

## PREMESSA

### ART. 1) APPLICAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE.

Ai sensi della Legge 1 Agosto 1942 n° 1150 e successive Modificazioni, e della Legge 2, Gennaio 1977 n° 10, la disciplina urbanistico edilizia dello strumento urbanistico generale si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti norme di attuazione.

Gli immobili che alla data di adozione dello strumento urbanistico generale siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

### ART. 2) FUNZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE.

Le presenti norme dettano le prescrizioni per la attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale nel rispetto della normativa - legislativa e regolamentare - vigente.

Al riguardo si fa particolare riferimento :

- al D.A. 20 dicembre 1983 n. 2266/u, concernente la disciplina dei limiti e dei rapporti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei comuni della Sardegna;
- alla Legge 8 agosto 1985 n° 431, sulla tutela delle zone di particolare interesse ambientale;
- alla L.R. 11 ottobre 1985 n. 23 contenente norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative.
- alla L.R. 22 dicembre 1989 n. 45, contenente norme per l'uso e la tutela del territorio regionale.

## TITOLO PRIMO : DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 3) DEFINIZIONI.

Ai fini delle presenti norme di attuazione valgono le seguenti definizioni :

#### COSTRUZIONE

Per "*costruzione*" si intende :

- ~ qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- ~ qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera la quale non rientri nella categoria dei veicoli (vedi Art. 20 D.P.R. 15 giugno 1959 n. 393).

#### FRONTE

Per "*fronte*" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale relativa alle porzioni di facciata più esterne con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo che abbiano una funzione solo ornamentale.

#### RICOSTRUZIONE

Per "*ricostruzione*" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tenda alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.

#### AMPLIAMENTO

Per "*ampliamento*" si intende l'aumento della estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

#### SOPRAELEVAZIONE

Per "*sopraelevazione*" si intende l'estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente o di una parte.

#### RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Per "*ristrutturazione edilizia*" si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a 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.

#### **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Per "*ristrutturazione urbanistica*" si intende qualsiasi intervento volto 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.

#### **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Per "*restauro e risanamento conservativo*" si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

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

#### **MANUTENZIONE ORDINARIA**

Per "*manutenzione ordinaria*" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; inoltre le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostrine, ecc.) qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi.

#### **DISPOSIZIONE PLANO VOLUMETRICA**

La "*disposizione piano volumetrica*" degli edifici (vedi Circ. n. 1501 del 14 Aprile 1969 punto 4, e Circ. n. 6679 del 1 dicembre 1969), che rappresenta di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici attuativi, non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni.

Essa, soprattutto nei casi di strumento esecutivo esteso a vaste porzioni del territorio, che si presume saranno edificate in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulata in maniera flessibile e tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie.

In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla fase successiva di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire una "impostazione planovolumetrica di base".

Quest'ultima, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

#### **SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI**

Per "*spazi interni agli edifici*" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi :

a) **cortile** :

si intende per "*cortile*" uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a 8.00 m e la superficie del pavimento è superiore ad 1/5 di quella delle pareti che la circondano;

b) **patio** :

si intende per "*patio*" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a 6.00 m e pareti circostanti di altezza non superiore a 4.00 m.;

c) **chiostrina** :

si intende per "*chiostrina*" uno spazio interno avente superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano tuttavia altezza superiore a 20.00 m e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a 3.00 metri;

**d) cavedio :**

si intende per "*cavedio*" uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a mq 0.65 e sul quale non si aprono luci e finestre.

Tale spazio deve essere percorribile in tutta la sua altezza, attrezzato con scala alla marinara ed avere aereazione naturale.

**OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Costituiscono infrastrutture urbanizzative il cui onere deve gravare sul suolo ammesso a edificazione gli impianti e servizi pubblici che presentano le seguenti caratteristiche congiunte:

- ~ condizionano l'accessibilità e la funzionalità dell'insediamento urbano e l'utenza dei relativi edifici;
- ~ sono goduti senza diretta remunerazione da parte degli utenti;
- ~ vengono forniti nei soli nuclei insediativi urbani.
- ~ Si distinguono in:
  - a) Opere di urbanizzazione primaria  
strade residenziali; spazi di sosta e di parcheggio a diretto servizio delle residenze; fognature; reti idriche; reti di distribuzione dell'energia elettrica; illuminazione pubblica; spazi di verde attrezzato;
  - b) Opere di urbanizzazione secondaria  
asili nido e scuole materne; scuole dell'obbligo; mercati; impianti sportivi; centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; aree verdi; parcheggi pubblici.

