni, la composizione degli organi tecnici ed amministrativi, operativi e consultivi in materia edilizia;
- \* le modalità ed i termini di presentazione delle istanze con l'elenco della documentazione occorrente e degli elaborati tecnico-grafici;
- \* le procedure occorrenti per il rilascio della dichiarazione urbanistica , del certificato di conformità edilizia, dei certificati di abitabilità e di agibilità;
- \* le responsabilità ed i compiti dei soggetti pubblici e privati aventi titolo all'inoltro delle istanze;
- \* l'attribuzione delle responsabilità e dei compiti degli addetti all'espletamento delle singole procedure.

**p.I<sup>°</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 2**

**(Attività di trasformazione urbanistica ed edilizia)**

Sono **attività di trasformazione urbanistica** le seguenti :

- \* tutte le **attività di trasformazione edilizia**;
- \* la modellazione del terreno finalizzata a qualsiasi uso;
- \* la modifica della struttura fondiaria;
- \* l'occupazione, anche temporanea, del suolo con strutture, materiali ed infrastrutture.

Sono **attività di trasformazione edilizia** i seguenti interventi:

- \* gli interventi edilizi su edifici esistenti (art. 3 del **N.R.E.**);
- \* gli interventi edilizi di ampliamento (art. 4 del **N.R.E.**);
- \* gli interventi edilizi di nuova costruzione (art. 5 del **N.R.E.**);
- \* gli interventi diversi o per opere minori (art. 6 del **N.R.E.**);
- \* le variazioni di destinazione d'uso (art. 7 del **N.R.E.**).

**p.I<sup>°</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 3**

**(Interventi edilizi su edifici esistenti)**

Sono **interventi edilizi su edifici esistenti**:

**\* gli interventi di manutenzione ordinaria**

quelli riguardanti le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art. 31 *lett.a*) della L. 457/78;

**\* gli interventi di manutenzione straordinaria**

quelli riguardanti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (art. 31 *lett.b*) della L. 457/78;

**\* gli interventi di restauro e di risanamento conservativo:**

quelli indirizzati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli

elementi estranei all'organismo edilizio (art.31 *lett.c*) della L. 457/78;

**\* *gli interventi di ristrutturazione edilizia:***

quelli rivolti alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti (art. 31 *lett.d*) della L. 457/78;

**\* *gli interventi di ristrutturazione urbanistica:***

quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (art. 31 *lett.e*) della L. 457/78.

Ove non sia espressamente vietato dal Piano Attuativo, al fine del consolidamento statico dell'edificio è consentita la demolizione e ricostruzione fedele.

**p.I<sup>a</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 4**

**(Interventi edilizi di ampliamento di edifici esistenti)**

Sono **interventi edilizi di ampliamento** gli interventi su edifici esistenti.

Gli interventi con incrementi inferiori al 10%, in quanto non varianti essenziali (**art. 5 della L.R. 23/85**) rientrano tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui al precedente art. 3 del **N.R.E.** mentre gli interventi con incrementi superiori, agli effetti dell'applicazione della L.N. n° 10/78, sono da ritenersi di nuova costruzione, ancorché non comportino modifiche o ristrutturazioni delle parti preesistenti.

**p.I<sup>a</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 5**

**(Interventi edilizi di nuova costruzione)**

Sono **interventi edilizi di nuova costruzione** tutti quegli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica non definiti nel precedente art. 4 del **N.R.E.** e nel successivo art. 6 del **N.R.E..**

Sono altresì da considerare tali gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, in attuazione degli strumenti attuativi, e gli interventi di recupero e riqualificazione ambientale.

**p.I - t.I<sup>o</sup> ART. 6**

**(Interventi diversi o per opere minori)**

Sono da considerarsi **interventi diversi o per opere minori**:

\* le varianti che si rendessero necessarie, nel corso dell'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione edilizia e che comportino la concessione o l'autorizzazione edilizia. Le varianti in corso d'opera per interventi edilizi di ampliamento e di nuova costruzione possono essere attuate previo esperimento delle procedure inerenti alla preventiva autorizzazione o concessione.

Ove dette varianti non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti comunali e non modifichino la sagoma, la superficie utile e la destinazione d'uso delle costruzioni previste nel progetto e non comportino ampliamenti, le varianti stesse possono essere eseguite previa semplice comunicazione scritta e salva, ove occorra, la necessaria verifica ed approvazione del progetto variato prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità;

\* la costruzione, la modifica, la demolizione o la ricostruzione di muri di cinta, di cancellate, di recinzioni prospicienti su strade, di piazze o di aree di uso pubblico;

\* gli scavi, i reinterri e le modifiche al suolo pubblico o privato con modeste opere superficiali o sotterranee, ivi comprese le opere e i manufatti relativi agli accessi pedonali o carrai e le opere necessarie al servizio delle reti;

\* i distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione dell'arredo urbano;

\* la cartellonistica murale o a struttura autoportante;

\* gli impianti di segnaletica stradale, le attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero episodi significativi dell'arredo

urbano ed i volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;

\* i monumenti e le edicole funerarie;

\* gli interventi relativi ad aree libere che non prevedono volumetrie, gli impianti tecnologici e gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per la edificazione ove non occorra, per la normativa specifica di zona, la preventiva autorizzazione;

\* gli interventi di demolizione volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante, comprendenti le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, che sono soggetti alle procedure prescritte per tali

interventi e le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a un nuovo edificio per il quale è stata richiesta formale concessione od autorizzazione edilizia;

\* gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori, anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie;

\* gli interventi urgenti, soggetti a concessione od autorizzazione edilizia, che si rendessero necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone;

\* le vetrate a protezione di terrazzini e verande esistenti alla data di adozione del P.U.C. di profondità non superiore a m 2,00 e larghezza lungo la facciata di m 4,00. In caso di edifici condominiali l'autorizzazione dovrà essere rilasciata previo assenso dei condomini e/o dell'assemblea condominiale.

#### **p.I<sup>^</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 7**

##### **(Variazione di destinazione d'uso)**

Costituiscono **variazione della destinazione d'uso** gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia o delle singole unità immobiliari.

La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, senza la esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare, sia il mutamento nelle singole unità immobiliari, sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge, con le norme di attuazione del **P.U.C.** e con il **N.R.E.**.

La domanda di autorizzazione per la variazione della destinazione d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre che alla presentazione della documentazione tecnica occorrente per le opere da eseguire, anche alle forme e alle procedure previste dal **N.R.E.**, per i diversi tipi di intervento, in relazione alle norme e alle prescrizioni delle diverse zone omogenee.

#### **p.I<sup>^</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 8**

##### **(Attività di trasformazione urbanistica ed edilizia in zone sottoposte a vincoli)**

Qualora l'attività di trasformazione edilizia riguardi **aree o immobili vincolati**, per i quali il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia **sia subordinato al preventivo parere o nulla-osta** da parte di altri enti preposti alla tutela delle cose di interesse artistico e storico, alla protezione delle bellezze naturali ed archeologiche, nonché alla tutela idrogeologica, boschiva o alla conservazione dei valori tutelati dalle leggi sui parchi e sulle riserve naturali, l'attività non può aver luogo prima dell'**ottenimento dei relativi nulla-osta o pareri** che devono essere allegati all'istanza di concessione edilizia od autorizzazione.

Sono vietate le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nelle zone vincolate a parco dal **P.U.C.** e non preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Qualora l'attività di trasformazione edilizia riguardi **aree o immobili** insistenti nelle **fascie a protezione delle principali infrastrutture di rete o del nuovo cimitero** il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia è subordinato al preventivo parere o nulla-osta da parte degli enti competenti.

Sono **fasce di rispetto** le:

##### **\* fasce lungo le linee ferroviarie**

I vincoli di edificazione lungo le linee ferroviarie sono quelli di cui al D.P.R. 11.7.1980, n.753

##### **\* fasce di rispetto stradale**

Le distanze di rispetto dal nastro stradale sono quelle di cui all'art. 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495.

##### **\* fasce di rispetto cimiteriale**

Gli interventi di trasformazione edilizia nelle aree di rispetto cimiteriale sono soggetti alla normativa prevista dal R.D. n° 1265/34 e dal D.P.R. 285/1990.

#### **p.I<sup>^</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 9**

##### **(Studio di compatibilità paesistico-ambientale)**

Qualora l'attività di trasformazione edilizia di nuova costruzione sia localizzata nelle zone omogenee, **G** ed **F** è richiesto il preventivo studio di compatibilità ambientale.

Permane la facoltà dell'amministrazione comunale di richiedere il preventivo studio di compatibilità, per interventi anche in altre zone omogenee quando questi ricadano in zone sottoposte a vincolo dagli enti territoriali competenti.

Lo **studio di compatibilità paesistico-ambientale** deve prevedere:

- \* l'individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta iniziativa di piano o edificatoria;
- \* la descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dello specifico intervento proposto, avuto particolare riguardo, per il contesto in considerazione, ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli e delle loro potenzialità, al rischio idro-geologico;
- \* le caratteristiche del proposto progetto, piano o programma, e l'illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- \* la simulazione degli effetti della proposta iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali;
- \* le concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se eliminabili, per minimizzare e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

**p.I<sup>A</sup> - t.I<sup>O</sup> ART. 10**

**(Norme tecniche di carattere geologico)**

Nelle zone di trasformabilità urbanistica ed appartenenti alla **classe II<sup>A</sup>** di cui al titolo VI<sup>O</sup> parte sesta del **N.R.E.** è obbligatorio produrre nella fase di approvazione degli strumenti attuativi, insieme a tutti gli atti progettuali, le **relazioni geologiche e geotecniche** e le relative indagini redatte da un tecnico abilitato, ai sensi del D.M. 11/03/88 e del D.M. 12/12/85.

Le **relazioni geologiche e geotecniche** e le relative indagini devono contenere:

- \* la situazione litostratigrafica locale;
- \* la definizione dell'origine e natura dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità;
- \* i lineamenti geomorfologici della zona, nonché gli eventuali processi morfologici ed i dissesti in atto o potenziali;
- \* i caratteri geostrutturali generali, la geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità;
- \* lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea;
- \* la localizzazione dell'area interessata dall'intervento;
- \* i criteri di programmazione ed i risultati delle indagini in situ e di laboratorio e le tecniche adottate;
- \* la scelta dei parametri geotecnici di progetto riferiti alle caratteristiche dell'opera;
- \* il programma di eventuali ulteriori indagini che si raccomandano per la successiva fase esecutiva.

**p.I<sup>A</sup> - t.I<sup>O</sup> ART. 11**

**(Deroghe)**

Sono ammesse **deroghe** alle norme del presente regolamento nei casi di cui all' art. 41 *quater* della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e nel rispetto delle procedure ivi previste.

L'istituto della **deroga**, previsto dalle **N. di A.** e del **N.R.E.** del **P.U.C.**, può essere esercitato limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357.

La concessione o autorizzazione edilizia è accordata dal sindaco previa deliberazione del consiglio comunale.

Per **edifici ed impianti pubblici** debbono intendersi quelli appartenenti ad enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico ad esempio, le sedi di enti territoriali quali le amministrazioni statale, regionale, provinciale, comunale per la realizzazione di uffici pubblici, biblioteche, teatri, caserme, scuole, ospedali, poliambulatori.....

Per **edifici ed impianti di interesse pubblico** debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano, enti pubblici o privati, siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, produttivo, igienico, religioso...quali uffici pubblici o locali di servizio di interesse pubblico, le chiese, le cliniche, gli studi medici, gli alberghi, gli impianti turistici e ricettivi in genere, gli istituti bancari ed assicurativi.....

L'**esercizio dell'istituto della deroga** è **ampio** per gli **edifici ed impianti pubblici** e comprende anche l'estensione alla modifica di destinazione d'uso ed al superamento dell'indice specifico di zona sino al massimo inderogabile stabilito dal D.M. 2 aprile 1968 e dall'art. 4 del D.A. 1 agosto 1977, n. 9743-271., mentre è **limitato** per gli **edifici ed impianti di interesse pubblico** realizzati dai soggetti privati, per i quali non è consentito derogare all'indice di fabbricabilità specifico di zona.

Nelle zone omogenee **A** e **B** è consentito l'esercizio dell'istituto della deroga anche nei casi di cui all'art. 5 commi 4, 5 del D.A. n. 2266/U del 20/12/83.

Nelle zone omogenee **E** è consentito l'esercizio dell'istituto della deroga limitatamente ai casi di cui all'art. 4 del D.A. n.2266/U del 20/12/83 e con le prescrizioni e procedure ivi previste.

#### **p.I<sup>°</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 12**

##### **(Monetizzazione degli oneri per mancata reperibilità di standards urbanistici)**

Limitatamente alle zone omogenee **A** e **B** (già edificate) e nei seguenti casi di:

- \* **interventi su edifici esistenti** con modifica di destinazione d'uso
- \* **interventi di ampliamento e di nuova costruzione** per usi diversi dall'uso residenziale
- \* **variazioni di destinazione d'uso** da residenziale ad altra destinazione;
- \* **deroghe**

qualora sia comprovata l'impossibilità di reperire nelle aree di pertinenza o nelle aree immediatamente limitrofe le aree per gli **standards urbanistici** di cui al successivo art. 15 del **N.R.E.** occorrenti per l'intervento e qualora non sia espressamente precluso l'intervento dalla normativa specifica di zona o dalle norme dei piani attuativi, se vigenti, è consentita la **monetizzazione** degli oneri nella misura reale determinata sulla base del costo delle aree al libero mercato della zona omogenea di appartenenza e del costo della realizzazione delle opere non eseguite.

La stima del costo unitario per mc rapportato al volume dell'intervento, viene definita ed aggiornata annualmente, al pari degli oneri derivanti dall'applicazione della Legge 28/01/77, n° 10, ed assunta con deliberazione del consiglio comunale su proposta della giunta municipale.

Le somme derivanti dal conferimento di tali oneri verranno iscritte nell'apposito capitolo e destinate all'acquisizione delle aree ed alla realizzazione delle opere secondo i programmi attuativi di cui al titolo II<sup>°</sup> parte II<sup>°</sup> delle **N.R.E.**

#### **p.I<sup>°</sup> Titolo II<sup>°</sup> (t. II<sup>°</sup>)**

##### **(Definizioni e parametri urbanistici per tutte le zone omogenee)**

#### **p.I<sup>°</sup> - t.II<sup>°</sup> ART. 13**

##### **(Superfici)**

Sono superfici di un intervento di trasformazione urbanistica:

###### **\* St Superficie territoriale (mq)**

è la superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi di pianificazione particolareggiata esecutiva ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione (**Sr**) e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle aree destinate a **verde pubblico** (**Svp**) e di **interesse comune** (**Sic**).

Non sono comprese nella superficie territoriale:

- le aree e gli spazi già di uso pubblico
- le aree destinate ad uso pubblico dal **P.U.C.**, comprese quelle destinate alla rete principale della viabilità nonché dei relativi nodi e svincoli
- le aree destinate a standards urbanistici (**S1, S2, S3, S4**), di cui al successivo art. 14.

###### **\* Sf Superficie fondiaria (mq - ha)**

è costituita dalla superficie indicata come edificabile nelle tavole del **P.U.C.**, dedotti gli spazi già di uso pubblico nonché le aree destinate dalle tavole medesime alla viabilità ed ai relativi nodi e svincoli, nonché le aree destinate a verde pubblico e ad interesse comune, ove previste nei piani di attuazione.

###### **\* Sm Superficie minima (mq)**

è la superficie minima da sottoporre a preventivo strumento di attuazione del **P.U.C.**

#### **p.I<sup>°</sup> - t.II<sup>°</sup> ART. 14**

##### **(Volumi)**

Sono volumi di un intervento di trasformazione urbanistica:

\* **Vt volume territoriale** (mc) - è il volume massimo edificabile ed è dato dal prodotto della superficie territoriale (**St**) per l'indice di fabbricabilità territoriale (**It**).

\* **Vf volume fondiario** (mc) - è il volume massimo edificabile ed è dato dal prodotto della superficie fondiaria (**Sf**) per l'indice di fabbricabilità fondiaria (**If**).

\* **It indice di fabbricabilità territoriale** (mc/mq - mc/ha) - è il volume unitario costruibile per metroquadrato o ettaro di superficie territoriale.

\* **If indice di fabbricabilità fondiaria** (mc/mq - mc/ha) - è il volume unitario costruibile per metroquadrato o ettaro di superficie fondiaria.

## *p.I<sup>o</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 15*

### *(Standards urbanistici)*

#### **Standards urbanistici per zone omogenee a prevalente destinazione residenziale.**

Sono spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi:

\* **S<sub>1</sub>** le **aree per l'istruzione** asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo;

\* **S<sub>2</sub>** le **aree per attrezzature di interesse comune** religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici PT, protezione civile ed altri);

\* **S<sub>3</sub>** le **aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport** effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce lungo le strade;

\* **S<sub>4</sub>** le **aree per parcheggi** (in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della legge n. 765) che, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

Dovrà essere assicurata per ogni abitante insediato o insediabile la seguente dotazione minima di spazi pubblici (**S**):

Per le zone di completamento (**B**) e di espansione (**C**) del precedente **P.R.G.I.**, vengono confermati gli standards ivi previsti.

Per le nuove zone di espansione (**C**) e per quelle destinate a servizi generali (**G**) del nuovo **P.U.C.**, gli spazi previsti sono i seguenti:

\* **S<sub>1</sub>** 6,00 mq. per abitante

\* **S<sub>2</sub>** 3,00 mq. per abitante

\* **S<sub>3</sub>** 14,00 mq. per abitante

\* **S<sub>4</sub>** 4,00 mq. per abitante

per un totale di (**S**) = 27,00 mq. per abitante.

*Per le zone S, sempre che vengano soddisfatti i requisiti minimi previsti per le singole subzone, potranno essere trasferite le destinazioni d'uso qualora venga ravvisata la necessità di una destinazione diversa.*

#### **Standards urbanistici per insediamenti produttivi, attività collettive e parcheggi.**

I **rapporti massimi** tra gli spazi destinati ad insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico, ed a parcheggi sono, indipendentemente dalla zona omogenea nella quale si devono insediare, sono i seguenti:

\* nei nuovi **insediamenti industriali** o ad essi assimilabili la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a 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 direzionale**, a **100 mq** di superficie londa di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di **80 mq** di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Tale quantità per le zone omogenee **A** e **B** può essere ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

\* negli **insediamenti di carattere commerciale** la quantità minima da destinare a parcheggi è normata nella parte nona di queste N. di A.

Nelle zone omogenee **B** e **C** per gli edifici costruiti a "pilotis" in data antecedente la redazione del **P.U.C.**, è consentita la chiusura del piano terra per la realizzazione di locali ad esclusiva destinazione di posto auto, senza che ciò costituisca incremento dell'indice di fabbricabilità fondiaria (i.f.f.).

### **Standards urbanistici per zone a prevalente destinazione turistica.**

Nelle zone turistiche almeno il **30%** della superficie complessiva deve essere destinata a **verde pubblico attrezzato** ed almeno il **20%**, sempre della medesima superficie complessiva deve essere destinata a **servizi di interesse comune**.

#### **p.I<sup>o</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 16**

##### **(Urbanizzazione primaria)**

L' urbanizzazione primaria è costituita dall' insieme di servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree.

Ai sensi dell'art. 4 della legge 29-9-1964, n. 847, sono:

###### **\* le *sedi viarie***

le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

###### **\* gli *spazi di sosta o di parcheggio***

gli spazi pubblici eventualmente necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti o ad integrazione delle sedi viarie.

###### **\* le *fognature***

i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico alle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione.

###### **\* la *rete idrica***

le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessori, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

###### **\* la *rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas***

le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie, e del gas combustibile per uso domestico, nonché i condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete urbana.

###### **\* la *pubblica illuminazione***

le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

###### **\* la *rete telefonica***

la rete telefonica ivi comprese le centraline telefoniche al servizio di fabbricati.

###### **\* gli *spazi di verde attrezzato***

le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.

#### **p.I<sup>o</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 17**

##### **(Urbanizzazione secondaria)**

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche previsti dall'art. 44 della legge 22.10.1971, n. 865 e dagli artt. 3 e 5 del D.M. 2.4.1968, n. 1444, esclusi i parcheggi.

Sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria le seguenti.

###### **\* gli *asili nido e scuole materne***

###### **\* le *scuole dell'obbligo***

###### **\* i *mercati di quartiere***

###### **\* le *delegazioni comunali***

###### **\* le *chiese ed altri edifici per servizi religiosi***

###### **\* gli *impianti sportivi di quartiere***

###### **\* i *centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie***

###### **\* le *aree verdi di quartiere***

#### **p.I<sup>o</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 18**

### **(*Arearie di pertinenza* )**

Sono **arie di pertinenza** quelle non utilizzate ed utilizzabili, in tutto o in parte, per interventi di trasformazione edilizia dalla applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria prescritti dal **P.U.C.** e dalla osservanza delle norme e delle destinazione d'uso ammesse per ciascuna zona omogenea.

Un area di pertinenza si definisce **satura** quando sia stato completamente utilizzato l'indice di fabbricabilità territoriale o fondiaria previsto dal **P.U.C.**

Un'area di pertinenza si definisce **parzialmente saturata** quando l'indice di fabbricabilità territoriale o fondiaria, previsto dal **P.U.C.** consente incrementi edilizi rispetto al volume preesistente o di progetto.

Le aree residue potranno essere successivamente utilizzate sino alla saturazione nel rispetto delle norme vigenti all'atto della richiesta.

Sono da considerarsi pertinenze le aree tra loro contigue, salvo quanto diversamente disposto dal **Piano Particolareggiato**.

### **p.I<sup>o</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 19**

#### **(*Unità minima di intervento e lotto intercluso*)**

Si definisce **unità minima di intervento** l'area necessaria per qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Nella **zona omogenea A** l'**Um** definisce l'area per gli interventi di recupero ai sensi della L.05/10/78 n° 457.

Di norma, in attesa della loro definizione in sede di adozione del Nuovo Piano Particolareggiato del Centro Storico, l'**unità minima di intervento** coincide con l'**isolato** o **porzione di esso**, qualora coesistano edifici già volumetricamente definiti.

L'indice di fabbricabilità fondiaria da applicarsi dovrà essere quello del Piano Particolareggiato esistente.

Nelle **altre zone omogenee** l'unità minima di intervento **Um** viene definita dalle norme di attuazione o, se vigenti, dai piani attuativi approvati.

Nella zona omogenea **A**, qualora si verifichi la sussistenza del requisito di cui sopra il lotto intercluso coincide con l'unità minima di intervento (**Um**) salvo diversa indicazione del piano particolareggiato o del piano di recupero urbano di cui ai successivi artt. 37 e 38 del **N.R.E.** definita per gli interventi di recupero ai sensi della L. 05/10/78 n° 457.

Il **lotto intercluso** non deve essere stato oggetto di frazionamento rispetto alle preesistenze interclusive.

Sul lotto intercluso l'edificabilità può avvenire, utilizzando l'indice medio dell'isolato nelle zone omogenee **A** e **B** sino al raggiungimento dell'indice massimo e l'indice territoriale nelle zone **C**, anche mediante intervento

singolo con concessione edilizia diretta nel rispetto della normativa prevista per la zona e dal nuovo regolamento edilizio comunale.

Nel caso nel lotto insista una preesistenza edilizia che non satura l'intera area di pertinenza si potrà completare l'edificazione sino alla saturazione della volumetria consentita dall'indice di fabbricabilità fondiaria.

### **p.I<sup>o</sup> Titolo III<sup>o</sup> (t.III<sup>o</sup>)**

#### **(*Definizioni e parametri edilizi per tutte le zone omogenee*)**

### **p.I<sup>o</sup> - t.III<sup>o</sup> ART. 20**

#### **(*Superficie di un edificio*)**

Sono **superficie di un edificio**:

\* **Sc superficie coperta (mq)**

è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, ivi compresi i porticati, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.

\* **Rc rapporto di copertura (%)**

è il rapporto, in percentuale, fra superficie coperta (*Sc*) e superficie fondiaria (*Sf*)

\* **Sl superficie lorda (mq)**

è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che parzialmente interrate.

E' la superficie che si deve assumere per il calcolo del volume edificabile secondo quanto previsto dalla Circolare Ass. Reg. EE.LL. n° 1 del 10 Maggio 1984, in attuazione del D.A. n°.2266/U del 20/12/83 (Decreto Floris).

**Non vengono conteggiate nella Sl:**

- le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo, impianti tecnici e cavedi;
- le superfici delle scale di sicurezza e dei vani di corsa dei relativi impianti di sollevamento, nonchè le superfici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento aggiunti all'esterno dei corpi di fabbrica nei casi di edifici esistenti che siano sprovvisti di tali impianti;
- le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprassuolo, comprese quelle di accesso e di manovra;
- unicamente per i volumi a destinazione residenziale, le superfici degli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impediscono, compresi i relativi spazi d'accesso, fino ad un massimo del **5% della Sl**;
- le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, di raccolta e sgombero immondizie), comprese le superfici degli spazi di accesso;
- le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati, che non hanno requisiti di abitabilità, purchè non risultino superiori all'area di sedime per gli edifici fino a quattro piani fuori terra compresi eventuali piani pilotis ed all'area di sedime incrementata del **25% della Sl** per gli edifici aventi un numero di piani fuori terra superiore a quattro;
- le superfici dei piani sottotetto, che non hanno i requisiti di abitabilità, pari o inferiori alla superficie dell'ultimo piano.

In ogni caso, i vani di cui ai precedenti punti dovranno avere l'altezza interna media compresa tra m 2,40 e m 2,70 e dovranno risultare sprovvisti dei requisiti di abitabilità previsti dal **N.R.E.** e in essi non potranno essere realizzate opere od installati impianti finalizzati alla permanenza anche discontinua di persone.

Nei piani interrati o parzialmente interrati e nei sottotetti di cui sopra è ammessa la realizzazione di un solo servizio igienico.

Nel caso di piani interrati, vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali agibili con permanenza, anche discontinua, di persone; sono, invece, escluse quelle adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari ed ai servizi tecnici dei fabbricati.

**Ai fini esclusivi della determinazione degli oneri di concessione**, si riportano le definizioni di superficie per gli edifici a destinazione residenziale e per gli edifici a destinazione commerciale, direzionale e del terziario.

Per gli edifici a destinazione residenziale le superfici sono classificate in:

**Sua - Superficie utile abitabile**

è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali ;

**Snr - Superficie non residenziale**

si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi , terrazze praticabili, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'alloggio quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a 1,7

**Sc - Superficie complessiva**

é data da:  $Sc = Sua + 60\% Snr$  .

Negli gli edifici a destinazione commerciale, direzionale e del terziario le superfici sono classificate in:

### **Sn - Superficie utile**

è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra , compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti, ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio;

### **Sa - Superficie accessoria**

si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente;

### **St - Superficie totale**

è data da:  $St = Sn + 60\% Sa$ .

Le suddette definizioni si applicano anche, sempre agli effetti della determinazione degli oneri di urbanizzazione, agli edifici a destinazione turistica ricettiva e per gli edifici a destinazione artigianale, industriale, speciale e non si fa distinzione tra superficie utile e superficie accessoria ma si rinvia a quanto contenuto nel Decreto dell'Assessore degli EE. LL, Finanze ed Urbanistica del 31/01/78, n° 71.

### **Sn - superficie netta (mq)**

è la superficie al netto dei muri perimetrali e di quelli interni e degli sguinci di porte finestre.

### **p.I<sup>a</sup> - t.III<sup>o</sup> ART. 21**

#### **(Altezze di un edificio)**

Sono ***altezze di un edificio***:

##### **• *Hl altezza linda (m)***

è l'altezza misurata dall'estradosso del piano di calpestio all'estradosso del solaio di copertura.

In presenza di piano parzialmente interrato l'altezza viene misurata dalla linea di stacco (o dalla media delle linee di stacco in caso di terreno inclinato) dell'edificio dal terreno naturale di campagna all'estradosso del solaio di copertura.

In presenza di solai con copertura inclinata l'altezza viene misurata dall'estradosso del piano di calpestio (o dalla linea di stacco in presenza di piano parzialmente interrato) e la media degli estradossi del solaio di copertura.

Nel caso degli edifici multipiano l'altezza è data dalla sommatoria delle altezze di ogni singolo piano.

##### **• *Hn altezza netta (m)***

è l'altezza misurata dall'intradosso del piano di calpestio all'estradosso del solaio di copertura.

L'altezza netta (**Hn**) viene utilizzata unicamente per la verifica dei requisiti di abitabilità o agibilità dei vani degli edifici.

L'altezza netta (**Hn**) viene utilizzata per la determinazione della volumetria dell'edificio.

##### **• *Hf altezza dei fronti (m)***

è l'altezza massima di ogni singolo fronte misurata dall'estradosso del piano di calpestio, o dalla linea di stacco dal piano naturale di campagna in presenza di piani parzialmente interrati, all'estradosso del solaio di copertura.

Sul fronte strada è possibile l'arretramento dei volumi dell'ultimo piano, sempreché ciò non contrasti con altre limitazioni di norme specifiche di zona o generali, ad una distanza non inferiore alla altezza linda degli stessi:

In tale caso l'altezza del fronte rimane l'altezza massima dei volumi prospicienti la strada.

Nel caso di copertura inclinata con pendenza inferiore o uguale al 35% sul fronte stradale l'altezza massima viene commisurata alla linea di gronda.

In presenza di piani attuativi approvati il profilo regolatore delle altezze deve ritenersi vincolante solo al fine della composizione delle masse volumetriche.

***La variazione del profilo, giustificata da una diversa composizione architettonica della facciata, non costituisce variante allo strumento attuativo.***

### **p.I<sup>a</sup> - t.III<sup>o</sup> ART. 22**

#### **(Volumi di un edificio)**

Sono ***volumi di un edificio***:

##### **• *Vt volume totale (mc)***

è il volume complessivo di un edificio ed è dato dal prodotto della superficie linda complessiva (**Sl**) per l'altezza linda (**Hl**), determinata come al precedente art.18 del **N.R.E.** ( $Vt = Sl \times Hl$ ).

##### **• *Vu volume urbanistico (mc)***

è il volume complessivo, vuoto per pieno, dell'edificio o di un insieme di edifici, ivi compresi gli eventuali

volumi destinati a servizi pubblici o di interesse comune previsti dalla normativa specifica di zona, misurato dal perimetro di stacco dal piano naturale di campagna sino alla copertura con i criteri di cui al precedente art. 18. Il volume urbanistico (**Vu**), in attuazione degli strumenti attuativi di cui al successivo titolo III<sup>o</sup>, parte II<sup>^</sup> del **N.R.E.**, non può essere superiore, a seconda dei casi, al volume territoriale (**Vt**) od al volume fondiario (**Vf**) di cui al precedente art. 14 del **N.R.E.**.

**p.I<sup>^</sup> - t.III<sup>o</sup> ART. 23**  
(*Piano di un edificio*)

Il **piano di un edificio** è rappresentato dallo spazio compreso tra l'estradosso del solaio inferiore, detto **piano di calpestio**, e l'estradosso del solaio superiore o **piano di copertura**;

Può essere:

- \* **fuori terra**, qualora il piano di calpestio si trovi in ogni suo punto perimetrale sopraelevato rispetto al piano naturale di campagna;
- \* **parzialmente interrato**, qualora il piano di calpestio si trovi in ogni suo punto perimetrale ad un quota inferiore a cm 90 rispetto al piano naturale di campagna e sino a cm 180;
- \* **interrato**, nel caso in cui il piano di calpestio si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota inferiore a cm 180 dal piano naturale di campagna.

**p.I<sup>^</sup> - t.III<sup>o</sup> ART. 24**  
(*Sagoma di un edificio*)

Si definisce **sagoma di un edificio** la proiezione, su piani verticali, dei contorni dell'edificio e la proiezione, sul piano orizzontale, della superficie coperta.

**PARTE SECONDA (p.II<sup>^</sup>)**  
(*Attuazione del P.U.C.*)  
(*Norme generali, programmi e strumenti attuativi*)

**p.II<sup>^</sup> Titolo I<sup>o</sup> (t.I<sup>o</sup>)**  
(*Norme generali*)

Le norme di cui ai successivi articoli 25-26-27-28-29 rivestono carattere di generalità e si applicano su tutte le aree urbanizzate o di futura urbanizzazione (**classi territoriali I<sup>^</sup> e II<sup>^</sup>** del titolo I<sup>o</sup>, parte IV<sup>^</sup> del **N.R.E.**).

**p.II<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 25**  
(*Varianti al P.U.C.*)

Costituiscono variante al **P.U.C.** tutte le modifiche che l'Amministrazione Comunale intende apportare alle **N.di A.**, **N.R.E.** ed agli elaborati grafici del **P.U.C.**.

La **variante** è **generale** se riguarda più di una zona omogenea o se introduce variazioni alle norme, al regolamento od agli elaborati grafici che riguardano l'intero territorio comunale.

La **variante** è **parziale** se riguarda, in tutto od in parte, una singola zona omogenea o introduce variazioni alle norme specifiche di zona.

Le **varianti** agli **articoli** di cui alle parti **IV**, **VII** e **VIII** del **N.R.E.** sono approvate con delibera del Consiglio Comunale e non seguono la procedura delle varianti al **P.U.C.**.

**p.II<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 26**  
(*Perimetrazione zone di recupero*)

L'Amministrazione Comunale, entro centottanta giorni dalla approvazione del **P.U.C.**, approva la perimetrazione delle **Zone di Recupero** ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 nell'ambito delle quali è necessaria la predisposizione di appositi **Piani di Recupero Urbano** di cui all'art. 38 del **N.R.E.**.

*In attesa di apposita deliberazione del Consiglio Comunale, tutte le aree del centro storico individuate nel P.U.C. sono da ritenersi perimetrati ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/89.*

**p.II<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 27**  
(*Individuazione nuove zone di edilizia residenziale pubblica*)

L'Amministrazione Comunale, entro centottanta giorni dalla approvazione del **P.U.C.**, *individua le nuove zone di edilizia residenziale pubblica* nell'ambito delle quali è necessaria la predisposizione di appositi *piani di edilizia economica e popolare* di cui all'art. 40 del **N.R.E.**.

Il *piano per l'edilizia economica e popolare*, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche, si attua sia in zone edificate che in zone non edificate con interventi di nuova costruzione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente.

#### *p.II<sup>^</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 28*

*(Comparti edificatori)*

Nelle aree comprese nella **classe territoriale II<sup>^</sup>** ed in particolare nelle zone omogenee **C** e **A<sub>G</sub>** (susceptibili di futura urbanizzazione) l'attuazione degli interventi avviene mediante i *comparti edificatori*.

I *comparti edificatori* sono costituiti da un raggruppamento di aree omogenee, non necessariamente tutte contigue, comunque tra loro collegate dalla viabilità esistente e/o di progetto.

Il comparto edificatorio, più in generale, definisce gli ambiti territoriali entro i quali l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo.

Negli ambiti possono essere ricomprese, oltre alle aree per verde pubblico urbano, le aree destinate a standard urbanistici (**S**), le aree relative ad edifici dismessi da recuperare e le zone di riqualificazione urbanistica ed ambientale ivi comprese le parti delle zone di completamento degradate.

In particolare nel **P.U.C.** ad ogni zona **C** (di nuova espansione residenziale) sono associate una o più aree di verde pubblico urbano che costituiscono parte integrante del comparto.

I *comparti edificatori sono formati* dalle aree in cui insistono già o saranno realizzati gli edifici a carattere residenziale e di servizio, nonché dalle aree che non saranno soggette ad edificazione, ma su cui saranno realizzate le infrastrutture ed i servizi necessari alla formazione di un complesso urbano organico ed equilibrato per configurazione e dotazioni.

Nella *formazione del comparto edificatorio* possono essere ricomprese inoltre, in tutto od in parte altre aree limitrofe inedificate o solo parzialmente edificate e classificate **G** (destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale).

Nel caso in cui aree private sono state vincolate per standards urbanistici, alle aree viene assegnato un indice di edificabilità che concorre, in caso di adesione ai comparti edificatori a costituire, per ciascun comparto, una volumetria proporzionale, per quota, alla superficie del comparto.

Il *comparto* comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare, e si realizza attraverso la costituzione di un consorzio e la presentazione di un'unica istanza di concessione edilizia, o di autorizzazione.

I proprietari dell'area hanno la possibilità di utilizzare direttamente tale volumetria o nel caso non intendessero o non potessero fruirne direttamente possono negoziarle e volturarle a favore di terzi.

La *capacità edificatoria* è subordinata alla cessione, a titolo non oneroso, dell'area che la genera con le modalità concordate tra il proprietario e l'Amministrazione Comunale.

I proprietari delle aree potranno aderire al comparto edificatorio singolarmente o riuniti in consorzio.

Per *formare il comparto* basterà il *concorso* dei proprietari dei **3/4** del valore dell'intera area in base all'imponibile catastale, a condizione che si realizzi una procedura che prefiguri l'attuazione di tutto quanto previsto dallo strumento attuativo.

La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto ed i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione dell'istanza di concessione o di autorizzazione sono deliberati dal consiglio comunale.

L'edificazione nei comparti edificatori è subordinata alla predisposizione del *piano quadro attuativo* ovvero del *piano particolareggiato* di cui all'art. 37 del **N.R.E.** o, ove occorra, del *piano di recupero urbano* di cui all'art. 38 del **N.R.E.** ed eventualmente del *piano di lottizzazione* di cui all'art. 39 del **N.R.E.** se nel comparto edificatorio non partecipano soggetti pubblici.

I *comparti edificatori* possono essere realizzati anche in tempi diversi e/o per parti (*unità funzionali*), che possono essere realizzate autonomamente, ferme restando le indicazioni unitarie del comparto.

Il piano attuativo per unità funzionali dovrà contenere, per le parti interessate, le condizioni, le clausole e gli impegni contenuti nella *convenzione* allegata al *piano quadro attuativo* o nell'*accordo di programma* nei casi di cui all'art. 35 delle **N.R.E.**.

I *privati concorrenti* all'attuazione del *comparto* dovranno garantire la *cessione* degli *standards minimi* previsti dalla normativa di zona.

Nei *comparti edificatori* individuati dal **P.U.C.** è prescritta la riserva delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, che saranno individuate dal piano del comparto e dovrà essere osservata la proporzione tra aree destinate all'edilizia economica e popolare e aree riservate all'attività edilizia privata, stabilita ai sensi dell'art. 3 della legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni, l'utilizzazione delle quali è subordinata alle formazioni di piani di edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18.04.1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni.

**p.I<sup>h</sup> - t.III<sup>o</sup> ART. 29**

*(Attuazione del P.U.C. - attuazione concertata)*

Tutte le aree raggruppate in *comparti edificatori* sono destinate a insediamenti integrati da *attuare in forma concertata* con intervento pubblico e privato.

In relazione a tale quadro attuativo, viene concentrata una cubatura da edificare in base all'intera superficie territoriale del comparto di cui esse fanno parte.

La volumetria realizzabile nel comparto sarà concentrata nella *pars aedificandi* ma a tutti i soggetti attuatori è attribuita, pro quota, la volumetria loro spettante per aver conferito le aree per la realizzazione del programma di intervento.

L'attuazione del programma, le attribuzioni delle volumetrie e gli impegni sono disciplinati dalla *convenzione* o dall'*accordo di programma*.

Al fine di garantire l'attuazione dei *comparti* ed il rispetto delle norme del **P.U.C.** il Comune *individua* per ciascun comparto o per quelli che riterrà prioritari nel quadro dei Programmi Attuativi un **Responsabile del procedimento**, anche esterno all'Amministrazione, il quale sia investito dei compiti necessari ad organizzare il comparto compiendo tutti gli atti propedeutici a carattere tecnico amministrativo e progettuale per la prima definizione del piano attuativo.

Ove siano individuati proprietari che non aderiscano alla procedura, entro il termine di 60 giorni dalla pubblicazione del Piano o ad essa vi si oppongano in modo tale che non venga raggiunta la quota del 75% indispensabile per l'attuazione del comparto, l'Amministrazione Comunale propone uno stralcio del *comparto* composto da *una o più unità funzionali* che possano procedere autonomamente senza il concorso dei proprietari non aderenti.

Qualora non sia possibile raggiungere *una o più unità funzionali* l'Amministrazione Comunale potrà procedere entro 30 giorni dalla pubblicazione del programma attuativo all'espropriazione delle aree dei proprietari non aderenti, ai sensi delle leggi 865/71 e 10/77.

