

COMUNE DI TALANA PROVINCIA DI NUORO
NORME DI ATTUAZIONE

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.U.C. - PIANO URBANISTICO COMUNALE

IL P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale (da qui in poi indicato con la sola sigla P.U.C.) disciplina l'assetto urbanistico del territorio Comunale di Talana, in conformità alle indicazioni ed alle prescrizioni delle presenti Norme, Regolamento Edilizio allegato (da qui in poi indicato con la sigla R.E., alle cartografie ed alle Norme Generali di cui alla L. Naz. 17.08.1942 n° 1150 e relative modificazioni ed integrazioni, alla L. Naz. 28.01.1977 n° 10, alla L. R. 22.12.1989 n° 45, al D. P. G. R. n°228 del 3/8/94 ed al D.A.EE.LL. n° 2266/U del 20.12.1983.

Sono elementi costitutivi del P.U.C. gli elaborati qui di seguito :

ANALISI GEO AMBIENTALE - SCALA 1:10.000 GRAFICI

CARTA IDROGEOLOGICA (Tavv. a, b, c)

CARTA DELL'USO REALE DEL SUOLO (Tavv. a, b, c)

CARTA GEOLITOLOGICA (Tavv. a, b, c)

CARTA DEI SISTEMI DI PAESAGGIO (Tavv. a, b, c)

CARTA DELLE ACCLIVITÀ (Tavv. a, b, c)

CARTA DELLE SUSCETTIVITÀ E COMPATIBILITÀ DEGLI USI (Tavv. a, b, c)

STUDIO GEOAMBIENTALE E AGRONOMICICO

ELABORATI URBANISTICI

1) COROGRAFIA

2) PLANIMETRIA CATASTALE DEL TERRITORIO COMUNALE

3a) ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

3b) ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

3c) ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

4 a) ZONIZZAZIONE DEL CENTRO URBANO Scala 1:1.000

4 b) ZONA SPORTIVA

5) URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

6) PLANO VOLUMETRICO DEL CENTRO ABITATO ZONE A E B

7) INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AREA P.I.P.

8) INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AREA CAVA

9a) CARTA DEI VINCOLI E DELLE EMERGENZE ARCHEOLOGICHE

9b) CARTA DEI VINCOLI E DELLE EMERGENZE ARCHEOLOGICHE

9c) CARTA DEI VINCOLI E DELLE EMERGENZE ARCHEOLOGICHE

A) RELAZIONE GENERALE

B) NORME DI ATTUAZIONE

C) REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 2 - APPLICAZIONE DEL P.U.C.

Gli immobili che a far data dall'adozione del P.U.C. siano in contrasto con le disposizioni in esso riportate potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

ART. 3 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Ogni attività che configuri trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale, così come prevista dal P.U.C., partecipa agli oneri ad essa relativi, e l'esecuzione delle opere è subordinata a Concessione rilasciata nelle forme di cui al successivo [Art. 25](#) delle presenti Norme e nei modi di cui al comma 2 lettera f) Art. 6 L. 15.05.1997 "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo".

Le sole previsioni del P.U.C. non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere d'urbanizzazione primaria indicate al punto 3 nel successivo [Art. 9](#) a meno che i richiedenti la trasformazione non s'impegnino, con apposito atto, a realizzarle a propria cura e spese e comunque secondo le prescrizioni legate alla specificità della zona invasa.

ART. 4 - FACOLTÀ DI DEROGA

Il Dirigente del Servizio, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può rilasciare Concessione previa autorizzazione della Giunta Municipale (da qui in poi indicata con la sigla G.M.) in deroga alle norme del R. E. e del vigente strumento urbanistico, limitatamente ai casi di edifici ed impianti o pubblici o di interesse pubblico ai sensi dell'art. 41 quater della L. 1150/42.

ART. 5 - REQUISITI IGIENICO - EDILIZI

Le caratteristiche igienico-sanitarie e le altezze minime dei locali di abitazione dovranno essere in linea generale conformi a quanto disposto dal D.M. 05.07.1975 (G.U. 18.07.1975 n° 190) e successive modificazioni ed integrazioni ed a quanto disposto dal R. E..

ART. 6 - REQUISITI DI SICUREZZA

Le caratteristiche di sicurezza nei locali di abitazione e di lavoro dovranno essere conformi a quanto disposto dal : D. L.vo 19.09.1994 n° 626; D. L.vo 19.12.1958 n°758; D. L.vo 14.08.1996; Circ. 18.03.1997 n° 41; L. Naz. 05.03.1990; D.P.R. 06.12.1991 n° 447; L. Naz. 26.07.1965; D.P.R. 29.07.1982 n° 577; L. Naz. 09.01.1989; D. Min. LL.PP. 14.06.1989 n° 236; D. L.vo 30.04.1992; D.P.R. 16.12.1992.

ART. 7 - REQUISITI SANITARI

Le caratteristiche sanitarie del suolo e dell'abitato dovranno essere conformi a quanto disposto dal D.M. 05.07.1975 (G.U. 18.07.1975 n° 190) e dal R.D. 27.07.1934, e successivi aggiornamenti.

ART. 8 - REQUISITI AMBIENTALI E PAESISTICI

Le caratteristiche ambientali e paesistiche del suolo dovranno essere conformi a quanto disposto dalla L. Naz. 01.06.1939 n° 1089, dalla L. Naz. 29.06.1939 n° 1497, R.D. 03.06.1940 n°1357, dalla L. Naz. 20.03.1941 n° 366; R.D. 16.03.1942 n° 262; dalla L.R. 22.12.1989 n° 45; dalla 01.06.1991 n° 20; dalla L.R. 07.06.1989 n° 30 e dalla L.R. 30.08.1991 n° 32.

CAPO II PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

ART. 9 - PARAMETRI URBANISTICI (C.F.R. R.E. CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI)

1 - St = Superficie territoriale : è un'area a destinazione omogenea sulla quale il P.U.C. si attua a mezzo d'intervento preventivo (così come in Capo III e IV). E' comprensiva delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie, generalmente non indicate nelle planimetrie, e che fosse necessario reperire nel corso dell'attuazione. La St è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.U.C. ed al lordo delle strade eventualmente previste all'interno dell'area od in essa esistenti.

2 - Sf = Superficie fondiaria : è un'area a destinazione omogenea sulla quale il P.U.C. si attua a mezzo d'intervento diretto (così in Capo III e V), successivo o no all'intervento preventivo. E' praticamente la superficie risultante sottraendo a quella territoriale, così come precedentemente descritta, la nuova viabilità di piano e le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Comprende le superfici indicate appresso :

- superfici destinate alle vie ed ai parcheggi privati;
- superfici destinate a verde privato e ad attrezzature private;
- superfici costruibili od occupate dal volume già esistente.

3 - Sp = Superficie per opere di urbanizzazione primaria : comprende le aree destinate alle seguenti opere :

- strade a servizio degli insediamenti;
- strade pedonali;
- spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- rete fognaria, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica;
- pubblica illuminazione;
- spazi per il verde pubblico attrezzato.

4 - Ss = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria : comprende le aree destinate alle seguenti opere :

- scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- attrezzature collettive civiche (amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, commerciali, ecc.);
- attrezzature collettive religiose;
- aree verdi di quartiere;
- spazi per il verde sportivo ed impianti relativi.