**ART. 4) INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

Gli indici e parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi l'attività di urbanizzazione e di edificazione.

**SUPERFICIE TERRITORIALE (Ha o mq)**

Per "*superficie territoriale*" si intende la superficie dei comparti individuati dallo strumento urbanistico generale.

Essa va misurata al netto della viabilità principale di Piano e delle zone di rispetto delle stesse, nonché di eventuali superfici interne ai comparti e soggette a vincoli speciali.

A questo parametro vanno applicati gli indici territoriali.

**INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (mc/Ha o mc/mq)**

L'"*indice di fabbricabilità territoriale*" rappresenta il volume massimo - in mc - edificabile per ogni ettaro di superficie territoriale calcolata ai sensi del precedente comma.

**SUPERFICIE FONDIARIA (mq)**

Nel caso di strumento urbanistico preventivo per "*superficie fondiaria*" si intende la superficie risultante sottraendo dalla superficie territoriale la nuova viabilità di Piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tale superficie può essere divisa in lotti.

Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste dallo strumento urbanistico generale e dalle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferite agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.

Ad essa vanno applicati gli indici fondiari.

**INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (mc/mq)**

L'*indice di fabbricabilità fondiaria* rappresenta il volume massimo - in metri cubi - edificabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria calcolata ai sensi del precedente comma.

#### **SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO (mq)**

Per "*superficie minime del lotto*" si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico preventivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

#### **SUPERFICIE UTILE (mq)**

Per "*superficie utile*" si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, escludendo solamente le cantine, i depositi e le autorimesse se completamente interrate, i porticati per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale, i balconi completamente aperti, o almeno aperti su due lati, e i servizi tecnici.

#### **SUPERFICIE UTILE ABITABILE (mq)**

Per "*superficie utile abitabile*" si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi, ma con l'inclusione degli spazi per gli armadi a muro.

#### **SUPERFICIE COPERTA (mq)**

Per "*superficie coperta*" di un edificio si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, escluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, porticati, sporti di gronda, ecc.

#### **RAPPORTO DI COPERTURA (mq/mq)**

Per "*rapporto di copertura*" si intende il rapporto tra l'area della superficie coperta e l'area della superficie fondiaria.

#### **VOLUME (mc)**

Il volume di un edificio, ai fini della effettiva possibilità edificatoria, va computato assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano di campagna naturale sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana e il tetto abbia pendenza minore del 35%.

Nel caso di tetto con pendenze maggiori del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35% al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

I vani seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, e comunque non adibiti ad abitazione.

Sono esclusi, altresì, dal calcolo dei volumi i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili le cui falde hanno pendenza inferiore al 30 %, i porticati o porzioni di essi, i balconi e gli elementi di carattere ornamentale nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici al servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda quali extra - corsa degli ascensori, vani scala, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

#### **ALTEZZA DELLE FRONTI (m)**

Per "*altezza delle fronti*" di un edificio si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna prevista dal progetto e riferita alla facciata che si considera, e il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto.

Nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 30 % l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno.

Se l'edificio è coperto a terrazza l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna prevista dal progetto, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza di esso, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici, ed è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di 12 metri di lato.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano parallele si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze: la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20%, ovvero di due metri, l'altezza massima consentita.

La media delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Se la costruzione è "terrazzata" l'altezza di ciascuna fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempre che questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a cinque metri.

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, rispetto al piano di campagna preesistente non deve superare in sbancamento i tre metri e in rilevato i due metri, in quanto tali interventi sul terreno sono ammissibili solo quando siano giustificati dalla configurazione fisica originaria dello stesso.

#### **ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI (m)**

Per "*altezza delle costruzioni*" si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo i parametri di cui al punto precedente, la quale non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

#### **DISTANZA TRA LE FRONTI (m)**

Per "*distanza tra le fronti*" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza con esclusione di balconi aperti, pensiline, coronamenti e simili.

Nel caso di fronti non parallele deve essere rispettata in ogni punto la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, salvo il caso in cui le pareti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

#### **LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI (m)**

Per "*lunghezza massima delle fronti*" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

#### **DISTANZA DAI CONFINI O DAL CIGLIO STRADALE (m)**

Per "*distanza dai confini o dal ciglio stradale*" si intende la distanza tra le proiezioni del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza con esclusione di balconi aperti, pensiline, coronamenti e simili, e la linea di confine o il ciglio stradale.