**p.II<sup>h</sup> Titolo II<sup>o</sup> (t.II<sup>o</sup>)**  
*(Programmi attuativi)*

**p.II<sup>h</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 30**

*(Programmi attuativi: elenco)*

Sono programmi di attuazione del Piano Urbanistico Comunale:

- \* i *programmi pluriennali di attuazione (P.P.A.)*
- \* il *programma integrato d'area (P.I.A.)*
- \* il *programma dei lavori pubblici*
- \* il *programma dell'edilizia residenziale pubblica*
- \* l'*accordo di programma*

**p.II<sup>h</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 31**

*(Programma pluriennale di attuazione)*

L'attuazione del Piano Urbanistico Comunale avviene sulla base di *programmi pluriennali di attuazione (P.P.A.)* (art.23 della L.R 45/89) che delimitano le aree e le zone, incluse o meno in piani particolareggiati o in

piani di lottizzazioni, nelle quali debbono realizzarsi, anche a mezzo di **comparti edificatori**, le previsioni di detti strumenti e le relative urbanizzazioni, con riferimento ad un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.

Nella formulazione dei programmi **dove essere osservata** la proporzione tra aree destinate all'edilizia economica e popolare e aree riservate all'attività edilizia privata, stabilita ai sensi dell'art. 3 della legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche.

Il **P.P.A.** deve contenere (art. 24 della L.R. 45/89):

- \* una relazione sullo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente;
  - \* la descrizione delle opere pubbliche o di interesse generale da realizzarsi nel periodo di validità del programma;
  - \* la deliberazione degli ambiti e zone di intervento previste dal programma per le diverse funzioni urbane.
- Il programma è approvato con le modalità previste per il piano urbanistico comunale.

#### **p.II<sup>^</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 32**

##### **(Programma integrato)**

Il Comune di Macomer partecipa, per l'area di propria competenza, alla formazione dei **programmi integrati d'area (P.I.A.)**, di cui alla L.R. 17.01.1996.

I **P.I.A.** dovranno sviluppare le analisi puntuali:

- \* delle carenze funzionali alla realizzazione degli interventi e degli obiettivi del programma integrato, nell'ambito delle infrastrutture di carattere generale - viabilità, acqua, energia, depurazione, smaltimento rifiuti, edilizia scolastica - e di carattere settoriale - dotazione di infrastrutture per le attività artigiane e le piccole e medie imprese nell'industria, infrastrutture per l'agricoltura (es. reti irrigue, viabilità rurale, ecc.) e per il turismo;
- \* delle caratteristiche e delle condizioni di sviluppo dell'area interessata, anche in riferimento all'orientamento prevalente a livello provinciale, ponendo in risalto i punti di debolezza e i punti di forza del sistema locale nel cui ambito si interviene con il programma integrato;
- \* dei fattori emergenti e latenti che possano costituire potenzialità in grado di trascinare lo sviluppo dell'area interessata.

Nella fase di formazione dovranno essere definiti i parametri che consentono di applicare i criteri qualitativi stabiliti dall'art. 7 della legge 17/01/96, avuto riguardo a:

- \* l'intensità dell'occupazione generata, in rapporto al finanziamento previsto dal programma;
- \* l'intensità, in termini relativi, del conferimento di risorse da parte dei soggetti partecipanti, ed in particolare da parte dei privati;
- \* il grado di definizione degli interventi, in ordine alla realizzazione del programma;
- \* il grado di efficienza e di efficacia nella gestione delle opere degli interventi;
- \* l'incidenza delle attività produttive del programma.

I **P.I.A.** sono trasmessi alla Provincia per essere inclusi nei programmi regionali (Art. 9 L.R. 17/01/96).

L'attuazione dei **P.I.A.** avviene attraverso contratti (**accordo di programma**) tra i soggetti pubblici e privati interessati alla realizzazione delle opere (art. 11 L.R. 17/01/96).

I **P.I.A.**, una volta approvati, hanno validità ed efficacia urbanistica di piani particolareggiati esecutivi, anche in variante alle previsioni del **P.U.C.** e le opere in essi contenuti possono essere dichiarate di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza, sia che riguardino opere pubbliche, sia che riguardino opere, indicate espressamente dal programma, la cui realizzazione è competenza dei soggetti privati.

#### **p.II<sup>^</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 33**

##### **(Programma dei lavori pubblici)**

Il Comune, a norma della Legge 11/02/1994 n. 109 e successive modificazioni, approva un **programma dei lavori pubblici** da eseguire nel triennio, con l'elenco dei lavori distinto per settore e per priorità, il tutto secondo quanto prescritto nell'art. 13 della citata legge 109.

La redazione del **programma dei lavori pubblici** andrà coordinata con il vigente **P.P.A.**

Detto programma, da approvare anche ai sensi dell'Art. 1 della legge 3/01/1978 n. 1, dopo la sua redazione ed approvazione e fino al suo aggiornamento, diviene il riferimento per quanto attiene alle attività di trasformazione dei suoli proposte da soggetti sia pubblici che privati.

Nel corso dello studio degli **strumenti attuativi** possono essere proposte modificazioni a detto programma da

inserire nel suo aggiornamento triennale.

Il **programma dei lavori pubblici**, da eseguire nel triennio, deve contenere l'indicazione dei mezzi stanziati sullo stato di previsione o sul proprio bilancio, nonchè disponibili utilizzando, in base alla normativa vigente, contributi o risorse dello Stato, della Regione o di altri Enti Pubblici già stanziati nei rispettivi stati di previsione o bilanci, ovvero acquisibili ai sensi dell'art. 3 del decreto legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403 e successive modificazioni.

Il **programma triennale** prevede inoltre l'elenco dei lavori per settore, le priorità di intervento, il piano finanziario complessivo e per settore i tempi di attuazione degli interventi.

Nel programma sono inclusi, secondo un ordine di priorità, per tipologia di opere, solo i lavori di cui sia stato redatto almeno il progetto preliminare e la cui utilità sia accertata sulla base di una verifica delle esigenze cui i lavori debbono corrispondere, delle caratteristiche generali degli stessi, della stima sommaria dei relativi costi, nonchè dei benefici economici e sociali conseguibili.

Nel programma è data priorità alla manutenzione e al recupero del patrimonio pubblico, nonchè al completamento di lavori già iniziati.

#### **p.II<sup>a</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 34**

##### **(Programma di edilizia residenziale pubblica)**

Il Comune partecipa all'attuazione dei **programmi di edilizia residenziale pubblica** e dei **programmi di recupero urbano**, di cui al D.L. 5 ottobre 1993, n. 398 convertito in legge 4/12/1993, n. 493.

I programmi sono realizzati al servizio prevalente:

- \* del patrimonio di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, localizzato nei piani di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
- \* del patrimonio di edilizia residenziale pubblica dell'I.A.C.P. e del Comune, non ricompresi nei piani suddetti;
- \* del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di altri Enti locali o dello Stato.

Per contenere l'investimento pubblico mediante l'apporto di risorse aggiuntive private, i programmi di recupero urbano possono riguardare una o più tipologie d'intervento e precisamente:

- \* interventi di recupero di edifici pubblici all'interno degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica indicati all'art. 3 del D.M. 1 dicembre 1994, anche con la realizzazione di volumetrie aggiuntive;
- \* interventi di edilizia residenziale e non residenziale, di completamento ed integrazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica di cui al suindicato articolo 3, localizzati all'interno degli stessi od in aree contigue o prossime agli stessi insediamenti che possono prevedere interventi di recupero di edilizia residenziale pubblica, la realizzazione, la manutenzione, l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e l'inserimento di elementi di arredo urbano;
- \* interventi di edilizia residenziale e non residenziale, localizzati in aree anche esterne agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 3 del D.M. suindicato, da utilizzare per alloggi parcheggio compatibilmente con la finalità del recupero dell'edilizia residenziale pubblica.

#### **p.II<sup>a</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 35**

##### **(Accordo di programma)**

I soggetti, singoli o associati, della pianificazione urbanistico-territoriale, possono stipulare con i soggetti pubblici e privati **accordi di programma** finalizzati alla realizzazione di un complesso di opere nei settori industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale, residenziale e dei servizi.

La serie di opere ed interventi oggetto dell'**accordo di programma** deve essere finalizzata all'obiettivo primario di crescita economica produttiva del territorio interessato ed in particolare all'incremento sulla base occupativa diretta ed indiretta.

L'**accordo di programma**, se accompagnato dagli elaborati tecnici necessari, è uno strumento attuativo della pianificazione urbanistico-territoriale vigente.

L'**accordo di programma** di norma viene **approvato con la procedura** prevista per gli **strumenti di attuazione**.

Nei **casi in cui vi partecipino Enti Territoriali sovraordinati** o i cui effetti rivestano particolare rilevanza a diffusione sovracomunale, l'**accordo**, previa adozione del Consiglio Comunale competente per territorio, è approvato con deliberazione della Giunta regionale, sentito il Comitato tecnico urbanistico regionale **C.T.R.U.** (Art.28 della legge regionale 45/89).

L'accordo può prevedere altresì procedimento di arbitrato, nonchè interventi surrogatori di eventuali inadempienze dei soggetti privati.

Ove l'accordo comporti variazione del P.U.C. l'adesione del sindaco allo stesso deve essere ratificata dal Consiglio Comunale entro trenta giorni a pena di decadenza.

Qualora l'accordo preveda il coinvolgimento di Enti Territoriali di livello sovraordinato (Regione, Provincia,...) per verificare la possibilità di concordare l'accordo, il presidente della regione o il presidente della provincia o il sindaco convoca una conferenza tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni interessate.

In tal caso l'accordo, consistente nel consenso unanime del presidente della regione, del presidente della provincia, dei sindaci e delle altre amministrazioni interessate, è approvato con atto formale del presidente della regione o del presidente della provincia o del sindaco, ed è pubblicato nel bollettino ufficiale della regione.

L'accordo, qualora adottato con decreto del presidente della regione, produce gli effetti della intesa di cui all'art. 81, D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, determinando le eventuali e conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici e sostituendo le concessioni edilizie, sempre che vi sia l'assenso del comune interessato (Art. 27, Legge 8 giugno 1990, n. 142).

*p.II<sup>o</sup> Titolo III<sup>o</sup> (t.II<sup>o</sup>)  
(Strumenti attuativi)*

**p.II<sup>o</sup> - t.III<sup>o</sup> ART. 36**  
(*Strumenti attuativi: elenco*)

Sono strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale:

- \* il **piano particolareggiato (P.P.)**
- \* il **piano di recupero urbano (P.R.U.)**
- \* il **piano di lottizzazione convenzionata (P.di L.)**
- \* il **piano di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)**
- \* il **piano per insediamenti produttivi (P.I.P.)**
- \* la **concessione e l'autorizzazione edilizia**

**p.II<sup>o</sup> - t.III<sup>o</sup> ART. 37**  
(*Piano particolareggiato*)

Il **piano particolareggiato (P.P.)** è uno strumento attuativo del P.U.C. teso a disciplinare il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree. Sono da considerarsi **piani particolareggiati** anche i **piani di riqualificazione urbanistica ambientale** delle omonime zone ed i **piani dei parchi e delle aree verdi**.

I Piani Particolareggiati posso essere **di iniziativa pubblica**.

Alla formazione del Piano possono partecipare anche i soggetti privati interessati.

Il piano particolareggiato deve:

- \* contribuire al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti edilizi nel loro complesso anche mediante ristrutturazione urbanistica, con l'eventuale previsione di un diverso assetto viario e di una diversa distribuzione dei volumi edilizi, verificando, nel contempo, l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e prevedendone, ove necessario, l'integrazione al fine di evitare fenomeni di segregazione sociale e funzionale;
- \* migliorare la qualità a livello di organismo abitativo con il recupero del patrimonio edilizio abbandonato, degradato o sotto utilizzato attraverso modalità per l'esecuzione degli interventi indispensabili a consentire lo svolgimento adeguato alle attività residenziali, produttive e dei servizi;
- \* individuare, nell'ambito interessato al piano, gli edifici da demolire in tutto o in parte, quelli da ricostruire e le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione;
- \* riqualificare, nel caso del piano di riqualificazione ambientale, i suoli e le coperture vegetali, anche prevedendo gli eventuali elementi di arredo e di servizio
- \* consentire l'adeguata fruizione dei parchi e delle aree verdi, nel pieno rispetto delle masse vegetali esistenti eventualmente da potenziare, attraverso un complesso di arredi ed attrezzature, inclusi impianti sportivi a terra e piani d'acqua, garantendo l'accessibilità carrabile in idonei parcheggi di scambio e la fruizione pedonale e ciclabile attraverso un sistema di sentieri ad essi interconnessi.

Il **piano particolareggiato**, qualora interessi aree di **classe territoriale II<sup>A</sup>** e/o parti del territorio ricadenti in zone omogenee di futura urbanizzazione (**C**, **G** o **F**) si attua per **comparti edificatori** (art. 28 del **N.R.E.**) interessanti più zone anche se non contigue tra loro.

In tal caso l'intervento programmato può essere realizzato con **convenzione** o **accordo di programma** nei casi in cui i soggetti attuatori siano quelli previsti dall'art. 35 del **N.R.E.**) tra le parti interessate (pubbliche e private) mediante **attuazione concertata** (art. 29 del **N.R.E.**).

In fase di redazione del **P.P.**, con delibera del Consiglio Comunale, i perimetri dei comparti potranno essere modificati o realizzati per parti a condizione che sia mantenuto l'equilibrio tra le parti edificabili e le aree per servizi e l'organizzazione urbana.

I contenuti dei **piani particolareggiati** da realizzarsi per comparti edificatori sono i medesimi dei piani particolareggiati relativi alle zone di completamento.

Il piano particolareggiato, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'Albo Professionale, dovrà contenere i seguenti elaborati:

- \* relazione tecnica illustrante i criteri informatori che hanno portato alla soluzione progettuale, nonchè il piano finanziario relativo all'intervento;
- \* planimetria stralcio del **P.U.C.** vigente, con l'individuazione della zona oggetto del piano;
- \* la suddivisione in zone, a diverse destinazioni d'uso, delle aree ricomprese nel piano in scala non inferiore a 1:500;
- \* le reti stradali e le principali infrastrutture in scala non inferiore a 1:500, i dati altimetrici di ciascuna zona (profili) in scala non inferiore a 1:200;
- \* le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze in scala non inferiore a 1:200;
- \* gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- \* gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a ristrutturazione edilizia od urbanistica;
- \* le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- \* gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- \* le norme tecniche di attuazione con la precisazione in dettaglio delle modalità operative degli interventi;

ed inoltre:

- \* per i **piani di riqualificazione ambientale** e i **piani del verde e dei parchi**, gli elaborati specifici del tema trattato come meglio specificato ai successivi artt. 48 e 49 del **N.R.E.**.

Il **piano particolareggiato**, da realizzarsi mediante **comparti edificatori** contestualmente al progetto del piano, deve contenere tutta la documentazione inerente gli obblighi e gli impegni da assumere da parte dei soggetti proponenti, pubblici e/o privati.

### Il **piano particolareggiato**

Nel caso in cui il **P.P.** interessi, in tutto od in parte, più zone omogenee e coinvolga anche proprietà di aree destinate a standard urbanistici la convenzione deve contenere:

- \* la dichiarazione di tutti i soggetti proponenti della disponibilità delle aree del comparto edificatorio oggetto di pianificazione attuativa;
- \* l'impegno alla realizzazione di tutte le volumetrie programmate sulla base degli indici di fabbricabilità previsti dal piano;
- \* l'obbligazione alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree su cui insiste la viabilità prevista dal **P.P.** nonchè delle aree destinate all'**E.E.P.**, al verde pubblico, ai parcheggi ed ai servizi, eccettuate quelle di interesse comune e nelle quali intendono realizzare attrezzature e servizi, previo impegno formale idoneo a garantirne la realizzazione, la gestione e la manutenzione;
- \* l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o al pagamento del corrispettivo di tali opere qualora vengano realizzate dall'Amministrazione Comunale.

Dovranno inoltre essere garantite:

- \* la partecipazione, in misura proporzionale alla volumetria utilizzata, alla progettazione ed esecuzione per le opere di urbanizzazione secondaria;
- \* la possibilità ai proprietari delle aree non incluse nella **pars aedificandi** e da cui proviene la volumetria trasferita (aree per verde pubblico, per infrastrutture e servizi) di realizzare la medesima, per la quota loro spettante, senza ulteriori gravami se non quelli derivanti dagli obblighi convenzionali e semprechè la volumetria consenta l'edificazione di una o più unità immobiliari secondo le tipologie previste dal **P.P.**;
- \* la possibilità ai proprietari di cui al punto precedente che non hanno attribuita una volumetria edificabile

sufficiente alla realizzazione di una unità immobiliare o per la quota eccedente di un indennizzo definito tra le parti e commisurato al valore di mercato;

\* la facoltà dei proprietari non aderenti al **P.P.** di richiedere ai soggetti attuatori un indennizzo definito tra le parti e commisurato ai valori di mercato.

I proprietari delle **pars non aedificandi** ma incluse nel **comparto edificatorio** potranno decidere se far parte o meno del consorzio, nel caso in cui venga costituito, e comunque sono tenuti nel caso in cui vogliano

utilizzare, pro quota, la volumetria delle loro aree, a realizzare tale cubatura trasferendola nella pars aedificandi facente parte dello stesso comparto e a sottoscrivere tutte le condizioni di cui alla convenzione allegata al **P.P.** o all'accordo di programma.

I proprietari delle **aree di riqualificazione ambientale** potranno non cedere il nudo terreno da cui sono stati trasferiti i diritti edificatori, qualora s'impegnino alla riqualificazione ambientale e relativa manutenzione delle aree.

In caso di costituzione del consorzio del **comparto edificatorio**, le concessioni saranno rilasciate al consorzio stesso, previo adempimento di tutti gli obblighi previsti nella convenzione.

Nel caso che il **consorzio del comparto edificatorio** non venga costituito, dovranno porsi le condizioni perché tutte le volumetrie previste dal **P.P.** siano interamente realizzate, anche in tempi di attuazione differenziati o per stralci funzionalmente definiti, e non si potrà procedere al rilascio delle concessioni se non sono stati sottoscritti da tutti i soggetti proponenti ed aventi titolo gli impegni derivanti dagli obblighi convenzionali.

## **p.II<sup>a</sup> - t.III<sup>o</sup> ART. 38**

### **(Piano di recupero urbano)**

Il **piano di recupero urbano (P.R.U.)** è uno strumento attuativo del **P.U.C.** teso a disciplinare il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, compresi nel centro storico (zone **A**) oppure nelle **zone di recupero**, anche diverse dalle zone **A**, individuate con deliberazione del Consiglio Comunale.

I **piani di recupero urbano** devono:

\* contribuire al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti edilizi nel loro complesso anche mediante ristrutturazione urbanistica, con l'eventuale previsione di un diverso assetto viario e di una diversa distribuzione dei volumi edilizi, verificando, nel contempo, l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e prevedendone, ove necessario, l'integrazione al fine di evitare fenomeni di segregazione sociale e funzionale;

\* migliorare la qualità a livello di organismo abitativo con il recupero del patrimonio edilizio abbandonato, degradato o sotto utilizzato attraverso modalità per l'esecuzione degli interventi indispensabili a consentire lo svolgimento adeguato alle attività residenziali, produttive e dei servizi;

\* favorire il mantenimento delle funzioni tradizionali e, per quanto in particolare riguarda l'ambito del centro storico, la permanenza dei residenti;

\* adeguare la qualità tecnica delle costruzioni con interventi tesi al consolidamento statico degli edifici in accettabili condizioni, mediante operazioni di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, al fine di poter essere utilizzati per lo svolgimento delle funzioni originarie ovvero per destinazioni d'uso compatibili con il contesto attuale in cui gli stessi ricadono;

\* individuare, nell'ambito interessato al piano, gli edifici da demolire in tutto o in parte, quelli da ricostruire e le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione.

Il **piano di recupero** è lo strumento per il recupero del patrimonio edilizio esistente, pubblico o privato, nelle zone dichiarate degradate, in qualsiasi zona territoriale omogenea si trovino ubicate (Art. 22 della L.R. 45/78).

I **piani di recupero urbano** possono essere:

\* **di iniziativa comunale**

\* **di iniziativa privata**

### **Piani di recupero urbano di iniziativa comunale**

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere alla predisposizione di **piani di recupero** delle aree individuate ai sensi dell' Art. 27 della Legge n. 457/78.

Alla proposta deve essere allegato il progetto, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'albo professionale, contenente i seguenti elaborati:

\* relazione tecnica illustrante i criteri informatori che hanno portato alla soluzione progettuale con particolare riferimento ai calcoli ed ai dati relativi ai parametri edilizi ed urbanistici adottati.

- \* planimetria stralcio del **P.U.C.** vigente con l'individuazione della zona di recupero entro cui ricade l'intervento, dell'area e/o degli immobili interessati al piano.
- \* planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, dello stato di fatto, contenente le indagini sugli edifici esistenti, sulla loro tipologia edilizia e funzionale e sulle loro condizioni statiche ed igieniche.
- \* planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, rappresentante lo stato di fatto, delle attrezzature esistenti, della viabilità e delle reti canalizzate.
- \* planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, contenenti le proposte progettuali e, in particolare, l'individuazione delle unità minime di intervento nonché le operazioni ammesse per gli edifici e per le aree ricadenti all'interno del piano.
- \* profili regolatori, in scala non inferiore a 1:200 rappresentanti la situazione attuale e le variazioni conseguenti alle proposte progettuali.
- \* planimetrie, in scala 1:200, relative alla eventuale nuova edificazione ed agli edifici per i quali sono previsti interventi di modifica strutturale e/o funzionale.
- \* norme tecniche di attuazione con la precisazione in dettaglio delle modalità operative degli interventi.
- \* planimetrie storiche catastali con riferimento alle trasformazioni storiche dell'area oggetto del piano e l'elenco degli eventuali proprietari degli immobili per i quali si prevede l'acquisizione al patrimonio comunale.

#### ***Piani di recupero di iniziativa privata***

I proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati possono presentare da soli o riuniti in consorzio volontario all'Amministrazione Comunale proposte di ***piani di recupero urbano***.

Alla proposta deve essere allegato il progetto, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'albo professionale, contenente i seguenti elaborati:

- \* relazione tecnica illustrante i criteri informatori che hanno portato alla soluzione progettuale, con particolare riferimento ai calcoli ed ai dati relativi ai parametri edilizi ed urbanistici adottati, ed il lavoro di indagine effettuato.
- \* planimetria stralcio del **P.U.C.** vigente con l'individuazione della zona di recupero entro cui ricade l'intervento dell'area e/o degli immobili interessati alla proposta di piano.
- \* planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, dello stato di fatto, contenente le indagini sugli edifici esistenti, sulla loro tipologia edilizia e funzionale e sulle loro condizioni statiche ed igieniche.
- \* planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, rappresentante lo stato di fatto, delle attrezzature esistenti, della viabilità e delle reti canalizzate.
- \* planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, contenenti le proposte progettuali ed, in particolare, l'individuazione delle unità minime di intervento nonché le operazioni ammesse per gli edifici e per le aree ricadenti all'interno del piano.
- \* profili regolatori, in scala non inferiore a 1:200, rappresentante la situazione attuale e le variazioni conseguenti alle proposte progettuali.
- \* planimetrie, in scala 1:200, relative alla eventuale nuova edificazione ed agli edifici per i quali sono previsti interventi di modifica strutturale e/o funzionale.
- \* norme tecniche di attuazione con la precisazione in dettaglio delle modalità operative degli interventi.
- \* planimetrie catastali con riferimento alle trasformazioni storiche dell'area oggetto del piano e l'elenco degli eventuali proprietari degli immobili per i quali si prevede l'acquisizione al patrimonio comunale.
- \* atto da cui risulti che i proprietari proponenti il **P.R.U.** rappresentano, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 degli immobili interessati dallo studio.

#### ***p.II<sup>a</sup> - t.III<sup>o</sup> ART. 39***

##### ***(Piano di lottizzazione convenzionata)***

Il ***piano di lottizzazione convenzionata (P. di L.)*** di iniziativa privata è uno strumento attuativo del **P.U.C.** che riguarda unicamente le zone omogenee **C** (di espansione residenziale), **G** (servizi di carattere generale) ed **F** (turistica).

Il **P. di L.**, tenendo conto della normativa specifica di zona, deve:

- \* assicurare un corretto inserimento nel territorio della proposta di volumetrie insediabile in relazione ai siti edificabili con particolare riguardo alla conformazione morfologica ed alle preesistenze vegetative;
- \* garantire la dotazione degli standards urbanistici;
- \* favorire o migliorare il contesto delle aree di contorno con particolare riferimento alle carenze infrastrutturali registrabili localmente;
- \* promuovere la concentrazione di spazi di relazione favorendo l'accessibilità degli stessi ai disabili ed ove occorra prevedere volumetrie di servizio adeguate all'insediamento previsto.

Il ***piano di lottizzazione*** deve essere redatto da professionista abilitato a norma di legge e deve comprendere i

seguenti elaborati:

- \* planimetria in scala 1:10.000 da cui risulti l'inserimento della lottizzazione nella zona del territorio comunale;
- \* planimetria in scala 1:1.000 con l'indicazione dei capisaldi di riferimento pianoaltimetrico e delle presenze naturalistiche ed ambientali;
- \* planimetria in scala non inferiore a 1:1.000 con l'individuazione delle aree edificabili, di quelle destinate al verde e ai servizi pubblici, che devono essere indicate nel numero, tipo e consistenza;
- \* planimetria in scala non inferiore a 1:1.000 con l'indicazione della viabilità distinta nelle sue componenti principali e secondarie;
- \* planivolumetrico con quote del terreno e curve di livello, in scala non inferiore a 1:5.000, recante l'indicazione dei lotti, delle caratteristiche degli edifici, dei distacchi, delle dimensioni delle strade e degli spazi di circolazione e di sosta in generale;
- \* elaborato con l'indicazione della destinazione d'uso degli edifici, in tutte le loro parti;
- \* sezioni stradali e tipi edilizi in scala 1:200;
- \* relazione illustrativa;
- \* convenzione, da stipulare tra il lottizzante ed il Comune, riguardante le modalità esecutive e gli oneri per l'attuazione del piano, come di seguito indicato.

La **convenzione** che il proprietario proponente deve stipulare con il Comune **riguarda** le **modalità** e gli **oneri** relativi alla realizzazione del piano di lottizzazione, ed in particolare:

- \* la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico del proponente, degli oneri relativi alla realizzazione di dette opere;
- \* la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria e la determinazione degli oneri, a carico del proponente, per la realizzazione delle opere stesse;
- \* l'eventuale cessione di immobili che vengono offerti dal lottizzante o richiesti dall'Amministrazione Comunale a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- \* la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione a carico del lottizzante, da eseguire secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale;
- \* l'impegno, da parte della proprietà lottizzante, alla manutenzione delle opere di urbanizzazione, fino alla consegna al Comune, con la precisazione dei tempi e dei modi relativi;
- \* l'eventuale impegno per la realizzazione, da parte della proprietà, di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo, parziale o totale, degli oneri di urbanizzazione secondaria nonché i termini ed i modi di esecuzione delle stesse;
- \* la precisazione dei termini di tempo previsti per la realizzazione degli insediamenti del piano di lottizzazione;
- \* l'importo delle garanzie finanziarie offerte per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle previsioni contenute nella lottizzazione stessa;
- \* l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art. 7 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 comma 1) e 4).

#### *p.II<sup>o</sup> - t.III<sup>o</sup> ART. 40*

#### *(Piano di edilizia economica popolare)*

Il **piano di edilizia economica popolare (P.E.E.P.)**, da attuarsi nelle zone specificatamente individuate per tale destinazione o in esecuzione di programmi attuativi che prevedano una riserva specifica devono, come i piani di lottizzazione:

- \* assicurare un corretto inserimento nel territorio della proposta di volumetrie insediabile in relazione ai siti edificabili con particolare riguardo alla conformazione morfologica ed alle preesistenze vegetative;
- \* garantire la dotazione degli standards urbanistici;
- \* favorire o migliorare il contesto delle aree di contorno con particolare riferimento alle carenze infrastrutturali registrabili localmente;
- \* promuovere la concentrazione di spazi di relazione favorendo l'accessibilità degli stessi ai disabili ed ove occorra prevedere volumetrie di servizio adeguate all'insediamento previsto.

Nei **P.E.E.P.** che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o parti di edifici, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Nell'ambito dei **P.E.E.P.** è consentita la previsione di attività produttive e terziarie convenzionate purchè compatibili e commisurate con la residenza.

Per quanto riguarda il dimensionamento del **P.E.E.P.** nonché le modalità di determinazione del prezzo di

cessione delle aree si applicano le disposizioni dell'art. 33 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, e successive modifiche.

Il piano per l'edilizia economica popolare deve essere redatto da professionista abilitato a norma di legge e deve comprendere i seguenti elaborati:

- \* relazione illustrativa dei criteri di impostazione del piano;
- \* planimetria stralcio delle previsioni del **P.U.C.**;
- \* una o più planimetrie del piano, disegnate sulla mappa catastale, contenente tutti gli elementi delle previsioni sopra descritte e la suddivisione in zone a diversa destinazione d'uso;
- \* grafici in scala compresa fra 1:500 e 1:200 indicanti i profili altimetrici, le tipologie dei fabbricati, le sezioni delle sedi stradali e le sistemazioni a verde o a parcheggi;
- \* le norme tecniche di attuazione ed eventuali prescrizioni speciali;
- \* piano dei compatti edilizi ed elenchi catastali delle proprietà da espropriare;
- \* programmi e fasi a di attuazione;
- \* relazione sulle spese necessarie alle espropriazioni ed alla esecuzione delle opere pubbliche;
- \* quanto altro occorra a consentire la corretta interpretazione del piano.

#### *p.II<sup>^</sup> - t.III<sup>°</sup> ART. 41*

#### *(Piano per insediamenti produttivi)*

Riguarda la Zona D1 (Bonutrau) e D2 (Tossilo) destinata all'insediamento di attività produttive miste di carattere industriale, artigianale, commerciale e del terziario, con esclusione di quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale dovessero recare molestia o essere pregiudizievoli alle zone residenziali contigue.

Per ogni attività produttiva è consentita anche la costruzione dell'abitazione del custode, per una superficie netta residenziale massima di mq. 120,00 +30% per accessori alla residenza.

Nell'ambito della Zona D1 e D2 sono ubicabili gli impianti produttivi, i depositi, i magazzini, i laboratori, i centri commerciali, i servizi tecnici ed amministrativi e gli uffici. Per i nuovi esercizi commerciali la superficie di vendita non può superare il 50% della superficie edificabile sino ad un massimo di mq2500 e per gli esercizi commerciali la superficie di vendita non può superare il 50% della superficie edificabile fatto salvo per gli esercizi commerciali esistenti muniti di licenza commerciale per i quali la superficie destinata a commercio può essere pari a quella utilizzata al momento dell'approvazione del Piano Commerciale, sino ad una superficie massima non superiore a mq. 2500.

Sono escluse le industrie nocive e le residenze a qualsiasi titolo, ad eccezione della casa del custode. È consentita l'apertura di medie strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari e alimentari. È esclusa l'apertura di esercizi di vicinato alimentari e grandi strutture di vendita

Tutti gli impianti produttivi insediati e da insediare dovranno essere dotati d'impianti idonei alla eliminazione di eventuali inquinamenti atmosferici, acustici e per lo smaltimento dei materiali solidi, liquidi e dei rifiuti in genere. Nella zona D2 Tossilo è escluso l'insediamento di Esercizi di

Vicinato alimentari e non alimentari, ad eccezione della vendita esclusivamente in connessione con insediamenti produttivi artigianali o industriali, quando la vendita stessa avvenga nei locali di produzione o nei locali attigui o comunque funzionalmente connessi.

Per gli insediamenti di attività commerciali, va sempre fatto riferimento, alla dotazione incrementale degli standards dei parcheggi, alle norme del nuovo piano commerciale Comunale.

#### *p.II<sup>^</sup> - t.III<sup>°</sup> ART. 42*

#### *(Concessione ed autorizzazione edilizia)*

Gli interventi di trasformazione edilizia sono di norma soggetti a **concessione edilizia**.

Gli interventi soggetti a semplice **autorizzazione** o a ad **asseverazione** sono descritti agli artt. 53 e 54 del **N.R.E.**

La domanda di **concessione edilizia** deve essere corredata dai seguenti documenti:

- \* copia del rilievo aereofotogrammetrico ufficiale;
- \* copia della tavola del **P.U.C.** e della tavola del piano attuativo, qualora esista;
- \* una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1.000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano e territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- \* planimetrie generali orientate in scala 1:2.000 con le indicazioni delle opere di urbanizzazione primaria esistenti riscontrate presso gli uffici competenti;
- \* planimetrie in scala 1:200 corredate dai calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni di legge, alle **N.di A.** del **P.U.C.** e del **N.R.E.** ;

- \* progetto quotato in scala 1:100 comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori previsti;
- \* pianta del piano terreno di ogni costruzione riportante:
  - l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
  - le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
  - il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;
  - gli alberi, le aiuole, gli infissi esistenti sul marciapiede fronteggiante l'edificio;
- \* particolari costruttivi e architettonici delle facciate della costruzione in scala 1:20 con le relative piante e sezioni;
- \* schema in scala 1:100 delle posizioni di prelievo e di immissioni prescritte da norme di legge;
- \* completa documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze;
- \* progetto di utilizzazione, sistemazione e arredo degli spazi scoperti;
- \* la documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto degli insediamenti produttivi;
- \* ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n.10, per la concessione non onerosa e quelli di cui all'art. 7 della medesima legge per l'edilizia sovvenzionata, il rilascio della concessione è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

*p.II<sup>o</sup> - t.IV<sup>o</sup> **Titolo IV<sup>o</sup> (t.IV<sup>o</sup>)**  
(Piani di settore)*

*p.II<sup>o</sup> - t.IV<sup>o</sup> **ART. 43**  
(Piani di settore: elenco)*

Sono **piani di settore** del Piano Urbanistico Comunale:

- \* il **piano di sviluppo ed adeguamento della rete di vendita**
- \* il **piano generale del traffico urbano**
- \* il **piano del colore**
- \* il **piano zonale di sviluppo agricolo**
- \* il **piano di riqualificazione ambientale**
- \* il **piano del verde e dei parchi**

*p.II<sup>o</sup> - t.IV<sup>o</sup> **ART. 44**  
(Piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita)*

Al fine di favorire una più razionale evoluzione dell'apparato distributivo, il Comune procede alla formazione di un **piano commerciale, ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 114/98**.

Il **piano** commerciale, nel rispetto delle previsioni urbanistiche, tende ad assicurare la migliore funzionalità e produttività del servizio da rendere al consumatore e il maggior possibile equilibrio tra installazioni commerciali a posto fisso e la presumibile capacità di domanda della popolazione stabilmente residente e fluttuante, tenuto conto anche delle funzioni svolte dall'ambulatario e da altre forme di distribuzione in uso.

Il **piano** commerciale rileva altresì la consistenza della rete distributiva in atto nel territorio del comune, detta norme e direttive per lo sviluppo e l'adeguamento della medesima, e può determinare, per i vari settori merceologici, la superficie minima dei locali adibiti alla vendita.

Per il rilascio di nuove autorizzazioni il **piano** commerciale determina, eventualmente anche con riferimento a singole zone, il limite massimo in termini di superficie globale, separatamente per settori merceologici, della rete di vendita per generi di largo e generale consumo in modo da promuovere, anche con l'adozione di tecniche moderne, lo sviluppo e la produttività del sistema e da assicurare il rispetto della libera concorrenza nonché un adeguato equilibrio tra le varie forme distributive.

Le disponibilità che si determineranno nel tempo a seguito della cessazione di esercizi esistenti, dovranno essere utilizzate in conformità a quanto determinato dal **piano commerciale**.  
Il **piano** commerciale viene approvato dal consiglio comunale.

Nei piani particolareggiati devono essere determinati gli spazi eventualmente riservati ai centri commerciali all'ingrosso e al dettaglio, ivi compresi i mercati rionali, ed ai grandi esercizi di vendita con superficie superiore ai millecinquecento metri quadrati, esclusi i magazzini ed i depositi.

**p.II<sup>a</sup> - t.IV<sup>o</sup> ART. 45**  
**(Piano generale del traffico urbano)**

Il **piano generale del traffico urbano** viene adottato dal Consiglio Comunale e deve precisare la politica intermodale che si vuole adottare per la mobilità di Macomer, definire la viabilità principale, individuare le aree pedonali e le zone a traffico limitato, con l'obiettivo del miglioramento della circolazione pedonale, ciclabile e meccanizzata (movimenti dei mezzi pubblici e privati, anche regolati attraverso apprestamenti semaforici) in un quadro di salvaguardia ambientale.

Il **piano**, basandosi su indagini specifiche atte a determinare il quadro della mobilità attuale e su procedure di simulazione che consentano di verificare gli assetti futuri del traffico, definirà inoltre lo schema delle linee di trasporto urbano, gli attestamenti e le percorrenze delle linee extraurbane, i parcheggi di attestamento e di interscambio nonché la scala di priorità degli interventi necessari al potenziamento delle infrastrutture viarie e di parcheggio.

Il **piano** ha validità biennale e deve, in via primaria, regolare l'uso della risorsa viaria esistente.

Nel caso che vengano proposte modifiche all'assetto infrastrutturale e dei parcheggi, queste hanno il valore di proposte di variante al **P.U.C.**

Nell' ambito del **piano**, l'Amministrazione Comunale definisce, **il piano dei parcheggi** che deve prevedere il sistema dei parcheggi occorrenti per il soddisfacimento dei fabbisogni residenziali, commerciali, del terziario e dei servizi generali e di quartiere.

Il piano dovrà inoltre prevedere, in relazione all'assetto infrastrutturale esistente e previsto, la localizzazione dei **punti di distribuzione del carburante**, previa predisposizione dei **criteri**, in osservanza della legislazione vigente in materia (D.L. 11/02/98, n° 32).

**p.II<sup>a</sup> - t.IV<sup>o</sup> ART. 46**  
**(Piano del colore)**

Il **piano del colore (P.d.C.)** detta gli indirizzi per la scelta cromatica relativa ai prospetti degli edifici esistenti da restaurare e per gli edifici da realizzare, articolandoli per ambiti omogenei.

Il **piano** regola anche tutti gli aspetti che riguardano la configurazione e la natura delle componenti degli edifici visibili dalle aree di pubblica circolazione, quali fondi e rilievi, cornicioni, lesene, marcapiani, bugnati, gronde e pluviali, serramenti inclusi stipiti, architravi, cornici, balconate, ringhiere, recinzioni e quant'altro concorra a definire l'immagine esterna degli edifici, ivi incluso il trattamento delle facciate cieche e le scelte relative ai rivestimenti di protezione.

In fase di formazione del **piano** detti indirizzi debbono tenere conto anche dell'arredo urbano e delle esigenze e vincoli per il restauro degli edifici a carattere storico monumentale.

La redazione del **piano** deve partire dalla definizione di una immagine ambientale di riferimento e deve essere preceduta da una fase di analisi storico-filologica condotta su basi archivistiche, iconografiche, che tenga conto delle tecniche costruttive e di ornato tradizionali, della gamma di materiali reperibili in loco cui va data comunque la preferenza.

Il **piano** costituisce, unitamente al **repertorio tipologico** (Abaco dei tipi edilizi) ed al **laboratorio per il recupero** del centro storico l'osservatorio delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche della zona A (art. 81 del **N.R.E.**).

Il **piano**, redatto da tecnici qualificati, viene approvato dal Consiglio Comunale e, pur fissando dei criteri vincolanti a carattere generale, deve comunque lasciare spazio alle scelte progettuali di dettaglio sia per quanto riguarda i piani attuativi che i singoli interventi edilizi.

La verifica della congruità dei progetti agli indirizzi del **P.d.C.** è effettuata dalla commissione edilizia.

In attesa dell'approvazione del **piano** la commissione edilizia si atterrà, nella scelta dei colori, alla gamma cromatica ottenibile con l'utilizzo delle terre naturali, per quanto riguarda le altre componenti a quelli ottenibili con l'utilizzo di materiali locali; in particolare per tutti gli interventi nel centro storico va evitato l'impiego di materiali e serramenti che siano in contrasto, come effetto cromatico e visivo, con quelli tradizionalmente usati a Macomer.