5 - It = Indice di fabbricabilità territoriale : è il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale St.

6 - If = Indice di fabbricabilità fondiaria : è il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria Sf.

7 - Applicazione degli Indici urbanistici : l'Indice di fabbricabilità territoriale si applica in caso d'Intervento Preventivo; l'Indice di fabbricabilità fondiaria si applica in caso di Intervento Diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

8 - Sm = Superficie minima del lotto : si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un Intervento Edilizio Diretto o, nel caso d'intervento urbanistico attuativo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

9 - Indice di piantumazione (n/ha) : è il numero di piante ad alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con eventuale specificazione delle specie arboree.

ART. 10 - PARAMETRI EDILIZI (CFR. R.E. CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI)

1 - Sul = Superficie utile lorda: per "superficie utile lorda" si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra ed entro terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, escludendo solamente le cantine, i depositi e le autorimesse se completamente interrato, i porticati per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale, i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati ed i servizi tecnici.

2 - Sc = Superficie coperta : è la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di perimetro maggiore del fabbricato, con esclusione delle pensiline e balconi aperti, scale esterne, porticati liberi e simili, purché la minima dimensione perpendicolare al fronte d'origine non ecceda m. 1,30.

3 - Rc = Rapporto di copertura : è il rapporto tra la Superficie coperta e la Superficie fondiaria.

4 - H = Altezza del fabbricato : è misurata dal piano naturale di campagna o da quello risultante dalla definitiva sistemazione del terreno circostante con quota specificatamente concordata con la P.A. o dal piano stradale fino alla linea di gronda del tetto (intersezione del piano verticale esterno, contenente il paramento murario, ed il piano orizzontale od inclinato della copertura di intradosso).

L'altezza sarà misurata nel punto mediano della facciata, e va verificata per ogni porzione di fabbricato la cui proiezione sul terreno sia inscritta in un quadrato di lato pari a m. 12,00, a partire dalle zone a quota più bassa. Possono superare l'altezza massima i volumi tecnici, purché contenuti nel limite massimo del 20% del volume totale.

Qualora siano previste costruzioni da erigersi in pendio, l'altezza verrà calcolata considerando la media tra la media delle altezze a monte e quella delle altezze a valle.

Saranno consentite deroghe alle altezze massime per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e gli alberghi, con delibera del Consiglio Comunale.

5 - V = Volume del fabbricato : Per il computo dei volumi edificabili si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi :

a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dalla P.A., in relazione a proprie esigenze tecniche;

b) il punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete. L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume (e solo per questo, dovendo essa computarsi diversamente, ovvero secondo i criteri stabiliti al punto 18 "Hf" [Art. 3 R.E.](#), ai fini del rispetto dell'altezza massima prescritta dagli strumenti urbanistici);

c) se il tetto, a capanna od a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle, ha pendenza inferiore al 35% e le falde differiscono meno di 1/5 della lunghezza della falda maggiore, non si tiene conto del volume del tetto. Per tetto sfalsato o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio sempreché le falde differiscano meno di 1/5 della lunghezza della falda maggiore. Il parapetto delle coperture a terrazzo, pur non concorrendo alla determinazione dell'altezza, non dovrà superare l'altezza di cm. 100;

d) se il tetto ha pendenza superiore al 35% od ha una falda unica o le falde, sfalsate o non, differiscono più della lunghezza della falda maggiore, al volume computato come in precedenti lettere a), b) va aggiunto il volume reale chiuso dalle falde o quello previsto al di sopra dell'ultimo solaio a meno che non si tratti di volumi tecnici;

e) i vani dei piani seminterrati non partecipano al computo dei volumi se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages o simili. Nel caso che i seminterrati siano adibiti ad abitazione, attività artigianali o commerciali o simili, partecipano al computo dei volumi solo per la parte fuori terra.

Il piano seminterrato non può comunque superare un'altezza interpiano di m. 4,00. Per le nuove costruzioni in tutte le zone è consentita la costruzione di piani seminterrati la cui estensione planimetrica può eccedere sia per dimensioni, sia per forma, quella del fabbricato fuori terra, purché venga rispettato, comunque, il rapporto di cui al punto 3 del presente Articolo relativo alla zona;

f) i volumi porticati o logge, dislocati sui terrazzi, (noti con il termine di verande), e di norma adibiti a stenditoi, locali di sgombero ecc., non sono da considerarsi volumi tecnici. Tuttavia gli stessi, fino ad un massimo del 20% della Superficie coperta Sc, non concorrono al computo dei volumi di cui in premessa. Eventuali eccedenze sono da computarsi a tutti gli effetti. Tali locali per essere classificati verande devono avere almeno un lato aperto che non potrà mai essere chiuso con strutture neppure provvisorie quali vetrate ecc.. Nel caso di chiusura del lato aperto esse perderanno le caratteristiche di verande con tutte le conseguenze volumiche che da ciò derivano.

g) per quanto non espressamente richiamato valgono le norme del D.P.R.G. 01.08.1977 9743-271 e della Circolare Assessore EE.LL. Finanze Urbanistica 20.03.1978 modificate ed integrate dal Decreto Assessoriale EE.LL. Finanze Urbanistica 20.12.1983 2266/U e dalla Circolare Regionale EE.LL. 10.05.1984.

A) Edifici residenziali

6 - Sua = Superficie utile abitabile (mq) : per "Superficie utile abitabile" s'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. Sono compresi gli spazi per armadi a muro.

7 - Snr = Superficie non residenziale (mq) : per "Superficie non residenziale" s'intende la superficie al netto di quanto previsto per la Superficie utile abitabile destinata a servizi ed accessori compresi nell'elenco di cui alle lettere a), b) e c), dell'Art. 2 D.M. 10.05.1977. Sono da annoverare tra le citate superfici anche i piani "pilotis" non pubblici o di uso pubblico e gli eventuali lastrici solari praticabili.

8 - StcA = Superficie totale complessiva (mq) : per "Superficie totale complessiva" s'intende la somma della superficie utile abitabile (Sua) e della Superficie non residenziale (Snr) valutata quest'ultima al 60%.

B) Edifici destinati ad attività turistiche commerciali e direzionali

9 - Sn = Superficie netta (mq) : per "Superficie netta" s'intende la superficie degli ambienti, al netto di quanto previsto per la Superficie utile abitabile, destinati allo svolgimento attività specifica. Sono da annoverare tra le citate superfici anche quelle dei vani accessori in diretto collegamento con gli ambienti dove si esplica attività ed ad essa strettamente connessi quali ad es. servizi igienici, i servizi di cucina, le celle frigo, i locali di stoccaggio dei ristoranti e degli alberghi, i depositi nelle attività commerciali all'ingrosso.

10 - Sa = Superficie per accessori (mq) : per "Superficie per accessori" s'intende la superficie degli spazi e dei vani destinati al soddisfacimento di necessità complementari quali ripostigli, depositi per ingombri, cantine, garage e simili, nonché i vani relativi agli impianti tecnologici, i balconi, le terrazze, i porticati e simili.