#### **NUMERO DEI PIANI**

Per "*numero dei piani*" si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato e il sottotetto se abitabili.

#### **INDICE DI PIANTUMAZIONE (n. / Ha).**

Per "indice di piantumazione" si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nella singola zona, con la eventuale specificazione delle essenze.

### **TITOLO SECONDO : ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE.**

#### **ART. 5) MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE.**

Il Piano si attua mediante la programmazione diretta degli strumenti di attuazione pubblici e privati.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi preventivi ed interventi diretti.

La predisposizione di piani attuativi è obbligatoria nelle zone omogenee, C, D, F e G, ai sensi della L.R 01/07/91 n. 20 art.) 3.

Gli interventi di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di Piano indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Ai sensi della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45 - Art. 23 - è data facoltà all'Amministrazione comunale di dotarsi di Programmi Pluriennali di Attuazione al fine di determinare modalità e tempi di attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico generale.

#### ART. 6) PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE.

È destinato a promuovere e coordinare i maggiori interventi pubblici e privati e a condizionare tutte gli altri in coerenza con la programmazione comunale, ed ha durata triennale.

Nel caso in cui l'Amministrazione comunale intenda dotarsene il Programma Pluriennale di Attuazione dovrà prevedere:

- a) l'indicazione delle aree per le quali elaborare e porre in attuazione piani di intervento preventivo di iniziativa comunale;
- b) l'indicazione di parte delle aree comprese nel Piano delle aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare, in relazione al fabbisogno abitativo nel periodo di riferimento dello stesso Programma Pluriennale di Attuazione;
- c) l'indicazione delle aree per le quali alla proprietà è consentito o è fatto esplicito invito di elaborare e porre in attuazione piana di intervento preventivo di iniziativa privata;
- d) l'indicazione delle aree incluse in zone di completamento in cui sono consentiti interventi diretti;
- e) l'indicazione delle aree da espropriare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici, e la determinazione della spesa occorrente;
- f) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici da realizzare e la determinazione della spesa occorrente;
- g) l'indicazione degli oneri di urbanizzazione che gli operatori privati sosterranno per l'attuazione del Programma, anche in relazione ai singoli interventi, e della quota che invece graverà sugli operatori pubblici;
- h) l'indicazione dei tempi e termini entro i quali i proprietari, singolarmente o riuniti in consorzio, devono presentare l'istanza di concessione ai sensi dell'Art. 13, comma sesto, della Legge 28, Gennaio 1977 n. 10.

Al di fuori delle aree e zone dallo stesso considerate il Programma Pluriennale di Attuazione consente solo gli interventi previsti dall'Art. 9 della Legge 2, Gennaio 1977 n. 10, sempre che non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico generale.

#### ART. 7) INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

Si applicano obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale (indicate dalle planimetrie e dalle norme e dal Programma Pluriennale di Attuazione) e possono essere di iniziativa pubblica o privata.

I Piani di intervento preventivo di iniziativa pubblica sono :

- Piani Particolareggiati di esecuzione, di cui all'Art. 1<sup>3</sup> della Legge 17 agosto 1942 n. 1150;

- Piani dell'area destinata all'Edilizia Economica e Popolare e dei successivi modificazioni;

- Piani dell'area destinata agli Insediamenti Produttivi e dei successivi all'Art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865.

I Piani di intervento preventivo di iniziativa privata sono:

- Piano di Lottizzazione Convenzionata e dei successivi all'Art. 1° della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

#### ART. 8) INTERVENTI EDILIZI DIRETTI.

In tutte le zone dei territori comunali dove non sia prescritto l'intervento preventivo si applica l'intervento diretto.

Nell'area in cui è prescritto l'intervento preventivo si applica, successivamente a questo, l'intervento diretto.

Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio della specifica concessione riguardante tutta l'opera che comporti costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo e del sottosuolo.

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici - inclusa l'Amministrazione comunale - o da privati alla condizione previste dalle presenti norme.