Il Comune potrà inoltre promuovere la riplasmazione cromatica e dell'ornato in ambiti particolari, segnatamente in corrispondenza degli approcci alla città, anche attraverso **piani di recupero urbano o di riqualificazione ambientale**.

#### **p.II<sup>a</sup> - t.IV<sup>o</sup> ART.47**

##### **(Piano zonale di sviluppo agricolo)**

Il **piano zonale di sviluppo agricolo** può riguardare tutte le sottozone a destinazione agricola (**E**), ma specificamente quelle sottozone che pur presentando allo stato attuale uno sviluppo marginale, per effetto della strutturazione fondiaria e della infrastrutturazione preesistente, possono essere suscettibili di riclassificazione (**E<sub>1</sub>, E<sub>2</sub>, E<sub>5</sub>**).

L'Amministrazione Comunale promuove, con i piani di settore, lo sviluppo agricolo, attualmente basato essenzialmente sulla produttività dell'industria lattiero casearia, mediante la ristrutturazione ed il potenziamento dei compatti esistenti, incentivando altre attività produttive non esclusivamente in stretta connessione con la zootecnia.

Il **piano** deve promuovere:

- \* lo sviluppo delle attività agricole, zootecniche e forestali;
- \* l'aumento della produttività delle aziende e della qualità dei prodotti;
- \* lo sviluppo della cooperazione e dell'associazionismo agricolo;
- \* le condizioni di vita, di lavoro e di sicurezza della popolazione rurale, con speciale riferimento a quella montana e collinare;
- \* la conoscenza dei programmi e delle direttive regionali, statali e comunitarie e le fonti di finanziamento;
- \* le iniziative imprenditoriali agricole (cooperative agricole e loro consorzi).

Il **piano** deve prevedere le seguenti articolazioni per settore:

- \* settore produzione animali e foraggiere;
- \* settore produzione lattiero-casearia;
- \* settore delle coltivazioni intensive;
- \* settore delle coltivazioni estensive;
- \* settore delle coltivazioni pregiate;
- \* settore della forestazione.

Il **piano** deve altresì prevedere incentivi:

- \* al riordino fondiario;
- \* al riordino agrario;
- \* allo sviluppo interaziendale;
- \* al censimento dei fabbricati rurali e dei centri sociali e di servizio.

Il **piano**, redatto da un tecnico abilitato, deve infine contenere:

- \* l'analisi geologica;
- \* l'analisi agro-pedologica;
- \* l'individuazione delle aree depresse o da bonificare;
- \* la descrizione delle infrastrutture;
- \* l'approvvigionamento idrico, elettrico e le infrastrutture viarie;
- \* il censimento delle strutture fondiarie;
- \* il censimento delle aziende produttive;
- \* i dati sulla produzione e commercializzazione;
- \* un'ipotesi di riordino per settori;
- \* un'ipotesi di sviluppo;
- \* la riclassificazione delle aree per compatti omogenei, anche interzonale;
- \* il quadro economico dei fabbisogni;
- \* l'individuazione delle forme di cooperazione e associazionismo per la coltivazione, la produzione, la distribuzione e la commercializzazione dei prodotti;
- \* un centro di assistenza per la cooperazione e lo sviluppo.

**p.II<sup>^</sup> - t.IV<sup>o</sup> ART. 48**

**(Piano di riqualificazione ambientale)**

L'Amministrazione Comunale, per le parti del territorio soggette a degrado ambientale adotta tutte quelle misure tendenti alla loro riqualificazione mediante appositi **piani di riqualificazione ambientale**.

I **piani**, oltre alle aree, possono ricoprire edifici o parte di essi e riguardare **classi territoriali** e **zone omogenee** anche diverse.

Limitatamente al piano di riqualificazione ambientale della zona B<sub>2</sub> non dovranno essere reperiti ulteriori standards in quanto già soddisfatti in sede di piano particolareggiato.

I **piani** devono, oltre alla relazione, contenere:

- \* le analisi dei luoghi anche in riferimento alle zone circostanti;
- \* le destinazioni d'uso e tutte quelle norme di attuazione che consentono di definirne le destinazioni d'uso;
- \* i grafici e tutti gli elaborati tecnici occorrenti per descrivere gli interventi da realizzare e l'assetto definitivo dei luoghi e le loro potenzialità;
- \* gli studi geopedologici, agronomici e lo studio di impatto ambientale;
- \* gli eventuali particolari costruttivi degli interventi proposti.

I **piani** sono adottati con le procedure dei piani particolareggiati ed hanno la medesima efficacia.

**p.II<sup>^</sup> - t.IV<sup>o</sup> ART. 49**

**(Piano del verde e dei parchi)**

L' Amministrazione Comunale, per le aree di **classe territoriale IV** ^e, per le aree destinate a verde pubblico od a parco, adotta appositi **piani del verde o dei parchi**.

I **piani**, oltre alle aree, possono ricoprire edifici o parte di essi e riguardare **classi territoriali** .

I piani devono, oltre alla relazione, contenere:

- \* le analisi dei luoghi anche in riferimento alle zone circostanti;
- \* le destinazioni d'uso e tutte quelle norme di attuazione che consentono di definirne le destinazioni d'uso;
- \* le infrastrutture occorrenti per la loro sistemazione e valorizzazione;
- \* il planovolumetrico di massima, con la descrizione degli eventuali edifici pubblici di servizio, in scala adeguata in relazione agli interventi;
- \* le aree, i manufatti e gli edifici da sottoporre a tutela;
- \* i grafici e tutti gli elaborati tecnici occorrenti per descrivere gli interventi da realizzare e l'assetto definitivo dei luoghi e le loro potenzialità;
- \* gli studi geopedologici, agronomici e lo studio di impatto ambientale;
- \* gli eventuali particolari costruttivi degli interventi proposti.

I **piani** sono adottati con le procedure dei piani particolareggiati ed hanno la medesima efficacia.

**PARTE TERZA (p.III<sup>^</sup>)**

**(Interventi ammessi in assenza di strumenti attuativi - autorizzazione ed asseverazione)**

**p.III<sup>^</sup> Titolo I<sup>o</sup> (t.I<sup>o</sup>)**

**(Interventi ammessi in assenza di strumenti attuativi)**

**p.III<sup>^</sup>- t.I<sup>o</sup> ART. 50**

**(Interventi di trasformazione edilizia ammessi)**

In tutte le zone omogenee ove gli interventi edilizi sono subordinati all'esistenza di strumenti attuativi vigenti, in assenza di questi, sono consentiti i seguenti interventi:

- \* **interventi su edifici esistenti;**
- \* **interventi di completamento e di nuova costruzione;**
- \* **interventi per opere minori;**

\* **modifiche di destinazione d'uso;**  
con le limitazioni di seguito elencate.

Gli interventi di manutenzione ordinaria straordinaria e restauro conservativo sono consentiti in tutte le zone omogenee mentre gli interventi di ristrutturazione edilizia non sono consentiti nella zona omogenea A (centro storico), nelle zone sottoposte a vincolo e sugli edifici di particolare pregio storico e monumentale senza il parere preventivo degli enti preposti alla loro tutela.

Gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione sono consentiti solo:

- \* per la realizzazione di opere pubbliche o in attuazione di programmi ammessi a finanziamento per effetto di provvedimenti statali e regionali;
- \* per la realizzazione di edifici in lotti interclusi (art. 19 del **N.R.E.**) o per il completamento di opere nelle aree di pertinenza non sature (art. 18 del **N.R.E.**).
- \* per interventi edilizi su opere minori.

Le modifiche di destinazioni d'uso sono consentite nei limiti ed alle condizioni prescritte nella normativa specifica delle diverse zone omogenee.

**p.III<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 51**  
(*Interventi di manutenzione ordinaria*)

Le opere ammesse sono sostanzialmente tese a ripristinare od a rifare parti non significative del fabbricato e non debbono pertanto modificare le caratteristiche originarie dell'immobile, alterarne la struttura e modificarne la disposizione dei locali.

Tra le opere di manutenzione ordinaria rientrano i seguenti interventi:

**\* *finiture esterne:***

riparazione, rinnovamento e sostituzione purché ne siano conservati i caratteri originari (pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere, ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura);

**\* *elementi strutturali:***

riparazione di tetti e solai con mantenimento dei caratteri originari;

**\* *finiture interne:***

riparazione e sostituzione purché, nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.), siano mantenuti i caratteri originari;

**\* *impianti ed apparecchi igienico-sanitari:***

riparazione, sostituzione ed adeguamento;

**\* *impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:***

riparazione, sostituzione ed adeguamento, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

**p.III<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 52**  
(*Interventi di manutenzione straordinaria*)

Tra le opere di manutenzione straordinaria rientrano i seguenti interventi:

**\* *finiture esterne:***

rifacimento totale e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; sostituzione di tutti gli infissi, ringhiere e parapetti; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura;

• ***elementi strutturali:***

- consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali verticali ed orizzontali degradati; rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

• ***murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:***

rifacimento di parti limitate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari;

• ***tramezzi e aperture interne:***

realizzazione o eliminazione di aperture interne e di tramezzi purché la stessa unità immobiliare non venga frazionata od aggregata ad altre unità immobiliari;

**\* *finiture interne:***

sostituzione e rifacimento delle parti comuni (scale, androni, portici, logge ecc.);

**\* impianti ed apparecchi igienico-sanitari:**

installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi;

**• impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:**

installazione degli impianti e dei volumi tecnici all'interno degli edifici, senza che ciò comporti alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo degli stessi.

**p.III^- t.I° ART. 53**

**(Interventi di restauro e risanamento conservativo)**

Gli interventi di **restauro** e di **risanamento conservativo** sono così meglio specificati:

**Restauro conservativo**

E' rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e alla eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e la testimonianza storica.

Tra le opere di restauro conservativo rientrano i seguenti interventi:

**\* finiture esterne:**

restauro e ripristino di tutte le finiture e l'eventuale rifacimento delle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche volte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio;

**• elementi strutturali:**

ripristino e consolidamento statico: qualora ciò non sia possibile, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendone il posizionamento originario.

Non sono ammessi nuovi orizzontamenti né alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, dei prospetti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture.

E' ammesso il ripristino e la valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio;

**• murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:**

non è ammessa l'alterazione dei prospetti.

E' tuttavia consentito il ripristino di aperture originarie e l'eliminazione di aperture aggiunte, di elementi deturpanti e di superfetazioni non significative;

**• tramezzi e aperture interne:**

restauro e ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, ecc.

Per mutate esigenze funzionali e d'uso è consentita la realizzazione e la demolizione di tramezzi la chiusura di porte e l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari, con la conservazione dell'impianto distributivo dell'edificio, avuto particolare riguardo alle parti comuni;

**\* finiture interne:**

restauro e ripristino di tutte le finiture, con eventuale rinnovamento e sostituzione delle stesse, impiegando materiali originari o con essi affini, eliminazione degli elementi aggiunti e delle superfetazioni non significative;

**\* impianti ed apparecchi igienico-sanitari:**

realizzazione ed integrazione degli impianti all'interno degli edifici, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici esistenti nell'immobile.

**Risanamento conservativo**

E' finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici che necessitano di operazioni di consolidamento, integrazione degli elementi strutturali e la modifica dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri architettonici degli edifici.

Tra le opere di risanamento conservativo rientrano i seguenti interventi:

**\* finiture esterne:**

ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio;

**• elementi strutturali:**

ripristino e consolidamento statico: qualora ciò non sia possibile sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendone il posizionamento originario.

Non sono ammessi nuovi orizzontamenti né alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di

quelle strettamente indispensabili alla installazione degli impianti tecnologici;

**\* *murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:***

ripristino e valorizzazione dei prospetti anche mediante il rifacimento delle parti degradate, pericolanti o crollate, nel rispetto del posizionamento e dei caratteri originari;

• ***tramezzi e aperture interne:***

ripristino e valorizzazione degli ambienti interni anche mediante modifica dell'assetto planimetrico e nelle aggregazioni delle unità immobiliari, purché non vengano alterate le parti comuni dell'edificio (scale, androni, portici, logge, ecc.);

**\* *finiture interne:***

ripristino ed eventuale rinnovo e sostituzione delle parti degradate con l'obiettivo della valorizzazione degli elementi di pregio, avuto particolare riguardo alle parti comuni (scale, androni, portici, logge, ecc.);

**\* *impianti ed apparecchi igienico-sanitari:***

realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi;

• ***impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:***

installazione degli impianti e dei volumi tecnici all'interno degli edifici.

**p.III<sup>h</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 54**

**(Interventi di ristrutturazione edilizia)**

Tra le opere di ristrutturazione edilizia ammesse in tutte le zone omogenee, ***ad eccezione del centro storico e degli edifici di rilevante interesse storico e monumentale***, rientrano i seguenti interventi:

**\* *finiture esterne:***

rifacimento ed eventuale nuova realizzazione; tali operazioni devono essere condotte con l'impiego di materiali e tecniche volte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio;

• ***elementi strutturali:***

• consolidamento statico, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con eventuale rifacimento di muri perimetrali.

Sono ammesse modifiche degli orizzontamenti e delle scale e la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione dell'organismo edilizio anche mediante aumento delle superfici utili e del volume;

**\* *murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:***

valorizzazione dei

caratteri compositivi dei prospetti.

E' ammessa la realizzazione e l'eliminazione delle aperture e l'eventuale integrazione delle murature esterne;

• ***tramezzi e aperture interne:***

è ammessa la modifica planimetrica ed una diversa distribuzione degli ambienti, nonché la suddivisione e l'aggregazione delle unità immobiliari;

**\* *finiture interne:***

rifacimento e sostituzione con la conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio;

**\* *impianti ed apparecchi igienico-sanitari:***

realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi

**\* *impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:***

installazione, anche all'esterno dell'edificio, degli impianti e dei volumi tecnici.

**p.III<sup>h</sup> Titolo II<sup>o</sup> (t.II<sup>o</sup>)**  
**(Interventi edili soggetti ad autorizzazione o asseverazione)**

**p.III<sup>h</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 55**

**(Interventi soggetti ad autorizzazione edilizia)**

Sono **soggetti ad autorizzazione edilizia**, se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edili vigenti, e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, dal decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, e dalla legge 6 dicembre 1991, n. 394, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 2, comma 10, della legge 24 dicembre 1993, n. 537, **i seguenti interventi edili:**

- \* le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- \* le opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- \* le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero, purché non espressamente vietate da leggi o regolamenti;
- \* le opere tendenti alla eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- \* il mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate nei casi in cui esista la regolamentazione (di cui all'articolo 25 ultimo comma, della legge 28 febbraio 1985. n. 47;
- \* le recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- \* le aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- \* le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- \* gli impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- \* le varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- \* i parcheggi nel sottosuolo dei fabbricati.

Sono comunque assentite le opere minori mediante denuncia di attività ai sensi della L. 662/96.

#### ***p.III<sup>A</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 56***

***(Interventi soggetti a semplice denuncia di inizio lavori ed asseverazione)***

Sono ***subordinati a denuncia di inizio dell'attività***, se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, dal decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, e dalla legge 6 dicembre 1991, n. 394, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 2, comma 10, della legge 24 dicembre 1993, n. 537, ***gli interventi edilizi*** su edifici esistenti costituiti esclusivamente da ***opere interne*** ancorchè questi comportino l'eliminazione o lo spostamento di tramezzi, di impianti e di porte.

Le opere interne, riferite alle singole unità immobiliari o a parte di esse, non devono comportare modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, della destinazione d'uso, nè costituire pregiudizio alla statica dell'immobile.

Contestualmente all'inizio dei lavori l'interessato deve presentare una denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una ***dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato***, nonchè dagli opportuni elaborati progettuali ***che asseveri*** la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonchè il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

#### ***PARTE QUARTA (p.IV<sup>A</sup>)***

***(Strutture tecniche-amministrative, consultive e partecipative)***

#### ***p.IV<sup>A</sup> Titolo I<sup>o</sup> (t.I<sup>o</sup>)***

***(Strutture tecniche-amministrative)***

#### ***p.IV - t.I<sup>o</sup> ART. 57***

***(Strutture tecniche-amministrative: elenco)***

Sono strutture tecniche dell'Amministrazione Comunale le seguenti:

- \* l'***ufficio tecnico comunale***
- \* l'***ufficio del Piano***
- \* l'***ufficio di vigilanza edilizia***
- \* la ***segreteria tecnica***
- \* il ***sistema informativo territoriale di Macomer (S.I.T.M.)***

*p.IV<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 58*  
*(Ufficio tecnico comunale)*

L'**ufficio tecnico comunale** assicura l'attività tecnica di supporto per la corretta applicazione del **N.R.E.** e delle **N. di A.** del **P.U.C.**

In particolare l'ufficio tecnico segue e verifica:

- \* le istanze, di iniziativa pubblica e/o privata, di autorizzazione o concessione per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di cui all'art. 1 del **N.R.E.**;
- \* la completezza tecnica e formale della documentazione e degli elaborati tecnici allegati alle istanze di cui sopra;
- \* la compatibilità degli interventi edilizi previsti con le **N. di A.** del **P.U.C.**;
- \* le procedure tecnico amministrative delle richieste sino alla loro completa evasione, suggerendo tempestivamente modifiche od integrazioni occorrenti per il buon esito della pratica;
- \* la corretta attuazione degli interventi nelle varie fasi, con particolare riferimento alla conformità degli stessi a quanto autorizzato o concesso, ed al rispetto delle varie norme relative alla sicurezza ed all'igiene.
- \* segnala all'ufficio di vigilanza edilizia eventuali difformità, totali o parziali, della esecuzione degli interventi edilizi rispetto alle autorizzazioni e/o concessioni rilasciate;
- \* rileva, in collaborazione con l'ufficio di vigilanza edilizia nel territorio comunale la presenza di episodi di abusivismo edilizio e l'insorgenza di azioni tendenti al frazionamento di fondi agricoli volti a prefigurare lo "status" di lottizzazioni finalizzate ad usi diversi da quello agricolo produttivo;
- \* promuove, di concerto con l'Amministrazione Comunale, anche mediante conferenze di servizi, la conoscenza delle normative di carattere urbanistico edilizio.

*p.IV<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 59*  
*(Ufficio del Piano)*

E' istituito, presso l'ufficio tecnico comunale, l'**ufficio del Piano** che assicura l'attività tecnica di supporto per l'attuazione del **P.U.C.**

In particolare, l'ufficio del Piano promuove la redazione e verifica:

- \* gli strumenti di attuazione del **P.U.C.** di iniziativa pubblica e/o privata;
- \* il piano del colore e dell'arredo urbano;
- \* il repertorio tipologico ed il laboratorio di recupero;
- \* i piani di riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica;
- \* i programmi integrati di intervento nei settori dell'edilizia e dell'urbanistica, di cui alle leggi di finanziamento nazionali e regionali;
- \* gli accordi di programma;
- \* esprime parere sulle proposte di variante al **P.U.C.** ed ai piani attuativi;
- \* si coordina con le strutture interessate alla formazione del piano triennale dei lavori pubblici di cui alla legge 109/94 per garantire un efficace raccordo con l'attività di attuazione del **P.U.C.**;
- \* forma ed aggiorna il catasto degli edifici e dei siti di particolare valore storico e naturalistico, nonché del sistema dei sentieri e delle "tanche";
- \* istuisce le pratiche relative, anche fornendo collaborazione attiva per il loro migliore inserimento nel contesto urbano secondo le linee programmatiche del **P.U.C.**;

*p.IV<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 60*  
*(Ufficio di vigilanza edilizia)*

E' istituito, presso il Comando dei Vigili Urbani, l'**ufficio di vigilanza edilizia** che esercita la vigilanza delle attività di trasformazione del territorio comunale aventi prevalente interesse urbanistico ed edilizio.

L'ufficio di vigilanza edilizia, in collaborazione con l'ufficio tecnico comunale, verifica l'attività edilizia, segnalando tempestivamente agli uffici tecnici l'insorgenza di fenomeni di abusivismo edilizio, con particolare riguardo alle trasformazioni fondiarie:

- \* gli eventuali frazionamenti non autorizzati;
- \* l'esecuzione di interventi edilizi;
- \* l'apertura di cantieri;
- \* il rispetto delle norme di sicurezza e quant'altro denunci la presenza di processi di trasformazione urbanistica ed edilizia in atto.

- \* redige i verbali di accertamento delle violazioni, trasmettendo gli atti al Sindaco ed all'ufficio tecnico e ne cura la procedura sino all'emanazione degli eventuali provvedimenti emessi ;
- \* controlla l'avvenuta esecuzione degli eventuali provvedimenti sanzionatori (ingiunzioni, ordinanze) riferendone al Sindaco ed all'ufficio tecnico;
- \* supporta gli uffici tecnici ed amministrativi comunali nelle pratiche di competenza in materia urbanistica ed edilizia;
- \* forma ed aggiorna gli archivi tecnici ed amministrativi inerenti i provvedimenti sanzionatori.

**p.IV<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 61**

*(Segreteria tecnica)*

E' istituita, presso l'ufficio tecnico comunale, la **segreteria tecnica** che assicura l'attività amministrativa di raccordo tra gli uffici tecnici (ufficio tecnico, ufficio del **P.U.C.**) la commissione edilizia e urbanistica e la segreteria generale.

In particolare, la segreteria tecnica segue:

- \* il protocollo, l'archiviazione delle istanze e le procedure tecnico-amministrative di competenza dell'ufficio tecnico comunale e dell'ufficio del **P.U.C.** sino all'espletamento delle stesse, le riunioni delle commissioni edilizie ed urbanistiche, con funzione di segreteria tecnica, e redige i verbali ;
- \* il censimento dei dati catastali e di quanto altro occorra per la definizione degli interventi edilizi "in itinere" ;
- \* aggiorna periodicamente il **S.I.T.M.**;
- \* segnala ai competenti uffici lo stato delle procedure per le materie di competenza;
- \* cura l'aggiornamento dei verbali e comunica tempestivamente agli uffici eventuali ritardi rispetto alle procedure di rito;
- \* promuove i reciproci rapporti tra gli uffici tecnici e la segreteria generale, la ragioneria e l'economato per l'espletamento delle pratiche che hanno rilevanza economica.

**p.IV<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 62**

*(Sistema informativo territoriale di Macomer: S.I.T.M.)*

E' istituito il **Sistema Informativo Territoriale di Macomer (S.I.T.M.)** con il compito di realizzare una ampia base di dati ed informazioni, georiferita, relativa all'assetto socio-economico, ai suoli e l'ambiente, al patrimonio edilizio alle reti infrastrutturali ed ai servizi, sulla cartografia numerica di base che riporta tutte le caratteristiche morfologico-ambientali del territorio comunale.

Il **S.I.T.M.** viene periodicamente aggiornato, a cura dell'**ufficio del Piano**, in relazione alla variazione dei seguenti parametri:

- \* Demografia e statistica
- \* Urbanistica ed edilizia
- \* Lavori pubblici ed infrastrutture
- \* Trasporti
- \* Sanità ed igiene pubblica
- \* Cultura ed istruzione
- \* Agricoltura, industria e turismo
- \* Finanze e patrimonio
- \* Segreteria e attività politico-amministrativa
- \* Partecipazione

Il progetto del **S.I.T.M.**, la sua realizzazione effettiva e le modalità di accesso, sono definiti con deliberazione del Consiglio Comunale entro un anno dall'approvazione definitiva del **P.U.C.** .

**p.IV<sup>^</sup> Titolo II<sup>o</sup> (t.II<sup>o</sup>)**  
*(Strutture consultive e partecipative)*

**p.IV<sup>^</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 63**

*(Strutture consultive e partecipative: elenco)*

Sono strutture consultive e partecipative dell'Amministrazione Comunale:

- \* la **commissione edilizia**
- \* la **commissione urbanistica**
- \* la **conferenza urbanistica cittadina**

**p.IV<sup>o</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 64**

**(Commissione edilizia)**

La **commissione edilizia** è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia di edilizia e urbanistica.

In particolare, la commissione edilizia esprime parere relativamente alla qualità dei progetti, nonché alla loro rispondenza agli strumenti urbanistici e alle disposizioni di legge e regolamentari sugli interventi disciplinati dai precedenti articoli.

La commissione esprime altresì parere sulle proposte di variante al **P.U.C.** e di pianificazione particolareggiata esecutiva, sull'interpretazione, sull'attuazione e sull'eventuale modifica di norme del presente regolamento nonché sull'interpretazione di massima di altre disposizioni vigenti in materia di edilizia o urbanistica.

La commissione edilizia comunale è composta da:

- a) il segretario comunale o suo delegato, con funzioni di Presidente;
- b) il responsabile dell'ufficio tecnico comunale;
- c) un ingegnere, eletto dalla **giunta municipale (G.M.)** e scelto da una terna di nomi forniti dall'ordine professionale;
- d) un architetto, eletto dalla **G.M.** e scelto da una terna di nomi forniti dall'ordine professionale;
- e) un geometra, eletto dalla **G.M.** e scelto da una terna di nomi forniti dal collegio professionale;
- f) un responsabile della segreteria tecnica o suo delegato, con funzioni di segretario;
- g) un dottore in agraria, eletto dalla **G.M.** e scelto da una terna di nomi forniti dall'ordine professionale;
- h) un dottore in geologia, eletto dalla **G.M.** e scelto da una terna di nomi forniti dall'ordine professionale;
- i) un esperto in materia paesaggistica

I componenti di cui ai punti g), h), i), non partecipano alla formazione del quorum per la validità delle sedute e non hanno diritto di voto, ma dovranno essere previamente consultati tutte le volte che il progetto richieda il parere di loro competenza, parere che dovrà essere allegato al verbale dell'ordine del giorno della seduta e, per estratto, allegato alla pratica discussa.

La commissione edilizia è presieduta dal segretario comunale.

Le funzioni di segreteria della commissione edilizia sono affidate al responsabile della segreteria tecnica.

La commissione edilizia si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese, in giorni fissi, e straordinariamente quando il Presidente lo ritiene opportuno.

In caso di seduta ordinaria non è necessario nessun atto formale di convocazione; in caso di seduta straordinaria la convocazione deve avvenire, anche telefonicamente, con almeno ventiquattro ore di anticipo.

Per la validità delle sedute e dei pareri della commissione edilizia occorre la presenza di almeno la metà più uno dei componenti in carica aventi diritto di voto.

I pareri della commissione edilizia si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti.

I componenti astenuti si computano nel numero necessario per la validità della seduta, ma non nel numero dei votanti.

In caso di parità di voti favorevoli e sfavorevoli, prevale il voto del Presidente della commissione.

I componenti della commissione devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti entro il terzo grado e di affini entro il secondo grado.

Qualora uno dei membri della commissione sia autore di un progetto, sottoposto ad esame dalla medesima, o comunque ad esso interessato, dovrà astenersi dal prendere parte alla riunione mentre questa esamina o decide nel merito; tale prescrizione deve risultare nel verbale.

La commissione edilizia viene eletta dalla **G.M.** in carica e dura fino al rinnovo della stessa; qualora uno dei

membri nominati dalla **G.M.** cessasse dall'ufficio, la stessa procederà alla sua sostituzione. Saranno considerati dimissionari quei membri eletti dalla **G.M.** che, senza giustificato motivo, risultassero assenti per più di tre sedute consecutive.

Le sedute della commissione edilizia sono pubbliche.

E' facoltà del Sindaco o suo delegato, quando lo ritiene opportuno, partecipare alla seduta della commissione e chiamare a far parte della stessa, a scopo consultivo e senza diritto di voto, persone particolarmente esperte sui progetti posti all'esame della commissione.

**p.IV<sup>h</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 65**  
**(Commissione urbanistica)**

La **commissione urbanistica** è composta da:

- a) il Sindaco o suo delegato, con funzione di presidente
- b) l'assessore all'urbanistica o suo delegato, relatore
- c) uno o più assessori competenti a seconda dell'argomento in discussione
- d) un componente per ogni gruppo rappresentato in Consiglio Comunale
- e) il segretario comunale con funzione di segretario
- f) il responsabile dell'ufficio tecnico e il responsabile dell'ufficio del Piano, con funzione di istruttori.

I componenti di cui ai punti e), f), non partecipano alla formazione del quorum per la validità delle sedute e non hanno diritto di voto.

La commissione urbanistica è presieduta dal Sindaco.

In caso di assenza del Presidente le sedute sono presiedute dall'assessore all'urbanistica.

Le funzioni di segreteria della commissione urbanistica sono affidate al segretario comunale.

La commissione urbanistica si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese, in giorni fissi, e straordinariamente quando il Presidente lo ritiene opportuno.

In caso di seduta ordinaria non è necessario nessun atto formale di convocazione; in caso di seduta straordinaria la convocazione deve avvenire, anche telefonicamente, con almeno ventiquattro ore di anticipo.

Per la validità delle sedute e dei pareri della commissione urbanistica occorre la presenza di almeno la metà più uno dei componenti in carica aventi diritto di voto.

I pareri della commissione urbanistica si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti.

I componenti astenuti si computano nel numero necessario per la validità della seduta, ma non nel numero dei votanti.

In caso di parità di voti favorevoli e sfavorevoli, prevale il voto del Presidente della commissione.

I componenti della commissione devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti entro il terzo grado e di affini entro il secondo grado.

Qualora uno dei membri della commissione sia autore di un progetto, sottoposto ad esame dalla medesima, o comunque ad esso interessato, dovrà astenersi dal prendere parte alla riunione mentre questa esamina o decide nel merito; tale prescrizione deve risultare nel verbale.

La commissione urbanistica viene eletta dal Consiglio Comunale in carica e dura fino al rinnovo della stesso Consiglio.

Le sedute della commissione urbanistica sono pubbliche.

E' facoltà del Sindaco chiamare a far parte della commissione, a scopo consultivo e senza diritto di voto, persone particolarmente esperte sui progetti posti all'esame della commissione.

**p.IV<sup>h</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 66**  
**(Conferenza Urbanistica Cittadina)**

E' istituita la **conferenza urbanistica cittadina**, aperta a tutti i cittadini di Macomer, nella quale, con cadenza almeno annuale, viene presentata la relazione sull'attività di attuazione del **P.U.C.**, con particolare riferimento all'evoluzione del quadro pianificatorio e programmatico.

Sono strutture consultive per la gestione del **P.U.C.** i comitati dei quartieri e le circoscrizioni eventualmente istituite.

**PARTE QUINTA (p.V<sup>^</sup>)**  
*(Classi territoriali e zone omogenee)*

**p.V<sup>^</sup> Titolo I<sup>o</sup> (t.I<sup>o</sup>)**  
*(Classi territoriali)*

**p.V<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 67**  
*(Classificazione)*

Il territorio di Macomer è suddiviso in quattro grandi classi secondo il grado di trasformazione attribuibile alle varie parti in base allo stato di fatto, allo stato di diritto, nonché al nuovo assetto che il nuovo **P.U.C.** intende dare al sistema urbano ed a quello extra-urbano:

- Classe I: la **parte di territorio urbanizzato**.  
Classe II: la **parte di territorio suscettibile di futura urbanizzazione**.  
Classe III: la **parte di territorio produttivo agro-silvo-pastorale**.  
Classe IV: il **residuo territorio di particolare pregio paesaggistico, naturalistico ed ambientale**.

**p.V<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 68**  
*(Classe I)*

Sono le parti del territorio urbanizzato ove sono localizzate aree a diversi livelli di trasformazione quali:

- \* il centro storico come la parte della **città consolidata** da tutelare incluse le preesistenze storiche ed archeologiche;
- \* le parti della città di più recente edificazione in corso di adeguamento o di ristrutturazione;
- \* le zone considerate di completamento dal **P.U.C.**, già edificate in tutto o in parte sulla base di strumenti attuativi che necessitano di adeguarsi ad alcune mutate condizioni dell'attuale assetto urbano;
- \* le aree e gli edifici inclusi nella zona industriale di Bonutrau in via di completamento;
- \* le aree di edilizia economica e popolare;
- \* tutte le aree e gli edifici destinati a servizi generali e gli spazi pubblici destinati a verde attrezzato, verde di rispetto, viabilità;
- \* tutte le aree e gli edifici dell'attuale nucleo industriale di Tossilo.

**p.V<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 69**  
*(Classe II)*

Sono le parti del territorio suscettibili di futura urbanizzazione caratterizzate dall'essere in posizione di massima accessibilità rispetto alla **città consolidata**.

In esse sono localizzate:

- \* le zone di espansione del precedente piano regolatore generale intercomunale **P.R.G.I.** pianificate, già completate o in corso di avanzata realizzazione o comunque con strumenti attuativi "in itinere";
- \* le aree di espansione residenziale, nonché le relative aree destinate a servizi generali;
- \* le aree individuate come zone per servizi generali e del terziario con funzione strategica per la nuova identità urbana e per il riequilibrio dello schema di assetto futuro del territorio, ivi comprese alcune aree da riconvertire all'uso residenziale e direzionale inserite nel contesto urbano preesistente;
- \* gli spazi pubblici destinati a verde attrezzato, il verde di rispetto, le aree di riqualificazione ambientale;
- \* la viabilità correlata con le aree di espansione, all'interno del territorio già urbanizzato in posizione marginale o da sottoporre a ristrutturazione urbanistica;
- \* le aree ed edifici produttivi dismessi da ristrutturare con mantenimento di alcuni caratteri e destinazioni originali;
- \* le aree da utilizzare per l'espansione del nucleo industriale di Tossilo.

**p.V<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 70**  
*(Classe III)*

Sono le parti di territorio a vocazione produttiva agro-silvo-pastorale, intensiva ed estensiva, a maglia fondiaria strutturata dal sistema delle chiudende e dei sentieri, incluse le preesistenze archeologiche, gli edifici e le loro pertinenze soggetti a particolare tutela, gli edifici rurali e di servizio all'agricoltura, nonché le aree e le attrezzature isolate con speciali destinazioni.

All'interno di questa classe territoriale si sviluppano le infrastrutture ferroviarie e viarie con le relative strutture ed aree di servizio e fasce di rispetto.

**p.V<sup>h</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 71**

**(Classe IV)**

Sono le parti del territorio che includono le aree naturali di particolare pregio paesaggistico-ambientale, in virtù della presenza di masse vegetali di dimensioni tali da essere sottoposte a particolare tutela, di formazioni rocciose ed altre emergenze ambientali, di aree umide e corsi d'acqua, di complessi o singoli episodi di particolare pregio archeologico e storico.

**p.V<sup>h</sup> Titolo II<sup>o</sup> (t.II<sup>o</sup>)**  
**(Zone omogenee)**

**p.V<sup>h</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 72**

**(Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee)**

Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6.8.1967 n. 765 e del decreto P.G.R. 1.8.1977 n. 9743-71.

Sono pertanto individuate le seguenti zone omogenee:

- zone **A** : *di interesse storico, artistico o di pregio ambientale o tradizionale.*
- zone **B** : *di completamento residenziale.*
- zone **C** : *di espansione residenziale.*
- zone **D** : *industriali e artigianali.*
- zone **E** : *agricole.*
- zone **F** : *turistiche.*
- zone **G** : *edifici, attrezzature e impianti di interesse generale.*
- zone **H** : *zone di particolare pregio naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico e di rispetto.*

**p.V<sup>h</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 73**

**(Zone A)**

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, ivi compresi gli opifici dismessi delle ex lanerie e caseifici riconoscibili come edifici di archeologia industriale o da porzioni di essi, comprese le aree libere circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

**p.V<sup>h</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 74**

**(Zone B)**

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone **A** (centro storico).

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui l'area utilizzata non sia inferiore al 20 % di quella complessiva.

La sussistenza del suddetto rapporto è stata verificata per superfici non superiori ai 10.000 mq.

**p.V<sup>h</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 75**

**(Zone C)**

Sono le parti del territorio destinate prevalentemente a nuovi complessi residenziali e che risultano inedificate.

**p.V<sup>h</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 76**

**(Zone D)**

Sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali,

commerciali o ad essi assimilati, nonché quelle destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi successivamente pianificate in tutto o in parte ed edificate in tutto o in parte.

**p.V<sup>h</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 77**

**(Zone E)**

Sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale e alla valorizzazione dei loro prodotti.

**p.V<sup>h</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 78**

**(Zone F)**

Sono le parti del territorio di interesse turistico.

**p.V<sup>h</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 79**

**(Zone G)**

Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale quali le strutture del terziario, la residenzialità connessa, l'istruzione secondaria superiore, i musei, i parchi comunali, gli ospedali, gli scali ferroviari, i depuratori, gli impianti di potabilizzazione, gli inceneritori, gli impianti per la valorizzazione di prodotti alimentari in genere.

**p.V<sup>h</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 80**

**(Zone H)**

Sono le parti di territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali le zone di rispetto attorno al centro abitato, le fasce lungo le strade statali, provinciali e comunali.

**.V<sup>h</sup> Titolo III<sup>o</sup> (t.III<sup>o</sup>)**  
**(Normativa specifica di zona)**

**p.V<sup>h</sup> - t.III<sup>o</sup> ART. 81**

**(Zone A)**

**N.R.E.**

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale ivi compresi gli opifici dismessi delle ex lanerie e caseifici riconoscibili come edifici di archeologia industriale o da porzioni di essi, comprese le aree libere circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

In particolare le zone A sono differenziate in zone A propriamente dette che riguardano il Centro Storico tradizionalmente riconosciuto e zone A<sub>G</sub> che riguardano gli opifici dismessi delle ex lanerie e caseifici.

Gli interventi edilizi nelle zone A propriamente dette che riguardano il Centro Storico sono di norma subordinati alla predisposizione di **piani particolareggiati (P.P.)** o **piani di recupero urbano (P.R.U.)**.

Il **P.P.** o il **P.R.U.** dovranno avere come base essenziale di riferimento i sotto elencati elementi conoscitivi e programmati:

- \* l'individuazione e la valutazione, alla scala territoriale urbana, delle preesistenze insediative storiche, attraverso un'attenta analisi del tessuto urbano e della documentazione storica prendendo a riferimento il "catasto De Candia".
- \* l'analisi dei rapporti tra insediamento storico e le diverse parti del territorio pianificato
- \* l'analisi storico-evolutiva del tessuto urbano
- \* l'analisi tipo-morfologica degli organismi edilizi
- \* l'abaco delle tipologie, del sistema dei percorsi e degli spazi comuni nonché delle tipologie di arredo

urbano ancora esistenti

- \* l'abaco delle tipologie edilizie e degli elementi costruttivi storico-tradizionali
- \* l'individuazione e la definizione degli ambiti spaziali delle unità storico-ambientali e delle unità minime di intervento in essi individuabili
- \* la determinazione dei gradi di trasformabilità del patrimonio edilizio storico per ciascuna unità storico-ambientale
- \* la definizione delle categorie di intervento e degli interventi ammissibili per ciascuna unità storico-ambientale.

Gli interventi edilizi nelle zone AG che riguardano gli opifici dismessi delle ex lanerie e caseifici sono soggetti al Piano di Recupero urbano, di iniziativa sia pubblica che privata per subcomparti per singole proprietà, che definirà gli elementi conoscitivi e programmati nonché i contenuti necessari per la definizione delle categorie d'intervento; il Piano di Recupero potrà essere esteso anche a parti omogenee della zona Ag e sottoposto ad esame del Consiglio Comunale, secondo la procedura propria di approvazione dei piani particolareggiati attuativi di cui alla legge Regionale n. 45/89.

L'Amministrazione Comunale, in attesa della predisposizione degli strumenti attuativi di cui sopra forma il **repertorio tipologico** (abaco dei tipi edilizi) ed istituisce il **laboratorio per il recupero** del centro storico e degli edifici di particolare pregio anche in zone omogenee diverse dalle zone A.

Il **repertorio tipologico** individua tra le varie tipologie esistenti quelle che per le caratteristiche morfologiche e filologiche hanno rilevanza storico-ambientale tale da essere segnalate e riprodotte, anche in lettura moderna funzionalmente e congrua sotto il profilo strutturale, al fine di preservare l'identità culturale del centro antico.

Il repertorio tipologico può estendersi alle altre zone omogenee.

A tal fine l'Amministrazione Comunale individuerà, attraverso delibera del Consiglio Comunale, gli edifici di particolare pregio storico-artistico da Il repertorio tipologico può estendersi alle altre zone omogenee.

A tal fine l'Amministrazione Comunale individuerà, attraverso delibera del Consiglio Comunale, gli edifici di particolare pregio storico-artistico da tutelare.