11 - StcB = Superficie totale complessiva (mq) : per "Superficie totale complessiva" s'intende la somma della Superficie netta (Sn) e della Superficie per accessori (Sa) valutata quest'ultima al 60%.

ART. 11 - DISTANZE (CFR. R.E. CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI)

1 - Nelle zone con tessuto urbano già definito, le distanze minime tra fabbricati (D_f) non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente.

2 - Nelle altre zone è prescritta la distanza minima tra le pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 8,00; tale norma si applica anche quando una sola delle pareti sia finestrata. La prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti; per pareti o parte di pareti non finestrate, non si applica.

3 - La distanza (D) minima dai confini del lotto, nel caso che non si costruisca in aderenza, o dal profilo stradale è di m. 4,00. S'intende come distanza dai confini del lotto o dal profilo stradale la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, con l'esclusione di balconi, scale esterne ed aggetti in genere ed il confinamento il profilo stradale. Tali balconi, scale esterne ed aggetti in genere non devono superare m. 1,30 di sporgenza, in modo che la distanza dai confini non sia mai inferiore a m. 2,70. Sono ammesse costruzioni in aderenza al confine di proprietà o stradale nel rispetto degli allineamenti con le preesistenze contermini.

4 - Nel caso che nelle proprietà limitrofe esistano costruzioni non in aderenza di altezza tale da non consentire il rispetto delle distanze di cui al precedente punto 1, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza, con un minimo di m. 4,00.

5 - Nelle zone inedificate esistenti, o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendano su un fronte stradale od in profondità per una lunghezza inferiore a m. 20,00, nel caso d'impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, la Pubblica Amministrazione (da qui in poi indicata con la sigla P.A.) può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

6 - Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle Zone omogenee "A" e "B", è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Sono, altresì, ammesse distanze inferiori, nel caso d'interventi preventivi con previsione volumetrica.

7 - Quando il computo delle distanze si riferisce a zone confinanti con diversa destinazione, ciascun fabbricato dovrà arretrarsi dal confine di quanto prescritto per la zona e di conseguenza la distanza tra i fabbricati sarà uguale alla somma dei distacchi rispettivamente prescritti per ciascuna zona. Le prescrizioni di cui alle presenti Norme non si applicano alle nuove costruzioni nei confronti di fabbricati preesistenti realizzati in conformità a diversa normativa non più attuale.

8 - La P.A. non rilascerà Concessioni Edilizie per edifici per i quali non è prevista la soluzione architettonica di tutti i prospetti, sia su spazi pubblici che privati. Inoltre la P.A. ha la facoltà di imporre in ogni zona, anche in mancanza di P.P.E. o P.P.R. il rifacimento dei prospetti che per l'attuazione del P.U.C. venissero ad essere esposti alla pubblica vista e che, a suo giudizio, non rispondessero alla omogeneità ed al decoro dell'ambiente urbano. In caso di rifiuto all'ingiunzione di rifacimento di prospetto secondo un progetto da approvarsi dalla P.A., essa ha la facoltà di predisporre d'ufficio il progetto stesso, provvedendo all'esecuzione dei lavori, in

danno del proprietario intimato. La nota delle spese così sostenute è resa esecutiva dal Prefetto, udito l'interessato, ed è rimessa all'esattore che ne fa la riscossione nelle forme e con i privilegi fiscali determinati dalla Legge sulla riscossione delle imposte dirette.

9 - Nei casi riguardanti l'edificazione in aderenza, la P.A. potrà imporre l'organico collegamento della previsione progettuale all'edilizia preesistente.

10 - Tutti i locali destinati ad abitazione devono risultare illuminati ed aerati direttamente con finestratura di caratteristiche rispondenti alle Norme del R.E.. E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente illuminati dall'esterno a condizione che :

ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;

gli impianti siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

in ciascuno di detti ambienti non siano installati apparecchi a fiamma libera;

E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno, a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e che venga assicurata l'areazione diretta per le scale ed indiretta per i disimpegni.

ART. 12 - NUMERO DEI PIANI (N)

Per numero dei piani s'intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano seminterrato, se abitabile.

ART. 13 - LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI DI UN EDIFICIO (Lm)

Per lunghezza massima delle fronti s'intende la più lunga delle proiezioni di una fronte continua, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

ART. 14 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI (mq)

Per spazi interni agli edifici s'intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare :

a) **Patio** : si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, od all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.

b) **Chiostrina** : si intende uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quelle delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezze superiori a m. 20,00 o con una normale minima, davanti ad ogni finestra, non inferiore a m. 3,00.

c) **Cavedio** : si intende per cavedio uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni e dei 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 sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere

percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara, ed avere aerazione naturale.

ART. 15 - INDICE DI PIANTUMAZIONE (N/HA)

Per "Indice di piantumazione" si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone con l'eventuale specificazione delle essenze.

**CAPO III ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO
COMUNALE.
STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

ART. 16 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Il P.U.C. si avvale per la sua attuazione delle disposizioni di Legge in materia edilizia ed urbanistica vigenti e di quelle emanate successivamente all'approvazione del P.U.C., uniformandovisi.

La P.A., disporrà in particolare di tutte le facoltà ad essa concesse dalle disposizioni legislative, così come in premessa del [R.E.](#)

ART. 17 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Il P.U.C. si attua, oltre che nel rispetto delle citate disposizioni legislative, mediante strumenti di attuazione pubblici o privati che (configurabili in Interventi Preventivi e/o Diretti) qui si evidenziano:

- a - P.P.E. - Piano Particolareggiato di esecuzione;
- b - P.P.R. - Piano Particolareggiato di Recupero d'iniziativa pubblica e/o privata;
- c - P.L.C. - Piano di Lottizzazione Convenzionata;
- d - P.I.P. - Piano per gli Insediamenti Produttivi;
- e - P.E.E.P. - Piano per l'Edilizia Economica e Popolare;
- f - Concessioni ed autorizzazioni edilizie.

Gli strumenti di cui ai punti a), b), c), d) sono approvati, secondo le procedure di cui all'articolo 20 L. Regionale 45/89, con deliberazione del C.C. in conformità a quanto previsto dal P.U.C. nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione, ai sensi dell'Art. 5 della citata Legge e secondo i contenuti previsti dalle Leggi 17.08.1942 n°1150, 18.04.1962 n°167, 22.10.1971 n°865 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli strumenti di attuazione devono attenersi alle destinazioni e prescrizioni del P.U.C., come indicate negli allegati grafici ed/o previste nelle presenti Norme di Attuazione nonché nel [R.E.](#) allegato.

ART. 18 - INTERVENTO PREVENTIVO

1) Si applica obbligatoriamente solo in determinate zone del territorio comunale come già indicato nelle planimetrie e nelle presenti Norme di Attuazione, e richiede una progettazione urbanistica intermedia tra il P.U.C. e l'Intervento Diretto.

2) Esso può essere attuato dalla P.A. o dai privati alle condizioni di cui agli Articoli del successivo capo IV.