#### ART. 9) PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ATTUAZIONE.

In conformità con la destinazione degli strumenti urbanistici generali i Piani Particolareggiati di Attuazione devono indicare:

a) le aree immobiliari destinate ai servizi urbani e ai quartieri eventualmente interessate dai Piani Particolareggiati e le relative opere;

b) la rete stradale veicolare e pedonale interna ed esterna al perimetro dell'intervento;

c) le aree destinate alle nuove insediamenti e la costruzione da trasformare oltre le eventuali demolizioni con la indicazione relativa a tutte le parametri ed indicatori urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso degli edifici;

d) il progetto planivolumetrico dell'intera area di Piano;

e) le elenchi catastali della proprietà e da espropriare o vincolare;

f) la quota parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;

g) le schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici o privati interessati all'attuazione dei Piani Particolareggiati per quanto riguarda le tempistiche di attuazione dei servizi, strade, insediamenti e oneri di urbanizzazione.

I Piani Particolareggiati di Attuazione devono essere corredati da una relazione illustrativa e da una relazione previsionale di massima della spesa occorrente per l'acquisizione delle aree e per la sistemazione generale necessaria alla sua attuazione.

#### ART. 10) ALTRI PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA.

Le Piane delle aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare e le Piane degli Insediamenti Produttivi dovranno indicare tutte le elementi previste per i Piani Particolareggiati di Attuazione e saranno redatti in conformità alle corrispondenti leggi.

#### ART. 11) PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA : GENERALITA'.

Sono lottizzazioni di terreno:

a) la utilizzazione dei suoli che indipendentemente dai frazionamenti fondiari e dai numeri dei proprietari prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale o turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamenti di abitanti o di attività, in misura tale da richieda la predisposizione della opera di urbanizzazione tecnica e sociale occorrente per la necessità dell'insediamento;

b) è frazionamento della area destinata dagli strumenti urbanistici alla attività agricole, ova è lottizzazione risultante siano inferiori a 10.00 mq.»

c) qualunque frazionamenti della area destinata dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;

d) la iniziativa tendente a dotare di urbanizzazione e terreni non compresi nei Piani Particolareggiati di Attuazione e nei Piani della zona destinata all'Edilizia Economica e Popolare o quelle ricadenti nei comparti edificatori deliberati dai Consigli Comunali senza che sia stata rilasciata la prescritta concessione edilizia;

e) l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o alla accessibilità di edifici giustamente legittimamente realizzati.

Le sedi di rilascio di ogni singola concessione l'Amministrazione comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia collegata ad altra precedente o contemporanea richiesta di

concessione edilizia a cui, a fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione ad una lottizzazione di fatto.

Non si può considerare invece lottizzazione convenzionata la opera di urbanizzazione relativa ad area ricadente nella zona omogenea A o B.

ART. 12) PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA :

DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE E DOCUMENTI DA ALLEGARE.

È proprietario o singoli riuniti o il consorzio che intendono lottizzare area a scopi edificatori nei rispetti di quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti o dall'eventuale Programmazione Pluriennale di Attuazione, devono presentare ai Sindaci domanda di autorizzazione di lottizzazione unitamente ai progetti esecutivi dei Piani di Lottizzazione, con l'impegno di attuarlo anche per parti, secondo quanto stabilito dalla convenzione.

La domanda di autorizzazione deve contenere:

a) dati anagrafici di residenza e codice fiscale del proprietario quando si tratti di singola persona fisica;

b) dati anagrafici di residenza e codice fiscale del legale rappresentante dei consorziati quando si tratti di più o di proprietari associati. In tali casi dovrà essere allegata una speciale procura sottoscritta da tutti i proprietari che abbiano l'abilitazione convenzionata e di ogni altra obbligazione nei confronti del comune.

È progettista di lottizzazione possono essere redatti esclusivamente dall'architetto o dall'ingegnere iscritti alle rispettive Albi professionali e devono essere corredati dai seguenti elaborati:

1) relazione illustrativa che precisi la prescrizione e la previsione degli strumenti urbanistici vigenti, con riferimenti all'area interessata dal Piano di Lottizzazione, ed integrata da:

- analisi e ricerche svolte;
- specificazione delle aree pubbliche o di uso pubblico;
- stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione e della area e la loro ripartizione tra il Comune e i privati;
- tempistiche previste per l'attuazione con indicazione della relativa priorità...