A cura dell'ufficio del Piano viene istituito il **laboratorio per il recupero** del centro storico al fine di tutelare i valori della identità depositati nell'insediamento storico, anche avvalendosi di professionisti esterni all'amministrazione.

Il **laboratorio per il recupero** del centro storico ha il compito di:

- \* catalogare e definire le tecnologie edilizie in funzione della predisposizione di tecniche di recupero relativamente alla struttura fisica degli abitati;
- \* formulare modelli, progetti di settore e procedure di intervento rapportate alle tipologie edilizie, ai materiali ed all'arredo urbano;
- \* condurre l'indagine tipologica e funzionale dei manufatti in relazione alle trasformazioni storicamente intervenute ed alle modificazioni possibili;
- \* predisporre l'abaco dei tipi edilizi e formulare suggerimenti per le realizzazione di interventi standard e di contratti-tipo.

In attesa di apposita deliberazione del Consiglio Comunale (**C.C.**), **tutte le aree del centro storico sono da ritenersi perimetrate ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/89.**

Sono tuttavia ammessi, in mancanza di **P.P.** o **P.R.U.**, gli interventi di cui al titolo I° e II°, parte terza, del **N.R.E.**, con le limitazioni ivi previste.

L'autorizzazione edilizia può riguardare gli interventi rivolti esclusivamente al restauro ed al risanamento conservativo diretti al recupero abitativo, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria.

Detti interventi non devono comportare aumento della superficie utile e/o alterazione delle caratteristiche architettoniche e dei prospetti.

La concessione edilizia è necessaria per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo non diretti esclusivamente al recupero abitativo, le nuove costruzioni, le ricostruzioni e le modifiche comportanti variazione di destinazione d'uso.

E' tuttavia **consentito**, nelle more della predisposizione del Nuovo Piano Particolareggiato del Centro Storico, **l'ampliamento o la sopraelevazione** di fabbricati o porzione di essi tendenti a rendere abitabili e confacenti all'uso del nucleo familiare residente sino al massimo di mq 110 di superficie utile abitabile e mq 40 di superficie non residenziale sino ad un'altezza massima, misurata all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con la parete perimetrale fronte strada, pari a m 6.

Nel caso di fabbricati preesistenti ubicati a distanza inferiore, sarà consentita la loro sopraelevazione

conservando tale distacco, che non dovrà essere inferiore a m 3;

\* sono ammessi i cortili chiusi (olle) purché di lato minimo non inferiore a m 5, al netto di sporgenze per porticati e simili;

\* la densità fondiaria massima per le nuove costruzioni non potrà superare i 7 mc./mq. (previo **P.P.** e **P.R.U.**).

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e per le altre trasformazioni volte al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie e di funzionalità degli stabili e delle singole unità immobiliari l'indice di fabbricabilità fondiaria massimo potrà superare i 5 mc/mq, ma dovrà risultare contenuto in quello medio preesistente maggiorato del 10%.

\* L'altezza massima dei corpi di fabbrica previsti a filo stradale, o con l'arretramento di m. 5 da esso, è stabilita in m 10,50.

Detta altezza non può superare, in ogni caso, di 1,5 volte la larghezza stradale.

\* L'altezza massima dei corpi di fabbrica previsti all'interno dei cortili, o con l'arretramento superiore a m 5 rispetto al filo stradale, è stabilita in m 9,00. Quando gli interventi sugli edifici esistenti rientrano alla *lettera d*) dell'art. 31 della L.457/78, in caso di demolizione, ampliamento, sopraelevazione o nuova costruzione si rende obbligatoria la presentazione di documentazione fotografica e di elaborati planovolumetrici, estesi all'intero isolato o all'unità minima di intervento nel caso essa sia definita, sull'esistente e sulla situazione al contorno inteso come l'ambiente in cui prospetta l'isolato interessato.

E' prescritto in ogni caso il rispetto delle architetture esistenti, ove queste abbiano caratteristiche tali da essere salvaguardate, a giudizio della commissione edilizia.

Può essere concessa la modifica delle tipologie edilizie se finalizzata ad una migliore vivibilità ed igienicità, purché la sagoma dell'edificio si inserisca armonicamente nell'ambiente circostante.

E' prescritto l'uso dei materiali tradizionali in tutti i casi in cui sia indispensabile per salvaguardare le caratteristiche estetico-architettoniche.

In presenza del **repertorio tipologico** e del **piano del colore** dovranno essere rispettate le tipologie, le indicazioni e le prescrizioni ivi previste.

#### **subzona A<sub>G</sub>: ex "A.L.A.S.", ex caseifici "Albano", "B.D.R.", "Dalmasso" ed altri**

L'area è interessata dalla preesistenza di opifici industriali commerciali dismessi, da aree verdi e dall'edificio dell'ex Istituto Tecnico per Geometri.

Gli interventi edilizi ammessi potranno prevedere la demolizione, anche parziale, di tali opifici, la loro ristrutturazione e interventi edilizi di nuova costruzione, al fine di realizzare un complesso polifunzionale con significativa presenza di volumetrie sempre nella destinazione di opifici o attività industriali non moleste, inoltre nei settori residenziale e dei servizi, nelle quote stabilite dalle norme generali di zona.

L'area AG dovrà essere sottoposta a Piano di Recupero Urbano di iniziativa pubblica o privata. Nelle more della predisposizione del Piano di Recupero Urbano è consentita la realizzazione di interventi edilizi per iniziativa del soggetto pubblico che di soggetti privati per subcomparti per singole proprietà. Il Piano dovrà contenere anche gli elementi tecnici propri del Piano di Recupero Urbano, relativamente al sub comparto interessato e dovrà essere approvato con deliberazione del Consiglio Comunale secondo la procedura propria di approvazione dei piani particolareggiati attuativi di cui alla Legge Regionale n. 45/89.

Relativamente agli interventi di interesse pubblico e di pubblica utilità di iniziativa sempre dell'Amministrazione Pubblica: Comune, Provincia, Regione, la procedura è quella prevista per le OO.PP. secondo la normativa vigente del settore.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle originali di attività industriali, artigianali, sono ammesse altresì attività direzionali, commerciali, per attività di servizi in genere, per strutture sportive e per il tempo libero, per attività sanitarie e socio sanitarie, per residenza e per strutture ricettive.

La volumetria realizzabile non potrà essere superiore a quella esistente, sia nel caso di Piano di Recupero Urbano Generale che nel caso di interventi parziali per sub comparti omogenei.

Nell'ipotesi di interventi stralcio per sub comparti omogenei, la dotazione di parcheggi dovrà essere garantita all'interno del sub comparto interessato nella misura di 10 mq. di parcheggio per ogni 100 mc di costruzione residenziale (con riferimento alla volumetria destinata a residenza) e di 80 mq di parcheggio ogni 100 mq di superficie utile (con riferimento alla volumetria destinata ad attività commerciali, direzionali e assimilabili, comprese tutte le destinazioni non residenziali).

#### **subzona A<sub>G</sub>: ex "A.L.A.S.", ex caseifici "Albano", "B.D.R.", "Dalmasso" ed altri: parametri planovolumetrici**

Superficie territoriale A <sub>G</sub>	<b>mq 100.202</b>
Superficie attrezzature pubbliche	<b>mq. 47.549</b>
di cui:	
S3	mq 36.090
S4	mq 11.449
Superficie per viabilità pubblica	<b>mq. 9.211</b>
Superficie fondiaria	<b>mq. 43.442</b>
Volume esistente	<b>mc 210.125</b>
Imz =	<b>mc/mq 2.10</b>

**p.V<sup>A</sup> - t.III<sup>o</sup> ART. 82**

**(Zone B**

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A (centro storico).

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui l'area utilizzata non sia inferiore al 20% di quella complessiva.

La sussistenza del suddetto rapporto è stata verificata per superfici non superiori ai 5.000 mq.

Dalla data di approvazione del nuovo **Piano Urbanistico Comunale**, nelle more della revisione dei **P.P.** vigenti, si applicano le norme e le prescrizioni dei **P.P.** medesimi, come previsto nelle norme transitorie e finali di cui al presente **N.R.E.**.

In ogni caso sono consentiti sugli immobili esistenti gli interventi definiti alle *lettere a), b), c) e d)* dell'art. 31 della L. 457/78 , nel rispetto delle prescrizioni generali del presente **N.R.E..**

Qualora gli interventi riguardino ricostruzioni, anche parziali, di volumi, in conseguenza di demolizioni essi devono rispondere altresì alle prescrizioni relative alle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti stabiliti per ciascuna sottozona ed in particolare:

\* per gli interventi che comportino modifiche alla destinazione d'uso, nonchè quelli di ristrutturazione urbanistica di cui alla *lettera e)* dell'art. 31 della L.457/78 è obbligatorio uno studio planovolumetrico esteso a tutti gli edifici, ivi comprese le aree di pertinenza.

\* non potranno essere realizzati edifici con indice di fabbricabilità fondiaria superiore a quanto previsto dai **P.P.** attualmente in vigore per le singole sub-zone.

\* nel caso di lotti interclusi, sempre nei limiti dell'indice della sub-zona, possono essere consentiti interventi edilizi residenziali purchè vengano effettuate le prescritte cessioni gratuite di aree al Comune nella misura di 18 mq per abitante, che possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici ed eventualmente reperite nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi, assicurandone l'accessibilità e la fruibilità.

Tali cessioni vanno reperite per la sola parte eccedente i 3 mc./mq.

Nei casi di accertata impossibilità al reperimento delle aree si applicano le disposizioni di cui all'art. 12 del **N.R.E..**

\* per tutti gli interventi edilizi sull'edificato esistente, ad eccezione di quelli assimilati agli interventi di nuova costruzione, è ammesso il mantenimento delle volumetrie esistenti.

\* l'indice fondiario potrà essere superato, sino al massimo di 6,00 mc/mq (intensivo) o 4,50 (semintensivo), solo in presenza di un planovolumetrico esteso all'intero **isolato**, intendendosi con "isolato" quella porzione di area delimitata da un assetto viario definito.

Nel caso di preesistenze recenti e già definite il planovolumetrico può non considerarle.

Sono, comunque, consentiti interventi su edifici o su lotti non edificati, a condizione che siano lotti interclusi così come definiti all'art. 19 del **N.R.E.**

**Le zone omogenee B sono differenziate in:**

**subzone B** (di completamento nel P.R.G.I)

**B<sub>1,2,3,4,5</sub>,**

**subzone B<sub>5\*</sub>** (di completamento intercluse)

**subzona B.P.I. P.R.U.** ( "isolato 16 -17" / "Ex mattatoio" )

**subzone B**

Sono le zone di completamento già pianificate, con strumenti attuativi vigenti o adottati, parzialmente edificate

ed in alcuni isolati, volumetricamente già sature che hanno necessità di completamento e di ristrutturazioni, anche urbanistiche, consistenti, al fine di adeguarle sia strutturalmente che formalmente, ad una immagine unitaria, nonchè le sottozone oggetto rispettivamente di **programma integrato** e di **piano di riqualificazione urbanistica**.

Sono altresì classificate **B, subzona B5\***, le aree residue che, pur essendo classificate diversamente dal **P.R.G.I.** e dai relativi strumenti di attuazione, non hanno particolare rilevanza urbanistica, in quanto reliquati enucleati da aree già pianificate, ma possono essere completate *a condizione che vengano contestualmente effettuate le cessioni degli standards*, ove previsti ed attuate mediante convenzione o **accordo di programma**.

Esse sono:

- \* l'area adiacente al piano di edilizia economica, e popolare e confinante a nord con **v.le Gramsci** e ad ovest con via Mannironi, di proprietà comunale a seguito di cessione del piano attuativo, e per la quale è possibile una compensazione con le aree di proprietà privata negli isolati 16-17;
- \* l'area situata in località **Scalarba** confinante a sud con la via Lussu, ad ovest con l'area P.E.E.P. di Scalarba e ad est con lo stadio, precedentemente classificata di espansione;
- \* l'area in località **S. Maria** residuale rispetto alla lottizzazione approvata ed il parco urbano.

Per tutte le altre subzone si impone la revisione e l'omogeneizzazione degli strumenti attuativi esistenti.

Tuttavia, al fine di evitare una discontinuità nel ciclo urbanistico - edilizio attuale ed una stasi nella produzione edilizia e nelle more della revisione dei piani, in via transitoria, si propongono per tutte le subzone gli stessi parametri urbanistici ed edilizi della precedente normativa.

Per le aree, gli edifici o gli isolati che hanno subito modifiche di appartenenza alla zona omogenea si applica la normativa in vigore con la nuova zona e definita dalle **N.di A..**

Per ogni singola **subzona**, ferme restando le indicazioni dei piani particolareggiati vigenti, ove non in contrasto con le previsioni del **P.U.C.** si applicano le prescrizioni e le indicazioni delle norme del **P.R.G.I.**

#### **subzona B1: di completamento intensivo - di ristrutturazione urbanistico-edilizia**

##### **parametri urbanistici ed edilizi**

- \* **destinazione d'uso:** mista residenza, uffici e attività commerciali limitate;
- \* **strumento di attuazione:** piano particolareggiato o concessione edilizia;
- \* **tipologia edilizia:** continua, aperta;
- \* **ripartizione delle aree:** residenza 70%, servizi 20%, viabilità e spazi pubblici 10%;
- \* **indice di fabbricabilità fondiaria:** 7,00 mc/mq di cui 4,00 mc/mq residenziali;
- \* **rapporto di copertura:** come da P.P. vigente
- \* **altezza massima degli edifici:** 13 m.

Sul Corso Umberto I° è prescritta la continuità dei fronti.

Per gli interventi con concessione singola valgono le norme generali di zona.

#### **subzona B2: di completamento semintensivo-di ristrutturazione urbanistico-edilizia**

##### **parametri urbanistici ed edilizi**

- \* **destinazione d'uso:** residenza e servizi (sono ammessi negozi e botteghe artigiane);
- \* **strumento di attuazione:** piano particolareggiato o concessione edilizia;
- \* **tipologia edilizia:** continua, aperta;
- \* **ripartizione delle aree:** residenza 70%, servizi 20%, viabilità e spazi pubblici 10%;
- \* **indice di fabbricabilità fondiaria:** 3,00 mc/mq, con P.P. 4,5 mc/mq.;
- \* **rapporto di copertura:** come da P.P. vigente
- \* **altezza massima degli edifici:** m 9,00.
- \* **lotto minimo:** 200 mq. ( salve comprovate situazioni di fatto).

Sulla fascia adiacente al Corso Umberto I° per una profondità di m 30,00 è ammessa un'altezza massima di m

13,

Il rapporto di copertura può essere maggiore nel caso di intervento con concessione edilizia su lotti già esistenti non superiori a 280 mq.;

S'impone il vincolo conservativo nei fabbricati in stile *liberty*.

---

#### ***subzona B3: di completamento intensivo - di ristrutturazione urbanistico-edilizia***

---

##### ***parametri urbanistici ed edili***

- \* ***destinazione d'uso:*** mista (residenza, uffici, commercio, servizi ed attrezzature);
- \* ***strumento di attuazione:*** piano particolareggiato o concessione edilizia;
- \* ***tipologia edilizia:*** continua, aperta;
- \* ***ripartizione delle aree:*** residenza 60%, servizi 20%, viabilità e spazi pubblici 20%;
- \* ***indice di fabbricabilità fondiaria:*** 6,00 mc/mq di cui almeno 3,00 mc/mq da destinarsi ad usi residenziali;
  
- \* ***rapporto di copertura:*** come da P.P. vigente
- \* ***altezza massima degli edifici:*** m 13;

Per gli interventi con concessione singola valgono le norme generali di zona

#### ***subzona B4: di completamento semintensivo***

---

##### ***parametri urbanistici ed edili***

- \* ***destinazione d'uso:*** residenza e servizi (sono ammessi negozi e botteghe artigiane);
- \* ***strumento di attuazione:*** piano particolareggiato o concessione edilizia.
- \* ***tipologia edilizia:*** come l'esistente;
- \* ***ripartizione delle aree:*** residenza 70%, servizi 20%, viabilità e spazi pubblici 10%;
- \* ***indice di fabbricabilità fondiaria:*** 3,00 mc/mq; con P.P. 4,50 mc/mq;
- \* ***rapporto di copertura:*** come da P.P. vigente
- \* ***altezza massima degli edifici:*** m 11,50;
- \* ***lotto minimo:*** mq 300 (salve comprovate situazioni di fatto).

Per gli interventi con concessione singola valgono le norme generali di zona

#### ***subzona B5: di completamento semintensivo***

---

##### ***parametri urbanistici ed edili***

- \* ***destinazione d'uso:*** residenza e servizi (sono ammessi negozi e botteghe artigiane);
  - \* ***strumento di attuazione:*** piano particolareggiato o concessione edilizia;
  - \* ***tipologia edilizia:*** come l'esistente;
  - \* ***ripartizione delle aree:*** residenza 70%, servizi 20%, viabilità e spazi pubblici 10%; \* ***indice di fabbricabilità fondiaria:*** 3,00 mc/mq, con P.P. 4,50 mc/mq;
  - \* ***rapporto di copertura:*** come da P.P. vigente
  - \* ***altezza massima degli edifici:*** 9,50;
  - \* ***lotto minimo:*** mq 250 (fatte salve comprovate situazioni di fatto)
- 

Nelle vie Vivaldi, B.Gigli e Donizetti, l'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare m 6,50.

Per gli interventi con concessione singola valgono inoltre le norme generali di zona.

##### ***schede urbanistiche subzone B5\****

---

##### ***subzona B5\*:* zona "viale Gramsci"**

---

<b><i>superficie territoriale</i></b>	<b><i>mq 1.943</i></b>
<b><i>volume ammissibile</i></b>	
residenziale	mc 2.040
interesse comune	mc 582

<i>pubblico</i>	<i>mc</i> 291
<i>abitanti</i>	<i>n°</i> 29
<i>strumento attuativo</i>	<i>piano particolareggiato</i>

---

**subzona B5\*\*: zona " Scalarba "**

<i>superficie fondiaria</i>	<i>mq</i> 3.341
<i>Indice di fabbricabilità fondiaria</i>	1,6882 <i>mc/mq</i>
<i>lotto minimo</i>	250,00 <i>mq</i>
<i>distanze</i>	5 <i>m</i> dai confini e 10 <i>m</i> tra pareti finestrate
<i>Tipologia</i> schiera, bifamiliare, villa;	
<i>rapporto di copertura</i>	0.50
<i>altezza massima</i>	8,50 <i>m</i>
<i>strumento attuativo</i>	concessione edilizia diretta senza necessità del piano attuativo con l'obbligo delle cessione gratuita delle aree S3 ed S4 con planovolumetrico di riferimento.

**subzona B5\*: zona " Santa Maria "**

<i>superficie territoriale</i>	<i>mq</i> 7.095
<i>superficie fondiaria</i>	<i>mq</i> 2.743
<i>volume ammissibile</i>	
<i>residenziale</i>	<i>mc</i> 1.904
<i>interesse comune</i>	<i>mc</i> 380
<i>pubblico</i>	<i>mc</i> 190
<i>abitanti</i>	<i>n°</i> 25
<i>strumento attuativo</i>	<i>piano particolareggiato</i>

**subzone (P.I. e P.R.U.)**

Si tratta delle zone delimitate dagli **isolati 16-17** e della zona dell'*ex mattatoio* per le quali sono in corso di perfezionamento le procedure per l'**accordo di programma** al fine di consentire la realizzazione rispettivamente del **programma integrato** e del **piano di riqualificazione urbana**.

Il **P.U.C.** conferma tali previsioni vincolando la realizzazione degli interventi così come proposto dagli strumenti attuativi già approvati.

**schede urbanistiche**

**subzona P.I.: zona " isolato 16-17 "**

<i>superficie territoriale</i>	<i>mq</i> 11.096
<i>strumento attuativo</i>	<i>piano particolareggiato approvato</i>

---

**subzona P.R.U.: zona " ex mattatoio "**

<i>superficie territoriale</i>	
<i>strumento attuativo</i>	<i>piano di riqualificazione urbana</i>

---

**p.VI - t.III° ART. 83  
(Zone C)**

Le zone omogenee **C** sono attuate mediante Piano di Lottizzazione di iniziativa privata; i Piani di Lottizzazione suddetti possono essere elaborati anche per porzioni significative del comparto di riferimento, sulla base di uno studio urbanistico generale esteso all'intero comparto, proposto contestualmente al Piano di Lottizzazione.

Sono classificate zone di espansione anche le zone, per quanto parzialmente edificate, previste dal preesistente **P.R.G.I.** e che vengono denominate **subzone C<sub>b</sub>** nonchè la **subzona C\***

Qualsiasi intervento edilizio è subordinato all'esistenza dello strumento attuativo di cui al titolo III°, parte II<sup>^</sup> del **N.R.E.** mentre l'**attuazione** può avvenire solo previo accordo tra le parti proponenti tramite contestuale **convenzione** od **accordo di programma** a seconda della natura dell'intervento.

Al **comparto** potranno aderire anche parti delle zone di completamento per le quali si renda necessario un programma di riqualificazione urbanistica ed ambientale.

In ogni caso tutte le aree oggetto degli interventi dovranno essere ricomprese nelle previsioni del **programma pluriennale di attuazione** di cui all'art. 31 del **N.R.E.**

Sono classificate zone di espansione anche le zone, per quanto parzialmente edificate, previste dal preesistente **P.R.G.I.** e che vengono denominate

**subzone C<sub>b</sub>** nonchè la **subzona C\***

**subzone C<sub>b1</sub>**: *ex espansione semintensiva (C<sub>1</sub>)*

*parametri urbanistici ed edilizi*

- \* **destinazione d'uso:** residenza e servizi;
- \* **strumento di attuazione:** lottizzazione convenzionata;
- \* **dimensione minima della lottizzazione:** 10.000 mq;
- \* **tipologia edilizia:** continua, aperta, isolata;
- \* **ripartizione delle aree:** residenza 70%, servizi 20%, viabilità e spazi pubblici 10%;
- \* **indice di fabbricabilità territoriale:** 1,50 mc/mq;
- \* **spazi per standards urbanistici:** 24 mq/abitante;
- \* **rapporto di copertura fondiaria:** 40%;
- \* **numero massimo dei piani:** n°.5;
- \* **altezza massima degli edifici:** m 16,00.
- \* **lotto minimo:** mq 500

**subzone C<sub>b2</sub>**: *ex espansione estensiva (C<sub>2</sub>)*

*parametri urbanistici ed edilizi*

- \* **destinazione d'uso:** residenza e servizi;
- \* **strumento di attuazione:** lottizzazione convenzionata;
- \* **indice di fabbricabilità territoriale:** 1,00 mc/mq.;
- \* **dimensione minima di lottizzazione:** 10.000 mq.;
- \* **tipologia edilizia:** continua, aperta o isolata;
- \* **ripartizione delle aree:** residenza 70%, servizi 20%, viabilità e spazi pubblici 10%;
- \* **spazi per standards urbanistici:** 24 mq/abitante;
- \* **rapporto di copertura fondiaria:** 30%;
- \* **numero massimo dei piani:** n°.3;
- \* **altezza massima degli edifici:** m 9,00;
- \* **lotto minimo:** mq 800.

**subzone C<sub>b2</sub>\***: *completamento ex zona espansione estensiva (C<sub>2</sub>)*

*parametri urbanistici ed edilizi*

- \* **destinazione d'uso:** residenza e servizi;
- \* **strumento di attuazione:** lottizzazione convenzionata;
- \* **indice di fabbricabilità territoriale:** mc/mq 1,00;
- \* **dimensione minima di lottizzazione:** lotto esistente mq 4.100 circa;
- \* **tipologia edilizia:** continua, aperta o isolata;
- \* **rapporto di copertura fondiaria:** 30%;
- \* **numero massimo dei piani:** n°.3;
- \* **altezza massima degli edifici:** m 9,00;
- \* **lotto minimo:** mq 800.

### **subzona C<sub>b3</sub>: espansione intensiva**

E' costituita dalla zona (*ex S.A.I.A.*), oggetto di piano particolareggiato, a destinazione mista residenziale e direzionale, già pianificata e convenzionata e la cui attuazione è stimata nell'ordine del 60%. Successivamente all'adozione del P.U.C., sono state individuate due aree per complessivi mq. 6.252 da destinare, ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71, alla costruzione di n. 50 alloggi di edilizia agevolata prevista dalla L. 179/92. L'estensione del comparto si riduce quindi a mq. 6.894, che sarà fatto oggetto di piano di lottizzazione.

#### ***scheda urbanistica***

##### **subzona C<sub>b3</sub>\*: zona " ex S.A.I.A. "**

<i>superficie territoriale di completamento</i>	<i>mq</i>	<u>6.894</u>
<i>superficie fondiaria edificabile C<sub>b3</sub>*</i>		<i>mq.</i> 2.254
<i>eliminato volume esistente</i>		
<i>indice territoriale</i>		<i>1,50 mc/mq</i>
<i>eliminato indice fondiario</i>		
<i>aree di cessione:</i>		
<i>parte pubblica per piazza ( S<sub>3</sub>* )</i>	<i>mq</i>	2.808
<i>parte privata per parcheggi ( S<sub>4</sub>* )</i>	<i>mq.</i>	1.832
<i>volume ammissibile (per la superficie di completamento C<sub>b3</sub>*)</i>		
<i>residenziale</i>	<i>mc</i>	7.238
<i>interesse comune</i>	<i>mc</i>	2.068
<i>pubblico</i>	<i>mc</i>	945
<i>abitanti</i>	<i>n°.</i>	72
<i>strumento attuativo</i>		<i>piano di lottizzazione</i>

La cessione delle aree per standard (S<sub>3</sub>\*- S<sub>4</sub>\*) avverrà mediante **accordo di programma** da stipularsi tra le proprietà e l'Amministrazione Comunale.

La volumetria originata dalla superficie territoriale di completamento, sarà trasferita nella **pars aedificandi** (mq. 2.254), pro quota, ai soggetti privati aderenti al nuovo piano che dovrà prevedere, nell'atto convenzionale, la preventiva cessione gratuita e l'adeguamento di tutte le aree per gli standards urbanistici, la viabilità ed i parcheggi necessari in relazione alla destinazione d'uso del programma di intervento.

#### **subzona C\*: zona "Bonutrau"**

E' altresì definita di espansione l'area situata in località **Bonutrau**, confinante a sud con l' area industriale di Bonutrau, a nord e ovest con la via Einaudi e con la zona militare (Gm) e ad est con il prolungamento della via Oristano.

Le cessioni gratuite dell'area pubblica e delle aree destinate alla realizzazione della viabilità s'intendono già assolte, con la cessione della zona "S3" + parte di C\*, per l'ampliamento della zona militare, e ampiamente soddisfatte, perché il P.U.C. prevede superfici di standards d'uso pubblico, superiori per + 106.707,73 mq rispetto al minimo garantito, pari a 447.948,00 mq, con un totale complessivo pari a 554.655,73 mq.

#### ***scheda urbanistica***

##### **subzona C\*: zona " Bonutrau "**

<i>Superficie territoriale</i>	<i>mq</i>	<b>10.291</b>
<i>Indice territoriale</i>	<i>mc/mq</i>	<b>1.5</b>
<i>Volume ammissibile</i>	<i>mc</i>	<b>15.437</b>
<i>residenziale</i>	<i>mc</i>	<b>10.806</b>
<i>servizi</i>	<i>mc</i>	<b>3.087</b>
<i>pubblico</i>	<i>mc</i>	<b>1.544</b>
<i>Abitanti</i>	<i>n°</i>	<b>154</b>
<i>Standards S</i>		<b>4.158 mq (154 ab x 27 mq/ab)</b>

*Strumento attuativo: piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata*

*(L'area per standards è indicativa e verrà meglio precisata in sede di Piano Particolareggiato unitamente alle tipologie edilizie e alla destinazione d'uso specifica).*

**Le nuove zone di espansione, zone C, individuate dal P.U.C. sono le seguenti:**

\* **subzona C sud** superficie territoriale: **mq 168.195**

La zona **C sud** individua un comparto territoriale posto nella parte sud del perimetro urbano e contiguo con l'espansione residenziale del quartiere di Santa Maria, lungo la direttrice di espansione sud – ovest.

**a)** Il Piano di Lottizzazione relativo al comparto **C sud** dovrà prevedere una localizzazione delle aree destinate a servizi di cessione in modo tale da garantirne la massima fruizione sia da parte degli abitanti residenti all'interno del comparto che degli altri residenti di Macomer, puntando in via generale ad un accorpamento delle superfici destinate a servizi.

**b)** Il Piano di Lottizzazione relativo al comparto C sud dovrà individuare al proprio interno un sub comparto residenziale, avente una superficie fondiaria residenziale non inferiore al 10% della superficie fondiaria residenziale totale prevista nel Piano, da cedere gratuitamente al Comune di Macomer all'atto del convenzionamento del P. di L. stesso, in aggiunta alle superfici di cessione per standards urbanistici destinate a servizi. Il suddetto sub comparto di cessione dovrà avere una potenzialità volumetrica non inferiore al 10% della volumetria residenziale totale prevista nell'intero Piano, con tipologie edilizie analoghe a quelle previste per la parte restante del Piano stesso.

Il Comune potrà utilizzare le suddette aree sia per interventi di edilizia economica e popolare, che per residenza sociale, sulla base di specifico atto di indirizzo deliberato dal Consiglio Comunale.

**c)** Il Piano di Lottizzazione relativo al comparto C sud, dovrà essere elaborato nel rispetto dei seguenti parametri:

- **destinazione d'uso:** residenza e servizi;
- **distanza fra gli edifici:** le distanze minime tra pareti finestrate non dovranno essere inferiori all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di mt. 10,00;
  - distanza dai confini:** valore minimo di mt. 5,00, oppure contiguità o aderenza fra i fabbricati;
- **altezza massima degli edifici:** mt. 9,00;
- **distanza dall'asse stradale:** il fronte delle costruzioni sulla viabilità di servizio dovrà avere distanza minima dall'asse stradale di mt. 10,00 nel caso di viabilità primaria e di mt. 7,50 nel caso di viabilità secondaria;
- **tipologia viaria:** la viabilità a servizio delle residenze e delle attività di servizio dovrà essere articolata in rapporto a esigenze di funzionamento interno e di assetto viario più generale; la viabilità primaria dovrà avere una dimensione complessiva minima di mt. 15,00; la viabilità secondaria dovrà avere una dimensione complessiva minima di mt. 10,00. I percorsi pedonali (esclusi i marciapiedi stradali) dovranno avere una dimensione minima di mt. 2,50;
- **ambienti interrati e seminterrati:** non possono essere realizzati ambienti interrati o seminterrati, anche per vuoto sanitario, per i quali l'allontanamento delle acque meteoriche non sia possibile per esclusivo deflusso naturale verso la viabilità urbana di servizio al lotto;
- **volumetria insediabile:** la volumetria insediabile nei comparti è strutturata secondo le indicazioni di cui all'art. 4 del D.A. 20.12.1983, n. 2266/U (70% residenza, 20% per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, 10% per servizi pubblici);
  - la percentuale di servizi connessi con la residenza potrà essere incrementata fino al valore massimo del 50% della volumetria totale prevista nel comparto, a condizione che per l'eccedenza rispetto al valore standard del 20% sia garantita una dotazione aggiuntiva di mq. 80 per ogni 100 mq di superficie commerciale e/o direzionale, secondo quanto previsto all'art. 8, punto 2 del D.A. 20.12.1983, n. 2266/U.

I dati planovolumetrici del comparto C sud sono i seguenti:

#### **Comparto C sud**

- **superficie territoriale: mq. 168.195**
- **indice territoriale massimo: 1.00 mc/mq**
- **volumetria massima prevista: mc 168.195**

per residenza privata	(70%): mc. 117.737
per servizi connessi alla residenza	(20%): mc. 33.639
per servizi pubblici	(10%): mc. 16.820
- **abitanti insediabili: n. 1.682**
- **superficie minima per servizi: (27 mq/ab): mq. 45.414**

Per servizi S1: 0 mq/ab
Per servizi S2: 5 mq/ab
Per servizi S3: 17 mq/ab
Per servizi S4: 5 mq/ab

Sono le parti del territorio destinate alla realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale, con esclusione di quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale dovessero recare molestia o essere pregiudizievoli per lo svolgimento dell'ambiente circostante.

Per la Zona Industriale di Bonutrau "D1" valgono le norme, di cui agli artt. 23, 25 e 63 delle N.T.A.. Sono soggette alle stesse norme della Zona di Bonutrau "D1" anche le Zone esistenti e di ampliamento dell'agglomerato industriale di Tossilo in direzione Nord, Nord-Est e Sud-Est.

Per le zone di nuovo ampliamento in direzione ovest, quale area di riserva, valgono le norme tecniche dei piani attuativi.

#### ***subzona D1: zona di Bonutrau***

Le attività in contrasto con la normativa vigente, insalubri o nocive, dovranno essere trasferite o convertite in attività compatibili con la destinazione d'uso della zona.

Nel caso di interventi di cui alla lettera a), b), c), d) dell'art. 14 del presente **N.R.E.**, la concessione edilizia o autorizzazione dovrà prevedere la soluzione architettonica degli edifici e la sistemazione delle pertinenze mediante un complesso organico di opere volte al recupero ambientale dei luoghi.

Per gli interventi programmati e che non contrastino con le nuove direttive del **P.U.C.** si applicano i seguenti:

---

##### ***parametri urbanistici ed edilizi***

\* ***superficie territoriale*** mq 642.281

\* ***ripartizione delle superfici:***

*fondiaria 70%, per viabilità e spazi pubblici 30%;*

\* ***indice di copertura fondiaria:*** 60%;

\* ***superficie del lotto minimo:*** come da Piano Particolareggiato vigente;

\* ***distanza minima dalla viabilità esterna:*** m 30,00 dalla S.P. per San Leonardo;

\* ***distacchi minimi dai confini interni:*** come da Piano Particolareggiato vigente

---

Nelle fasce suddette sono consentite costruzioni accessorie per una superficie non superiore ai mq 150 aventi un'altezza massima di m 4,50.

#### ***subzona D2: agglomerato industriale di Tossilo***

La normativa che disciplina l'edificabilità all'interno del comparto e dell'ampliamento previsto dal nuovo **P.U.C.** rimane quella contenuta nel precedente **P.R.G.I.** per la zona, ossia:

---

##### ***parametri urbanistici ed edilizi***

\* ***superficie territoriale*** mq 1.584.064

\* ***ripartizione delle superfici:*** *fondiaria 70%, per viabilità e spazi pubblici 30%;*

\* ***indice di copertura fondiaria:*** 60%;

\* ***superficie del lotto minimo:*** come da Piano particolareggiato;

\* ***distanza minima dalla viabilità esterna:*** m 40,00 da bordo Superstrada e m 30 da bordo ex S.S. 131

; ;

\* ***distacchi minimi dai confini interni:*** come da Piano Particolareggiato

Nelle fasce suddette di distacco sono consentite costruzioni accessorie per una superficie non superiore ai mq 150 aventi un'altezza massima di m 4,50.

La fascia di rispetto fluviale deve intendersi vincolante con esclusione delle concessioni già rilasciate all'entrata in vigore del **P.U.C.**.

#### ***subzona D3: ampliamento dell'agglomerato industriale di Tossilo***

Qualsiasi intervento è subordinato alla predisposizione di un piano particolareggiato esteso all'intero comparto.

Il piano particolareggiato dovrà prevedere il rispetto delle zone di salvaguardia del rio Tossilo ed il rispetto delle distanze con le principali infrastrutture mediante l'attrezzatura a verde di una fascia non inferiore a m 40 dall'asse.

Per i parametri urbanistici ed edilizi di zona valgono le stesse indicazioni per la zona **D1 e D2**, ossia:

---

##### ***parametri urbanistici ed edilizi***

<i>* superficie territoriale</i>	<i>mq 2.007.074</i>
<i>* ripartizione delle superfici:</i>	<i>fondiaria 70%, per viabilità e spazi pubblici 30%;</i>
<i>* indice di copertura fondiaria:</i>	<i>60%;</i>
<i>* superficie del lotto minimo:</i>	<i>come da Piano Particolareggiano;</i>
<i>* distanza minima dalla viabilità esterna:</i>	<i>m 40,00 da bordo Superstrada e m 30 da bordo ex S.S. 131;</i>
	<i>;</i>
<i>* distacchi minimi dai confini interni:</i>	<i>come da Piano Particolareggiano</i>

Nelle fasce suddette di distacco sono consentite costruzioni accessorie per una superficie non superiore ai mq 150 aventi un'altezza massima di m 4,50.

**subzona D4:** ampliamento ovest dell'agglomerato industriale di Tossilo

Qualsiasi intervento è subordinato alla predisposizione di un piano particolareggiano esteso all'intero comparto non appena si verifichi la realizzazione del 70% delle previsioni dei piani attuativi per gli ampliamenti di cui alle subzone **D3**.

Per i parametri urbanistici ed edilizi di zona valgono le stesse indicazioni della zona **D1, D2 e D3**, ossia:

*parametri urbanistici ed edilizi*

<i>* superficie territoriale</i>	<i>mq 1.151.872</i>
<i>* ripartizione delle superfici:</i>	<i>fondiaria 70%, per viabilità e spazi pubblici 30%;</i>
<i>* indice di copertura fondiaria:</i>	<i>60%;</i>
<i>* superficie del lotto minimo:</i>	<i>come da Piano Particolareggiano;</i>
<i>* distanza minima dalla viabilità esterna:</i>	<i>m 30 da bordo ex S.S. 131;</i>
<i>* distacchi minimi dai confini interni:</i>	<i>come da Piano Particolareggiano</i>

Nelle fasce suddette di distacco sono consentite costruzioni accessorie per una superficie non superiore ai mq 150 aventi un'altezza massima di m 4,50.

**p.V<sup>h</sup> - t.III<sup>o</sup> ART. 85**

**(Zone E)**

Sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale ed alla valorizzazione dei loro prodotti.

In attesa della predisposizione dei **Piani Zonali di Sviluppo Agricolo** di cui all'art. 47 del **N.R.E.** per tutte le sottozone l'indice fondiario massimo, salvo diversa prescrizione specifica di sottozona, è stabilito rispettivamente in:

- 0,03** mc/mq per le residenze;
- 0,01** mc/mq per punti di ristoro, agriturismo, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- 0,10** mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Le opere di cui ai punti **b)** e **c)** saranno di volta in volta autorizzate previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale e quelle di cui al punto **b)** non potranno essere ubicate ad una distanza inferiore a **500 metri** dal perimetro del centro urbano, intendendosi per centro urbano la parte di territorio in classe territoriale I<sup>h</sup>.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico intensivi devono distare almeno mt. 10,00 dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì mt. 500,00 se trattasi di allevamento per suini, mt. 300,00 per avicunicoli e mt. 100,00 per bovini, ovicaprini ed equini dal perimetro urbano.

Per le opere di cui al punto **b)** l'indice può essere incrementato fino al limite massimo di **0,50** mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale, previo nulla-osta dell'Assessore regionale competente in materia urbanistica.

Per la determinazione della densità edilizia non vengono computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola o zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti, quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni per prima lavorazione o imballaggio e simili.

Quando per tali opere si superi l'indice di **0,10** mc/mq è necessario il conforme parere oltre che dell'organo urbanistico regionale anche dell'organo tecnico regionale competente in materia di agricoltura nell'ambito del territorio interessato, che devono verificare l'effettiva destinazione d'uso agricolo dell'opera entro il termine di 60 gg. dalla presentazione dell'istanza.

Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai **3.000** mc, o con numero di addetti superiore a **20** unità, o con numero di capi bovini superiore alle **100** unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessorati regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione, urbanistica ed ambiente, che dovrà essere espresso entro 30 gg. dal ricevimento della pratica.

Nelle aree destinate ad attività agricole, silvo-pastorali e forestali sono da ritenersi prioritari i seguenti obiettivi:

- \* la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, silvicolo, pastorale e forestale;
- \* la tutela e l'efficienza delle unità di produzione, ottenute anche mediante il loro accorpamento;
- \* ogni altro intervento atto a soddisfare le economie delle unità produttive.

Permangono in ogni sub-zona le prescrizioni di cui al D.P.G.R. 228/94 e L.R. 18/98.