3) I Piani d'Intervento Preventivo d'iniziativa comunale sono :

a) P.P.E. - Piani Particolareggiati di Esecuzione di cui all'Art. 13 della Legge 17.08.1942 n°1150.

b) P.P.R. - Piani di Recupero, intesi come piani particolareggiati di recupero sia edilizio che urbanistico del patrimonio comunale in degrado di cui all'Art. 27 e seguenti della Legge 05.08.1978 n° 457

c) P.E.E.P. - Piani Particolareggiati delle aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 18.04.1962 n° 167 e successive modificazioni.

d) P.I.P. - Piani delle aree destinate ad Insediamenti Produttivi di cui all'Art. 27 della Legge 22.10.1971 n° 865

4 - I Piani d'Intervento Preventivo d'iniziativa privata sono :

a) P.L.C. - Piani di Lottizzazione Convenzionata di cui all'Art. 10 della Legge 06.08.1967 n°765

b) P.P.R. - Piani di Recupero di cui alla Legge 05.08.1978 n° 457 Artt. 27 e seguenti.

ART. 19 - INTERVENTO DIRETTO

1) - Si applica in tutte le zone del territorio comunale dove non sia previsto l'Intervento Preventivo.

2) - Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo, si applica l'Intervento Diretto.

3) - Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di specifica Concessione od Autorizzazione riguardante tutte le opere che comportino trasformazione del sottosuolo ed/o del suolo, quali :

- opere di urbanizzazione; nuove costruzioni anche parziali; ristrutturazioni; restauro; risanamento;

- manutenzione straordinaria di costruzioni; mutamento della destinazione d'uso assegnata nella licenza o nella Concessione ad ogni unità immobiliare nei modi e per gli effetti di cui al successivo [Art. 32](#) delle presenti Norme; opere di arredo urbano; modificazioni e demolizioni dei manufatti edilizi (recinzioni, scavi e rilevati di notevole importanza per opere agricole); muri di sostegno; cave; depositi di rottami; sistemazioni a verde ed interventi sugli alberi di alto fusto o da frutto, eccettuati i lavori di potatura, innesto, manutenzione, e le piantagioni e colture di carattere agricolo; apertura e modifica di accessi stradali e, comunque, tutte le opere classificabili come in Artt. 4, 4 bis, 5, del Capo I, Capitolo I del [R.E.](#)

4) - L'Intervento Diretto essere attuato da operatori pubblici, la P.A. inclusa, e da privati alle condizioni previste nelle presenti Norme.

**CAPO IV MODALITÀ DELL'INTERVENTO
PREVENTIVO**

ART. 20 - P.P.E. - PIANI PARTICOLAREGGIATI D'ESECUZIONE

I Piani Particolareggiati d'esecuzione devono indicare :

- a) gli immobili destinati a servizi urbani eventualmente interessati dal P.P.E. e relative opere;
- b) le reti stradali, veicolari o pedonali esterne ed interne al perimetro dell'intervento;
- c) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare, oltre alle eventuali demolizioni, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici ed alle prescrizioni del P.U.C.;
- d) il progetto planovolumetrico dell'intera area;
- e) gli elementi catastali dell'intera area;
- f) la quota parte degli oneri di urbanizzazione riferiti alle singole unità di intervento;
- g) gli schemi di Convenzione che regolano i rapporti tra la P.A. e gli altri operatori pubblici o privati interessati al P.P.E., in merito ai tempi di attuazione dei servizi, delle strade, degli insediamenti e degli oneri di urbanizzazione.

Il P.P.E. deve essere corredato da relazione illustrativa e da una relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del Piano stesso.

ART. 21 - ALTRI PIANI PARTICOLAREGGIATI COMUNALI

Gli altri Piani d'Iniziativa Comunale, di cui all'[Art. 18](#), lettere a), b), c), delle presenti Norme, dovranno indicare, oltre tutti gli elementi previsti per il P.P.E., come in precedente Articolo, uno studio di compatibilità paesistico-ambientale, in quanto ammissibile, nei modi e forme di cui al successivo [Art. 36](#) ed il rispetto dei caratteri e dei contenuti di cui alle Leggi specifiche.

ART. 22 - P.P.R. - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI RECUPERO EDILIZIO E/O

URBANISTICO

Negli ambiti urbani in cui il P.U.C. prevede l'Intervento Preventivo mediante P.P.R. finalizzato alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente e/o alla ristrutturazione urbanistica, la P.A. o i privati proprietari elaborano il Piano Particolareggiato di Recupero da applicarsi ad una superficie specificata.

Il P.P.R. si costituisce con :

- a) Deliberazione del C.C. che individua le "zone di recupero", e relativo allegato grafico;
- b) Deliberazione del C.C., e relativo elaborato grafico dal quale risultino gli immobili soggetti a P.P.R.;
- c) stralcio del Piano di Azzonamento con individuazione della zona soggetta a P.P.R.;
- d) stralcio delle Norme di Attuazione del P.U.C., concernenti la zona oggetto del P.P.R.;

- e) planimetria della consistenza edilizia attuale (grafico dello stato di fatto) della zona oggetto del P.P.R.;
- e) indagine urbanistico-edilizia concernente i singoli immobili compresi nel P.P.R.;
- f) planimetria di progetto del P.P.R., su mappa catastale, con individuazione delle unità minime d'intervento, nonché gli eventuali ambiti di ristrutturazione urbanistica, concessa sia su supporto cartaceo che su base informatica con sistemi correnti;
- g) quadro od altro elaborato da cui risultino le norme attuative specifiche (norme integrative) ed i tipi di interventi edilizi consentiti per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, e delle aree compresi nell'ambito del P.P.R.;
- h) eventuali profili regolatori (altimetrici) dell'edilizia lungo le principali vie o piazze;
- i) grafici indicanti i tipi architettonici degli edifici di maggiore o di particolare interesse;
- l) elenco catastale, in casi di P.P.R. d'iniziativa comunale, delle proprietà da espropriare o da vincolare con relativo elaborato grafico (desunto da mappe catastali aggiornate) in cui siano evidenziate le aree da espropriare o vincolare;
- m) eventuale relazione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione degli immobili e delle aree, nonché per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del P.P.R.;
- n) relazione tecnico illustrativa del progetto di P.P.R.;
- o) eventuale copia del Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) da cui risulti che lo studio di P.P.R. è stato programmato e che nel periodo di validità del P.P.A. se ne prevede l'attuazione parziale o totale.

ART. 23 - P.L.C. - PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

- 1) Nelle zone in cui il P.U.C. prescrive l'Intervento Preventivo, e che non sono sottoposte ai Piani di iniziativa comunale, la proprietà elabora i Piani di lottizzazione convenzionata P.L.C. per una superficie non inferiore all'unità minima d'intervento.
- 2) Il P.L.C. si costituisce con :
 - a - relazione illustrativa con le descrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal P.L.C., corredata dai seguenti allegati :
 - le analisi e le ricerche svolte;
 - la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
 - la stima sommaria degli oneri derivanti dall'urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra la P.A. ed i privati;
 - i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità
 - b - la planimetria stralcio delle previsioni del P.U.C., vigente, relativo al territorio oggetto del P.L.C., estesa anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con gli areali contermini;
 - c - la planimetria del P.L.C., disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi :
 - le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità ed ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltretutto delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali (larghezza minima stradale consentita m. 8 per la viabilità principale e m. 6 per la viabilità di distribuzione interna);
 - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti in progetto;

- le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, dell'utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
- l'eventuale delimitazione degli ambiti d'intervento edilizio unitario;
- d - il progetto di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
- e - il progetto planovolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazioni delle tipologie edilizie;
- f - gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal P.L.C. ed estratto autentico, in scala 1:2.000 o : 1.000, rilasciato in data non anteriore a 6 (sei) mesi;
- g - le norme specifiche d'attuazione del P.L.C.;
- h - la planimetria del Piano di Lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso, concessa sia su supporto cartaceo che su base informatica con sistemi correnti;
- i - lo schema di Convenzione che deve essere stipulata fra la P.A. ed il proprietario od i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti;
- l - qualora l'area di lottizzazione appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, una dichiarazione personale nella quale acclarino il consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri in solido fra loro; all'interno delle aree da lottizzare, così come in planimetrie allegate, deve essere rispettato l'andamento della viabilità esistente e/o programmata.