2) planimetria stralciata della previsione degli strumenti urbanistici vigenti relativa ai territori oggetto dei Piani di Lottizzazione, estesa anche all'area adiacente in modo che risultino le connessioni col contesto urbano;

3) rilievi planimetrici e altimetrici dei territori in scala almeno  $\pm 1:100$  o in sostituzione dei rilievi aerofotogrammetrici;

4) planimetria dei Piani di Lottizzazione disegnata in scala almeno  $\pm 1:100$  su carta aggiornata e dotata della principale quote altimetriche, contenente:

- la strada e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con la precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali e con le relative quote altimetriche, oltre che della fascia di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti e in progetto;
- la area destinata all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, dell'altezza massima dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e sistemazione dell'area libera e di quella edificabile;
- l'eventuale delimitazione degli ambiti di interventi edilizi unitari;

5) progetti dettagliati della opera di urbanizzazione primaria e delle relative allacci, ivi compresa la posa in opera di cavidotti per impianti SIF e ENEL;

6) progetti planovolumetrici degli interventi previsti in scala almeno  $\pm 1:1000$  con sezioni e profili e con l'indicazione della tipologia edilizia;



7) elenché catastalé dellá propriet... ricadenté neì territorii interessatì dai Pianì de Lottizzazioná eá estrattì autentici de l'mappa rilasciato in data non anteriore ai sei mesi;

8) norme specifiche di attuazione del Piano di Lottizzazione;

9) planimetria dei Pianì de Lottizzazioná ridottá allá scala dellá tavola dellì strumenti urbanistici vigente ai finá de verificarná l'inserimentì á de garantirá l'aggiornamentì dellì stesso;

10) schemá dellá convenzioná chá devá esserá stipulatá trá il Comuná eá il proprietariì i é proprietaré á dellá qualá formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Nellá convenzioná dovr... esserá dichiaratì sá sé intendá dà corsi allá lottizzazioná peò fase de attuazioná ° il tai casì fatti obbligì de allegará é singolé progetté stralcii coi lá relativá previsioná de spesa.

Allá convenzioná allegata á titolì de garanzia una polizza fidejussoriá de importì paré á quellì risultantá dai preventivì de spesa. Lá polizza potr... esserá svincolatá peò lá parté attuate quandì ci siá previsti il convenzione, má dovr... esserá esibitá una nuová polizza fidejussoriá commisuratá aglé importé residué maggioraté dei  $\mu$  %.

Li svincolì subordinatì ai collaudì dellá operá realizzate.

Qualorá l'areá dá lottizzará appartengá á pi- proprietaré esse dovrannì unirá allá domanda oltrá é documenté prescritti uì atti notarilá il cué dichiaranì il lorì consensì allá lottizzazioná á sé impegnanì á sostenerá glé oneré il solidì trá loro.

L'Ufficii Tecnici Comunálá accerta ai momentì dellá presentazione della domanda a lottizzare, la regolarit... formale e la completezza della domanda e della documentazione.

Neì casì de riscontì positivì rilasciá ricevutá coi lá datá de ricevimentì mentre nell'ipotesé de riscontì negativo restituisca aglé interessaté demandá eá allegaté peò consentirná la regolarizzazione.

#### ART. 13) PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA: CONTENUTO DELLA CONVENZIONE.

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria o indotta da realizzarsi a cura del Comune, secondo le risultanze del relativo progetto, ed i criteri del suo aggiornamento in caso di pagamento differito.

Qualorá dettá operá vengani eseguitá á curá á spesa dei proprietariì i de altri soggettì privati lá convenzioná dovr... prevederá lá relativá garanzie lá modalit... de controlli sullá esecuzioná dellá opere é criteré peò li scomputì totalá il parzialá dellá quotá dovutá á normá dellá legislazioná vigentá le modalit... per il trasferimento al Comune;

c) é terminé stabilité peò lá costruzioná eá il completamentì dellá operá previstá dai Pianì de Lottizzazioná anchá suddivisè peò fasi má comunquá entrì diecé anné dallá approvazioná dellá convenzione da parte degli organi regionali di controllo.

Il casì de inadempienza dopì una eventualá prorogá de uì annì concessá dai Comuná peò comprovaté motivi lá validit... dei Pianì de Lottizzazioná approvatì decadá completamentá peò lá partá noi realizzata fermá restandì l'acquisizioná ai Comuná dellá cessioné gratuitá á dellá polizza fidejussorie il comuná sé riserva inoltre lá facolt... de completará lá operá de urbanizzazioná peò lá parté noi eseguitá coi addebitì dellá maggioré spesa eccedenté quellá copertá dallá polizza fidejussoriá á garanzia neé confronté deé proprietari;

d) l'assunzioná dell'obbligì de noi mutará lá destinazioná d'usi prevista per tutti gli edifici o parte di essi;

e) l'impegno dà parte della proprietà... alla manutenzione dell'opera di urbanizzazione primaria e secondaria finché quando tale opera non siano acquisite dai Comuni né tempé previste dalla convenzione.