Pertanto, attraverso la predisposizione dei piani settoriali (*piani zonali di sviluppo agricolo*) di cui all'art. 47 del **N.R.E.**, dovranno privilegiarsi gli usi strettamente agricoli, gli usi agro-silvo-pastorale e gli impianti di forestazione e vietati gli usi extra-agricoli, con esclusione dell'abitazione necessaria alla conduzione del fondo e con le riserve previste dalla presente normativa.

Per le attività agrituristiche si recepiscono le norme relative alla L.R. 18/98 e D.P.G.R. 228/94.

Le zone agricole del territorio comunale sono suddivise nelle seguenti **subzone**:

- \* **subzona E1**: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- \* **subzona E2**: aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- \* **subzona E3**: aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;
- \* **subzona E4**: aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;
- \* **subzona E5**: aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Qualora nelle aree oggetto degli interventi, per tutte le sottozone a destinazione agricola, sia accertata la presenza di eventuali reperti archeologici (nuraghi, tombe, ecc.) dovrà comunque essere rispettata la distanza di m 100 dagli eventuali reperti e data preventiva comunicazione alla Soprintendenza ai Monumenti e alle Antichità competente per territorio.

#### ***Normativa specifica delle subzone***

##### ***subzona E1***

Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.

In attesa della formazione dei *piani zonali di sviluppo agricolo* sono state individuate alcune zone che per particolari caratteristiche potrebbero in via sperimentale essere suscettibili di una trasformazione produttiva tipica e specializzata.

Per queste sottozone come per altre che non hanno trovato allo stato attuale una idonea classificazione rispetto alle direttive regionali prevalgono le norme di carattere generale.

Ai fini delle direttive agricole regionali nella subzona **E1** è possibile la realizzazione di infrastrutture necessarie allo sviluppo delle attività economiche e la localizzazione dei servizi connessi alla residenza.

Nella sottozona sono ammessi gli interventi di straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, quelli riguardanti la ristrutturazione e la costruzione di nuovi edifici da adibire all'attività agricola ed alla residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 09/05/1975, n. 153, in funzione della conduzione del fondo.

Il rilascio della autorizzazione e della concessione edilizia è subordinato alle stesse prescrizioni di cui alle subzona **E2**.

##### ***subzona E2***

Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Il **P.U.C.** individua (**tav. A**) alcune aree vaste che, pur non avendo allo stato attuale tutte le caratteristiche previste dalle direttive regionali, presentano una struttura fondiaria e caratteristiche elementari di infrastrutturazione tali da poter prevedere, con apposito piano zonale di sviluppo agricolo, una facile ristrutturazione produttiva ed un potenziamento di quella attuale, sostanzialmente rivolta al settore lattiero caseario.

La presenza inoltre di aziende di dimensione media, rispetto al contesto, può far prevedere l'esigenza di creare le condizioni, mediante la ristrutturazione dell'assetto fondiario, per l'organizzazione di centri rurali con funzioni di servizio.

Ai fini delle direttive agricole regionali nella subzona **E2** è possibile la realizzazione di infrastrutture necessarie allo sviluppo delle attività economiche e la localizzazione dei servizi connessi alla residenza.

Nella sottozona sono comunque ammessi gli interventi di straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e quelli riguardanti la ristrutturazione e la costruzione di nuovi edifici da adibire all'attività agricola ed alla residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 09/05/1975, n. 153, in funzione della conduzione del fondo.

Gli stessi interventi indicati al precedente capoverso sono altresì consentiti nel complesso edilizio e sue aree pertinenziali dell'ex I.P.S.A. in loc.tà "Bara" al fine di consentire l'insediamento delle iniziative imprenditoriali da individuarsi con deliberazione della Giunta Municipale

I nuovi volumi che esulano dalle attività produttive e/o di trasformazione dovranno essere contenuti entro l' $i_{ff}$  di 0,01 mc/mq.

Il rilascio dell'autorizzazione e della concessione edilizia è subordinato:

\* alla presentazione al sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;

\* all'accertamento da parte del sindaco della effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda ;

La realizzazione di impianti per allevamenti zootecnici e per le lavorazioni di prodotti agricoli è subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti.

Per gli edifici esistenti, in contrasto con la destinazione funzionale e con le prescrizioni delle presenti norme, sono ammessi esclusivamente interventi di straordinaria manutenzione.

#### **subzona E3**

Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono utilizzabili per scopi agricolo-produttivi di carattere individuale.

Nelle zone, situate in fregio agli abitati o comunque da essi facilmente accessibili, è possibile esercitare l'attività agricola non a titolo principale, durante il tempo libero e per autoconsumo (**agricoltura periurbana**)

In dette zone è consentita l'edificazione di piccole costruzioni di tipo tradizionale in pietrame, non abitabili da adibire a rimessaggio degli attrezzi agricoli necessari alla conduzione del fondo, con un indice fondiario di 0,02 mc/mq e su lotto minimo di 2.000 mq, ottenibile anche attraverso l'accorpamento di due lotti, comunque preesistenti al 1995 e quindi senza alterazione della maglia fondiaria, coperte con tetto a falde e con altezza massima al colmo di m 3.

L'eventuale vano interrato non partecipa al computo della volumetria.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al risanamento dell'area, con demolizione di ogni precedente costruzione eseguita in precario, rimozione di baracche prefabbricate, di materiali lasciati allo scoperto, e quant'altro rechi pregiudizio ai luoghi. In ogni caso, nell'esercizio dell'attività agricola periurbana è vietata qualsiasi alterazione della massa vegetale costituita dalle alberature di alto fusto.

#### **subzona E4**

Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

Non sono state individuate aree sufficientemente adeguate e nuclei di insediamenti rurali da poter essere classificati tali secondo le direttive agricole emanate dalla Regione anche se parte delle sottozona **E2** potrebbero essere, a seguito dei processi di riordino fondiario e di una riconversione produttiva, trasformate in **E4**.

In tale evenienza è prescritto il piano particolareggiato con l'individuazione dei nuclei agricoli esteso all'intero centro rurale.

Il rilascio della autorizzazione e della concessione edilizia è subordinato alle stesse prescrizioni di cui alle subzona **E2**.

### **subzona E5**

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

Appartengono a questa categoria la maggior parte dei suoli del territorio di Macomer e del Marghine più in generale.

Per quanto gran parte delle aree appartenenti sotto il profilo agropedologico e geologico alla subzona **E5** siano stati classificati **H** per particolari condizioni e caratteristiche paesistico-ambientali, anche quei suoli possono ritenersi in gran parte marginali.

Oltre gli interventi di straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, quelli riguardanti la ristrutturazione e la costruzione di nuovi edifici da adibire all'attività silvo-pastorale, ivi compresa la residenza del conduttore.

Il rilascio della autorizzazione e della concessione edilizia è subordinato alle stesse prescrizioni di cui alle subzone **E<sub>1</sub>**, **E<sub>2</sub>**, **E<sub>4</sub>**.

Qualora l'attività del conduttore del fondo rivesta caratteristiche produttive tali da giustificare una diversa volumetria, potrà essere presa in considerazione la possibilità di applicare una diversa normativa sempre nei limiti della normativa generale fissata dalle direttive.

### **p.V<sup>A</sup> - t.III<sup>o</sup> ART. 86**

#### **(Zone F)**

Sono le parti del territorio di interesse turistico.

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

Sono consentiti interventi turistici ricettivi o pararicettivi in misura limitata ed esclusivamente con strumento di attuazione di iniziativa pubblica.

Le attività di modellazione del terreno od estrattive preesistenti dovranno, al momento della dismissione, prevedere un piano di risanamento ambientale.

Sono consentiti, inoltre, gli interventi definiti alle *lettere a), b), c), d)* dell'art. 31 della L. 457/78.

Per gli interventi di cui alla *lettera e)* del medesimo articolo e per le nuove costruzioni ed ampliamenti degli edifici esistenti, è prescritto il **P.P.** di iniziativa comunale.

Sono individuate le seguenti subzone:

#### **subzona F<sub>1</sub>: Monte S. Antonio**

La Montagna di S. Antonio (superficie territoriale: mq 18.528.000) deve essere considerata quale parco attrezzato a livello territoriale.

L'area interessata ricade nei Comuni di Macomer e di Borore; la sua normativa fa pertanto parte integrante di quella relativa ai due Comuni, definita dal **P.R.G.I.**.

L'area viene suddivisa nelle seguenti zone:

- \* zona di vincolo archeologico
- \* zona di salvaguardia geomorfologica;
- \* zona controllata di sviluppo turistico-ricreativo e di salvaguardia ambientale.
- \* zona attrezzata a parco;
- \* zona di vincolo forestale - fasce tagliafuoco.

L'organizzazione dell'intera montagna, così come delimitata dal **P.U.C.** è subordinata alla predisposizione di un **piano particolareggiato** (da attuarsi anche per stralci funzionali)che, recependo le indicazioni di massima del P.U.C. (tav. C) deve dettare e specificare la normativa per i singoli interventi previsti o prevedibili nell'area.

Date le caratteristiche naturalistico-ambientali della zona, saranno ammessi in concessione solo piccoli chioschi di rivendita a servizio degli utenti del parco, con tipologie predefinite dall'Amministrazione Comunale.

Sarà vietata qualsiasi forma di campeggio non autorizzato o negli spazi non attrezzati. L'eventuale volumetria aggiuntiva non potrà superare l'indice di fabbricabilità territoriale di 0,001 mc/mq.

Eventuali esigenze aggiuntive derivanti dalla necessità di ampliamento del parco espositivo o di carattere ricettivo dovranno seguire la procedura della deroga (art. 11 del **N.R.E.**).

Nell'area interessata dal parco è comunque consentito l'ampliamento delle aziende agricole preesistenti, in relazione a motivate esigenze aziendali e per l'integrazione con attività agrituristiche.

## subzona F<sub>1</sub>: Monte S. Antonio

### parametri urbanistici ed edilizi

* <b>superficie territoriale:</b>	mq 18.028.500
* <b>indice di fabbricabilità territoriale:</b>	0,005 mc/mq;
* <b>destinazione d'uso:</b>	turistico
* <b>strumento di attuazione:</b>	piano particolareggiato;
* <b>tipologia edilizia:</b>	
* <b>ripartizione delle aree:</b>	70% verde pubblico ed interesse comune fondiario, 10% servizi pubblici;
* <b>indice di fabbricabilità fondiaria:</b>	0,20 mc/mq;
* <b>rappporto di copertura fondiaria:</b>	0,10;
* <b>altezza massima degli edifici:</b>	9 m;
* <b>lotto minimo:</b>	20.000 mq

Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale quali le strutture del terziario, l'istruzione secondaria superiore, i musei, i parchi comunali, gli ospedali, gli scali ferroviari, i depuratori, gli impianti di potabilizzazione, gli inceneritori, gli impianti per la valorizzazione di prodotti alimentari in genere.

### p.V<sup>a</sup> - t.III<sup>o</sup> ART. 87

#### (Zone G)

### Parametri urbanistici ed edilizi relativi alle subzone

* <b>destinazione d'uso:</b>	attrezzature ed impianti di interesse generale, uffici direzionali e del terziario, l'istruzione secondaria superiore, i musei, i parchi comunali, gli ospedali, gli scali ferroviari, i depuratori, gli impianti di potabilizzazione, gli inceneritori, impianti per la valorizzazione di prodotti alimentari in genere, attrezzature per lo spettacolo, attrezzature ricettive e servizi;
* <b>strumento di attuazione:</b>	piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata;
* <b>dimensione minima:</b>	intero comparto edificatorio;
* <b>tipologia edilizia:</b>	continua, aperta, isolata;
* <b>indice di fabbricabilità territoriale:</b>	1,30 mc/mq; per servizi pubblici: 0,10 mc/mq; per impianti di interesse generale, uffici direzionali e del terziario: 0,90 mc/mq;
* <b>spazi per servizi pubblici:</b>	minimo 27 mq. per abitante oltre alla quota parcheggi;
* <b>rappporto di copertura fondiaria:</b>	40%;

### Normativa specifica di zona

Sono consentiti sull'esistente gli interventi definiti alle lettere a) b) dell'Art. 14 del presente N.R.E., anche per la trasformazione della destinazione d'uso precedente in altra specifica della zona.

Sono altresì consentiti sull'esistente gli interventi definiti alle lettere c) d) e) dello stesso articolo, quando siano rivolti alla trasformazione della destinazione d'uso precedente, con altra specifica della zona.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti si attuano attraverso Piano Particolareggiato (P.P.) di iniziativa comunale o Piano di Lottizzazione (P. di L.) di iniziativa privata

Le costruzioni dovranno rispondere alle seguenti prescrizioni:

- \* gli edifici possono sorgere a filo strada o con arretramento da detto filo di almeno 5 m, salvo quelli prospicienti su strade che richiedono un distacco maggiore;
- \* dovranno essere realizzati con distacco dagli altri confini di almeno 1/3 della altezza e non meno di 5,00 m, in relazione all'edificazione nelle aree confinanti;
- \* gli eventuali corpi prospicienti su strade potranno essere realizzati in aderenza ai confini laterali;
- \* nel caso di edifici a filo strada la loro altezza non potrà superare il rapporto di 1,5 rispetto alla larghezza stradale;
- \* il distacco fra i corpi di fabbrica nel lotto non dovrà risultare inferiore ad 1/3 dell'altezza.

Gli edifici potranno essere realizzati con concessione edilizia diretta, previa approvazione da parte del Consiglio

Comunale del piano attuativo, anche per stralci o lotti funzionali, nel rispetto della destinazione specifica e delle caratteristiche e indici urbanistici della singola opera, che dovrà risultare correttamente inserita nel contesto urbano e non pregiudizievole per la soluzione urbanistica globale della zona.

Per tutte le sottozone gli insediamenti esistenti dovranno essere dotati di aree di parcheggio in misura adeguata alla destinazione degli immobili.

In ogni caso, nelle nuove costruzioni con destinazione direzionali, esclusa quella commerciale, dovrà essere assicurata una dotazione di parcheggio d'uso pubblico non inferiore all'80% della *Su* di pavimento degli edifici previsti, riducibile al 40% nel caso in cui non sia possibile reperire tale quantità.

In questa ultima evenienza, la differenza dovrà essere monetizzata, con le procedure previste all'art. 12 del **N.R.E.**

Le aree dei singoli lotti non occupate da costruzioni o attrezzature e non destinate alla viabilità o parcheggio dovranno essere sistematiche e mantenute a giardino. Nel caso di interventi su edifici o complessi esistenti alla volumetria realizzabile deve essere detratta la volumetria esistente.

Nel caso di aree, comprese le pertinenze, volumetricamente sature sulla base dei parametri urbanistici ed edilizi di zona è consentito il completamento e l'ampliamento degli edifici esistenti sino ad un massimo del 20% della volumetria preesistente ferma restando la ripartizione percentuale prevista tra le singole destinazioni d'uso.

Le subzone **G** comprendono:

- \* tutti gli *istituti di istruzione secondaria superiore*;
- \* le *aree e gli edifici della Pubblica Amministrazione e degli Enti Territoriali*;
- \* gli *istituti religiosi* e per il culto;
- \* le *aree militari* ed i relativi manufatti;
- \* il *cimitero monumentale*
- \* le altre *attrezzature ed impianti di interesse generale* che in ogni caso sono destinati a mantenere la destinazione d'uso nel tempo;
- \* le *subzone che saranno oggetto di trasformazione urbanistica edilizia* :

Sono state inoltre individuate le sotto elencate subzone per le quali vengono fissati, nella relativa scheda urbanistica, i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso specifiche:

- **G1**: zona "Centro commerciale Vinci"
- **G2**: ex "parco FS" e parco "FdS."
- **G3**: ex "Consorzio agrario"
- **G4**: "pineta Albano"  
eliminata zona G5
- **G6**: "nuovo cimitero"
- **G7**: porta sud - "Bonutrau"
- **G8**: ex "caserma Mura-via S. Lussorio"  
eliminata zona G9
- **G10**: zona "Viale A. Moro"  
eliminata zona G11
- **G12**: zona "Funtana Fria"  
eliminata zona G13
- **G14**: ex "carceri"
- **G15**: zona "Tanca Manna"
- **G16**: "ospedale"
- **G17**: "inceneritore Tossilo"
- **G18**: zona "discarica"  
eliminata zona G19
- **G20**: zona "Su Uddidorza"
- **G21**: zona "canile Monte Muradu"
- **G22**: zona "Circo"
- **G\***: zona "Su Cantaru"
- **G23**: zona "Vecchio cimitero"
- **G24**: zona "nuovo distaccamento VVF", località Sertinu
- **G25**: zona "Caseificio ex Locatelli"
- **Gm**: zona Militare

- **Gm.1** - zona Militare Scalarba
- **Gm.2** – zona militare ex zona C porta ovest
- **Gm.3** – zona militare ex zona C\*
- **Gm.4** – zona militare campo di tiro a volo

Per le **subzone che saranno oggetto di trasformazione urbanistica edilizia** il **P.U.C.** prevede:

**subzona G1:** *zona "Centro commerciale Vinci"*

La subzona è caratterizzata dalla significativa presenza del centro commerciale.

La ridefinizione e la ristrutturazione funzionale del Centro dovrà avvenire con **P.P.** o **P. di L.** che preveda la demolizione e l'arretramento degli edifici rispetto all'asse stradale e la creazione di adeguati parcheggi, di uso pubblico, anche su due livelli, a servizio del Centro.

La manutenzione dei parcheggi avverrà a cura della proprietà che si deve impegnare, prima del rilascio della concessione edilizia, anche con atto unilaterale d'obbligo, a garantire l'accessibilità e la fruizione al pubblico della quota prevista a norma delle leggi vigenti.

Le rimanenti aree di pertinenza dovranno essere sistematiche e mantenute a verde con l'esclusione degli spazi di sosta e di manovra per il carico e lo scarico delle merci..

La volumetria eventualmente occorrente per la definizione del Centro dovrà essere giustificata da esigenze di ammodernamento tecnologico e funzionale e conforme alla variante in *"itinere"*.

Il **P.P.** potrà essere di iniziativa privata e fatto proprio dall'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione consiliare.

Qualsiasi futuro cambio di destinazione d'uso comporta un **variante** al **P.U.C.** e la ridefinizione dei parametri urbanistici ed edilizi da avvenire mediante un nuovo piano e relativo **accordo di programma**.

**subzona G2:** *ex "parco FS" e parco "FdS"*

L'area dell'ex parco **FS**, inutilizzato e che verrà dismesso per usi diversi, dovrà essere, unitamente al parco **FdS**, oggetto di **P.P.** o **P. di L.** con concertazione tra l'ente ferroviario, l'Amministrazione Comunale ed eventuali operatori privati interessati alla conversione delle aree da dismettere.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle direzionali, commerciali nelle quote stabilite dalle norme generali di zona che definiscono inoltre i parametri urbanistici ed edilizi.

**subzona G3:** *ex "Consorzio agrario"*

L'area è interessata dalla preesistenza di opifici di antica e più recente costruzione, industriali e commerciali, in fase di dismissione .

Gli interventi edilizi ammessi potranno prevedere la demolizione, anche parziale degli edifici più recenti (magazzino di vendita) e la ristrutturazione dell'edificio originario (magazzino cereali) nonché interventi edilizi di nuova costruzione al fine di realizzare un complesso polifunzionale con significativa presenza di volumetrie nei settori terziario, commerciale nelle quote stabilite dalle norme generali di zona.

L'area dell'ex Consorzio agrario, inutilizzato e che verrà dismesso per usi diversi, dovrà essere oggetto di **P.P.** o **P. di L.** con concertazione tra il Consorzio, l'Amministrazione Comunale ed eventuali operatori privati interessati alla conversione delle aree dismesse.

Trattandosi di area volumetricamente satura l'eventuale volumetria aggiuntiva, che si rendesse necessaria per la ristrutturazione, non potrà superare il 20% di quella preesistente.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle direzionali, commerciali nelle quote stabilite dalle norme generali di zona che definiscono inoltre i parametri urbanistici ed edilizi.

**subzona G4:** *" pineta Albano "*

L'area interessata è quella della ex pineta, indicata come area per servizi nel **P.R.G.I.** e sulla quale è stato approvato e finanziato un progetto per la realizzazione di un istituto di istruzione secondaria superiore.

Anche al fine di acquisire, a titolo non oneroso, l'area necessaria per la realizzazione dell'istituto e per la realizzazione di un parco, l'area è stata individuata come zona G con le destinazioni d'uso con essa compatibile.

L'area dovrà essere oggetto di **P.P.** o **P. di L.** con concertazione tra l'Amministrazione Comunale, quella Provinciale ed i soggetti privati proprietari dell'area.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle direzionali (istituto di istruzione secondaria superiore) che assorbe l'intera volumetria direzionale descritta nella scheda urbanistica nelle quote stabilite dalle norme generali di zona che definiscono inoltre i parametri urbanistici ed edilizi..

*eliminata zona G5*

**subzona G6:** *"nuovo cimitero"*

La sub zona G6 individua un comparto territoriale destinato alla realizzazione del nuovo cimitero, in considerazione del fatto che il cimitero attuale è posto all'interno del perimetro urbano e non risulta suscettibile di ulteriori ampliamenti. L'area individuata è posta nell'estremità sud – ovest del centro urbano. E' preclusa qualsiasi nuova edificazione ad una distanza inferiore a m 100 dal perimetro del nuovo cimitero con esclusione degli interventi di cui alle lettere a),b),c) dell' art. 31 della L. 457/78.

**subzona G7: porta sud - "Bonutrau"**

E' l'area destinata alla realizzazione della nuova fermata ferroviaria da inserire in un complesso architettonico che preveda l'inclusione del sovrapassaggio carrabile che connette la nuova zona di espansione sud-est con la rotatoria della porta ovest. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle direzionali nelle quote stabilite dalle norme generali di zona che definiscono inoltre i parametri urbanistici ed edilizi.

**subzona G8: ex "caserma Mura-via S. Lussorio"**

L'area è interessata dalla presenza di edifici militari dismessi e che attualmente sono sede di mostre ed altre iniziative culturali. Trattandosi di area volumetricamente satura l'eventuale volumetria aggiuntiva, che si rendesse necessaria per la ristrutturazione, non potrà superare il 20% di quella preesistente. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con le finalità pubbliche degli edifici, anche in caso di ristrutturazione.

*Eliminata zona G9*

**subzona G10: zona "Viale A. Moro"**

L'area, residuale rispetto al contesto urbanizzato, si presta alla realizzazione delle attrezzature e dei servizi di quartiere. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle stabilite dalle norme generali di zona che definiscono inoltre i parametri urbanistici ed edilizi.

*Eliminata zona G11*

**subzona G12: zona "Funtana Fria"**

Nell'area insiste l'impianto di captazione dell'acqua oligominerale "Fria" ed è programmata, anche con finalità promozionale, la realizzazione di impianti a carattere sportivo ed annesso centro di ristoro. La destinazione d'uso ammessa è quella commerciale e di servizi.

*Eliminata zona G13*

**subzona G14: "carceri"**

Si tratta degli edifici del carcere per i quali viene confermata la funzione pubblica dei possibili interventi di ristrutturazione. Le destinazioni d'uso ammesse pertanto sono quelle compatibili con le finalità pubbliche degli edifici e stabilite dalle norme generali di zona che definiscono inoltre i parametri urbanistici ed edilizi.

**subzona G15: zona "Tanca Manna"**

Nell'area è prevista una iniziativa, in fase di avanzata procedura amministrativa, tendente ad ottenere la concessione per la realizzazione di impianti sportivi ed annesse strutture di sostegno. La realizzazione dell'intervento è subordinata alla predisposizione di un piano attuativo La destinazione d'uso ammessa è per attrezzature ed impianti sportivi con annessa volumetria tecnica e di servizio.

**subzona G16: "ospedale"**

Qualsiasi trasformazione non potrà essere attuata, fatti salvi gli interventi di cui alle lettere a),b),c) e d) dell'art. 31 della L. 457/78, se non attraverso un piano particolareggiato che, in ogni caso, dovrà mantenere la funzione originaria di presidio sanitario anche in un rapporto diverso col territorio.

**subzona G17: "inceneritore Tossilo".**

Qualsiasi trasformazione (eliminato non) potrà essere attuata, (eliminate parole) solo attraverso un piano (eliminate parole), che dovrà considerare la funzione originaria e prevedere, in caso di dismissione, tutti gli accorgimenti necessari per il ripristino ecologico ambientale dell' area.

**subzona G18:** zona "discarica"

Qualsiasi trasformazione non potrà essere attuata, se non attraverso un piano particolareggiato che, in ogni caso, dovrà riconsiderare la funzione originaria e prevedere, in caso di dismissione, tutti gli accorgimenti necessari per il ripristino ecologico ambientale dell'area.

*eliminata zona G19*

**subzona G20:** zona "Su Uddidorza"

Si tratta di una iniziativa di limitato impatto sul territorio per il quale esiste un'ipotesi di intervento finalizzato alla realizzazione di un impianto di carattere ricettivo.

**subzona G21:** zona "canile Monte Muradu"

Si tratta di un'area destinata al ricovero ed alla assistenza di animali domestici, prevalentemente cani situata in località "Monte Muradu".

La volumetria è quella tecnica occorrente per le funzioni da assolvere.

**subzona G22:** zona "Circo"

Si tratta di un'area da destinare alla installazione del "circo" ed in casi di assenza può essere attrezzata per ospitare manifestazioni sportive del tipo "kart", "Cross" o espositive all'aperto o folkloristiche.

**subzona G23:** zona "vecchio cimitero"

L'area cimiteriale, ristrutturata e completata, una volta dismesse le sue funzioni, verrà destinata a Parco Urbano attrezzato.

**subzona G24:** "nuovo distaccamento VVF", località *Sertinu* Area assegnata al Ministero dell'Interno, Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, per la realizzazione della Nuova Caserma, giusta Delibera di C.C. n. 96 del 10.06.1997.

**subzona G25:** zona "Caseificio ex Locatelli"

L'area individua un comparto territoriale originariamente impegnato da una struttura produttiva nel settore caseario; analogamente a quanto avvenuto per i fabbricati ex industriali posti nella via Cavour, anche in questo caso la struttura produttiva è stata dismessa e delocalizzata e, conseguentemente, il comparto necessita di una articolazione della destinazione d'uso ad esso riferibile, prevedendo la possibilità di destinare il comparto stesso ad attrezzature ed impianti di interesse generale, uffici direzionali e del terziario, l'istruzione secondaria superiore, i musei, i parchi comunali, la sanità, gli scali ferroviari, i depuratori, gli impianti di potabilizzazione, gli inceneritori, impianti per la valorizzazione di prodotti alimentari in genere, attrezzature per lo spettacolo, attrezzature ricettive e servizi.

**Gm:** zona Militare:

- **Gm.1** - zona Militare Scalarba
- **Gm.2** – zona militare ex zona C porta ovest
- **Gm.3** – zona militare ex zona C\*
- **Gm.4** – zona militare campo di tiro a volo

**Schede urbanistiche per tutte le subzone omogenee G**

**subzona G1:** zona "Centro commerciale Vinci"

---

<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 19.222</i>
<i>volume esistente</i>	<i>63.318 mc</i>
<u><i>volume ammissibile</i></u>	
<i>commerciale come da piano particolareggiato</i>	
<i>strumento attuativo</i>	<i>P.P. o P. di L. con atto unilaterale d'obbligo</i>

**Subzona G<sub>m</sub>:** zona Militare

Si tratta delle aree militari esistenti sul territorio comunale a cui non è ascrivibile alcuna prescrizione.

- Gm.1 - zona Militare Scalarba Esistente
- Gm.2 – zona militare ex zona C porta ovest di nuova formazione
- Gm.3 – zona militare ex zona C\* di nuova formazione
- Gm.4 – zona militare campo di tiro a volo alla tutela dei vincoli Obbligo dell'acquisizione dei pareri degli Enti sovraordinati

**subzona G\***: zona "Su Cantaru"

Per tutta la subzona si applicano le norme previste dal **P.P.** approvato.

Qualsiasi variazione volumetrica o di destinazione d'uso dovrà essere oggetto di variante al **P.P.** ed in ogni caso non è ammessa prima di un anno dalla data di approvazione definitiva del **P.U.C.**.

*strumento attuativo P.P. o P. di L. con accordo di programma*

---

**subzona G2:** ex "parco F.S." e parco "F.d.S."

<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 134.397</i>
<i>volume esistente</i>	<i>mc 93.459</i>
<i>volume ammissibile</i>	
<i>direzionale commerciale</i>	<i>mc 161.276</i>
<i>pubblico</i>	<i>mc 13.440</i>
<i>strumento attuativo</i>	<i>P.P. o P. di L. con accordo di programma</i>

---

**subzona G3:** ex "Consorzio agrario"

<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 8.904.</i>
<i>volume esistente</i>	<i>mc 16.169</i>
<i>volume ammissibile</i>	
<i>direzionale commerciale</i>	<i>mc 10.684</i>
<i>pubblico</i>	<i>mc 890</i>

**subzona G4:** "pineta Albano"

<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 57.201</i>
<i>volume esistente</i>	<i>mc 3.000</i>
<i>volume ammissibile</i>	
<i>istruzione secondaria superiore</i>	<i>mc 68.641</i>
<i>pubblico</i>	<i>mc 5.720</i>
<i>strumento attuativo</i>	<i>P.P. o P. di L. con accordo di programma</i>

---

eliminata subzona G5

**subzona G6:** "nuovo cimitero"

<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 87.244</i>
<i>strumento attuativo</i>	<i>progetto esecutivo unitario</i>

---

**subzona G7:** porta sud - "Bonutrau"

<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 8.836</i>
<i>volume esistente</i>	<i>mc 0</i>
<i>volume ammissibile</i>	
<i>direzionale commerciale</i>	<i>mc 10.603</i>
<i>pubblico</i>	<i>mc 884</i>
<i>strumento attuativo</i>	<i>P.P. o P. di L.</i>

---

**subzona G8:** ex "caserma Mura-via S. Lussorio"

<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 8.192.</i>
--------------------------------	------------------

<i>volume esistente</i>	
<i>volume tecnico dell'impianto</i>	11.176 mc
<u><i>volume ammissibile</i></u>	
pubblico	10.650 mc
strumento attuativo	P.P. o P. di L.

---

*eliminata subzona G9*

**subzona G6: "nuovo cimitero"**

<i>superficie territoriale</i>	mq 87.244
strumento attuativo	progetto esecutivo unitario

---

**subzona G10: zona "Viale A. Moro"**

<i>superficie territoriale</i>	mq 1.140
<i>volume esistente</i>	mc 0
<u><i>volume ammissibile</i></u>	
<i>direzionale commerciale</i>	mc 1.026
pubblico	mc 114
strumento attuativo	P.P. o P. di L.

---

*eliminata subzona G11*

**subzona G12: zona "Funtana Fria"**

<i>superficie territoriale</i>	mq 49.000
<i>volume esistente</i>	mc 1.400 circa
<u><i>volume ammissibile</i></u>	
<i>commerciale e servizi</i>	mc 3.000 (esclusi quelli preesistenti)
strumento	P.P. o P. di L.

---

*eliminata subzona G13*

**subzona G14: "carceri"**

<i>superficie territoriale</i>	mq 30.340.
<i>volume esistente</i>	volume tecnico dell'impianto
<u><i>volume ammissibile</i></u>	
<i>direzionale</i>	mc 36.408
pubblico	mc 3034
strumento attuativo	P.P. o P. di L.

---

**subzona G15: zona "Tanca Manna"**

<i>superficie territoriale</i>	mq 11.160
<u><i>volume ammissibile</i></u>	
<i>servizi sportivi</i>	mc 2.000
strumento attuativo	planovolumetrico

---

**subzona G16: "ospedale"**

<i>superficie territoriale</i>	mq 64.188
<i>volume esistente</i>	volume tecnico dell'impianto 74.020 mc

---

**subzona G17:** "inceneritore Tossilo"

---

<i>superficie territoriale</i>	<i>Ha 12,5 circa.</i>
<i>volume esistente</i>	<i>volume tecnico dell'impianto</i>
<i>volume ampliamento:</i>	<i>volume tecnico di cui al progetto del Consorzio Industriale</i>

**subzona G18:** zona "discarica"

---

<i>superficie territoriale mq</i> 202.400.	
<i>volume esistente</i>	<i>volume tecnico dell'impianto</i>

*eliminata zona G19*

**subzona G20:** zona "Sa Uddidorza".

---

<i>-superficie territoriale</i>	<i>mq 7.793</i>
<i>volume ammissibile</i>	
<i>servizi sportivi</i>	<i>1.500 mc</i>
<i>strumento attuativo</i>	<i>planovolumetrico</i>

**subzona G21:** zona "canile Monte Muradu".

---

<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 25.828</i>
<i>volume ammissibile</i>	
<i>servizi sportivi</i>	<i>1.500 mc + volume tecnico</i>
<i>strumento attuativo</i>	<i>planovolumetrico</i>

**subzona G22:** zona "Circo".

---

<i>superficie territoriale</i>	<i>da definire</i>
<i>volume ammissibile</i>	
<i>servizi sportivi</i>	<i>volume tecnico</i>
<i>strumento attuativo</i>	<i>planovolumetrico</i>

**subzona G23:** "vecchio cimitero"

---

<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 9.510</i>
<i>strumento attuativo</i>	<i>progetto particolareggiato</i>

**subzona G24:** "nuovo distaccamento VVF", località Sertinu

---

<i>Superficie Territoriale</i>	<i>mq 14.005;</i>
<i>Volume realizzabile</i>	<i>mc 7333;</i>
<i>Distanze:</i>	<i>mt 5,50 dall'asse stradale;</i>
	<i>mt 5,00 dai confini;</i>
<i>mt 10,00 tra pareti di cui almeno una finestrata a pari all'altezza del fabbricato più alto;</i>	
<i>mt 30,00 dal binario ferroviario;</i>	
<i>Altezza massima degli edifici</i>	<i>mt 16,00</i>
<i>Strumento attuativo:</i>	<i>concessione edilizia diretta</i>

**subzona G25:** "Caseificio ex Locatelli"

*Destinazione d'uso: attrezzature ed impianti di interesse generale, uffici direzionali e del terziario, l'istruzione secondaria superiore, i musei, i parchi comunali, la sanità, gli scali ferroviari, i depuratori, gli impianti di potabilizzazione, gli inceneritori, impianti per la valorizzazione di prodotti alimentari in genere, attrezzature per*

*lo spettacolo, attrezzature ricettive e servizi;*

---

#### *parametri urbanistici ed edilizi*

- \* dimensione minima : **intero comparto edificatorio;**
  - \* indice di fabbricabilità territoriale: **1,30 mc/mq;**
  - per servizi pubblici: **0,10 mc/mq;**
  - per impianti di interesse generale, uffici direzionale e del terziario: **0,90 mc/mq;**
  - \* spazi per servizi pubblici: **minimo 27 mq. per abitante oltre alla quota parcheggi;**
  - \* rapporto di copertura fondiaria: **40%;**
  - \* Superficie territoriale: **mq 37.115;**
  - \* Volumetria esistente: **mc 13.277**
  - \* Strumento di attuazione: **Piano particolareggiato o Piano di lottizzazione convenzionata esteso all'intero comparto;**
  - \* Interventi sulla volumetria esistente: **concessione edilizia diretta**
- 

**subzona G\***: zona "Su Cantaru"

Come da piano particolareggiato approvato

---

**Gm:** zona Militare:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| – <b>Gm.1</b> - zona Militare Scalarba              | St = 136.111 mq |
| – <b>Gm.2</b> – zona militare ex zona C porta ovest | St = 25.773 mq  |
| – <b>Gm.3</b> – zona militare ex zona C*            | St = 9.026 mq   |

#### **p.V<sup>^</sup> - t.III<sup>o</sup> ART. 88**

**(Zone H ed EH )**

Le parti di territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali le zone di rispetto attorno al centro abitato, le fasce lungo le strade statali, provinciali e comunali.

Sono così suddivise:

- \* **subzona E5h1:** di salvaguardia geo-morfologica
- \* **subzona E5h2:** di salvaguardia fluviale
- \* **subzona H3:** di salvaguardia archeologica
- \* **subzona E5h4:** di salvaguardia paesistico-ambientale
- \* **subzona H5:** di salvaguardia: parco attrezzato (S. Antonio)
- \* **subzona H6:** di salvaguardia: rimboschimento (S. Antonio)

Sono le aree che il **P.U.C.** ha individuato come zone **H** ed **E5h** in quanto ritenute di interesse pubblico per la formazione di aree verdi attrezzate a parco o ad attività all'aperto o di salvaguardia, in quanto interessate da condizioni geomorfologiche da tutelare aree marginali per attività agricole.

Per esse si applica la normativa delle zone **H** e **E5h** in assenza di uno strumento attuativo ma partecipano alla formazione dei rispettivi compatti edificatori, qualora siano previsti, nel momento della loro istituzione, senza dar luogo a volumetrie e mantenendo le caratteristiche di aree di salvaguardia.

Sono altresì di salvaguardia le aree:

- \* del parco urbano
- \* del parco territoriale del Rio Orovò
- \* del parco territoriale del Rio S'adde- Rio Tossilo
- \* di riqualificazione ambientale

così come indicate negli elaborati di piano.

Le aree del *parco urbano* e del parco territoriale del *Rio Orovò* unitamente all' area declassata di *Scalarba*, partecipano ai compatti edificatori delle zone **C** nella **classe territoriale II<sup>^</sup>**. Sono infine da ritenersi ugualmente di salvaguardia le fasce di rispetto stradale, di rispetto ferroviario e di rispetto cimiteriale, la cui edificabilità è disciplinata dall'art. n° 8 del **N.R.E.**

Tutte le subzone **H** sono costituite dalle aree che rivestono particolare valore di conservazione paesistico-ambientale e storico-archeologico, tali da prevedere una protezione integrale, ovvero dalle aree nelle quali è

preminente l'interesse pubblico per la destinazione a parco urbano e territoriale, ed infine dalle aree che, in forza di leggi statali o regionali, prevedono fasce di rispetto a protezione delle infrastrutture di rete o puntuali.

In attesa di un apposito piano particolareggiato dei parchi e delle aree verdi sono tuttavia ammessi gli interventi di cui alle *lettere a,b,c,d* dell'art. 31 della L. 457/78.

In esse è consentito inoltre l'esercizio della attività agricola.

E' incompatibile con la destinazione di zona l'apertura o l'ampliamento di cave.

Le cave abbandonate dovranno essere sistematiche in base a modalità da concordare con l'Amministrazione Comunale, con un piano di ripristino dei luoghi.

Per qualsiasi alterazione naturale, anche se provvisoria, delle condizioni del terreno non intesa all'esercizio dell'attività agricola (sterri, rinterri, accatastamenti di materiali), dovrà essere preventivamente richiesta al Sindaco la relativa concessione, che potrà essere rilasciata soltanto ove giustificata da obiettive esigenze dello stato dei luoghi e comunque ove sia intesa al miglioramento ed al ripristino dell'ambiente naturale preesistente.

E' fatto divieto di alterare il deflusso naturale delle acque di pioggia o di corsi d'acqua superficiali, di alterare comunque il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale o di provocare inquinamento.

E' vietata la costruzione di attrezzature, che per ingombro e dimensione, modifichino sostanzialmente le caratteristiche naturali dell'area.

Sono ammesse soltanto recinzioni naturali, preferenzialmente costituiti da muretti a secco siepi e simili, o in rete a protezione delle aree coltivate inclusa in siepi, ad eccezione di recinzioni protettive alle colture a carattere provvisorio.

L'utilizzazione delle aree va definita col sistema delle strade-parco, dei «punti di sosta attrezzati», in coordinamento con il sistema delle tanche e dei sentieri, aventi sede all'interno delle zone agricole, sentite le categorie interessate ai fini della tutela delle attività e delle colture agricole in atto.

Per la realizzazione dei «punti di sosta attrezzati» possono essere realizzate strutture d'uso pubblico, approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale, destinate a:

- \* piccoli chioschi;
- \* attrezzature sportive;
- \* attrezzature per attività ricreative e di svago;
- \* attrezzature culturali e per il tempo libero;
- \* servizi e parcheggi relativi alle attrezzature ammesse.

Ove possibile dovranno essere recuperati gli edifici esistenti, precedentemente usati per attività agricola.

Nelle zone soggette a vincoli idrogeologico, fluviale e nelle aree attrezzate a parco è comunque vietata qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia, da parte di soggetti privati, che comporti la modifica dei luoghi, se non finalizzata alla valorizzazione naturale dell'ambiente, alla pubblica fruizione, alla salvaguardia ed allo sviluppo del patrimonio esistente di aree ed edifici ai quali venga riconosciuto particolare valore di tutela.