ART. 24 - LA CONVENZIONE NEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

1) Nel P.L.C., la Convenzione deve precisare :

- a - la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione a carico della proprietà degli oneri o della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- b - l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti alla P.A. e la ripartizione degli stessi tra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il P.L.C.;
- c - la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste e l'assunzione a carico della proprietà degli oneri e dell'esecuzione delle opere suddette, calcolate a scomputo degli oneri di cui al precedente comma; il valore da scomputare per le aree sarà quello accertato dall'U.T.E. nel caso d'applicazione dell'Art. 16 della Legge 22.10.1971 n°865, mentre per le opere sarà quello previsto dalle presenti Norme per ogni singola zona omogenea;
- d - l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e con la supervisione della P.A.;
- e - l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria fino a quando tali opere non siano acquisite dalla P.A. nei tempi previsti dalla Convenzione;
- f - l'impegno ad operare la cessione gratuita delle aree dovute alla P.A. per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria al momento dell'approvazione della Convenzione da parte degli Organi di Controllo;
- g - i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per la eventuale costruzione e completamento delle opere relative, a scomputo dei medesimi, anche

suddivisi in fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, e, comunque, entro cinque anni dall'approvazione della Convenzione da parte degli Organi di Controllo. In caso d'inadempienza, dopo un'eventuale proroga di 1 (uno) anno concessa dalla P.A. per comprovati motivi, la validità del P.L.C. approvato, decade per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti alla P.A. le cessioni gratuite ed il versamento degli oneri;

h - le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione;

i - l'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parti di essi;

1) L'assunzione degli eventuali impegni di cui all'Art. 7, comma 1 della Legge 28.01.1977 n°10 a meno che il Concessionario non li assuma con Atto d'Obbligo all'atto del rilascio della Concessione per Intervento Diretto.

2) La Convenzione, di cui all'Atto d'Obbligo, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con Deliberazione del C.C. nei modi e forme di Legge.

3) Tutte le opere di carattere pubblico eseguite sotto la responsabilità del Direttore dei Lavori e con la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale passeranno libere da vincoli, oneri ed ipoteche, alla piena proprietà della P.A. entro 3 (tre) giorni dal Collaudo che dovrà effettuarsi a cura della P.A. entro il 1° semestre dalla data dell'ultimazione dei lavori.

4) Il suddetto Collaudo, come quelli eventualmente richiesti in corso d'opera, con oneri in capo al lottizzante, dovrà risultare da apposito verbale. La Convenzione potrà decadere :
per la mancata attuazione delle opere di urbanizzazione nei 5 (cinque) anni indicati;
per difformità d'esecuzione delle urbanizzazioni primarie.

5) In caso d'inadempienza nell'esecuzione delle opere di cui al precedente punto 3, la P.A. potrà sostituirsi al lottizzante e, successivamente, chiedere il soddisfo degli oneri sostenuti.

6) Formeranno parte sostanziale ed integrante della Convenzione :

a - progetto di lottizzazione;

b - tipo di frazionamento e certificati catastali.

CAPO V MODALITÀ DELL'INTERVENTO DIRETTO

ART. 25 - CONCESSIONE AD EDIFICARE

1) Nelle zone dove è prescritto l'Intervento Preventivo, la Concessione è subordinata all'approvazione definitiva dei Piani di cui al Capo III [Art. 18](#) delle presenti Norme.

2) In dette zone la Concessione obbliga al rispetto delle condizioni previste nella Convenzione, così come in precedente [Art. 24](#), ed in quanto ammissibili.

3) Nelle zone dove è previsto l'Intervento Diretto, la Concessione consente alla P.A. di "..... accertare la conformità di un progetto edilizio alle norme ed agli strumenti di pianificazione vigenti nell'area interessata e di considerarne nel contempo gli aspetti per i quali una sua valutazione sia configurabile, avendo come effetto fondamentale di rendere lecito al proprietario un modo di fruizione del bene in precedenza vietatogli". (cfr. Mazzaroli L. "Concessione ed Autorizzazione Edilizia" in DIGESTO pubbl., II, Torino, 1987, 272);

4) Presupposti per il rilascio della Concessione ad edificare sono :

a - l'esecutività del Piano d'Intervento nelle zone in cui il rilascio della Concessione è subordinato dal P.U.C. alla preventiva autorizzazione di esso;

b - la titolarità del diritto di proprietà di superficie o di uso sull'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la Concessione.

5) Lo "ius aedificandi" sussiste, nei modi e per gli effetti del combinato disposto di cui agli Artt. 4, 4 bis e 5, Capo I del [R.E.](#), solo negli ambiti in cui gli strumenti urbanistici e l'eventuale P.P.A. di attuazione, in quanto ammissibile, consentono l'edificazione, ed in quanto attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale implica, altresì, la necessaria partecipazione agli oneri ad essa relativi.

6) La Concessione ad edificare è subordinata, quindi, ad assunzione, mediante Convenzione o Atto d'Obbligo, dell'impegno da parte del Concessionario :

a - a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione secondo le norme di Legge;

b - a versare alla P.A. il corrispettivo della Concessione, per quanto ammissibile, con le modalità stabilite nel successivo [Art. 31](#) delle presenti Norme;

c - a rispettare le previsioni del progetto "in Concessione" per conformità alle Norme, ai parametri, agli indici edilizi ed urbanistici prescritti dal P.U.C. e dall'eventuale Piano d'Intervento Preventivo, quando necessario;

d - a rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari dal progetto assentito.

7) Le presenti Norme di Attuazione specificano, per le singole zone, i casi in cui uno o più impegni sopraccitati non sono obbligatori, secondo le indicazioni di cui agli Artt. 9 e 10 della Legge 28.01.1977 n°10.

8) La Concessione è attribuita dal Dirigente del Servizio al proprietario, superficiario od usuario dell'immobile od avente titolo, con le modalità, la procedura e gli effetti di cui agli Artt. 31 e 32 della Legge 17.08.1942 n° 1150 in osservanza delle previsioni e delle prescrizioni del presente P.U.C. e del [R.E.](#) allegato.

9) Per gli immobili appartenenti allo Stato la Concessione è attribuita a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene, rilasciato dagli Organi competenti dell'Amministrazione relativa.

10) La Concessione non può essere revocata per motivi di opportunità.