La convenzione dà registrarsi coi tutte glé allegaté sopra citate e dá trascriversi neé RR.II e a curá e spesa della proprietà... deva esserá approvata coi deliberazione consiliare. e opera di urbanizzazione soni soggetta a concessione edilizia gratuita previa presentazione de domanda coi allegaté e progette esecutivi.

#### ART. 14) PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA : COMPILAZIONE D'UFFICIO.

Nella porzione de territorio peo la quale il Programmá Pluriennale de Attuazione preveda la formazione de Piano de Lottizzazione Convenzionata e proprietari singoli i riuniti il consorzio qualora non abbiani gi... provveduti alla presentazione de talé Piano Esecutivo soni tenute a presentar a il Comune il progetto de Piano de Lottizzazione Convenzionata entri il termine stabilito dal Programma Pluriennale di Attuazione.

Decorsi inutilmente il termine il Sindaco invita e proprietare della area interessata a presentar entri novanta giorné il progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Qualora esse non aderiscan entri trenta giorné il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

Una volta approvato il progetto de lottizzazione si notificati il via amministrativa ae proprietare della area fabbricabile coi inviti a dichiarare entri congrui termine la loro disponibilita... a riceverlo e ad attuarlo.

Li difetti de accettazione i sono richiest de proprietare il Sindaco ha facolta... de variar il progetti a li schema de convenzione.

-Aa approvazione avvenuta il Comune proceda alla espropriazione della area de proprietare cha non abbiani accettati il progetti di Piano di Lottizzazione Convenzionata.

Il Sindaco ha facolta... altres... de invitar e proprietare della area fabbricabile esistente nella singola zone nee comune non obbligaté alla formazione de Programmá Pluriennale de Attuazione e presentara entri congrui terminu i progetti de lottizzazione delle aree stesse.

Nei casi de mancata adesione all'inviti eglé provveda alla compilazione d'ufficio.

Tala procedura puo... esserá esplicata anchá nei casi il cué e proprietari puo avendí dichiarati de aderira all'inviti de lottizzazione non presentini nei terminu assegnati il progetti relativi i li presentini incompleti i coi previsioné difforme rispetto alle norme dello strumento urbanistico generale.

#### ART. 15) CONCESSIONE A EDIFICARE.

##### ART. 15) CONCESSIONE A EDIFICARE.

Presupposte peo il rilasci de concessione a edificare soni :

a) nei casi il cué il comune se sia dotati de Programmá Pluriennale de Attuazione l'inclusione dell'area de interventi nei perimetri da essi delimitato salví cha se trattate :

1) de interventé de manutenzione ordinaria;

2) de opera de restauri e de risanamenti conservativo;

3) de ampliamenté il misura non superiora ai 2° m<sup>2</sup> de edificé o unita... produttiva esistenti;

4) de opere comprese e fabbricate residenziali da realizzare nella zona agricola il funziona della conduzione dei fondi e della esigenza dell'imprenditoria agricola a titoli principale;

5<sup>o</sup> de operã de arredi urbano - modificazione a demolizione de ... manufatte edilizie quale recinzioni - scave a rilevati - mure ... de sostegno - sistemazione a verde - apertura a modifica de ... accessi stradali;

<sup>a</sup> l'esecutiv... dei Piani de interventi preventivi nella zona in cui il rilascio della concessione e subordinato dallo strumento urbanistico vigente alla preliminare approvazione di esso;

<sup>a</sup> la titolarita... dei diritti de propriet... de superficie i de ... diritto d'uso sull'immobile oggetto dell'intervento da parte di che richieda la concessione o tala titolarita... e sostituita da ... dichiarazione sostitutiva de notoriet... a e sense della L. n. 15/68.

Non e richiesta concessione o atto d'obbligo nei seguenti casi:

- interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria;
- opere di arredo urbano;
- recinzioni e muri di sostegno;
- modifiche interna a singola unit... immobiliare cha comportini e solo migliori condizioni funzionali e igieniche;
- realizzazione de volumi connessi alla installazione de ... impianti tecnologici per le esigenze abitative;
- opere delle amministrazioni dello Stato, per effetto dell'Art.