L'Amministrazione Comunale, per le zone **H** di salvaguardia e per le parti del territorio agricolo interessato da interventi di silvicultura e forestazione, promuove la predisposizione di piani particolareggiati, di cui all'art. 37 del **N.R.E**, finalizzati all'assestamento forestale ed allo sviluppo naturalistico del territorio, quali

\* i **piani di assestamento forestale** che devono, anche attraverso piani stralcio, indicare la situazione tecnico-economica sullo stato dei boschi, il piano dei tagli e delle utilizzazioni e devono inoltre indicare le norme di gestione e di cura colturale dei boschi a cui debbono uniformarsi gli operatori.

I piani dovranno essere redatti in conformità alle indicazioni dell'*assessorato regionale competente*.

\* i **piani naturalistici e del verde** che sono predisposti di concerto con l'*assessorato regionale competente* e sono finalizzati alla salvaguardia dell'ambiente naturale, del patrimonio faunistico e botanico, della tutela delle condizioni geologiche, biologiche ed idriche dell'area nonché delle preesistenze antropiche significative e riconoscibili di rilevanza archeologica, storica ed ambientale.

## **PARTE SESTA (p.VI<sup>^</sup>) (Norme di procedura)**

### **p.VI<sup>^</sup> Titolo I<sup>°</sup> (t.I<sup>°</sup>) (Procedura per l'ottenimento delle certificazioni e delle autorizzazioni)**

#### **p.VI<sup>^</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 89 (Dichiarazione urbanistica)**

L'Amministrazione Comunale rilascia a coloro che, avendo titolo, ne fanno istanza, entro 30 giorni dalla loro

richiesta, la **dichiarazione urbanistica** che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati nonché le modalità di intervento eventualmente previste anche in relazione al programma pluriennale di attuazione, se adottato.

Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

**p.VI<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 90**

**(Certificato di conformità edilizia)**

L'Amministrazione Comunale rilascia a coloro che, aventi titolo, ne fanno istanza, entro 30 giorni dalla loro richiesta il **certificato di conformità edilizia** che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, la conformità degli interventi edilizi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e, in caso di ultimazione dei lavori a seguito di interventi edilizi concessi o autorizzati, la conformità rispetto a quanto previsto dai progetti presentati ed allegati all'istanza di concessione od autorizzazione.

Il certificato di conformità edilizia costituisce documento preliminare ed obbligatorio per la richiesta del certificato di abitabilità o agibilità.

**p.VI<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 91**

**(Domanda di autorizzazione per gli strumenti di attuazione)**

La domanda volta a ottenere l'autorizzazione per gli strumenti di attuazione deve essere sottoscritta dai proprietari di tutte le aree comprese nell'ambito del piano.

Il piano deve essere corredata dai documenti e dagli elaborati prescritti dal **N.R.E.**

A integrazione di tali documenti, la domanda di autorizzazione deve essere altresì corredata da:

- \* copia autentica degli eventuali atti costitutivi di servitù o di vincoli gravanti sulla proprietà e operanti agli effetti edificatori nonché copia autentica di eventuali atti costitutivi di diritti reali su fondo altrui dei quali sia prevista l'utilizzazione;
- \* schema della rete di trasporti pubblici, eventualmente esistenti, con l'indicazione dei punti di fermata e delle percorrenze e lo schema della viabilità della zona nella quale si inserisce la lottizzazione;
- \* gli allacciamenti delle infrastrutture primarie agli impianti esistenti o previsti. Per i piani riguardanti, anche parzialmente, immobili soggetti a tutela, devono essere altresì prodotti i seguenti elaborati:
- \* indagine urbanistica, tendente a illustrare le caratteristiche della struttura urbana nei suoi elementi fisici e socio-economici;
- \* schede storico-critiche delle costruzioni tutelate o da sottoporre a interventi di restauro o recupero.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora ne ravvisi la necessità ai fini della completa valutazione del progetto, di richiedere una più ampia documentazione.

**p.VI<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 92**

**(Procedure per il rilascio dell'autorizzazione per gli strumenti di attuazione)**

Al momento della presentazione della domanda di autorizzazione per gli strumenti di attuazione, l'ufficio tecnico abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4,5 della L. 7 agosto 1990, n. 241.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali o modifiche e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Il Sindaco, acquisiti tutti i pareri prescritti, convoca il Consiglio Comunale per l'assunzione della deliberazione di approvazione ed, espletata la procedura deliberativa, invia la richiesta all'organo regionale di controllo.

Una volta che la deliberazione consiliare è divenuta esecutiva, il responsabile della procedura, entro trenta giorni dall'avvenuta comunicazione, invita la parte interessata per la stipula della convenzione e ove necessario dell'accordo di programma.

Qualora il Consiglio Comunale, con motivato parere, non approvi il piano attuativo il responsabile della procedura, entro quindici giorni dalla decisione, comunica all'interessato le argomentazioni di carattere tecnico

e/o giuridico costituenti il motivo del diniego affinchè vengano prodotti quegli elementi modificativi od integrativi eventualmente richiesti in sede di esame del progetto.

Avverso la decisione del Consiglio Comunale è ammesso ricorso amministrativo mediante impugnativa nelle forme di rito nelle sedi competenti.

Qualora il consiglio comunale non si pronunci nei termini l'interessato può inoltrare istanza all' Assessorato Regionale competente, il quale, nell'esercizio dei poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta nelle forme di rito il provvedimento che ha i medesimi effetti dell'autorizzazione.

Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.

**p.VI<sup>^</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 93**

*(Domanda di concessione od autorizzazione edilizia )*

Le domande di concessione od autorizzazione edilizia devono essere redatte sui moduli a stampa forniti dalla Amministrazione Comunale, corredate dal progetto esecutivo costituito da tipi riducibili in formato UNI e dagli atti e dagli elaborati previsti per i singoli interventi.

Gli atti di cui sopra e di cui all'art. 42 del **N.R.E.** devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da chi ha titolo a chiedere la concessione o l'autorizzazione edilizia e dal progettista.

Il direttore e l'assuntore dei lavori devono essere indicati prima dell'inizio dei lavori stessi.

Questi hanno l'onere di prendere adeguata conoscenza della concessione o dell'autorizzazione edilizia e dei relativi allegati.

L'assuntore deve altresì indicare, prima dell'inizio delle opere, il tecnico responsabile del cantiere.

All'atto della sottoscrizione, tutti i soggetti di cui sopra devono indicare la propria residenza, ovvero il domicilio eletto in Macomer.

Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori o del tecnico responsabile del cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto al responsabile della procedura dal titolare della concessione o dell'autorizzazione edilizia e dagli interessati.

Ai subentranti incombono gli oneri dei titolari per le relative competenze.

**p.VI<sup>^</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 94**

*(Procedure per il rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia)*

Il responsabile del procedimento, acquisiti i pareri dell'ufficiale sanitario, della commissione edilizia, quando richiesto, assume la propria determinazione in merito alla domanda di concessione od autorizzazione edilizia, dandone comunicazione all'interessato nei modi previsti dalle vigenti norme di legge.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga di non poter accogliere la domanda, la respinge con provvedimento scritto e motivato da notificare al richiedente.

Sono respinte senza ulteriore esame le domande quando, da preventiva verifica, l'opera progettata contrasti con le prescrizioni urbanistiche o edilizie del presente regolamento, semprechè non possano essere apportate modifiche o integrazioni non sostanziali.

Il responsabile del procedimento, nel caso di accoglimento della domanda, rilascia la concessione edilizia o l'autorizzazione, menzionandovi i pareri, indicando le destinazioni d'uso ammesse, destinazioni che devono risultare anche dai tipi del progetto, e descrivendo sinteticamente l'intervento per il quale è richiesta la concessione o l'autorizzazione.

Fanno parte integrante della concessione edilizia o dell'autorizzazione gli elaborati di progetto muniti della firma di almeno un componente della commissione edilizia.

Nei casi in cui la commissione edilizia non è chiamata a esprimere un parere, gli elaborati di progetto, che fanno parte integrante dell'autorizzazione edilizia, devono essere muniti di firma del responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

La voltura dell'autorizzazione o della concessione edilizia, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo.

Per interventi edilizi su aree dotate di strumenti urbanistici attuativi, una volta presentata la relativa domanda e durante lo svolgimento della procedura di esame del progetto, il responsabile del procedimento può autorizzare, con autorizzazione esplicita, la predisposizione del cantiere.

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio tecnico abilitato a riceverla

comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990, n. 241.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali o modifiche e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Prima della scadenza del termine per la definizione dell'istanza il responsabile del procedimento richiede il parere della commissione edilizia e quindi formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

Qualora la commissione edilizia non si esprima entro il termine il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta e a redigere una relazione scritta al sindaco indicando i motivi per il quali il termine non è stato rispettato.

La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche questo termine, l'interessato può inoltrare istanza all'Assessorato Regionale competente, il quale, nell'esercizio dei poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

Il commissario ad acta non può richiedere il parere della commissione edilizia.

Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.

Non sono soggette a concessione edilizia né a denuncia di inizio dell'attività le opere pubbliche comunali.

I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza sanitarie, ambientali e paesistiche.

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n.10, per la concessione non onerosa e quelli di cui all'art. 7 della medesima legge per l'edilizia sovvenzionata, il rilascio della concessione è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

In ogni caso le condizioni apposte alle concessioni devono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio e dal richiedente la concessione ed avente titolo, in caso di diversità di soggetti mediante atto unilaterale d'obbligo, o corresponsione del contributo o obbligo di rispetto della convenzione nel caso di concessioni rilasciate a seguito di strumenti attuativi convenzionati (parte II<sup>o</sup>, tit.III<sup>o</sup> del **N.R.E.**).

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa che abbiano titolo sul bene della concessione stessa.

La voltura della concessione, per avere efficacia, deve essere richiesta al sindaco.

La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata.

## **p.VI<sup>o</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 95** *(Verifiche e visite tecniche ordinarie e straordinarie)*

Il titolare della concessione edilizia o dell'autorizzazione deve segnalare l'inizio e la ultimazione dei lavori.

I lavori non possono essere protratti oltre i tre anni dalla data dell'autorizzazione. L'Amministrazione si riserva di disporre le verifiche ritenute necessarie. Il titolare della concessione edilizia, oltre ad adempiere alle prescrizioni che disciplinano l'attività dei cantieri, deve segnalare l'inizio dei lavori e successivamente richiedere ai competenti uffici comunali una visita quando siano ultimati gli interventi relativi alle strutture portanti e una a intervento ultimato per le verifiche necessarie anche ai fini del rilascio dei certificati di abitabilità ed agibilità.

L'Amministrazione Comunale ha, in qualsiasi momento, facoltà di compiere visite straordinarie per accertare la

conformità delle opere alla concessione o all'autorizzazione edilizia rilasciata ed ai relativi allegati.

**p.VI<sup>^</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 96**  
**(Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni)**

I proprietari sono obbligati a mantenere gli edifici in condizioni di abitabilità e di decoro ivi comprese le relative aree di pertinenza.

Quando tali condizioni vengono a mancare i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni, a completamenti o ai rifacimenti nei termini eventualmente fissati dall'Amministrazione Comunale previo rilascio, se necessario, di autorizzazione o concessione edilizia.

Ove il proprietario non provveda, l'Amministrazione Comunale può procedere in danno del proprietario stesso.

Il responsabile del procedimento può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o da altro personale qualificato per accettare le condizioni delle costruzioni.

**p.VI<sup>^</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 97**  
**(Documentazione integrativa)**

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenga che le istanze per gli interventi previsti dal presente **N.R.E.** non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti nelle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, ovvero la documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame amministrativo, notificherà all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre.

I termini per l'esame delle singole istanze riprendono a decorrere dalla presentazione all'Amministrazione Comunale dell'ultimo dei documenti richiesti.

**p.VI<sup>^</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 98**  
**(Certificato di abitabilità o agibilità)**

Il certificato è rilasciato dal responsabile del procedimento che verifica l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile nel rispetto della normativa vigente, potendo disporre ispezioni da parte degli uffici comunali o della **A.S.L.**

Sono richiamate le disposizioni previste dal vigente **N.R.E.** in ordine alla documentazione tecnica che va allegata alla domanda.

Il certificato non sostituisce le approvazioni o autorizzazioni delle autorità competenti, previste dalle norme in vigore, per le costruzioni non destinate alla residenza.

Le domande intese ad ottenere il certificato di un edificio devono essere indirizzate al Sindaco e contenere la documentazione di legge.

Il certificato di agibilità viene rilasciato per edifici o parte di essi a destinazione diversa da quella residenziale.

Detta certificazione è altresì necessaria per la rioccupazione di edifici che siano stati oggetto di interventi edilizi salvo che la concessione, rilasciata per gli stessi, non escluda espressamente la necessità di un nuovo certificato.

Il certificato è rilasciato una volta compiute con esito positivo l'ispezione sanitaria, la verifica della conformità delle opere eseguite alla concessione edilizia e ogni altro ulteriore accertamento che l'Amministrazione Comunale ritenga necessario.

Il certificato deve essere corredata da una **dichiarazione di conformità**, dal rilevamento schematico degli impianti tecnologici della costruzione, dai nulla-osta e dai verbali dei collaudi richiesti per la prevenzione degli incendi, per le strutture in conglomerato cementizio, normale e precompresso, e metalliche nonché di quelli prescritti da altre leggi o regolamenti.

Il certificato è rilasciato entro trenta giorni dalla presentazione della domanda corredata dagli allegati di cui sopra.

Nel certificato è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati alla autorizzazione o alla concessione edilizia e loro eventuali e successive varianti.

In caso di variazioni della destinazione d'uso di un fabbricato o di parte di esso, eseguito senza la necessaria e preventiva concessione, il certificato è revocato per la parte dell'immobile interessata dalle variazioni stesse.

**p.VI<sup>^</sup> Titolo II<sup>°</sup> (t.II<sup>°</sup>)**  
**(Procedura per l'esecuzione dei lavori e disciplina dei cantieri)**

**p.VI<sup>^</sup> - t.II<sup>°</sup> ART. 99**

#### **(Richiesta e consegna di punti fissi: verifica del perimetro delle costruzioni)**

Prima di iniziare i lavori per interventi edilizi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a richiedere all'Amministrazione Comunale la cognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile, l'assuntore dei lavori ed il direttore del cantiere.

Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinano con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione attuativa, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

Nel caso di lavori da eseguirsi in fregio a spazi pubblici le operazioni sono eseguite da personale del comune oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.

Delle operazioni è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto.

Tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.

In tutti gli altri casi le operazioni sono eseguite dal concessionario o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione Comunale.

Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico, salvo formale concessione, e devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

#### **p.VI<sup>a</sup> - t.11<sup>o</sup> ART. 100** *(Disciplina generale del cantiere)*

Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente N.R.E., deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile con l'indicazione degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori.

La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi.

I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite devono essere dotati dei relativi impianti di acqua potabile e di fognatura e, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali.

In caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'ufficio d'igiene e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti.

E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nulla-osta dell'ufficiale sanitario su specifica domanda dell'assuntore dei lavori.

E' fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).

L'Amministrazione Comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

#### ***Sicurezza nei cantieri.***

In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro (rifacimenti, tinteggiature, ecc.) devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e la incolumità dei lavoratori e di tutti i cittadini, facendo direttamente riferimento alla legislazione vigente in materia.

#### ***Demolizioni: difesa dalla polvere.***

Nei cantieri ove si procede alle demolizioni, oltre ad adottare le misure descritte al punto precedente, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle demolizioni vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o

di recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri. In tutti i cantieri ove si proceda alla demolizione a mezzo di palle o altri macchinari a braccio meccanico, ove necessario, su indicazione della **A.S.L.** territorialmente competente, oltre alla bagnatura occorrerà adottare speciali accorgimenti, allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità e rumorosità.

#### ***Allontanamento materiali di risulta.***

Per ogni intervento di demolizione o scavo, o altro che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, il titolare e l'esecutore dell'opera dovranno, prima dell'inizio dei lavori, specificare alla **A.S.L.** il recapito dello stesso materiale.

#### ***Scavi.***

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali.

Ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'Autorità Comunale.

#### ***Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici.***

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale, che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

#### ***Recinzioni provvisorie.***

Il titolare di concessione od autorizzazione edilizia, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali.

La denuncia deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno m 2 e risultare non trasparenti.

Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione.

Se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

#### ***Strutture provvisionali del cantiere di costruzione.***

Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

I fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuioe o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti. Ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

### ***Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni.***

In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, della igiene e del decoro.

In difetto l'Amministrazione Comunale ingiunge gli opportuni provvedimenti, salvo la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

#### ***Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino del suolo pubblico.***

L'assuntore dei

lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del suolo o del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'ufficio tecnico comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare. La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia in solido con l'assuntore dei lavori.

Tali spese, previa liquidazione dell'ufficio tecnico, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento: in difetto si procede in via forzosa.

#### ***Cantieri a lunga permanenza.***

Tutti i cantieri a lunga permanenza devono essere provvisti di idonei servizi igienici ed adeguate forniture di acqua potabile.

Nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per le maestranze o personale di custodia, oltre all'adeguata dotazione dei servizi, dovranno essere assicurate le condizioni minime di abitabilità, indicando le destinazioni d'uso ammesse, destinazioni che devono risultare anche dai tipi del progetto, e descrivendo sinteticamente l'intervento per il quale è richiesta autorizzazione o concessione. Fanno parte integrante della concessione o dell'autorizzazione edilizia gli elaborati di progetto muniti di firma di un componente della commissione edilizia. Nei casi in cui la commissione edilizia non è chiamata a esprimere un parere gli elaborati di progetto, che fanno parte integrante dell'autorizzazione edilizia, devono essere muniti di firma di un funzionario del competente ufficio tecnico comunale.

## **PARTE SETTIMA (p.VII<sup>^</sup>)**

***(Norme morfologiche e tecnologiche)***

### **p.VII<sup>^</sup> TITOLO I<sup>°</sup> (t.I<sup>°</sup>)**

***(Requisiti morfologici)***

#### ***p.VII<sup>^</sup> - tI<sup>°</sup> ART. 101***

***(Natura del terreno: indagini preliminari)***

Gli interventi di concessione od autorizzazione assentiti, riferibili a trasformazione edilizia e di nuova costruzione, ancor prima di essere messi in esecuzione devono essere preceduti da uno studio che caratterizzi il sito dal punto di vista geologico e geotecnico, secondo quanto prescritto dal D.M. 11/03/88 e dal D.M. 12/12/85, con tutte le informazioni necessarie per la valutazione delle misure tecniche da adottarsi per la realizzazione delle opere.

#### ***p.VII<sup>^</sup> - tI<sup>°</sup> ART. 102***

***(Salubrità dei terreni edificabili)***

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, letame o altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Ai sensi dell'art. 97 del D.P.R. 285/90 è altresì vietato, a scopo edificabile, l'uso del terreno già adibito a cimitero per almeno 15 anni dall'ultima inumazione. Il giudizio di risanamento è dato dal responsabile del servizio della **A.S.L.** territorialmente competente entro 60 giorni dalla richiesta.

Il silenzio equivale ad assenso.

*p.VII<sup>h</sup> - tI<sup>o</sup> ART. 103  
(Protezione dall'umidità)*

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e si dovranno adottare accorgimenti per impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alla muratura e/o strutture sovrastanti

Se su un terreno da coprire con nuove costruzioni, scorrono corsi d'acqua o vi siano invasi naturali, devono essere previste opere atte a proteggere le fondazioni o altre parti dell'edificio o adottare altri accorgimenti costruttivi mediante i quali è possibile raggiungere il risultato di proteggere i muri e le fondazioni dall'umidità e dagli allagamenti.

Il terreno, per essere fabbricabile, deve avere i mezzi di scolo delle acque luride e meteoriche ovvero di difesa dalle eventuali invasioni di acque superficiali o di sottosuolo.

In ogni caso devono essere adottati accorgimenti tali da impedire la risalita dell'umidità per capillarità; inoltre i muri dei sotterranei devono essere difesi dal terreno circostante a mezzo di materiali impermeabili o di adeguata intercapedine.

La descrizione di detti accorgimenti deve essere contenuta nella documentazione progettuale allegata alla domanda di concessione o autorizzazione edilizia.

*p.VII<sup>h</sup> - tI<sup>o</sup> ART. 104  
(Conformazione degli edifici)*

Per quanto concerne il rapporto fra superfici di pertinenza, la larghezza delle vie, l'arretramento dei fronti dei fabbricati, i distacchi fra edifici contigui, l'altezza massima degli edifici e ogni altra condizione concernente i rapporti fra i fabbricati si rinvia alle norme specifiche di zona e alle norme di cui al D.P.G.R. 1.8.77 n. 9743-71.

L'altezza delle costruzioni è regolata:

- \* dal N.R.E. ed, in particolare, dalla normativa specifica di zona;
- \* dalla disciplina delle N.di A. del P.U.C. e dei relativi strumenti attuativi;
- \* dalle eventuali convenzioni e servitù, sia pubbliche che private;
- \* dal rapporto tra i fronti delle nuove costruzioni e gli spazi pubblici o privati antistanti.

La verifica del rapporto **tra fronti e spazi pubblici**, deve essere eseguita controllando che la proiezione dei fronti rimanga contenuta entro lo spazio pubblico antistante la nuova costruzione.

Il conguaglio fra la superficie delle parti di proiezione dei fronti, che risultino esterne allo spazio pubblico, e la superficie delle parti di spazio pubblico, non interessate dalla proiezione delle fronti può essere ammesso, sentito il parere della commissione edilizia, alle seguenti condizioni:

- \* il conguaglio sia limitato ai soli tratti interessati dal prospetto della nuova costruzione e dei suoi eventuali risvolti su spazi pubblici, anche di diversa larghezza;
- \* la proiezione dei fronti sia contenuta entro il profilo corrispondente in ciascun punto ai 3/2 della larghezza dello spazio pubblico antistante le medesime;
- \* la soluzione di conguaglio non contrasti, anche in riferimento agli edifici circostanti, con le prescrizioni dei successivi commi.

La verifica del rapporto **tra fronti e spazi privati**, deve essere eseguita controllando che:

- \* la proiezione dei semifronti rimanga contenuta entro lo spazio privato di pertinenza della nuova costruzione;
- \* la distanza della nuova costruzione dal confine non sia inferiore a **m. 3** e, nel caso di fronti finestrati tra edifici contigui, non inferiore a **m. 10** tra le fronti, salvo la possibilità di deroga per le zone **A** e **B**.

Nuove costruzioni, ove la proiezione dei semifronti interessi spazi di proprietà di terzi o la cui distanza dal confine di proprietà sia inferiore a **m. 3**, possono essere ammesse, sentito il parere della commissione edilizia, a condizione che sia dimostrato, mediante atto legalmente trascritto a favore del Comune, l'assenso della proprietà asservita.

L'altezza delle nuove costruzioni, ancorché di proprietà diverse, prospicienti su spazio interno che si presenti come cortile chiuso o semichiuso, deve essere tale che il rapporto fra la superficie dello spazio stesso, riferito alla quota del pavimento del locale abitabile posto alla quota più bassa, e la superficie dei fronti reali che vi insistono non sia inferiore a **1/4**.

L'Amministrazione Comunale può prescrivere che i rapporti tra i fronti e gli spazi pubblici o privati sui quali essi prospettano siano generalmente regolati in ragione del migliore arieggiamento e soleggiamento delle costruzioni allorché l'assetto planovolumetrico dell'intervento sia oggetto di strumento di pianificazione attuativa del P.U.C. Il suddetto criterio è da applicare comunque, quando sia prevista una edificazione in serie semiaperta o aperta.

E' ammessa l'edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:

- \* nuove costruzioni conformi a previsioni di strumenti esecutivi del **P.U.C.**;
- \* nuove costruzioni conformi a previsioni di convenzioni, anche fra privati, per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione, anche in aggetto, di fronti architettoniche compiute;
- \* nuove costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti purché risulti, sentito il parere della commissione edilizia, un corretto inserimento edilizio e ambientale;
- \* nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- \* nuove costruzioni a uso industriale, artigianale, commerciale e speciale, limitatamente a una altezza di **m 5**, sulle aree destinate esclusivamente a tale uso dal **P.U.C.**;
- \* autorimesse private, limitatamente a una altezza di **m 3**, per una estensione non superiore a **1/3** della lunghezza complessiva del confine di proprietà con spazi privati di terzi;
- \* recinzioni
- \* cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni.

Nell'altezza delle costruzioni non sono da computare i parapetti delle coperture praticabili, anche se pieni, e altre soluzioni di coronamento purché, sentito il parere della commissione edilizia, siano contenuti entro limiti giustificati da un corretto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.

#### *p.VII<sup>h</sup> - tI<sup>o</sup> ART. 105*

##### *(Sistemazione dell'area)*

Prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità tutta l'area di pertinenza del fabbricato, ultimati i lavori, dovrà risultare sgombra da ogni materiale di risulta e dalle attrezzature di cantiere e dovrà inoltre essere sistemata secondo quanto previsto in progetto.

I volumi tecnici emergenti dalla copertura delle costruzioni non sono soggetti a limitazione di superficie o di altezza purché giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza e correttamente inseriti nel contesto architettonico e ambientale.

E' pure ammessa, sentito il parere della commissione edilizia, la formazione sulle coperture piane praticabili di strutture di arredo destinate a serre, stenditori ecc. con caratteristiche tali da non consentire la permanenza di persone.

La superficie coperta dalle nuove costruzioni, non destinate ad attività industriali od assoggettate a particolari discipline in altri regolamenti, non deve essere superiore al **40%** dell'area del lotto di pertinenza.

La superficie occupata dalle nuove costruzioni, ivi comprese eventuali pertinenze coperte da strutture di arredo, non deve essere superiore al **60%** dell'area del lotto di pertinenza in modo da assicurare che la superficie filtrante non sia inferiore al **40%** del lotto stesso.

Nell'ambito degli strumenti attuativi, i rapporti riguardanti la superficie coperta e la superficie filtrante si applicano in quanto compatibili con gli interventi previsti nell'ambito degli strumenti stessi.

Nelle nuove costruzioni l'aggetto sul suolo pubblico di balconi aperti e chiusi è ammesso per una profondità di non più di **m 1,20**.

E' consentito l'aggetto sul suolo pubblico di gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili.

In ogni caso le sporgenze devono essere a un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico e determinare situazioni di pericolo e comunque non inferiore a **m 4,50**.

La superficie filtrante è inedificabile anche nel sottosuolo deve essere sistemata a verde e utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

Nelle nuove costruzioni destinate ad usi misti con presenza di attività produttiva, la superficie filtrante di pertinenza dell'industria può essere realizzata anche mediante pavimentazione filtrante.

Gli eventuali parcheggi in superficie, ivi compresi le rampe di accesso e gli spazi di manovra, nonché le attrezzature per l'infanzia devono essere contenuti nell'ambito della superficie occupata.

Gli spazi non coperti delle pertinenze delle costruzioni possono essere delimitati con recinzioni tali da permettere la più ampia visibilità da e verso l'esterno o con siepi in «vivo».

L'Amministrazione Comunale ha facoltà, sentito il parere della commissione edilizia, di accogliere o richiedere, per esigenze ambientali, igieniche o di sicurezza, soluzioni alternative di recinzione.

#### *p.VII<sup>h</sup> - tI<sup>o</sup> ART. 106*

##### *(Accesso di veicoli allo spazio di pertinenza delle costruzioni: passi carrabili)*

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite **passi carrabili**.

Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.

L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

L'accesso veicolare diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito nei seguenti casi:

- \* quando lo spazio privato implichi funzioni di parcheggio, autorimesse d'uso pubblico, di negozi, laboratori, depositi e simili che richiedono passi carrabili multipli;
- \* quando lo spazio privato non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

E' concessa, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale, l'apertura nella cordonatura del marciapiede di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati alle seguenti condizioni:

- \* la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a **m 4,50** e superiore a **m 6,50**;
- \* la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a **m 10**, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
- \* la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a **m 2** e la distanza dello stesso dal confine di proprietà non deve essere inferiore a **m 1**.

L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:

- \* rampe antisdruciolevoli di idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalinate o percorsi dentati per il transito di pedoni o con carrelli;
- \* tratti di piano, da ricavare sullo spazio privato, lunghi almeno **m 4,50**, per il collegamento del primo con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni.

#### *p.VII<sup>^</sup> - tI<sup>o</sup> ART. 107*

#### *(Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impediti: luoghi da sottoporre a particolare disciplina e requisiti)*

I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impediti nelle loro capacità motorie, visive e uditive a integrazione di quelli elencati dalla L. 5 febbraio 1992, n. 104 e successive modificazioni, sono:

- \* le nuove costruzioni a destinazione d'uso residenziale;
- \* le nuove costruzioni destinate o destinabili a usi misti produttivi, allorché non abbiano ad assolvere esigenze operative che debbano escludere per ragioni tecniche o di sicurezza tale accessibilità;
- \* le costruzioni recuperate, quantomeno per le parti di esse ove l'accesso delle persone fisicamente impediti appaia possibile e conveniente sotto il profilo dei costi di adeguamento;
- \* gli spazi di ogni altra costruzione, nuova o recuperata, coperti o liberi, dove, a causa della loro funzione collettiva, debba essere assicurata la fruibilità degli spazi stessi da parte di tutti.

Negli spazi e nelle costruzioni precedentemente elencati, a integrazione di quelli espressamente indicati dalla legge, devono essere garantiti:

- \* l'accesso ai medesimi o, quanto meno, ai mezzi di sollevamento meccanico delle persone nelle costruzioni con almeno tre, o almeno due se costruiti su pilotis, piani abitati fuori terra, allorché tali mezzi non raggiungano il piano stradale e le parti destinate anche parzialmente al parcheggio sul suolo privato;
- \* l'accesso attraverso rampe indipendenti, abbinate alle scale, di larghezza non inferiore a **m 1,30** e di lunghezza non superiore a **m 10** aventi una pendenza compresa fra il **5%** e il **18%**, convenientemente protette ai loro lati e pavimentate con materiale antisdruciolevole;
- \* la disponibilità di almeno un ascensore di dimensione interna minima di **m 0,90 x m 1,30** con apertura della cabina posta sul lato più corto attraverso porta a scorrimento laterale di larghezza non inferiore a **m 0,90**;
- \* l'inclinazione delle rampe delle scale in ragione di gradini con alzata non superiore a **cm 17** e pedata non inferiore a **cm 30**;
- \* l'attrezzatura di queste ultime con corrimano continuo ed eventualmente anche centrale quando la larghezza della rampa superi **m 1,50**;
- \* una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite dal solo ascensore, di **m 1,50**;
- \* la fruibilità dell'alloggio mediante portoncini di ingresso e porte interne ivi comprese quelle di accesso alla cucina e ad almeno un locale igienico con più di tre apparecchi di larghezza non inferiore a **m 0,80** e tale da garantirne l'uso da parte delle persone vincolate all'utilizzazione della sedia a ruote;
- \* la fruibilità dei servizi comuni, nelle costruzioni che li prevedono, di almeno un gabinetto mediante porte di accesso prive di dislivello e non inferiori a **m 0,80**;
- \* la manovrabilità degli essenziali comandi elettrici, dell'alloggio, che non devono essere posti a un'altezza superiore a **m 0,90** dal pavimento.

#### *p.VII<sup>^</sup> TITOLO II<sup>o</sup> (t.II<sup>o</sup>)*

#### *(Requisiti tecnologici)*

#### *p.VII<sup>^</sup> - tII<sup>o</sup> ART. 108*

#### *(Requisiti Tecnologici: oggetto e applicazione delle norme tecnologiche)*

Le norme tecnologiche disciplinano i requisiti che gli edifici devono possedere per soddisfare, almeno al livello

di soglia, le esigenze dell'uomo e della collettività.

I requisiti normati sono i seguenti:

- \* **termici e igrotermici;**
- \* **illuminotecnici;**
- \* **acustici;**
- \* **relativi alla purezza dell'aria;**
- \* **relativi ai servizi tecnologici;**
- \* **relativi alla fruibilità;**
- \* **relativi alla sicurezza;**
- \* **relativi alla impermeabilità e secchezza;**
- \* **relativi alla durabilità;**
- \* **energetici ed ecologici.**

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi di edilizia sperimentale.

Esse sono altresì vincolanti, negli interventi sugli edifici esistenti, per quanto compatibile con le opere previste e con l'incidenza dei costi dell'adeguamento sul costo complessivo di tali opere.

Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi o da regolamenti.

**p.VII<sup>h</sup> - tII<sup>o</sup> ART. 109**  
**(Requisiti termici e igrotermici)**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, temperature dell'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti, adeguate alla destinazione d'uso.

La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a **20° C.**

Temperature maggiori possono essere previste:

- \* nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e simili, destinati alle attività sanitarie;
- \* nei locali destinati a piscine, saune e attività assimilabili;
- \* nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico.

Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi.

La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi e non inferiore a **18° C.**

La velocità dell'aria prevista in progetto per le zone dei locali fruite dalle persone, ove essi siano serviti da impianti di condizionamento o di aerazione oppure siano dotati di aeratori o di canne di aerazione, non deve eccedere i seguenti valori:

- \* **0,25 m/s**, se i locali non sono destinati ad attività produttive o assimilabili;
- \* **0,50 m/s**, fatta eccezione per gli eventuali maggiori valori richiesti dal ciclo tecnologico, se i locali sono destinati ad attività produttive o assimilabili.

Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sede di condensazioni permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto.

Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neanche di condensazioni passeggiere.

**p.VII<sup>h</sup> - tII<sup>o</sup> ART. 110**  
**(Requisiti illuminotecnici)**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

- \* i locali destinati a uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- \* i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- \* i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- \* i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagni;

- \* i locali non destinati alla permanenza di persone;
- \* gli spazi di cottura;
- \* gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la **visione lontana**.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, dedotte quelle poste entro i primi **m 0,60** di altezza, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a **1/10** di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

#### *p.VII<sup>^</sup> - tII<sup>°</sup> ART. 111*

##### *(Requisiti acustici)*

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei loro locali non inducano nei locali contigui, a porte e finestre chiuse, valori incompatibili con la destinazione dei medesimi.

Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a **30 dB**.

In zone particolarmente rumorose, l'Amministrazione Comunale può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quello normato e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale.

Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori ai seguenti valori:

- \* pareti contigue a spazi comuni destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale, **36 dB**;
- \* pareti contigue ad altri alloggi, **42 dB**;
- \* pareti contigue a locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive, **50 dB**.

Ove siano presumibili, in esercizio, livelli sonori superiori a **80 dB** l'Amministrazione Comunale può prescrivere per le loro pareti perimetrali isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normati e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale.

L'indice di valutazione del livello di pressione sonora di calpestio standardizzato, dedotto da misure in opera a porte e finestre chiuse, non deve superare **68 dB** nei locali di soggiorno degli alloggi allorché sul pavimento finito dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.

Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera a porte e finestre chiuse da uno degli apparecchi o degli impianti tecnologici installati permanentemente in altri locali o spazi dell'alloggio o in altri alloggi o in locali e spazi comuni anche esterni all'edificio o in locali e spazi appartenenti ad altri edifici, non deve superare **30 dB** se il funzionamento dei detti apparecchi o impianti è continuo, **35 dB** se è discontinuo.

#### *p.VII<sup>^</sup> - tII<sup>°</sup> ART. 112*

##### *(Requisiti relativi alla purezza dell'aria)*

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

L'aerazione dei locali può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

Devono fruire di aerazione attivata:

- \* i locali destinati ad uffici, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali culturali e ricreativi nonché i pubblici esercizi;

- \* i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi e gli antibagni esclusi quelli degli edifici residenziali;
- \* i locali, anche non destinati alla permanenza di persone, che non possono fruire di adeguata aerazione naturale;
- \* gli spazi di cottura.

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato e dotato di una o più parti apribili. Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti, che non siano persone o animali, devono essere abbattute presso le sorgenti medesime o espulse dai locali prima che vi si diffondano.

Gli edifici e i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali sia dell'aria che degli inquinanti espulsi, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali.

L'**altezza media** dei locali non deve essere minore di **m 2,70**.

La **minima distanza** tra il pavimento e il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a **m 2,10**.

L'**altezza media** può essere ridotta:

- \* a **m 2,40**, nei bagni e negli antibagni degli edifici con destinazione non residenziale, negli spogliatoi e negli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;
- \* a **m 2,10**, negli antibagni e nei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale e nei locali non destinati alla permanenza di persone.

La conservazione delle **minori altezze** esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli edifici esistenti.

L'**altezza minima** degli spazi sottostanti ai soppalchi deve essere non meno di **m 2,10** e la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La **superficie** dei soppalchi non deve essere superiore a **un terzo** di quella del locale soppalcato.

La **superficie utile** degli alloggi non deve essere minore di **mq 15 + 13 u**, ove **u** è il numero di utenti virtuali.

La superficie dei locali di soggiorno delle abitazioni non deve essere minore di **mq 9** mentre quella dei locali di servizio non deve essere minore di **mq 7** per le cucine e di **mq 3,50** per i bagni con più di tre apparecchi.

La conservazione delle minori superfici esistenti può essere autorizzata, per gli anzidetti locali di soggiorno e di servizio, negli interventi sugli edifici esistenti **parti apribili** dei serramenti esterni dei singoli locali degli alloggi, ove questi fruiscono di aerazione naturale, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non devono avere **superficie inferiori a 1/10** di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

I coefficienti di ricambio dei bagni ciechi degli alloggi devono avere valori di progetto non minori dei seguenti:

- \* aerazione continua  **$6 \text{ m}^3 / \text{hm}^3$** ;
- \* aerazione discontinua  **$12 \text{ m}^3 / \text{hm}^3$** .

I bagni degli alloggi, fatta eccezione per quelli a uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

### *p.VII<sup>o</sup> - tII<sup>o</sup> ART. 113 (Requisiti relativi alla fruibilità)*

I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono emettere nelle condizioni di impiego odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.

La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.

Gli edifici devono poter essere puliti e disinfezati in ogni parte.

Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

Gli alloggi progettati **per uno o due utenti virtuali** devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura, di un bagno con più di tre apparecchi, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.

Gli alloggi progettati **per tre o più utenti virtuali** devono essere dotati almeno di una cucina, di un bagno con più di tre apparecchi, aerato e illuminato direttamente dall'esterno e di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.

I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo.

I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.

Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere, per determinati loro locali, anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali.

**p.VII<sup>8</sup> - tII<sup>9</sup> ART. 114**  
**(Requisiti relativi alla sicurezza)**

Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale.

La loro **altezza** non deve essere minore di **m 1,10**.

Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.

I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni e interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dall'Amministrazione Comunale, sentita la commissione edilizia.

I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolato, in condizioni meteorologiche normali, e sporti insidiosi.

Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

**p.VII<sup>8</sup> - tII<sup>9</sup> ART. 115**  
**(Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza)**

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

La **permeabilità** all'aria dei giunti fissi dei componenti delle pareti perimetrali non deve superare, negli edifici

non destinati ad attività produttive,  $0,1 \text{ m}^3/\text{hm}$  allorché la sovrappressione è di **100 Pa**.

**p.VII<sup>h</sup> - tII<sup>o</sup> ART. 116**  
**(Requisiti relativi alla durabilità)**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare le loro prestazioni e il loro decoro.

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono subire, per effetto di trattamenti di disinfezione e di trattamenti a questi assimilabili, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

Le pareti dei locali di servizio degli alloggi devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni passeggiere.

**p.VII<sup>h</sup> - tII<sup>o</sup> ART. 117**  
**(Requisiti energetici ed ecologici)**

Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici nonché le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

Il coefficiente volumico di dispersione termica per trasmissione **Cd** non deve superare negli edifici di nuova costruzione, in funzione del loro coefficiente di forma **F**, i seguenti valori:

$$C_d = 0,44 \text{ W/m}^3 \text{ K}, \text{ per } F \text{ minore di } 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^3$$

$$C_d = 0,86 \text{ W/m}^3 \text{ K}, \text{ per } F \text{ maggiore di } 0,90 \text{ m}^2/\text{m}^3$$

$$C_d = 0,23 + 0,70 F \text{ W/m}^3 \text{ K}, \text{ per } F \text{ compreso tra } 0,30 \text{ e } 0,90 \text{ m}^2/\text{m}^3$$

I valori di **Cd** così calcolati vanno approssimati alla seconda cifra decimale:

- \* per difetto, ove la terza cifra decimale risulti minore o uguale a 5
- \* per eccesso, ove risulti maggiore di 5

I valori indicati non sono vincolanti per le parti degli edifici industriali e similari destinate alla produzione.