11) La Concessione deve essere rimossa quando l'esecuzione dell'opera divenga impossibile nel corso dei lavori per circostanze sopravvenute, come, in via esemplificativa, nel

caso di demolizione in corso d'opera parziale o totale dell'edificio da restaurare o risanare ovvero in caso di distruzione non consentita delle piante situate nel lotto edificabile o nell'area di cava.

12) La Concessione deve essere volturata nel caso di mutamento del Concessionario (cfr. Art. 19 del [R.E.](#)).

13) La Concessione può essere annullata d'ufficio per violazione di prescrizioni, sostanziali contenute nella Legge Urbanistica, nel P.U.C. o nel [R.E.](#) allegato.

Per l'annullamento d'ufficio di una Concessione Edilizia, come per ogni altro caso di annullamento, deve sussistere, oltre ad un vizio di legittimità dell'atto da annullare coevo alla sua emanazione, l'interesse pubblico all'eliminazione dell'atto, concreto (ossia non coincidente con l'interesse alla legittimità formale dell'azione amministrativa) ed attuale (ossia sussistente al momento della pronuncia di annullamento).

La motivazione sull'interesse pubblico, pertanto, non può limitarsi all'indicazione della mera esigenza di ripristinare la legalità violata, ma deve esternare le concrete ragioni che impongono di sacrificare l'interesse privato a quello pubblico (cfr. C. Stato Sez. V[^] 16.02.1979 n° 89 in Cons. Stato 1979, I, 204).

ART. 26 - CONVENZIONE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

Nei casi di edilizia abitativa residenziale di cui ai successivi Artt. [41](#), [42](#), quando non è richiesto obbligatoriamente il convenzionamento dei prezzi di vendita degli alloggi o del canone d'affitto dalle presenti Norme, il Concessionario può comunque stipulare un Atto d'obbligo ai sensi degli Artt. 7 ed 8 della Legge 28.01.1977 n°10, al fine di ridurre il corrispettivo della Concessione al solo contributo relativo alle spese di urbanizzazione.

ART. 27 - TERMINI DI DECADENZA DELLA CONCESSIONE

1 - Nel provvedimento di Concessione sono indicati :

a - il termine per l'inizio dei lavori, che non può essere superiore ad 1 (un) anno dalla data di emanazione del provvedimento;

b - il termine entro cui l'opera deve essere ultimata, resa abitabile ed/od agibile, non può essere superiore a 3 (tre) anni dalla data d'inizio dei lavori;

2 - Può essere concesso un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori, solo :

a - quando la mole dell'opera o le sue caratteristiche tecniche ed attuative lo rendano indispensabile;

b - quando si tratti di opere pubbliche proposte da Enti Pubblici territoriali il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;

3) Nell'ipotesi di cui alla lettera a) del precedente comma 2, la dilazione concessa non può essere superiore a 2 (due) anni.

4) Ove i lavori non siano stati iniziati od ultimati entro il termine prescritto, il concessionario deve richiedere una nuova Concessione per l'intera opera nel primo caso e per la parte dell'opera non eseguita nel secondo.

Per quanto qui importa e non specificatamente esposto, si rimanda al combinato disposto di cui agli Artt. 12, 19 e 20 del [R.E.](#) allegato.

ART. 28 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

1 - L'utilizzo totale della fabbricabilità corrispondente ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre Concessioni ad edificare sulle stesse superfici, tesa ad utilizzare nuovamente gli indici relativi, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

2 - Qualora un'area a destinazione omogenea su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni di Piano vanno comunque rispettati, sia per le costruzioni conservate sia per le nuove da edificare.

ART. 29 - LICENZA D'USO

1 - La licenza d'uso è necessaria per poter utilizzare tutti i fabbricati situati nel territorio comunale, frequentabili dall'uomo.

2 - La licenza d'uso si configura in :

a - licenza d'abitabilità per quanto connesso all'uso delle unità immobiliari con destinazione residenziale;

b - licenza di agibilità per quanto connesso all'uso delle unità immobiliari con destinazione commerciale e/o artigianale.

3 - La licenza d'uso, non può essere attribuita qualora non siano stati rispettati gli impegni derivanti dalla Concessione ad edificare.

4 - La licenza d'uso, salvo che non sia stata applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'Art. 41 della L. 17.08.1942 n° 1150, non può essere rilasciata a fabbricati ed unità immobiliari :

a - non autorizzati in tutto od in parte da specifica Concessione;

b - destinati anche di fatto a funzione differente da quella contenuta nella Concessione;

c - sostanzialmente difformi dalla Concessione.

5 - La licenza d'uso non può essere mai rilasciata se la costruzione violi disposizioni igienico-sanitarie e norme urbanistiche intese a rimuovere cause d'insalubrità.

6 - Il Dirigente del Servizio, entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta di licenza d'uso, ove riscontri l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare, all'interessato, avviso con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere l'abitabilità od agibilità, costituendo un termine non inferiore a 90 (novanta) giorni e non superiore a 120 (centoventi) giorni per l'esecuzione.

7 - Trascorso inutilmente il termine assegnato, il Dirigente del Servizio notificherà entro i successivi 60 (sessanta) giorni il diniego motivato.

L'utilizzo di un fabbricato senza la prescritta licenza di abitabilità od agibilità continua ad essere qualificato come reato contravvenzionale come in Art. 221 T.U. 1265/1934 pur nella recente controversa giurisprudenza (vedi pronunciamento Cass. Pen. Sez. III^a 10.01.1996 in Riv. Giur. Edilizia 1996, I, 238 come modificato in Cass. Pen. Sez. III^a 27.01.1996 n° 812 ed in successivo pronunciamento delle Sez. Un. della Cassazione in Sent. N° 6818/1996).

8 - La licenza d'uso deve essere revocata quando vengano meno i presupposti prescritti dalla legge, ed, in particolare, in caso di mutamento della destinazione d'uso non autorizzata da Concessione, od in subordine non acclarata con "denuncia d'inizio dell'attività" in norma dell'Art.

Norme di attuazione del P.U.C. di TALANA (NU) - CAPO V Modalità dell'intervento diretto --

25

2 L. 24.12.1993 n°537 e successivi aggiornamenti, salvo l'applicabilità delle ulteriori sanzioni amministrative o penali previste dalla Legge.

CAPO VI URBANIZZAZIONI

ART. 30 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1 - Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle indicate in precedente [Art. 9](#), rispettivamente commi 3 e 4.

2 - Non sono considerate opere di urbanizzazione primaria quelle necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi.

3 - Per tali opere la P.A. potrà scegliere, a seconda dei casi, tra due soluzioni :

addossare ai proprietari una quota per le urbanizzazioni secondarie, ovvero porre a loro carico una quota delle opere necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi (Circ. Min. n° 3210 del 28.10.1967, Titolo III - 6, punto b)

ART. 31 - CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

1 - Il corrispettivo della Concessione, dovuto da tutti coloro che, attraverso un Intervento Preventivo o Diretto, esercitano attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti dall'intervento e da una quota commisurata al costo di costruzione da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti dall'intervento e da una quota commisurata al costo di costruzione, determinate ai sensi degli Artt. 5, 6, 9 e 10 della Legge 28.01.1977 n° 10, e successivi aggiornamenti.