2<sup>a</sup> della L. n. 115<sup>o</sup> - 1942 - ancora in vigore peo in richiamati e operati dall'Art. 9 della L. n. 10/1977;

- opera da eseguirsi in terreni demaniali - a e sense dell'Art. 3<sup>o</sup> della L. n. 115<sup>o</sup> - 1942 quando sia stati accertati cha la ... opera medesima noi siano in contrasto coi li strumenti urbanistici vigenti;

- opera de trasformazione agraria propriamente intesa avente la ... finalita... de utilizzazione agraria dei terreni in quanto - noi e comportandi una trasformazione urbanistica - edilizia dei territori comunali - esulanti dall'ambito de applicazione e dell'Art. 1 della L. n. 10/1977;

#### ART. 16) DESTINAZIONE D'USO.

La destinazione d'usi de suolo e degli edifici - indicata ne i Piani de interventi preventivi a ne i progetti de interventi diretti - deva rispettare tutta la prescrizione della presente norma.

L'impegno a rispettare la destinazione d'usi e inclusi nella convenzione de i Piani de Lottizzazione a negle atti d'obbligo a cui e subordinato il rilascio delle concessioni.

Qualunque variazione della destinazione d'usi cha comporti una diversa normativa e subordinati a nuova concessione - sempre nei limiti della presente norma - in casi contrari la variazione della destinazione d'usi e disciplinata dalla L. n. 23/80 agli artt. 1<sup>o</sup> a 12.

#### ART. 17) DECORO DELL'AMBIENTE URBANO.

Gli edifici esistenti a la relativa area de pertinenza vanni mantenuti nella condizione de decori richiesta dell'ambiente urbano, a cura e spese della propriet...

Il Sindaco ha facolta... de imporre alla propriet... interessata l'esecuzione de opere (rifacimento deintonaci - de rivestimenti - de coperture - de aggetti - de porticati - de infissi - de recinzioni - de pavimentazioni - de giardini a area verdi - ecc.) e necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

#### ART. 18) TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE.

Negli insediamenti urbani - coi particolari riferimenti alla zona residenziale a de usi pubblici - deva essere curati in modi speciale il verde.

E i progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare la pianta esistenti - avendo cura de noi offendere gli apparati radicali.

L'abbattimentî dellâ piantâ esistenté pu•□ esserâ consentitî ȁeccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato.

Ogné piantâ abbattuatâ iî basâ ai progettî devâ esserâ sostituitâ ȁdâ altrâ iî numerî variabilâ dá unî á tre ȁ secondî lâ speciâ ȁposte a dimora.

Á tai fine ȁ tutté é progetté peð concessionâ dovrannî prevederâ ȁlâ sistemazionâ esternâ dell'interâ area ȁ coî l'indicazionâ dellâ ȁzonâ alberate ȁ prato ȁ á giardinî iî á coltivazionâ á dellâ operâ ȁdi sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, ecc.).

Iî taglii deé bosché (esclusâ lâ colturâ industriali) ȁŠ□ ȁrigorosamentâ vietato ȁ sâ noi peð comprovatâ ragioné de caratterâ ȁecologico.

Iî questî caso ȁ oltrâ allâ concessione ȁ dovrannî esserâ ottenutâ ȁle autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.

#### ART. 19) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

Aé sensé dell'Art.18© dellâ Leggâ 2, febraiî 198ȁ n.4 ȁ iî ȁcertificatî deé destinazionâ urbanisticâ devâ esserâ rilasciatî ȁdai Sindaci entri iî terminâ perentorii deé trentâ giornâ dallâ ȁpresentazionâ dellâ relativâ domandâ á conservâ validitâ...□ peð uî ȁ

anni dallâ datâ deî rilasciî se ȁ peð dichiarazionâ dell'alienantâ ȁi deé unî deé condividenti ȁ noi sianî intervenutâ modificazioné ȁneglé strumenté urbanistici.

Iî casî deé mancati rilasciî deî suddetti certificatî nei terminâ ȁprevisto ȁ essi pu•□ esserâ sostituitî dá unâ dichiarazionâ ȁdell'alienantâ attestantâ l'avvenutâ presentazionâ dellâ domanda ȁ nonch,□ lâ destinazionâ urbanisticâ deé terrené secondî glé ȁstrumenté urbanisticé vigenté iî adottati ȁ ovverî l'inesistenzâ deé ȁquesté ovverî lâ prescrizionâ, dá partâ delli strumentî ȁŠurbanistici generalâ approvato ȁ deé strumenté attuativi.

Iî certificatî deé destinazionâ urbanisticâ ȁŠ□ rilasciatî á ȁrichiestâ deé partâ dietri presentazionâ deé domandâ contenente:

-a© daté anagrafici ȁ luogî deé residenzâ á codicâ fiscalâ deî ȁ richiedente;

b© indicazionâ deî Foglii catastalâ á deé mappali.