Le acque meteoriche devono essere immesse nei collettori di fognatura; possono tuttavia, previa autorizzazione, essere disperse in superficie.

I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale devono essere immessi nei collettori di fognatura o nelle acque superficiali: la concentrazione delle eventuali sostanze inquinanti in essi contenute non deve eccedere quella consentita.

**p.VII<sup>h</sup> - tII<sup>o</sup> ART. 118**  
**(Disposizioni varie)**

Il seguente articolo disciplina:

- \* ***l'apposizione di indicatori e altri apparecchi;***
- \* ***il numero civico degli edifici;***
- \* ***la sistemazione dei marciapiedi;***
- \* ***la chiusura di aree edificabili e cave.***

***Apposizione di indicatori e altri apparecchi.***

L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

- \* le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- \* i cartelli per segnalazioni stradali;
- \* le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti di apparecchiature semaforiche, di scatole di derivazione od ispezione ecc.;
- \* le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviari e filoviari;
- \* i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie;
- \* i cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT., Telefoni, e simili;

- \* gli orologi elettrici;
  - \* i sostegni per i fili conduttori elettrici;
  - \* gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
  - \* le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi;
- Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.  
L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Sindaco o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati installatori. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

#### ***Numeros civico degli edifici.***

L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione Comunale, nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatigli.

In luogo del numero civico, come sopra assegnato, è ammessa a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme, ma luminoso nelle ore notturne.

Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

#### ***Sistemazione dei marciapiedi.***

L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali.

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

La quota, imputata per le parti di essi in fregio a spazi o costruzioni attraverso i quali sono accessibili immobili interni, è a carico di tutti i proprietari.

#### ***Chiusura di aree edificabili e cave.***

L'Amministrazione Comunale può per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano **altezza** non inferiore a **m 2,50** e non superiore a **m 3** e aspetto decoroso.

Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.

In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

## **PARTE OTTAVA (p.VIII<sup>^</sup>) (Norme igienico-sanitarie)**

### **p.VIII<sup>^</sup> TITOLO I<sup>o</sup> (t.I<sup>o</sup>) (Norme e procedure)**

#### **p.VIII<sup>^</sup> - tI<sup>o</sup> ART. 119 (Ambito di applicazione)**

Le norme del presente titolo si applicano, per gli aspetti igienico-sanitari, a tutti i nuovi interventi edilizi posti in essere e non si applicano alle situazioni esistenti già autorizzate.

Su motivata e documentata richiesta sono ammesse soluzioni igienico-sanitarie alternative a quelle previste dalle norme del presente **N.R.E.**, purché comportino oggettivi miglioramenti strutturali e funzionali o permettano il raggiungimento dello stesso fine perseguito dalla norma regolamentare.

Restano in ogni caso fatti salvi i vincoli derivanti da disposizioni di leggi sanitarie o di natura urbanistico-edilizia o di norme di sicurezza.

Le deroghe, inerenti comunque i soli aspetti igienico-sanitari regolamentati nel presente titolo, vengono concesse dall'Amministrazione Comunale, con l'atto autorizzativo e/o di concessione, su conforme parere espresso dalla **A.S.L.**.

**p.VIII<sup>^</sup> - tl<sup>o</sup> ART. 120**

**(Parere tecnico sulle richieste di autorizzazioni e concessioni edilizie)**

L'Amministrazione Comunale provvede al rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni edilizie, previo parere della **A.S.L.**

Il parere di cui al comma precedente è obbligatorio, ai sensi ed agli effetti previsti dall'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265.

Il progettista può acquisire direttamente e/o preventivamente, il parere della **A.S.L.** che rilascerà apposita **certificazione** attestante il rispetto delle normative igienico-sanitarie e di sicurezza di propria competenza.

La **certificazione** di cui al comma precedente, riferita al progetto allegato alla richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, previa eventuale verifica a richiesta dell'Amministrazione Comunale costituisce il parere.

La comunicazione di cui al 30 comma dell'art. 26 della Legge 47/85, qualora comporti deroga ai requisiti igienico-sanitari, deve essere accompagnata da preventivo parere della **A.S.L.**

Limitatamente agli insediamenti produttivi relativi a produzione, lavorazione, trasformazione, conservazione di alimenti di origine animale ed a quelli che manipolano spoglie di animali o loro avanzi, deve essere preventivamente acquisito il parere della **A.S.L.**.

**p.VIII<sup>^</sup> - tl<sup>o</sup> ART. 121**

**(Nulla-osta per l'esercizio di attività lavorative o di depositi)**

Chiunque intenda adibire o utilizzare immobili o parti di essi ad attività produttive oppure esercitare depositi di materiali, deve richiedere all'Amministrazione Comunale nulla-osta per l'esercizio, che viene rilasciato previo parere della **A.S.L.**

Sono soggette a nulla-osta oltre a tutte le attività di produzione di beni anche le altre lavorazioni che rientrano nell'elenco delle industrie insalubri ivi compresi i depositi.

Non sono soggette a nulla-osta le attività per il cui esercizio è prevista specifica autorizzazione sanitaria o parere sanitario.

Il nulla-osta deve altresì essere richiesto in caso di ampliamento, ristrutturazione e modifica del ciclo produttivo, delle strutture edilizie e degli impianti.

Il cambio di ragione sociale e i subingressi che non comportino modifiche dell'attività sono soggetti a sola comunicazione preventiva.

Fatte salve le disposizioni di legge vigenti il nulla-osta, su proposta della **A.S.L.**, potrà essere revocato in caso di inottemperanza a ordinanze sanitarie di adeguamento alle norme vigenti.

I paragrafi precedenti si applicano anche alle concessioni od autorizzazioni già rilasciate ai sensi della previgente normativa.

La richiesta di nulla-osta deve essere presentata unitamente a 3 copie della relazione e della documentazione di cui al successivo comma.

La richiesta di nulla-osta con la documentazione allegata vale ad ottemperare gli obblighi previsti dall'art. 216 del T.U. delle LL.SS. 1265/34 e dall'art. 48 del D.P.R. n. 303/1956.

Al fine di rispettare i termini di legge la richiesta o comunicazione preventiva deve essere immediatamente trasmessa alla **A.S.L.** dall'Amministrazione Comunale.

Il nulla-osta dell'Amministrazione Comunale è condizionato alla esecuzione degli adempimenti prescritti, contenuti nel parere emesso dall'**A.S.L.**

Qualora l'Amministrazione Comunale non si pronunci entro 90 giorni, il richiedente può iniziare l'attività ferma restando la sua responsabilità per quanto riguarda l'osservanza delle normative in materia.

**p.VIII<sup>^</sup> - tl<sup>o</sup> ART. 122**

**(Domanda per il rilascio del nulla-osta: documentazione)**

La domanda di nulla-osta di cui al precedente articolo deve essere corredata da una relazione tecnica che descriva le caratteristiche del processo produttivo e/o delle modificazioni che si intendono introdurre, le sostanze utilizzate, la rispondenza di macchine ed impianti alla normativa preventivale vigente.

Alla relazione deve essere allegata la seguente documentazione:

- \* schede tecniche, in relazione ai possibili effetti sull'uomo e sull'ambiente, delle sostanze che si intendono utilizzare;
- \* 3 planimetrie scala 1:100, quotate, con il calcolo analitico dei rapporti aeranti ed illuminanti e l'indicazione della destinazione d'uso di ogni singolo vano, ben leggibili, complete di sezioni, firmate dal richiedente;
- \* copia del certificato, qualora rilasciato, o documento sostitutivo previsto dalla legislazione vigente;
- \* schema di fognatura interna contenente le reti, relativi terminali e recapiti con descrizione degli eventuali impianti di trattamento per gli insediamenti produttivi di cui alla Legge 319/76 e successive modificazioni ed integrazioni e per gli insediamenti con scarichi che possono essere ritenuti nocivi;
- \* certificazioni attestanti la rispondenza degli impianti tecnologici alla normativa vigente; certificato di collaudo qualora previsto e ove occorra;
- \* documentazione prevista dall'art. 6 del D.P.R. 203/88;
- \* domanda di autorizzazione rivolta all'Amministrazione Comunale nel caso si intendano impiegare i combustibili soggetti a restrizioni d'uso ai sensi dell'art. 13 della Legge 615/66;
- \* domanda di autorizzazione o copia dell'autorizzazione allo scarico di acque provenienti da insediamenti produttivi ai sensi delle vigenti norme statali e regionali;
- \* copia del **certificato prevenzione incendi** o della sua richiesta per le attività soggette ai sensi della Legge 966/65 e del D.P.R. 577/82 e successive modificazioni;
- \* documentazione relativa alla produzione e smaltimento dei rifiuti speciali e tossico nocivi corredata di copie delle autorizzazioni ove previste;
- \* copia di ogni altra certificazione, autorizzazione o documentazione richiesta dalle vigenti leggi in materia, in relazione al tipo di attività lavorativa esercitata.

E' facoltà della **A.S.L.** richiedere altra documentazione relativa alla specifica attività svolta.

#### **p<sup>8</sup>.VIII<sup>8</sup> - t<sup>1</sup>° ART. 123**

#### **(Accertamento delle condizioni igieniche delle costruzioni)**

I proprietari sono obbligati a mantenere gli edifici ed il suolo annesso nelle condizioni di idoneità previste dall'igiene e ad assicurare tutti in necessari interventi di manutenzione.

L'Amministrazione Comunale può fare eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico della **A.S.L.** territorialmente competente, per accettare le condizioni di igiene delle costruzioni.

Ove il proprietario non provveda a quanto previsto dal **N.R.E.** in materia di manutenzione e non elimini gli inconvenienti igienici accertati, il Sindaco può ordinare, nelle forme e con i procedimenti previsti dalle vigenti leggi, i lavori di risanamento necessari a spese dell'interessato.

#### **p<sup>8</sup>.VIII<sup>8</sup> - t<sup>1</sup>° ART. 124**

#### **(Dichiarazione di alloggio antigienico)**

L'alloggio è antigienico quando venga accertata la sussistenza in esso di una o più delle seguenti condizioni:

- \* mancanza di servizi igienici propri ed incorporati nell'alloggio;
- \* tracce di umidità permanente dovuta a fenomeni di capillarità, condensa o igroscopicità non eliminabili con normali interventi di manutenzione;
- \* inadeguati dispositivi per il riscaldamento;
- \* indici di aeroilluminazione naturale nei locali di inferiori del **30%** massimo rispetto a quelli previsti;
- \* indici di superficie e di altezza nei locali con una deficienza superiore al **5%** delle misure previste.

La dichiarazione di antigienicità dell'alloggio è certificata dalla **A.S.L.** previo accertamento tecnico.

Ai fini del presente articolo non si tiene conto degli effetti dovuti a sovraffollamento.

La rioccupazione di un alloggio già dichiarato antigienico è condizionata all'avvenuto risanamento o alla rimozione delle cause di antigienicità accertati dalla **A.S.L.**

#### **p<sup>8</sup>.VIII<sup>8</sup> - t<sup>1</sup>° ART. 125**

#### **(Dichiarazione di inabitabilità)**

L'Amministrazione Comunale, sentito il parere o su richiesta della **A.S.L.**, dichiara l'inabitabilità di un alloggio o parte di esso per motivi igienico-sanitari. Le cause che possono determinare le dichiarazioni di cui al precedente

articolo sono le seguenti:

- \* condizioni di degrado tali da pregiudicare la salute degli occupanti;
- \* improprietà dell'alloggio (soffitta, seminterrato, rustico, box, ecc.);
- \* mancanza di ogni sistema o adeguati dispositivi per il riscaldamento;
- \* requisiti di superficie e altezza con una deficienza superiore al **15%** delle misure previste;
- \* requisiti di aeroilluminazione inferiori al **70%** di quelli previsti;
- \* mancanza dei servizi igienici o di acqua potabile.

L'alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza dell'Amministrazione Comunale e non potrà essere rioccupato se non dopo la sua ristrutturazione ed il rilascio di un nuovo certificato.

**p.VIII<sup>^</sup> TITOLO II<sup>°</sup> (t.II<sup>°</sup>)**  
**(Requisiti minimi e condizioni esterne)**

**p.VIII<sup>^</sup> - III<sup>°</sup> ART. 126**

**(Requisiti relativi ai servizi tecnologici)**

Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:

- \* eventuale aerazione attivata;
- \* riscaldamento;
- \* distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- \* raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- \* trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di tre, o di due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra;
- \* protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
- \* protezione dagli incendi.

Gli alloggi devono poter fruire dei seguenti altri servizi:

- \* distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi;
- \* distribuzione del gas di rete o del gas liquido;
- \* espulsione dei gas combusti.

Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali.

In particolare devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o

adette:

- \* gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
- \* i contatori generale e divisionali, fatta eccezione per i contatori divisionali del gas.

**p.VIII<sup>^</sup> - III<sup>°</sup> ART. 127**

**(Reimpiego di materiali e norme a protezione dell'edificio)**

***Divieto al riuso di materiali.***

Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico-sanitario.

E' altresì vietato per le colmate, l'uso di terra o di altri materiali di risulta che siano inquinati, definiti tali dalla normativa vigente in materia.

***Intercapedini e vespa.***

I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati al terreno.

In tal caso dovranno essere costruite intercapedini munite di condutture o cunette per lo scolo delle acque filtranti.

Qualora si proceda alla costruzione in assenza di locali interrati o parzialmente interrati, l'edificio deve essere protetto dall'umidità mediante idoneo vespaio con superfici di aerazione libera non inferiore a **1/100** della superficie del vespaio stesso, uniformemente distribuite in modo che si realizzi la circolazione dell'aria (grigliati a pavimento).

Qualora la ventilazione si realizzi lungo le pareti perimetrali dell'edificio, l'area complessiva delle finestrelle può

ridursi a **1/200** della superficie complessiva del vespaio.

Per i locali destinati ad abitazione e di non diretto accesso da spazi pubblici, il piano del pavimento soprastante deve essere ad una quota maggiore di cm 15 minimo, dal punto più elevato della superficie dello spazio esterno adiacente e comunque dalla superficie del marciapiede esistente.

#### ***Muri perimetrali.***

I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato, in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici, ovvero per ottenere un adeguato abbattimento acustico così come previsto dal **N.R.E.**.

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili all'aria, intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter evacuare le acque di edificazione e le eventuali acque di condensa e permanere asciutti.

#### ***Gronde e pluviali.***

Tutte le coperture dei fabbricati devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso spazi privati o cortili e altri spazi anche coperti, di canali di raccolta sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque meteoriche ai tubi di scarico. I condotti delle acque dei tetti devono essere indipendenti e in numero sufficiente e da applicarsi, preferibilmente, ai muri perimetrali.

Nel caso di condotte di scarico interno, queste devono essere facilmente riparabili.

Le tubazioni non devono avere né apertura né interruzioni di sorta nel loro percorso.

Le giunture dei tubi devono essere a perfetta tenuta.

Le condotte pluviali devono essere convogliate in idonei recapiti.

E fatto divieto di immettere nei condotti delle grondaie qualunque altro tipo di scarico.

### ***p.VIII<sup>^</sup> Titolo III<sup>°</sup> (t.III<sup>°</sup>) (Principi generali e condizioni interne)***

#### ***p.VIII<sup>^</sup> - tIII<sup>°</sup> ART. 128***

##### ***(Requisiti igienico-sanitari degli edifici: principi generali)***

Le seguenti norme disciplinano i requisiti igienici cui gli edifici devono rispondere per soddisfare, almeno a livello di soglia, le esigenze dei singoli e della collettività.

I requisiti di cui al presente titolo relativi agli spazi di abitazione, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori.

Negli interventi sugli edifici esistenti le presenti norme sono vincolanti limitatamente alle parti di edificio interessate dagli interventi stessi.

Non sono vincolanti negli interventi di manutenzione ordinaria e in quelli di straordinaria manutenzione che comportino un miglioramento della situazione igienica preesistente.

#### ***p.VIII<sup>^</sup> - tIII<sup>°</sup> ART. 129***

##### ***(Tipologia dei locali destinati ad abitazione: altezze, volume e superfici minime)***

###### ***Altezze minime dei locali.***

L'altezza media dei locali non deve essere minore a **m 2,70**.

L'altezza media può essere ridotta a **m 2,40** nei bagni, nei bagni, negli spogliatoi e lavanderie.

L'altezza negli altri spazi di servizio può essere ridotta a **m 2,10**.

La distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a **m 2,10**.

La conservazione di minori altezze può essere autorizzata per gli interventi sugli edifici esistenti che non eccedono la straordinaria manutenzione.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio, guardaroba.

###### ***Volume minimo degli alloggi e numero degli utenti.***

La **dimensione minima** degli alloggi è espressa in volume, misurato al lordo delle partizioni interne, secondo la seguente formula: **25 + 49 u** metri cubi, dove **u** è il numero degli utenti previsti uguale o superiore a **2**.

Detta disponibilità di volume è calcolata indipendentemente dalla soluzione distributiva adottata per gli spazi di abitazione e ammette l'ipotesi della «pianta libera».

Al fine del presente calcolo non è computabile l'**altezza media** superiore a **m 3** e comunque l'alloggio per un utente non può avere un **volume** inferiore a **mc 80** e una **superficie netta** inferiore a **mq 30**.

Gli indici di volume determinano il numero massimo di utenti ammissibili per ogni alloggio sotto il profilo igienico-sanitario.

Per gli interventi di edilizia convenzionata e sovvenzionata si fanno salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

### **Superfici minime degli ambienti.**

La **superficie minima** degli spazi di abitazione non deve essere inferiore ai seguenti valori:

- \* **camere ad un letto mq 9,00**
- \* **camere a due letti mq 14**
- \* **soggiorno (anche con spazio di cottura) mq 14**
- \* **servizio igienico (con lato minimo di m. 1,70 in alloggi progettati per tre o più utenti virtuali) mq 3,50.**

Gli alloggi progettati per uno o due utenti virtuali devono essere dotati di almeno uno spazio di cottura, di un servizio igienico, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.

Gli alloggi progettati per tre o quattro utenti virtuali devono essere dotati almeno di una cucina indipendente, di un servizio igienico, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.

Gli alloggi progettati per cinque o più utenti virtuali devono essere dotati almeno di una cucina indipendente di due servizi igienici, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco; per il secondo servizio igienico è richiesta una superficie minima di **mq 2,00** e un lato minimo di **m 1,20**.

Negli immobili destinati ad uffici e negozi, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a **mq 2,5**.

### **p.VIII<sup>8</sup> - tIII<sup>9</sup> ART. 130**

#### **(Qualità dell'aria)**

##### **Volume d'aria.**

Il volume minimo d'aria disponibile per individuo non può essere inferiore a **mc 25**, con il vincolo che l'altezza libera tra pavimento e intradosso finito del soffitto non sia inferiore a quanto previsto dalle disposizioni vigenti.

##### **Aerazione naturale o diretta.**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire di aerazione naturale adeguata alla sua destinazione.

##### **Riscontro d'aria.**

Deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo per tutte le unità immobiliari anche mediante cavedi, ad esclusione degli alloggi per un utente virtuale.

##### **Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica.**

In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente.

Per aerazione attivata si intende il condizionamento o la ventilazione meccanica ed è ammessa nei seguenti casi:

- \* nei locali destinati ad uffici; locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- \* nei locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili, camere oscure);
- \* nei locali bagno di alloggi per un utente virtuale o se nell'unità immobiliare esista un bagno dotato di wc e aerato naturalmente.

Di norma la ventilazione meccanica è consentita solo per i servizi igienici e, ad integrazione di quella naturale, può essere consentita previo parere della A.S.L., in esercizi commerciali per particolari esigenze.

##### **Caratteristiche degli impianti di condizionamento.**

Gli impianti di condizionamento dell'aria devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrotermiche, di velocità e di purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone e le seguenti caratteristiche:

- \* il rinnovo di aria esterna filtrata non deve essere inferiore a **20 mc/persona/ora**.
- \* i valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino a **1/3** del totale, purché l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;

- \* temperatura di **19 ± 1° C con U.R. di 40-60%** nella stagione invernale; nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra **25° - 27° C con U.R. di 40-60%** e comunque con una differenza di temperatura fra l'aria interna ed esterna non inferiore a **7° C**;
  - \* la purezza dell'aria deve essere assicurata da idonei accorgimenti (filtrazione e, se del caso, disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a **50 micron** e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;
  - \* la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di **0,20 m/s** misurata dal pavimento fino ad un'altezza di **m 2**.
- Sono fatte salve diverse disposizioni della **A.S.L.**, con particolare riferimento agli ambienti pubblici commerciali, luoghi di lavoro, ecc.

#### ***Prese di aria esterna***

Le prese d'aria esterna devono essere sistamate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno **m 3** dal suolo se si trovano all'interno di cortili ed almeno **m 6** se su spazi pubblici.

La distanza dei camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

#### ***Aerazione di tipo indiretto.***

L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei casi:

- \* locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad es.: i ripostigli, le cantine, i sottotetti);
- \* spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad es. i corridoi).

#### ***Apertura di serramenti.***

Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a **1/10** del piano di calpestio dei locali medesimi. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili, ad eccezione dei locali adibiti ad attività commerciali aperti al pubblico.

Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione devono essere esclusivamente verticali, qualora in copertura il comando che le attiva deve essere posto ad altezza d'uomo.

La conservazione delle minori superfici aeranti esistenti è consentibile a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di aerazione già esistenti.

La superficie finestrata che garantisce il ricambio d'aria può essere ridotta a **1/12** del piano di calpestio negli ambienti dotati di serramento apribile da pavimento allo intradosso finito del soffitto.

#### ***Ambienti di servizio.***

Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, richiedono particolari accorgimenti tecnici per garantire il ricambio dell'aria: in particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono poter essere allontanati i gas tossici derivanti dalle eventuali combustioni, i vapori e gli odori; dai servizi igienici devono poter essere allontanati i vapori e gli odori.

#### ***p.VIII<sup>h</sup> - tIII<sup>o</sup> ART. 131 (Quantità e qualità della luce)***

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

La quantità e la qualità della luce deve essere tale da permettere agli occupanti di svolgere le loro attività in condizione di sicurezza, efficienza e confort.

#### ***Illuminazione.***

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta.

Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti:

- \* locali destinati ad uffici, la cui estensione in profondità, pur con regolare rapporto illuminante, non consente un'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- \* i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- \* i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e i locali per spettacoli (cinema, teatri e simili);
- \* i locali non destinati alla permanenza di persone;

- \* gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari;
- \* i servizi igienici che dispongono di aerazione attivata.

#### ***Requisiti di illuminazione naturale e diretta.***

L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista.

Nel caso di luce proveniente dalle pareti perimetrali esterne degli ambienti abitabili le parti trasparenti, misurate convenzionalmente al lordo dei telati degli infissi, non devono avere area complessiva inferiore a **1/10** di quella della superficie del pavimento degli ambienti stessi quando la profondità del pavimento di ogni singolo ambiente non superi **2,5** volte la loro altezza.

Per profondità maggiori che comunque non devono essere superiori a **3,5** volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a **1/8** dell'area del pavimento.

La superficie illuminante che deve essere computata in tabella sul progetto è la superficie totale dell'apertura finestrata detratta la eventuale quota inferiore fino ad una altezza di **cm 60** e la quota superiore eventualmente coperta da sporgenze, aggetti, velette (balconi, coperture, ecc.) superiore a **cm 50**, calcolata per un'altezza  $p=L/2$  ove  $p$  è la proiezione della sporgenza sulla parete ed  $L$  è la lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, in perpendicolare). La porzione di parete finestrata che si verrà a trovare nella porzione « $p$ » sarà considerata utile per **1/3** agli effetti illuminanti.

Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di illuminazione già esistenti.

Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle parti trasparenti, misurate come sopra, non deve essere inferiore a **1/12** dell'area del pavimento.

Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale, in questo caso equiparato a quello delle pareti perimetrali (e quindi pari a **1/10** della superficie di pavimento), vale al solo fine dell'aumento della profondità dell'ambiente.

#### ***Ambienti con impianti di combustione.***

In ogni ambiente in cui sia previsto un impianto di combustione a fiamma libera che utilizza l'aria dell'ambiente stesso come comburente, l'ingresso dell'aria deve essere permanentemente assicurato secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

Nelle stanze da bagno è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

Conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.

#### ***Servizi igienici.***

Almeno un locale bagno dell'unità immobiliare deve essere fornito di finestra apribile all'esterno, della misura non inferiore a **mq 0,50** per il ricambio dell'aria all'esterno o verso il cavedio.

Per gli alloggi per un utente virtuale è consentita l'aerazione attivata.

Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di **6 volumi/ora** se in espulsione continua, ovvero di **12 volumi/ora** se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico; in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno **3** ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

#### ***p.VIII<sup>o</sup> - tIII<sup>o</sup> ART. 132***

***(Tipologia e requisiti degli impianti per l'interscambio forzoso con l'ambiente esterno)***

#### ***Canna di ventilazione.***

Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti.

Dette canne possono avere funzionamento naturale o forzato.

La canna di ventilazione deve rispondere agli stessi requisiti costruttivi prescritti per la canna di esalazione.

Al fine di evitare possibili scambi d'uso deve essere utilizzato apposito contrassegno (V) all'imboccatura della canna stessa.

#### ***Canna di esalazione.***

Si definisce canna di esalazione quella impiegata per l'allontanamento dagli ambienti di odori, vapori e simili.

Al fine di evitare possibili scambi d'uso deve essere utilizzato apposito contrassegno (E) all'imboccatura della canna stessa.

#### ***Canna fumaria.***

Si definisce canna fumaria quella impiegata per l'allontanamento dei prodotti della combustione provenienti da impianti di produzione del calore utilizzato per il riscaldamento degli ambienti, dell'acqua sanitaria, o per altri usi.

I requisiti costruttivi e le sezioni della canna fumaria si differenziano da quelli delle canne di ventilazione e/o di esalazione e devono adeguarsi alle particolari caratteristiche connesse alla loro funzione.

Al fine di evitare possibili scambi d'uso, deve essere utilizzato apposito contrassegno (F) all'imboccatura delle canne stessa.

#### ***Dotazione minima di canne.***

Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione ed una canna fumaria, opportunamente contrassegnate.

Per tutte le altre unità immobiliari aventi diversa destinazione la stessa dotazione prescritta per l'abitazione va riferita ad una superficie di **mq 80**.

La sezione delle canne, fatte salve le prescrizioni delle norme vigenti, deve avere una funzione equipollente ad un canale di diametro non inferiore a **cm 12**.

#### ***Canne collettive.***

Le canne collettive di esalazione o fumarie sono ammesse nel rispetto delle norme tecniche vigenti.

In una stessa canna fumaria collettiva non possono essere immessi prodotti combusti provenienti da combustibili diversi.

#### ***Aspiratori meccanici (ventole): divieti.***

E' vietato l'utilizzo di aspiratori meccanici negli ambienti nei quali siano installati uno o più apparecchi a combustione o vi siano aperture di condotti secondari di canne collettive non sigillate.

E' vietata l'installazione di aspiratori meccanici nei condotti secondari delle canne collettive, fumarie e di esalazione.

#### ***Messa in opera delle canne fumarie.***

Le canne fumarie devono essere collocate entro altri condotti di materiale analogo o anche di cemento con intercapedine in comunicazione con l'aria esterna solo nella parte superiore, per evitare il raffreddamento della canna stessa.

Detti condotti (controcanne), devono essere dotati di un'apertura chiudibile al piede per una facile e periodica ispezione e di un piccolo foro per l'individuazione di eventuali condense.

#### ***Canne di esalazione collettive: caratteristiche.***

Le canne di esalazione collettive, possono ricevere solo scarichi di vapori o fumi prodotti durante le operazioni di cottura.

Le canne di esalazione collettiva sono costituite da un condotto principale nel quale immettono condotti secondari di altezza uguale ad un piano con angolo di immissione non minore a **145°**.

Nel caso di utenze all'ultimo piano queste vengono convogliate direttamente nell'orifizio del camino.

Ogni condotto secondario deve ricevere lo scarico di un solo apparecchio di utilizzazione.

Le canne di esalazione collettive possono servire al massimo nove piani.

Se lo stabile ha più di nove piani, la canna di esalazione collettiva che serve i primi otto piani, deve proseguire fino al relativo comignolo senza ricevere altri scarichi di apparecchi situati ai piani superiori; questi devono essere serviti da una seconda canna collettiva che partirà dal nono piano e che dovrà immettere in un secondo comignolo.

#### ***Allontanamento dei prodotti della combustione.***

Tutti i focolari siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaiolo, realizzate conformemente alle normative specifiche.

#### ***Allontanamento di odori, vapori o fumi prodotti dalla cottura.***

Gli odori, vapori, o fumi prodotti da apparecchi di cottura devono essere captati e allontanati per mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione.

Sono vietati altri accorgimenti tecnici (autofiltranti, ecc.) che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti.

#### ***Comignoli: tipi.***

I comignoli devono essere del tipo aspiratore statico ed aperti sui 4 lati dotati di reti anti-volatili.

Le canne di cui agli articoli precedenti devono essere completi di comignoli sfocianti oltre il colmo della copertura secondo le normative vigenti.

*p.VIII<sup>h</sup> - tIII<sup>o</sup> ART. 133  
(Requisiti termici e igrometrici)*

**Temperatura.**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, si abbiano temperature dell'aria e temperature superficiali delle parti opache interne adeguate alla destinazione d'uso, nel rispetto della normativa vigente.

Nei periodi stabiliti per l'attivazione del riscaldamento, la temperatura dei locali destinati a permanenza di persone non può essere inferiore a **18° C**, nelle condizioni di esercizio prescritte dalle norme vigenti, salvo prescrizioni particolari per attività e cicli lavorativi determinati.

**Condensa.**

Le parti opache interne degli edifici non devono essere sede di condensazioni né permanenti né temporanee nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto.

*p.VIII<sup>h</sup> Titolo IV<sup>o</sup> (t.IV<sup>o</sup>)  
(Opere interne, infrastrutture ed uso degli spazi condominiali e pubblici)*

*p.VIII<sup>h</sup> - tIV<sup>o</sup> ART. 134  
(Soppalchi, seminterrati, sotterranei, sottotetti, scale)*

**Soppalchi superficie ed altezza.**

La superficie dei soppalchi abitabili o agibili sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori.

L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a **m 2,10**; in tal caso la superficie del soppalco non può superare **1/3** della superficie del locale.

Per gli edifici esistenti, qualora l'altezza come sopra definita sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di **m 2,30**, la superficie del soppalco potrà raggiungere **1/2** della superficie del locale.

Saranno ammesse gradazioni intermedie, su parere favorevole della **A.S.L.**; in ogni caso la superficie del soppalco, ivi comprese le superfici per l'accesso, non supererà mai gli indici di cui al comma precedente.

**Aeroilluminazione dei locali soppalcati.**

Ove sia consentito realizzare soppalchi, vanno rispettate le seguenti norme:

- \* le parti soprastanti e sottostanti devono avere almeno un lato completamente aperto;
- \* la parte soprastante deve essere munita di balaustra non inferiore a **m 1,10** di altezza.

La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva.

In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

**Locali parzialmente interrati o interrati.**

Sia i locali parzialmente interrati che quelli interrati non possono essere destinati ad abitazione.

**Destinazione d'uso dei locali parzialmente interrati o interrati.**

I locali di cui al punto precedente, fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i seguenti requisiti:

- \* altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
- \* vespaio aerato di **m 0,50** di altezza ed intercapedine, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica conforme alle disposizioni di legge vigente in materia, indici di fonoisolamento adeguati alla norma specifica.

- \* aeroilluminazione naturale diretta adeguata alla norma specifica o condizionamento e illuminazione

artificiale come previsto dalle disposizioni di legge vigenti in materia;

- \* scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi;
- \* idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.

***Locali di abitazione posti sotto la copertura: isolamento e certificato di abitabilità.***

I locali di abitazione posti sotto la copertura devono avere una camera d'aria di almeno **cm 30** interposta tra il soffitto e la copertura.

Può essere consentita la messa in opera nella copertura di strati di conveniente spessore di materiale avente speciali proprietà coibenti tali da assicurare condizioni equivalenti a quelle stabilite nel precedente comma.

I vani sottotetto o parti di esso che abbiano i requisiti di abitabilità possono essere autorizzati all'uso quali locali di abitazione principale e di servizio.

In tal caso dovranno essere stati specificatamente previsti in progetto e autorizzati in fase di concessione.

***Scale di uso collettivo a servizio di più alloggi: aeroilluminazione.***

Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno o a mezzo di lucernario con apertura pari almeno a **mq 0,40** per ogni piano servito o mediante finestre di superficie non inferiore a **mq 1,00** per ogni piano servito.

Gli infissi devono essere comodamente e agevolmente apribili e pulibili.

Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme speciali.

***p.VIII<sup>^</sup> - tIV<sup>o</sup> ART. 135***

***(Dotazione dei servizi)***

***Caratteristiche degli spazi destinati alle cucine e alla cottura.***

Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina o da uno spazio idoneo alla cottura degli alimenti che, oltre ai requisiti generali, deve avere le seguenti caratteristiche:

- \* pavimenti e pareti, anche se attrezzati, sino ad un'altezza di **cm 180** con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
- \* soffitto di materiale traspirante;
- \* cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

***Servizi igienici e stanze da bagno: dotazione minima.***

Ciascuna unità immobiliare deve avere una dotazione di servizi igienici, adeguata alla destinazione d'uso.

Le unità immobiliari destinate ad abitazione devono essere dotate di adeguati servizi igienici interni con almeno un vaso ed un lavabo. In particolare ogni alloggio deve essere dotato almeno dei seguenti apparecchi sanitari: un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o una vasca da bagno.

L'ambiente contenente il vaso deve essere disimpegnato dai locali abitabili mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio), delimitato da serramenti. Il lavabo può essere ubicato nell'antibagno.

Il disimpegno può essere omesso nel secondo bagno a servizio esclusivo di una camera da letto.

Le unità immobiliari destinate ad uffici devono avere una dotazione di servizi igienici in numero e posizione adeguata sia all'esigenze di privacy sia alla necessità di una facile e rapida pulizia.

***Caratteristiche degli spazi destinati ai servizi igienici.***

Tutti i locali destinati a servizi igienici, quali bagni, docce, latrine, antibagni ecc., devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti

caratteristiche:

- \* pavimenti e pareti sino ad un'altezza di **cm 180** con superficie di materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente;
- \* pareti di separazione da ogni altro locale in muratura di laterizio o calcestruzzo o prefabbricato di idoneo materiale;
- \* soffitto di materiale traspirante.

***p.VIII<sup>^</sup> - tIV<sup>o</sup> ART. 136***

***(Contenimento dei rumori e difesa dagli stessi)***

***Difesa dal rumore.***

I materiali utilizzati per la costruzione, ristrutturazione o ampliamento degli ambienti abitabili devono garantire una adeguata protezione acustica dai rumori provenienti dall'esterno.

#### ***Misurazioni e valutazioni.***

Le misurazioni e valutazioni dei rumori riscontrabili negli ambienti devono essere effettuate secondo la normativa vigente.

#### ***Indici di valutazione di isolamento acustico.***

L'isolamento degli ambienti deve essere misurato secondo gli indici stabiliti dalle norme vigenti in materia.

Il rispetto di tali indici deve essere assicurato con dichiarazione del costruttore e del direttore dei lavori da unire alla dichiarazione di fine lavori.

### ***p.VIII<sup>8</sup> - tIV<sup>9</sup> ART. 137 (Corti, cortili, patii, cavedi)***

#### ***Norma generale.***

L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti con l'utilizzo di corti, cortili, patii e cavedi, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui agli articoli seguenti.

#### ***Corti o cortili.***

Le corti o i cortili sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

Essi devono essere collegati con l'esterno a livello del suolo con accesso transitabile anche agli automezzi.

La loro superficie netta minima deve essere non inferiore ad ***un quarto*** di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a ***m 4***.

In tutti i cortili esistenti, o di nuova edificazione, dev'essere consentito il deposito delle biciclette di chi abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile.

#### ***Patii.***

I patii sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.

La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad ***un sesto*** della superficie delle pareti che lo delimitano e non possono avere lati inferiori a ***m 4***.

#### ***Cavedi.***

I cavedi non sono ammessi nelle nuove edificazioni.

I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine di un edificio fino ad un massimo di ***10 piani***.

Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.

In rapporto alla loro altezza questi devono essere così dimensionati:

- \* *altezza fino a m 8: lato minimo 2,50, superficie minima mq 6;*
- \* *altezza fino a m 12: lato minimo 3,00, superficie minima mq 9;*
- \* *altezza fino a m 18: lato minimo 3,50, superficie minima mq 12;*
- \* *altezza oltre m 18: lato minimo 4,00, superficie minima mq 16.*

Per superficie minima netta si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.

L'altezza dei cavedi, si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.

La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia.

Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.

Non è in alcun caso consentita l'utilizzazione del cavedio per ampliare le superfici utili.

#### ***Cavedi tecnici o passi d'uomo.***

I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.

Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.

Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.

Devono inoltre essere dotati di tiraggio naturale dal piede dell'edificio al colmo del tetto. Possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta prescritta.

#### ***Sistemazione della base di corti e cavedi.***

La base di corti e cavedi, fermo restando il rispetto delle prescrizioni relative alla superficie filtrante, deve essere sistemata in modo da permettere lo scolo delle acque, impedire l'infiltrazione lungo i muri e non dare luogo alla formazione di ristagni d'acqua.

Ogni cortile deve essere provvisto di presa d'acqua.

I cavedi tecnici devono avere la base pavimentata in modo da impedire la dispersione di eventuali perdite dagli impianti.

#### ***p.VIII<sup>o</sup> - tIV<sup>o</sup> ART. 138***

#### ***(Scarichi e reti)***

##### ***Tipi di scarico.***

Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:

- \* acque meteoriche (bianche);
- \* acque luride civili (nere);
- \* acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa.

Le suddette acque devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite al recapito finale nel rispetto delle norme vigenti e tra di loro distinte.

E' ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al piede dell'edificio ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti.

##### ***Accessibilità all'ispezione e al campionamento.***

Tutte le reti di scarico devono essere dotate di un dispositivo per il prelievo di campioni per analisi: detto dispositivo consiste in un contenitore con un'apertura di almeno **cm 40** di diametro e tale da permettere ispezioni e un accumulo anche estemporaneo di acque di scarico per una profondità di almeno **cm 50**.

Analogo dispositivo deve essere realizzato subito a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.

##### ***Caratteristiche delle reti e dei pozzi.***

Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzi, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente, impermeabile e a perfetta tenuta.

Le vasche interrate adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, dovranno essere dotate di una intercapedine ispezionabile per accettare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo al fine di eliminarli.

Le vasche debbono essere ubicate all'aperto; ove non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate dalla **A.S.L.**, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.

##### ***Obbligo di allacciamento al pubblico acquedotto e deroghe.***

Ogni edificio deve essere allacciato al pubblico acquedotto. Ove ciò non sia possibile, l'Amministrazione Comunale, su parere della **A.S.L.**, autorizza l'approvvigionamento con acque provenienti da falde profonde o da sorgenti ben protette e che risultino potabili. Per le fonti di approvvigionamento di acqua potabile private, esistenti ed attive, laddove ne esista la possibilità, l'Amministrazione Comunale provvede ad ingiungere l'allacciamento al pubblico servizio, con la conseguente cessazione del prelievo privato, previa comunicazione al competente Servizio, affinché non si proceda al rinnovo dell'autorizzazione o della concessione, nel caso che esse siano state autorizzate. I pozzi privati per uso potabile, per le zone non servite dal pubblico acquedotto, devono essere ubicati a monte rispetto al flusso della falda e rispetto a stalle, letamai, concimaie, depositi di immondizie e a qualunque altra fonte di inquinamento, ferma restando l'osservanza delle norme vigenti in materia.

***Erogazione dell'acqua destinata al consumo civile - Rete di distribuzione.*** L'erogazione dell'acqua mediante condutture a rete deve avvenire in modo diretto senza l'utilizzo di serbatoi di carico aperti.

La rete di distribuzione dell'acqua deve essere:

- \* di ferro zincato o materiale omologato dichiarato idoneo all'uso e posta in opera in modo che risulti agevole la verifica e la riparazione dei guasti;
- \* separata e protetta rispetto ai condotti di fognatura e posta al livello superiore negli incroci dei tratti adiacenti ai condotti stessi.