2 - Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno soddisfatti direttamente dai proprietari con la costruzione delle opere relative, entro i termini di tempo stabiliti per la costruzione principale.

3 - Nel caso di Piani Particolareggiati di cui al comma 3, lett. a), b) c) e d) del precedente [Art. 18](#), quando la P.A. provvede direttamente ad acquisire le aree ed a costruire le opere relative, i proprietari rimborseranno le spese sostenute dalla P.A. in proporzione ai volumi, alle superfici edificabili ed alle destinazioni di zona.

4 - Gli oneri di urbanizzazione secondaria, destinati all'acquisizione delle aree ed alla costruzione delle opere relative, nonché delle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, saranno versati nei modi e nei termini stabiliti in precedente [Art. 24](#) nella misura precisata dalla P.A. per le singole zone.

5 - Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno scomputati come stabilito in precedente [Art. 24](#), della parte relativa alle aree direttamente cedute ed alle opere direttamente costruite dalla proprietà.

6 - L'incidenza sul contributo concessorio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, così come in Art. 4 L. 29.09.1964 n° 847, Art. 44 L. 22.10.1971 n° 865 ed in Leggi Regionali specifiche, è stabilita con Delibera del C.C. in base a tabelle parametriche predisposte dalla Regione.

7 - La quota commisurata al contributo concessorio inerente al costo di costruzione è stabilita in base ai parametri :

- per nuovi edifici .".....spetta al M.LL.PP. determinare annualmente con proprio Decreto, il costo di costruzione in conformità al disposto di cui all'Art. 8 L. 01.11.1965 n° 1179 ed alla Regione, con indicazione dei criteri adottati, determinare le aliquote del costo di costruzione, così come in precedenza, parametrando con percentuali non superiori al 10% in relazione alle caratteristiche omissis.....". La Concessione deve fissare, infine, l'esatta misura del contributo afferente alle singole costruzioni.

- per interventi su edifici esistenti spetta alla P.A. locale determinare la quota inerente al costo di costruzione sulla base dei costi degli interventi richiesti, desunti dai progetti da assentire.

8 - Il pagamento del corrispettivo della Concessione deve avvenire versando :

gli oneri di urbanizzazione, al momento del rilascio della Concessione, salvo le modalità indicate al comma 2 del presente Articolo;

la quota commisurata al costo di costruzione, in corso d'opera e con le modalità e le garanzie stabilite dal C.C. con specifica deliberazione, e comunque non oltre i 60 (sessanta) giorni successivi all'ultimazione delle opere.

CAPO VII NORME GENERALI E SPECIALI

ART. 32 - DESTINAZIONI D'USO

1 - La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi deve essere indicata nei Piani d'Intervento Preventivo e nei Progetti d'Intervento Diretto, e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti Norme.

2 - L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso costituisce obbligo acclarato nelle Convenzioni dei P.L.C., nonché nelle Convenzioni o negli Atti d'Obbligo cui è subordinato il rilascio della Concessione.

3 - Qualunque variazione della destinazione d'uso che comporti una diversa normativa è subordinata a nuova Concessione, salvo quanto disposto in Art. 5 comma c) del [R.E.](#) allegato.

4 - Non potrà essere rilasciata licenza d'uso per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto la Concessione per una diversa destinazione d'uso.

5 - In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso saranno revocate le relative licenze d'uso.

Per cui seguendo l'orientamento della giurisprudenza si possono individuare tre diverse ipotesi di mutamento di destinazione d'uso degli immobili :

a - se il mutamento è connesso a variazioni essenziali del progetto comportanti variazioni degli standard di cui al D.M. 02.04.1968 è necessaria la Concessione Edilizia (Art. 8 L. 47/1985);

b - se il mutamento è accompagnato da opere diverse da quelle comportanti "variazione essenziale" allora si potrà trattare o di un restauro e risanamento conservativo, se la nuova destinazione è compatibile con la destinazione precedente e le opere rientrano nella definizione di cui all'Art. 31 lettera c L. 457/1978, o di ristrutturazione, quando si abbia un insieme sistematico di opere tali da portare ad un organismo in tutto od in parte diverso dal precedente.

Nel primo caso l'intervento sarà soggetto a certificazione di conformità, nel secondo è necessaria la Concessione Edilizia;

c - se il mutamento d'uso non è accompagnato da opere edilizie esso può essere realizzato previa presentazione della denuncia d'inizio attività, ma solo qualora siano state emanate le Norme Regionali di disciplina della materia così come recita il testo novellato dell'Art. 25 della L. 47/1985.

Infine l'art. 2, comma 60 punto 20 della Legge Finanziaria 1997 sostituisce l'art. 25 della L. 47/1985 (che è norma di principio) stabilendo che le Leggi Regionali dovranno assoggettare i mutamenti di destinazione d'uso, con opere o senza opere, ad autorizzazione o a Concessione Edilizia.

Pertanto, nella fattispecie, rileva l'automatica decadenza del regime "libero" di mutamenti di destinazione d'uso senza opere ad esso preordinate.

ART. 33 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

1 - Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno sempre mantenuti nelle condizioni di decoro, richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà

2 - Il Dirigente del Servizio ha la facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento d'intonaco, rivestimento, copertura, rifacimento di aggetti, porticati, infissi, recinzioni, pavimentazioni di giardini, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

ART. 34 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali ed/o di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

ART. 35 - REGIME AUTORIZZATORIO EX L. 1497/39

1 - All'interno delle aree disciplinate dalla normativa vincolante in termini ambientali, e gravate da uso civico, qualsiasi intervento sul territorio è assoggettato al regime di tutela e di autorizzazione di cui alla Legge 29.06.1939 n° 1497.

2 - Sono esclusi dall'Autorizzazione di cui all'Art. 7 della Legge 1497/39 :

gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria degli edifici, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro silvo pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie ed altre opere civili e semprechè si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

3 - Per le opere pubbliche non ricomprese nell'elenco di cui al D.P.C.M. 27.12.1988, l'Autorizzazione di cui all'Art. 7 della Legge 1497/39 è rilasciata a condizione che la previa verifica di compatibilità paesistico-ambientale, espressa nei termini di cui al successivo [Art. 36](#), abbia avuto esito favorevole.

Tale verifica, in particolare, è obbligatoria per :

- a) opere stradali ed aeroportuali;
- b) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- c) i depuratori consortili.

La verifica è altresì estesa ai rilevanti insediamenti turistici ed alle rilevanti opere di bonifica agraria.

ART. 36 - STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE

1 - Lo studio di compatibilità paesistico-ambientale costituisce basilare requisito di legittimità e di conseguente fattibilità tecnica dei vari progetti, Piani e programmi suscettibili d'esercitare un rilevante impatto paesistico ambientale.

2 - "Lo studio di compatibilità è, pertanto, strumentale rispetto alla verifica tecnica e giuridica della sussistenza di tale fondamentale requisito e rappresenta un indispensabile presupposto d'apprezzamento conoscitivo per l'adozione degli atti autorizzati, d'approvazione e/o di controllo di competenza degli Organi ed Uffici dell'Amministrazione Regionale".