Allâ domandâ dovrannî esserâ allegati:

1ȁ stralcii cartografici deî P.U.Cȁ coî ubicazionâ deé mappali;

2ȁ n.ȁ 2 planimetriâ catastalé conformé á quellâ depositatâ neglé ȁ ufficé comunali ȁ oppurâ estratti deé mappâ rilasciatî ȁ dall'U.T.Eȁ iî datâ noi anteriorâ á seé mesi.

#### ART. 20) DEPOSITO DI FRAZIONAMENTI CATASTALI

Aé sensé dell'Art. 18© dellâ Leggâ 2, febraiî 198ȁ n.4 ȁ é ȁfrazionamenté catastalé deé terrené noi possonî esserâ approvaté ȁdall'U.T.Eȁ sâ noi ȁŠ□ allegatâ copiâ deî tipi mappale ȁ notificatâ ȁai Sindaci deî comunâ ovâ ȁŠ□ sifi iî terreno.

Aé finé dellâ richiestâ deî relativî vistî deé depositi ȁl'interessatî dovr,□ inoltrarâ appositâ domandâ contenente:

a© daté anagrafici ȁ luogî deé residenzâ á codicâ fiscalâ deî ȁ richiedente;

b© lâ motivazionâ deglé atté deé frazionamentî (sâ concernono ȁ iî ȁ meno ȁ divisioné ereditarie ȁ donazioné frá coniugé á frá ȁ parenté iî lineâ rettà nonch,□ atté costitutivi ȁ modificativi ȁ eâ estintivé deé diritté realé deé garanziâ á deé servit□ – □.

Allâ domandâ sé allegherannî l'originalâ á duâ copiâ deglé atté ȁdeé frazionamentî sō estratti deé mappâ rilasciatî dall'U.T.Eȁ iî ȁdatâ noi anteriorâ á seé mesi.

Noi sé proceder,□ ai vistî deé depositi deî frazionamento ȁ li ȁstessi verr,□ restituito ȁ neé seguenté casi:

1ȁ frazionamentî iî zonâ omogeneâ "Eȁ eâ "HSȁ peð superficé ȁ derivatâ inferioré á 10.00ȁ mq;

2ȁ frazionamentî iî zonâ omogeneâ "Dȁ eâ "Fȁ peð qualunquâ ȁ superficiâ derivata ȁ á menî châ iî frazionamentî noi siâ ȁ consequentâ á piané attuativé approvaté nellâ formâ deé legge;

3) frazionamenti in zona omogenea "G" per servizi generali - solo per superficie derivata inferiore a quella minima compatibile con l'indicazione di fabbricabilità... territoriale.

Li visti dei depositi sono sempre dovuti per frazionamenti conseguenti ad espropriazione e/ai acquisizioni ai patrimoni comunali o a qualsiasi altra entità pubblica.

## NORME DI ATTUAZIONE : DISPOSIZIONI GENERALI

### INDICE

ART. 1) Applicazione degli strumenti urbanistici

generale pag. 1

ART. 2) Funzioni delle Norme di Attuazione " 1

ART. 3) Definizioni " 2

ART. 4) Indici urbanistici ed edilizi " 5

ART. 5) Modalità... di attuazione dello strumento

urbanistico generale " 9

ART. 6) Programma Pluriennale di Attuazione " 9

ART. 7) Interventi urbanistici preventivi " 10

ART. 8) Interventi edilizi diretti " 10

ART. 9) Piani Particolareggiati di Attuazione " 10

ART. 10) Altri Piani Particolareggiati di iniziativa

pubblica " 11

ART. 11) Piani di Lottizzazione Convenzionata :

generalità... " 11

ART. 12) Piani di Lottizzazione Convenzionata :

domanda di autorizzazione e documenti da

allegare " 11

ART. 13) Piani di Lottizzazione Convenzionata :

contenuto della convenzione " 13

ART. 14) Piani di Lottizzazione Convenzionata :

compilazione d'ufficio " 13

ART. 15) Concessione a edificare " 15

ART. 16) Destinazione d'uso " 15

ART. 17) Decoro dell'ambiente urbano " 16

ART. 18) Tutela e sviluppo del verde " 16

ART. 19) Certificati di destinazione urbanistica € 16

ART. 20) Depositi di frazionamenti catastali € 17