La rete di distribuzione interna all'acquedotto non deve avere collegamenti diretti con qualsiasi altra rete idrica esistente nello stesso edificio.

Sono ammessi serbatoi in pressione (autoclavi) serviti da pompe negli edifici nei quali la pressione di regime dell'acquedotto non è sufficiente ad erogare acqua a tutti i piani.

In tal caso è vietata l'aspirazione diretta dalla rete pubblica ed è obbligatorio l'impiego di serbatoi pre-autoclavi in pressione, che devono essere installati a monte delle pompe di sollevamento.

In tali serbatoi deve essere installato un rubinetto di scarico di diametro non inferiore a **mm 20** da utilizzare esclusivamente per le necessarie periodiche operazioni di spурго.

E' vietato effettuare la pulizia dei serbatoi di cui sopra con sostanze che possono alterare la potabilità dell'acqua.

*p.VIII<sup>^</sup> - tIV<sup>o</sup> ART. 139*

*(Rifiuti domestici - Rifiuti solidi urbani)*

***Obbligo del conferimento.***

I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e similari raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, in generale dei locali abitati e degli annessi recintati, devono essere conferiti, anche in modo differenziato, a cura degli abitanti in contenitori conformi alle disposizioni vigenti (es. sacchi a perdere), collocati nei depositi di cui all'articolo seguente.

All'interno degli spazi abitabili, compresi quelli di servizio, è vietato conservare rifiuti solidi urbani (ancorché tenuti in contenitori adatti) per un periodo di tempo superiore a **24 ore**.

***Rifiuti di facile deperibilità.***

Negli stabilimenti di produzione o lavorazione e nei laboratori di preparazione di sostanze alimentari, i rifiuti solidi derivanti dalla specifica attività vanno raccolti e conservati, per l'arco di **24 ore**, separatamente dagli altri rifiuti, in appositi contenitori da collocare in adeguati spazi a ciò destinati.

Con le stesse modalità e per lo stesso tempo vanno conservati i rifiuti solidi soggetti a rapida putrescibilità prodotti nelle collettività, nelle mense collettive e negli esercizi pubblici (pescherie, ristoranti, tavole calde, trattorie e simili).

La tipologia dei contenitori e le modalità del servizio saranno stabiliti con ordinanza sindacale. Su motivata e documentata richiesta e previo parere favorevole della **A.S.L.**, l'Amministrazione Comunale può autorizzare l'adozione di modalità di raccolta e conservazione dei rifiuti solidi urbani diverse da quelle previste nei punti precedenti, ma non meno efficaci sotto il profilo igienico.

*p.VIII<sup>^</sup> - tIV<sup>o</sup> ART. 140*

*(Spazi di pertinenza degli edifici e spazi pubblici)*

***Norma di salvaguardia.***

E' vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale risultino peggiorate le condizioni igieniche degli spazi di pertinenza.

***Igiene dei passaggi e degli spazi privati.***

Ai vicoli e ai passaggi privati, per ciò che riguarda la pavimentazione ed il regolare scolo dell'acqua, sono applicate le disposizioni riguardanti i cortili.

I vicoli chiusi, i cortili, gli anditi, i corridoi, i passaggi, i portici, le scale ed in genere tutti i luoghi di ragione privata dovranno essere tenuti

costantemente puliti e sgombri di ogni immondizia e di qualsiasi deposito che possa cagionare umidità, cattive esalazioni o menomare la aerazione naturale.

Alla pulizia di detti spazi di ragione privata, come di tutte le parti in comune, sono tenuti solidalmente i proprietari, gli inquilini e coloro che per qualsiasi titolo ne abbiano diritto all'uso.

***Suolo ad uso pubblico: norme generali.***

Tutte le strade od altri suoli ad uso pubblico devono essere provvisti di canalizzazione per il facile e pronto scolo delle acque meteoriche.

E' proibito gettare, spandere o accumulare immondizie o rottami di qualsiasi genere, acque sporche, materiali di scavo o demolizione o altro materiale che provoca offesa, imbrattamento o molestia, sulle strade, sulle piazze, sui cortili e su qualsiasi area di terreno scoperto nell'ambito pubblico o privato, come anche in fossi o canali.

***Concessione di suolo pubblico.***

Oltre all'osservanza delle disposizioni previste dalla legge e dai regolamenti vigenti, la concessione del suolo pubblico per attività estemporanee varie, come fiere, mercati, parchi di divertimento, esposizioni, accampamenti di nomadi, raduni ecc. è data dall'Amministrazione Comunale subordinatamente all'adempimento di norme igieniche indicate dalla **A.S.L.** concorrenti principalmente:

- \* la disponibilità di acqua potabile e di servizi igienici e loro regolamentari scarichi;
- \* la disponibilità di contenitori idonei per la raccolta dei rifiuti (residui alimentari, carta, involucri, ecc.);
- \* le indicazioni e i mezzi per lo sgombero di infortunati, feriti o comunque colpiti da malore.

**PARTE NONA (p.IX<sup>^</sup>)**  
(*Norme transitorie e finali*)

**p.IX<sup>^</sup> TITOLO UNICO<sup>o</sup> (t.u)**  
(*Norme transitorie e finali*)

**p.IX<sup>^</sup> - t.u. ART. 141**  
(*Norme di salvaguardia*)

Dalla data di adozione della variante a queste norme e sino alla sua definitiva approvazione da parte dell'organo regionale di controllo vigono le norme di salvaguardia nel senso che prevalgono, in caso di contrasto con la normativa previdente, quella più restrittiva.

**p.IX<sup>^</sup> - t.u. ART. 142**  
(*Validità del P.U.C.*)

Il nuovo Piano Urbanistico Comunale (**P.U.C.**) ha la validità di anni quindici dalla sua entrata in vigore.

**p.IX<sup>^</sup> - t.u. ART. 143**  
(*Allegati al P.U.C.*)

Fanno parte del Piano Urbanistico Comunale, e ne costituiscono parte integrante, i seguenti documenti:

- \* la Relazione Generale
- \* gli elaborati grafici di Progetto
- \* le Norme di Attuazione (**N. di A.**)
- \* il Nuovo Regolamento Edilizio (**N.R.E.**)

**Gli elaborati grafici di Progetto sono:**

**Tav. A Inquadramento territoriale**

scala 1:20.000

**Tav. B      Emergenze archeologiche e rurali**

scala 1:20.000

**Tav. C      Zone turistiche: S. Antonio / Sa Crabarza**

scala 1:10.000

**Tav. D      Area urbana e tossilo: quadro d'insieme**

scala 1:4000

**Tav. D1      Agglomerato industriale Tossilo**

scala 1:4000

**Tav. E Classi territoriali**

scala 1:5.000

**Tav. F1      Area urbana: zonizzazione Nord-Ovest**

scala 1:2000

**Tav. F2      Area urbana: zonizzazione Nord-Est**

scala 1:2000

**Tav. F3      Zone B e standards urbanistici**

scala 1:2000

**Tav. G1      Area urbana: zonizzazione Sud-Ovest**

scala 1:2000

**Tav. G2      Area urbana: zonizzazione Nord-Est**

scala 1:2000

**Tav. H      Nuovi Comparti edificatori**

scala 1:5000

**Tav. I      Carta della viabilità principale**

scala 1:5000

Costituiscono inoltre, per farne parte integrante, gli elaborati grafici relativi alle indagini geologiche ed agronomiche con le relative relazione degli esperti:

queste sono:

<b>G1 - Carta delle acclività</b>	scala 1:20.000
<b>G2 - Carta geologica</b>	scala 1:20.000
<b>G3 - Carta idrogeologica</b>	scala 1:20.000
<b>G4 - Zonazione e rischio geologico - Tossilo</b>	scala 1:4000
<b>G5 - Zonazione e rischio geologico - Area urbana</b>	scala 1:4000
<b>A1 - Carta dei suoli e delle unità paesistico ambientali</b>	scala 1:20.000
<b>A2 - Carta dell'uso attuale del suolo</b>	scala 1:20.000
<b>A3 - Carta delle capacità d'uso del suolo</b>	scala 1:20.000

Fanno parte del Piano Urbanistico Generale le elaborazioni relative al Progetto preliminare del **P.U.C.**, di seguito elencate:

**A) Analisi preliminari del territorio :**

* Tav. 1 - Inquadramento territoriale: <i>fascia centro-ovest / Marghine-Planargia</i>	scala 1:50.000
* Tav. 2 - Territorio comune di Macomer e comuni limitrofi	scala 1:100.000
* Tav. 3 - Area vasta: <i>carta della vegetazione</i> (fonte i.s.v.e.t.)	scala 1:100.000
* Tav. 4 - Area vasta: <i>uso potenziale dei suoli</i> (fonte i.s.v.e.t.)	scala 1:100.000
* Tav. 5 - Area vasta: <i>quadro interventi turistico-ambientali</i> (fonte i.s.v.e.t.)	scala 1:100.000
* Tav. 6 - Idrografia e vincoli idrogeologici	scala 1:25.000
* Tav. 7 - Corografia ed emergenze collinari	scala 1:25.000
* Tav. 8 - Emergenze archeologiche ed ambientali	scala 1:25.000

**B) Verifica attuazione P.R.G.I. :**

* Tav. 9 - Piano regolatore generale vigente	scala 1:4.000
* Tav. 10 - Isolati: <i>volumetrie</i>	scala 1:4.000
* Tav. 11 - Strumenti di attuazione: <i>volumetrie</i>	scala 1:4.000
* Tav. 12 - Unità di censimento: <i>abitanti</i>	scala 1:4.000
* Tav. 13 - Piano regolatore generale vigente: <i>zona industriale del Tossilo</i>	scala 1:10.000
* Tav. 14a - Standards urbanistici: <i>piani particolareggiati / quadrante Nord-Ovest</i>	scala 1:2.000
* Tav. 14b - Standards urbanistici: <i>piani particolareggiati / quadrante Nord-Est</i>	scala 1:2.000
* Tav. 14c - Standards urbanistici: <i>piani particolareggiati / quadrante Sud-Ovest</i>	scala 1:2.000
* Tav. 14d - Standards urbanistici: <i>piani particolareggiati / quadrante Sud-Est</i>	

	scala 1:2.000
* Tav. 15a - Standards urbanistici: <i>piani di lottizzazione e di zona / q. Nord-Ovest</i>	scala 1:2.000
* Tav. 15b - Standards urbanistici: <i>piani di lottizzazione e di zona / q. Nord-Est</i>	scala 1:2.000
* Tav. 15c - Standards urbanistici: <i>piani di lottizzazione e di zona / q. Sud-Ovest</i>	scala 1:2.000
* Tav. 15d - Standards urbanistici: <i>piani di lottizzazione e di zona / q. Sud-Est</i>	scala 1:2.000

**C) Prime ipotesi viabilità :**

* Tav. 16a - Proposta di nuova viabilità principale: <i>quadrante Nord-Ovest</i>	scala 1:4.000
* Tav. 16b - Proposta di nuova viabilità principale: <i>quadrante Nord-Est</i>	scala 1:4.000
* Tav. 16c - Proposta di nuova viabilità principale: <i>quadrante Sud-Ovest</i>	scala 1:4.000
* Tav. 16d - Proposta di nuova viabilità principale: <i>quadrante Sud-Est</i>	scala 1:4.000

**INDICE**

<b>PARTE PRIMA (p.I<sup>A</sup>)</b> ( <i>Norme generali, definizioni e parametri urbanistici ed edilizi</i> )	<b>pagg. 1-16</b>
<b>Titolo I° (t.I<sup>B</sup>)</b> ( <i>Norme generali</i> )	<b>pagg. 1-8</b>
<b>p.I<sup>A</sup> - t.I<sup>B</sup> ART. 1</b> ( <i>Oggetto del nuovo regolamento edilizio</i> )	<b>pagg. 1</b>
<b>p.I<sup>A</sup> - t.I<sup>B</sup> ART. 2</b> ( <i>Attività di trasformazione urbanistica ed edilizia</i> )	<b>pagg. 1</b>
<b>p.I<sup>A</sup> - t.I<sup>B</sup> ART. 3</b> ( <i>Interventi edilizi su edifici esistenti</i> )	<b>pagg. 1</b>
<b>p.I<sup>A</sup> - t.I<sup>B</sup> ART. 4</b> ( <i>Interventi edilizi di ampliamento di edifici esistenti</i> )	<b>pagg. 2</b>
<b>p.I<sup>A</sup> - t.I<sup>B</sup> ART. 5</b> ( <i>Interventi edilizi di nuova costruzione</i> )	<b>pagg. 2</b>
<b>p.I<sup>A</sup> - t.I<sup>B</sup> ART. 6</b> ( <i>Interventi diversi o per opere minori</i> )	<b>pagg. 2</b>
<b>p.I<sup>A</sup> - t.I<sup>B</sup> ART. 7</b> ( <i>Variazione di destinazione d'uso</i> )	<b>pagg. 3</b>
<b>p.I<sup>A</sup> - t.I<sup>B</sup> ART. 8</b> ( <i>Attività di trasformazione urbanistica ed edilizia in zone sottoposte a vincolo</i> )	<b>pagg. 3</b>
<b>p.I<sup>A</sup> - t.I<sup>B</sup> ART. 9</b> ( <i>Studio di compatibilità paesistico-ambientale</i> )	<b>pagg. 3</b>
<b>p.I<sup>A</sup> - t.I<sup>B</sup> ART. 10</b> ( <i>Norme tecniche di carattere geologico</i> )	<b>pagg. 4</b>
<b>p.I<sup>A</sup> - t.I<sup>B</sup> ART. 11</b> ( <i>Deroghe</i> )	<b>pagg. 4</b>

<b>p.I<sup>^</sup> - t.I<sup>•</sup> ART. 12</b> ( <i>Monetizzazione degli oneri per mancata reperibilità di standards urbanistici</i> )	<b>pagg. 5</b>
<b>Titolo II<sup>°</sup> (t.II<sup>•</sup>)</b> ( <i>Definizioni e parametri urbanistici per tutte le zone omogenee</i> )	<b>pagg. 5</b>
<b>p.I<sup>^</sup> - t.II<sup>•</sup> ART. 13</b> ( <i>Superficie</i> )	<b>pagg. 5</b>
<b>p.I<sup>^</sup> - t.II<sup>•</sup> ART. 14</b> ( <i>Volumi</i> )	<b>pagg. 5</b>
<b>p.I<sup>^</sup> - t.II<sup>•</sup> ART. 15</b> ( <i>Standards urbanistici</i> )	<b>pagg. 6</b>
<b>p.I<sup>^</sup> - t.II<sup>•</sup> ART. 16</b> ( <i>Urbanizzazione primaria</i> )	<b>pagg. 7</b>
<b>p.I<sup>^</sup> - t.II<sup>•</sup> ART. 17</b> ( <i>Urbanizzazione secondaria</i> )	<b>pagg. 7</b>
<b>p.I<sup>^</sup> - t.II<sup>•</sup> ART. 18</b> ( <i>Aree di pertinenza</i> )	<b>pagg. 7</b>
<b>p.I<sup>^</sup> - t.II<sup>•</sup> ART. 19</b> ( <i>Unità minima di intervento e lotto intercluso</i> )	<b>pagg. 8</b>
<b>Titolo III<sup>°</sup> (t.III<sup>•</sup>)</b> ( <i>Definizioni e parametri edilizi per tutte le zone omogenee</i> )	<b>pagg. 8</b>
<b>p.I<sup>^</sup> - t.III<sup>•</sup> ART. 20</b> ( <i>Superficie di un edificio</i> )	<b>pagg. 8</b>
<b>p.I<sup>^</sup> - t.III<sup>•</sup> ART. 21</b> ( <i>Altezze di un edificio</i> )	<b>pagg. 10</b>
<b>p.I<sup>^</sup> - t.III<sup>•</sup> ART. 22</b> ( <i>Volumi di un edificio</i> )	<b>pagg. 10</b>
<b>p.I<sup>^</sup> - t.III<sup>•</sup> ART. 23</b> ( <i>Piano di un edificio</i> )	<b>pagg. 11</b>
<b>p.I<sup>^</sup> - t.III<sup>•</sup> ART. 24</b> ( <i>Sagoma di un edificio</i> )	<b>pagg. 11</b>
<b>PARTE SECONDA (p.II<sup>^</sup>)</b> ( <i>Attuazione del P.U.C. - Norme generali, Programmi e strumenti attuativi</i> )	<b>pagg. 11</b>
<b>Titolo I<sup>°</sup> (t.I<sup>•</sup>)</b> ( <i>Norme generali</i> )	<b>pagg. 11</b>
<b>p.II<sup>^</sup> - t.I<sup>•</sup> ART. 25</b> ( <i>Varianti al P.U.C.</i> )	<b>pagg. 11</b>
<b>p.II<sup>^</sup> - t.I<sup>•</sup> ART. 26</b> ( <i>Perimetrazione zone di recupero</i> )	<b>pagg. 11</b>
<b>p.II<sup>^</sup> - t.I<sup>•</sup> ART. 27</b> ( <i>Individuazione nuove zone di edilizia residenziale pubblica</i> )	<b>pagg. 11</b>
<b>p.II<sup>^</sup> - t.I<sup>•</sup> ART. 28</b> ( <i>Comparti edificatori</i> )	<b>pagg. 12</b>
<b>p.II<sup>^</sup> - t.I<sup>•</sup> ART. 29</b> ( <i>Attuazione concertata</i> )	<b>pagg. 13</b>
<b>Titolo II<sup>°</sup> (t.II<sup>•</sup>)</b> ( <i>Programmi attuativi</i> )	<b>pagg. 13</b>
<b>p.II<sup>^</sup> - t.II<sup>•</sup> ART. 30</b> ( <i>Programmi attuativi: elenco</i> )	<b>pagg. 13</b>
<b>p.II<sup>^</sup> - t.II<sup>•</sup> ART. 31</b> ( <i>Proramma pluriennale di attuazione</i> )	<b>pagg. 13</b>
<b>p.II<sup>^</sup> - t.II<sup>•</sup> ART. 32</b> ( <i>Programma integrato</i> )	<b>pagg. 14</b>

<i>p.II<sup>^</sup> - t.II<sup>^</sup> ART. 33</i> ( <i>Programma dei lavori pubblici</i> )	<i>pagg. 14</i>
<i>p.II<sup>^</sup> - t.II<sup>^</sup> ART. 34</i> ( <i>Programma di edilizia residenziale pubblica</i> )	<i>pagg. 15</i>
<i>p.II<sup>^</sup> - t.II<sup>^</sup> ART. 35</i> ( <i>Accordo di programma</i> )	<i>pagg. 15</i>
 <b>Titolo III<sup>°</sup> (t.III<sup>^</sup>)</b> ( <i>Strumenti attuativi</i> )	 <i>pagg. 16</i>
 <i>p.II<sup>^</sup> - t.III<sup>^</sup> ART. 36</i> ( <i>Strumenti attuativi: elenco</i> )	 <i>pagg. 16</i>
 <i>p.II<sup>^</sup> - t.III<sup>^</sup> ART. 37</i> ( <i>Piano particolareggiato</i> )	 <i>pagg. 16</i>
<i>p.II<sup>^</sup> - t.III<sup>^</sup> ART. 38</i> ( <i>Piano di recupero urbano</i> )	<i>pagg. 18</i>
<i>p.II<sup>^</sup> - t.III<sup>^</sup> ART. 39</i> ( <i>Piano di lottizzazione convenzionata</i> )	<i>pagg. 19</i>
<i>p.II<sup>^</sup> - t.III<sup>^</sup> ART. 40</i> ( <i>Piano di edilizia economica popolare</i> )	<i>pagg. 20</i>
 <i>p.II<sup>^</sup> - t.III<sup>^</sup> ART. 41</i> ( <i>Piano per insediamenti produttivi</i> )	 <i>pagg. 21</i>
<i>p.II<sup>^</sup> - t.III<sup>^</sup> ART. 42</i> ( <i>Concessione ed autorizzazione edilizia</i> )	<i>pagg. 21</i>
 <b>Titolo IV<sup>°</sup> (t.IV<sup>^</sup>)</b> ( <i>Piani di settore</i> )	 <i>pagg. 22</i>
 <i>p.III<sup>^</sup> - t.IV<sup>^</sup> ART. 43</i> ( <i>Piani di settore: elenco</i> )	 <i>pagg. 22</i>
<i>p.III<sup>^</sup> - t.IV<sup>^</sup> ART. 44</i> ( <i>Piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita</i> )	<i>pagg. 22</i>
<i>p.III<sup>^</sup> - t.IV<sup>^</sup> ART. 45</i> ( <i>Piano generale del traffico urbano</i> )	<i>pagg. 22</i>
<i>p.III<sup>^</sup> - t.IV<sup>^</sup> ART. 46</i> ( <i>Piano del colore</i> )	<i>pagg. 23</i>
 <i>p.III<sup>^</sup> - t.IV<sup>^</sup> ART. 47</i> ( <i>Piano zonale di sviluppo agricolo</i> )	 <i>pagg. 23</i>
<i>p.III<sup>^</sup> - t.IV<sup>^</sup> ART. 48</i> ( <i>Piano di riqualificazione ambientale</i> )	<i>pagg. 24</i>
<i>p.III<sup>^</sup> - t.IV<sup>^</sup> ART. 49</i> ( <i>Piano del verde e dei parchi</i> )	<i>pagg. 25</i>
 <b>PARTE TERZA (p.III<sup>^</sup>)</b> ( <i>Interventi ammessi in assenza di strumenti attuativi</i> - <i>Autorizzazione ed asseverazione</i> )	 <i>pagg. 25</i>
 <b>Titolo I<sup>°</sup> (t.I<sup>^</sup>)</b> ( <i>Interventi ammessi in assenza di strumenti attuativi</i> )	 <i>pagg. 25</i>
 <i>p.III<sup>^</sup> - t.I<sup>^</sup> ART. 50</i> ( <i>Interventi di trasformazione edilizia ammessi</i> )	 <i>pagg. 25</i>
<i>p.III<sup>^</sup> - t.I<sup>^</sup> ART. 51</i> ( <i>Interventi di manutenzione ordinaria</i> )	<i>pagg. 26</i>
<i>p.III<sup>^</sup> - t.I<sup>^</sup> ART. 52</i> ( <i>Interventi di manutenzione straordinaria</i> )	<i>pagg. 26</i>
<i>p.III<sup>^</sup> - t.I<sup>^</sup> ART. 53</i>	<i>pagg. 26</i>

<i>(Interventi di restauro e risanamento conservativo)</i>	
<i>p.III<sup>^</sup> - t.I<sup>^</sup> ART. 54</i>	<i>pagg. 28</i>
<i>(Interventi di ristrutturazione edilizia)</i>	
<b>Titolo II<sup>°</sup> (t.II<sup>^</sup>)</b>	<i>pagg. 28</i>
<i>(Interventi edilizi soggetti ad autorizzazione o asseverazione)</i>	
<i>p.III<sup>^</sup> - t.II<sup>^</sup> ART. 55</i>	<i>pagg. 28</i>
<i>(Interventi edilizi soggetti ad autorizzazione edilizia)</i>	
<b>p.III<sup>^</sup> - t.II<sup>^</sup> ART. 56</b>	<i>pagg. 29</i>
<i>(Interventi soggetti a semplice denuncia di inizio lavori ed asseverazione)</i>	
<b>PARTE QUARTA (p.IV<sup>^</sup>)</b>	<i>pagg. 29</i>
<i>(Strutture tecnico-amministrative, consultive e partecipative)</i>	
<b>Titolo I<sup>°</sup> (t.I<sup>^</sup>)</b>	<i>pagg. 29</i>
<i>(Strutture tecnico-amministrative)</i>	
<i>p.IV<sup>^</sup> - t.I<sup>^</sup> ART. 57</i>	<i>pagg. 29</i>
<i>(Strutture tecnico-amministrative: elenco)</i>	
<i>p.IV<sup>^</sup> - t.I<sup>^</sup> ART. 58</i>	<i>pagg. 29</i>
<i>(Ufficio tecnico comunale)</i>	
<i>p.IV<sup>^</sup> - t.I<sup>^</sup> ART. 59</i>	<i>pagg. 30</i>
<i>(Ufficio del Piano)</i>	
<i>p.IV<sup>^</sup> - t.I<sup>^</sup> ART. 60</i>	<i>pagg. 30</i>
<i>(Ufficio di vigilanza edilizia)</i>	
<i>p.IV<sup>^</sup> - t.I<sup>^</sup> ART. 61</i>	<i>pagg. 30</i>
<i>(Segreteria tecnica)</i>	
<i>p.IV<sup>^</sup> - t.I<sup>^</sup> ART. 62</i>	<i>pagg. 31</i>
<i>(Sistema informativo territoriale di Macomer: S.I.T.M.)</i>	
<b>Titolo II<sup>°</sup> (t.II<sup>^</sup>)</b>	<i>pagg. 31</i>
<i>(Strutture consultive e partecipative)</i>	
<i>p.IV<sup>^</sup> - t.II<sup>^</sup> ART. 63</i>	<i>pagg. 31</i>
<i>(Strutture consultive e partecipative: elenco)</i>	
<i>p.IV<sup>^</sup> - t.II<sup>^</sup> ART. 64</i>	<i>pagg. 31</i>
<i>(Commissione edilizia)</i>	
<i>p.IV<sup>^</sup> - t.II<sup>^</sup> ART. 65</i>	<i>pagg. 32</i>
<i>(Commissione urbanistica)</i>	
<i>p.IV<sup>^</sup> - t.II<sup>^</sup> ART. 66</i>	<i>pagg. 33</i>
<i>(Conferenza urbanistica cittadina)</i>	
<b>PARTE QUINTA (p.V<sup>^</sup>)</b>	<i>pagg. 33</i>
<i>(Classi territoriali e zone omogenee)</i>	
<b>Titolo I<sup>°</sup> (t.I<sup>^</sup>)</b>	<i>pagg. 33</i>
<i>(Classi territoriali)</i>	
<i>p.V<sup>^</sup> - t.I<sup>^</sup> ART. 67</i>	<i>pagg. 33</i>
<i>(classificazione)</i>	
<i>p.V<sup>^</sup> - t.I<sup>^</sup> ART. 68</i>	<i>pagg. 33</i>
<i>(classe I<sup>^</sup>)</i>	
<i>p.V<sup>^</sup> - t.I<sup>^</sup> ART. 69</i>	<i>pagg. 34</i>
<i>(classe II<sup>^</sup>)</i>	

<i>p.V<sup>^</sup> - t.I<sup>•</sup> ART. 70 (Classe III<sup>^</sup>)</i>	<i>pagg. 34</i>
<i>p.V<sup>^</sup> - t.I<sup>•</sup> ART. 71 (Classe IV<sup>^</sup>)</i>	<i>pagg. 34</i>
 <b>Titolo II<sup>°</sup> (t.II<sup>•</sup>) (Zone omogenee)</b>	<i>pagg. 34</i>
<i>p.V<sup>^</sup> - t.II<sup>•</sup> ART. 72 (Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee)</i>	<i>pagg. 34</i>
<i>p.V<sup>^</sup> - t.II<sup>•</sup> ART. 73 (Zona A)</i>	<i>pagg. 35</i>
<i>p.V<sup>^</sup> - t.II<sup>•</sup> ART. 74 (Zone B)</i>	<i>pagg. 35</i>
<i>p.V<sup>^</sup> - t.II<sup>•</sup> ART. 75 (Zone C)</i>	<i>pagg. 35</i>
<i>p.V<sup>^</sup> - t.II<sup>•</sup> ART. 76 (Zone D)</i>	<i>pagg. 35</i>
<i>p.V<sup>^</sup> - t.II<sup>•</sup> ART. 77 (Zone E)</i>	<i>pagg. 35</i>
<i>p.V<sup>^</sup> - t.II<sup>•</sup> ART. 78 (Zone F)</i>	<i>pagg. 35</i>
<i>p.V<sup>^</sup> - t.II<sup>•</sup> ART. 79 (Zone G)</i>	<i>pagg. 35</i>
<i>p.V<sup>^</sup> - t.II<sup>•</sup> ART. 80 (Zone H)</i>	<i>pagg. 36</i>
 <b>Titolo III<sup>°</sup> (t.III<sup>•</sup>) (Normativa specifica di zona)</b>	<i>pagg. 36</i>
<i>p.V<sup>^</sup> - t.III<sup>•</sup> ART. 81 (Zona A)</i>	<i>pagg. 36</i>
<i>p.V<sup>^</sup> - t.III<sup>•</sup> ART. 82 (Zone B)</i>	<i>pagg. 38</i>
<i>p.V<sup>^</sup> - t.III<sup>•</sup> ART. 83 (Zone C)</i>	<i>pagg. 42</i>
<i>p.V<sup>^</sup> - t.III<sup>•</sup> ART. 84 (Zone D)</i>	<i>pagg. 45</i>
<i>p.V<sup>^</sup> - t.III<sup>•</sup> ART. 85 (Zone E)</i>	<i>pagg. 46</i>
<i>p.V<sup>^</sup> - t.III<sup>•</sup> ART. 86 (Zone F)</i>	<i>pagg. 49</i>
<i>p.V<sup>^</sup> - t.III<sup>•</sup> ART. 87 (Zone G)</i>	<i>pagg. 50</i>
<i>p.V<sup>^</sup> - t.III<sup>•</sup> ART. 88 (Zone H)</i>	<i>pagg. 58</i>
 <b>PARTE SESTA (p.VI<sup>^</sup>) (Norme di procedura)</b>	<i>pagg. 60</i>
 <b>Titolo I<sup>°</sup> (t.I<sup>•</sup>) (Procedura per l' ottenimento delle certificazioni e delle autorizzazioni)</b>	<i>pagg. 60</i>
 <i>p.VI<sup>^</sup> - t.I<sup>•</sup> ART. 89 (Dichiarazione urbanistica)</i>	<i>pagg. 60</i>
<i>p.VI<sup>^</sup> - t.I<sup>•</sup> ART. 90 (Certificato di conformità edilizia)</i>	<i>pagg. 60</i>
<i>p.VI<sup>^</sup> - t.I<sup>•</sup> ART. 91 (Domanda di autorizzazione per strumenti attuativi)</i>	<i>pagg. 60</i>

<i>p.VI<sup>^</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 92</i>	<i>pagg. 60</i>
<i>(Procedura per l'autorizzazione degli strumenti attuativi)</i>	
<i>p.VI<sup>^</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 93</i>	<i>pagg. 61</i>
<i>(Domanda di concessione od autorizzazione edilizia)</i>	
<i>p.VI<sup>^</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 94</i>	<i>pagg. 61</i>
<i>(Procedura per il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia)</i>	
<i>p.VI<sup>^</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 95</i>	<i>pagg. 63</i>
<i>(Verifiche e visite tecniche ordinarie e straordinarie)</i>	
<i>p.VI<sup>^</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 96</i>	<i>pagg. 63</i>
<i>(Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni)</i>	
<i>p.VI<sup>^</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 97</i>	<i>pagg. 63</i>
<i>(Documentazione integrativa)</i>	
<i>p.VI<sup>^</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 98</i>	<i>pagg. 63</i>
<i>(Certificato di abitabilità o agibilità)</i>	
 <b>Titolo II<sup>°</sup> (t.II<sup>°</sup>)</b>	 <i>pagg. 64</i>
<i>(Procedura per l'esecuzione dei lavori e disciplina dei cantieri)</i>	
<i>p.VI<sup>^</sup> - t.II<sup>°</sup> ART. 99</i>	<i>pagg. 64</i>
<i>(Richiesta e consegna dei punti fissi e verifica dei punti fissi delle costruzioni)</i>	
<i>p.VI<sup>^</sup> - t.II<sup>°</sup> ART. 100</i>	<i>pagg. 64</i>
<i>(Disciplina generale del cantiere)</i>	
 <b>PARTE SETTIMA (p.VII<sup>^</sup>)</b>	 <i>pagg. 66</i>
<i>(Norme morfologiche e tecnologiche)</i>	
 <b>Titolo I<sup>°</sup> (t.I<sup>°</sup>)</b>	 <i>pagg. 66</i>
<i>(Requisiti morfologici)</i>	
<i>p.VII<sup>^</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 101</i>	<i>pagg. 66</i>
<i>(Natura del terreno:indagini preliminari)</i>	
<i>p.VII<sup>^</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 102</i>	<i>pagg. 66</i>
<i>(Salubrità dei terreni edificabili)</i>	
<i>p.VII<sup>^</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 103</i>	<i>pagg. 67</i>
<i>(Protezione dall'umidità)</i>	
<i>p.VII<sup>^</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 104</i>	<i>pagg. 67</i>
<i>(Conformazione degli edifici)</i>	
<i>p.VII<sup>^</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 105</i>	<i>pagg. 68</i>
<i>(Sistemazione dell'area)</i>	
 <i>p.VII<sup>^</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 106</i>	 <i>pagg. 68</i>
<i>(Accesso di veicoli allo spazio di pertinenza delle costruzioni: passi carrabili)</i>	
<i>p.VII<sup>^</sup> - t.I<sup>°</sup> ART. 107</i>	<i>pagg. 69</i>
<i>(Accesso e fruibilità degli edifici da parte delle persone fisicamente impediti)</i>	
 <b>Titolo II<sup>°</sup> (t.II<sup>°</sup>)</b>	 <i>pagg. 69</i>
<i>(Requisiti tecnologici)</i>	
 <i>p.VII<sup>^</sup> - t.II<sup>°</sup> ART. 108</i>	 <i>pagg. 69</i>
<i>(Requisiti tecnologici: oggetto e applicazioni delle norme tecnologiche)</i>	
<i>p.VII<sup>^</sup> - t.II<sup>°</sup> ART. 109</i>	<i>pagg. 70</i>
<i>(Requisiti termici ed igrotermici)</i>	
<i>p.VII<sup>^</sup> - t.II<sup>°</sup> ART. 110</i>	<i>pagg. 70</i>
<i>(Requisiti illuminotecnici)</i>	
<i>p.VII<sup>^</sup> - t.II<sup>°</sup> ART. 111</i>	<i>pagg. 71</i>
<i>(Requisiti acustici)</i>	
<i>p.VII<sup>^</sup> - t.II<sup>°</sup> ART. 112</i>	<i>pagg. 71</i>
<i>(Requisiti relativi alla purezza dell'aria)</i>	
<i>p.VII<sup>^</sup> - t.II<sup>°</sup> ART. 113</i>	<i>pagg. 72</i>
<i>(Requisiti relativi alla fruibilità)</i>	

<i>p.VII<sup>h</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 114</i> ( <i>Requisiti relativi alla sicurezza</i> )	<i>pagg. 73</i>
<i>p.VII<sup>h</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 115</i> ( <i>Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza</i> )	<i>pagg. 73</i>
<i>p.VII<sup>h</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 116</i> ( <i>Requisiti relativi alla durabilità</i> )	<i>pagg. 73</i>
<i>p.VII<sup>h</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 117</i> ( <i>Requisiti energetici ed ecologici</i> )	<i>pagg. 74</i>
<i>p.VII<sup>h</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 118</i> ( <i>Disposizioni varie</i> )	<i>pagg. 74</i>
<b>PARTE OTTAVA (p.VIII<sup>h</sup>)</b> ( <i>Norme igienico-sanitarie</i> )	<i>pagg. 75</i>
<b>Titolo I° (t.I<sup>o</sup>)</b> ( <i>Norme e procedure</i> )	<i>pagg. 75</i>
<i>p.VIII<sup>h</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 119</i> ( <i>Ambito di applicazione</i> )	<i>pagg. 75</i>
<i>p.VIII<sup>h</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 120</i> ( <i>Parere tecnico sulle richieste di autorizzazione e concessioni edilizia</i> )	<i>pagg. 76</i>
<i>p.VIII<sup>h</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 121</i> ( <i>Nulla-osta per l' esercizio di attività lavorative e di depositi</i> )	<i>pagg. 76</i>
<i>p.VIII<sup>h</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 122</i> ( <i>Domanda per il rilascio del nulla-osta:documentazione</i> )	<i>pagg. 76</i>
<i>p.VIII<sup>h</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 123</i> ( <i>Accertamento delle condizioni igieniche delle costruzioni</i> )	<i>pagg. 77</i>
<i>p.VIII<sup>h</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 124</i> ( <i>Dichiarazioni di alloggio antigienico</i> )	<i>pagg. 77</i>
<i>p.VIII<sup>h</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 125</i> ( <i>Dichiarazione di inabitabilità</i> )	<i>pagg. 77</i>
<b>Titolo II° (t.II<sup>o</sup>)</b> ( <i>Requisiti minimi e condizioni esterne</i> )	<i>pagg. 78</i>
<i>p.VIII<sup>h</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 126</i> ( <i>Requisiti relativi ai servizi tecnologici</i> )	<i>pagg. 78</i>
<i>p.VIII<sup>h</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 127</i> ( <i>Reimpiego di materiali e norme a protezione dell'edificio</i> )	<i>pagg. 78</i>
<b>Titolo III° (t.III<sup>o</sup>)</b> ( <i>Principi generali e condizioni interne</i> )	<i>pagg. 79</i>
<i>p.VIII<sup>h</sup> - t.III<sup>o</sup> ART. 128</i> ( <i>Requisiti igienico sanitari degli edifici: principi generali</i> )	<i>pagg. 79</i>
<i>p.VIII<sup>h</sup> - t.III<sup>o</sup> ART. 129</i> ( <i>Tipologia dei locali destinati ad abitazioni: altezze, volume e superfici minime</i> )	<i>pagg. 79</i>
<i>p.VIII<sup>h</sup> - t.III<sup>o</sup> ART. 130</i> ( <i>Qualità dell'aria</i> )	<i>pagg. 80</i>
<i>p.VIII<sup>h</sup> - t.III<sup>o</sup> ART. 131</i> ( <i>Quantità e qualità della luce</i> )	<i>pagg. 81</i>
<i>p.VIII<sup>h</sup> - t.III<sup>o</sup> ART. 132</i> ( <i>Tipologia e requisiti degli impianti per l'interscambio forzoso con l'ambiente esterno</i> )	<i>pagg. 82</i>
<i>p.VIII<sup>h</sup> - t.III<sup>o</sup> ART. 133</i> ( <i>Requisiti termici ed igrometrici</i> )	<i>pagg. 83</i>
<b>Titolo IV° (t.IV<sup>o</sup>)</b>	<i>pagg. 84</i>

<b>p.VIII<sup>^</sup> - t.IV<sup>o</sup>. ART. 134</b> ( <i>Soppalchi, seminterrati, sotterranei, sottotetti e scale</i> )	<b>pagg. 84</b>
<b>p.VIII<sup>^</sup> - t.IV<sup>o</sup>. ART. 135</b> ( <i>Dotazione dei servizi</i> )	<b>pagg. 85</b>
<b>p.VIII<sup>^</sup> - t.IV<sup>o</sup>. ART. 136</b> ( <i>Contenimento dei rumori e difesa dagli stessi</i> )	<b>pagg. 85</b>
<b>p.VIII<sup>^</sup> - t.IV<sup>o</sup>. ART. 137</b> ( <i>Cort, cortili, patii e cavedi</i> )	<b>pagg. 85</b>
<b>p.VIII<sup>^</sup> - t.IV<sup>o</sup>. ART. 138</b> ( <i>Scarichi e reti</i> )	<b>pagg. 86</b>
<b>p.VIII<sup>^</sup> - t.IV<sup>o</sup>. ART. 139</b> ( <i>Rifiuti domestici-rifiuti solidi urbani</i> )	<b>pagg. 87</b>
<b>p.VIII<sup>^</sup> - t.IV<sup>o</sup>. ART. 140</b> ( <i>Spazi di pertinenza degli edifici e spazi pubblici</i> )	<b>pagg. 88</b>
<b>PARTE NONA (p.IX<sup>^</sup>)</b> ( <i>Norme transitorie e finali</i> )	<b>pagg. 88</b>
<b>Titolo unico</b> ( <i>Norme transitorie e finali</i> )	<b>pagg. 88</b>
<b>p.IX<sup>^</sup> - t.u. ART. 141</b> ( <i>Norme di salvaguardia</i> )	<b>pagg. 88</b>
<b>p.IX<sup>^</sup> - t.u. ART. 142</b> ( <i>Validità del P.U.C</i> )	<b>pagg. 88</b>
<b>p.IX<sup>^</sup> - t.u. ART. 143</b> ( <i>Allegati al P.U.C</i> )	<b>pagg. 88</b>