3 - In tutti i casi in cui è prescritta la previa verifica di compatibilità ambientale, i proponenti soggetti pubblici e privati debbono produrre ai competenti Organi dell'Amministrazione Regionale, in via preventiva o a corredo dell'atto da autorizzare, approvare od assoggettare a controllo, i seguenti elaborati illustrativi e d'indagine :

a - individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;

b - 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

dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;

c - caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;

d - simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, considerando anche le possibili alternative di localizzazione considerate;

e - concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente;

4 - Lo studio di compatibilità paesistico ambientale è obbligatorio, dunque, nei seguenti casi:

a - opere di cui al D.P.C.M. 10.08.1988 n°377 Art. 1, recepite in Art. 1 D.P.C.M. 27.12.1988 (G.U. 4/89);

b - opere ricadenti nelle aree assoggettate al regime di tutela di cui alla Legge 29.06.1939, n° 1497, ulteriormente specificate con D.L. 27.06.1985 convertito con modificazioni in L. 08.08.1985, e conseguente normativa regionale.

Tuttavia, oltre ai casi citati in precedente [Art. 35](#) punto 2, tale studio non è necessario per ogni altro intervento anche di ristrutturazione delle strutture murarie, impianti e prospetti di preesistenti manufatti edilizi che non riguardino modifiche di destinazioni d'uso né comportino maggiorazioni delle superfici utili residenziali, salvi gli aumenti di superficie e di volume necessari, nei limiti ed in conformità dei vigenti strumenti urbanistici comunali, per la realizzazione di essenziali dotazioni di servizio o l'abbattimento di eventuali barriere architettoniche.

5 - La Giunta Regionale, con motivata Deliberazione, sentita la competente Commissione Consiliare, può determinare in via generale la fattispecie d'esclusione dello studio di compatibilità paesistico ambientale da sostituirsi con il normale accertamento da compiersi ai sensi dell'Art. 7 della L. 1497/39 a cura diretta dell'Assessorato competente in materia di tutela del paesaggio con o senza il preventivo parere del C.T.R.U..

ART. 37 - PROCEDURE ISTRUTTORIE DELLO STUDIO DI COMPATIBILITÀ

PAESISTICO-AMBIENTALE

1 - Lo studio di compatibilità paesistico-ambientale sarà sottoposto, in sede di coordinamento, alle valutazioni della Giunta Regionale, previamente acquisito in merito il parere del C.T.R.U..

2 - Il negativo esito dell'accertamento di compatibilità comporta la giuridica inattuabilità dell'iniziativa proposta.

CAPO VIII CATEGORIE EDILIZIE OPERATIVE

ART. 38 - CATEGORIE OPERATIVE

1 - Conformemente alle prescrizioni normative di cui ai precedenti Artt. 35 e 36 delle presenti Norme e per le singole Zone omogenee, i tipi d'intervento per edifici, singoli o raggruppati, sono quelli qui di seguito elencati :

a) Restauro con vincolo assoluto : ove si prevede la conservazione integrale degli impianti distributivi, delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni ed, in genere, di ogni aggiunta realizzata in tempi successivi ed in contrasto con l'originario impianto architettonico dell'edificio. Dove necessario, per la corretta e funzionale utilizzazione dell'edificio, viene consentita la realizzazione interna dei volumi tecnici per servizi ed impianti senza che ciò debba alterare le caratteristiche planimetriche e prospettiche dell'edificio interessato.

b) Restauro con vincolo parziale : dove si prevede la conservazione integrale delle sole parti di edificio che rivestono interesse urbanistico, architettonico, artistico. Per le restanti parti sono consentiti ristrutturazione ed/o risanamento.

c) Ristrutturazione edilizia ed/o risanamento : dove si prevedono le trasformazioni interne ed esterne necessarie per migliorare le condizioni igieniche, statiche e di utilizzazione degli edifici nonché la realizzazione dei volumi tecnici indispensabili per i servizi e gli impianti tecnologici.

Per tale fattispecie d'intervento sono consentiti :

- l'incremento dei volumi esistenti nella misura massima del 20% da destinare esclusivamente ai servizi;

- la demolizione totale o parziale di strutture non rispondenti ai requisiti di stabilità e non compatibili con le esigenze di funzionalità del manufatto;

- la ricostruzione delle parti ristrutturate con tecnologie e magisteri correnti;

- l'eventuale incremento delle altezze, compatibilmente con quelle degli edifici circostanti e di quella massima prevista specificatamente nel P.U.C..

d) Demolizione per ricostruzione : dove il degrado dell'edificio e le sue qualità architettoniche ne sconsigliano la ristrutturazione avverrà conformemente ai vincoli specifici di zona.

e) Demolizione senza ricostruzione.

f) Nuova edificazione.

**CAPO IX PREVISIONI DEL P.U.C.
PIANO URBANISTICO COMUNALE
DIVISIONE IN ZONE**

ART. 39 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.U.C., con carattere generale o specificatamente urbanistico.

ART. 40 - DIVISIONE IN ZONE A CARATTERE URBANISTICO

1 - Ai fini della salvaguardia dell'ambiente, della trasformazione e dello sviluppo equilibrato, il territorio comunale di TALANA è diviso in zone urbanistiche, come risulta dai grafici costituenti il P.U.C., sui quali si applicano le Norme in avanti descritte.

2 - Le zone urbanistiche sono così classificate :

I - Zone residenziali : A, B, C,

- | | |
|---------------------------------------|---|
| a) zone del centro storico | simbolo (A) |
| b) zone di completamento residenziale | simboli (B); |
| c) zone di espansione residenziale | simboli (C1.1, C1.2, C1.3, C2.1; C2.2). |

II - Zone produttive : D, E,

- | | |
|---|-----------------------|
| d) zona commerciale – artigianale, industriale terziario e attività di cava | simboli (D1, D2, D3) |
| e) zone agricole | simboli (E2, E3, E5). |

III - Zone per servizi generali d'interesse comunale : G

- | | |
|---|--------------------|
| f) zona vecchio depuratore dei reflui urbani | simbolo (G1) |
| g) zona del nuovo impianto di depurazione | simbolo (G2) |
| h) discarica dei rifiuti solidi urbani | simbolo (G3) |
| i) altre aree per servizi di interesse generale | simbolo (G4,G5,G6) |

IV - Zone Paesaggistico-Turistiche : F

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| l) zona di "Funtana 'e filigi" | simbolo (F1) |
| m) zona di "Porciles" | simbolo (F2) |

IV - Zone pubbliche e d'interesse generale : S, H,

- | | |
|--|---------------|
| n) aree per l'istruzione : asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo | simbolo (S1) |
| o) aree per attrezzature d'interesse comune : religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) | simbolo (S2); |
| p) aree per spazi pubblici attrezzati a parco, e per il gioco e lo sport | simbolo (S3) |
| q) aree per parcheggi | simbolo (S4) |
| r) zone di rispetto stradale | simbolo (H2) |
| s) zone di rispetto cimiteriale | simbolo (H1) |
| t) verde privato | simbolo (H3) |
| u) zone di rispetto archeologico e monumentale | simbolo (H4) |
| v) zone di rispetto storico o ambientale | simbolo (H5) |
| x) zone di rispetto per montagne oltre 1.200 metri | simbolo (H6) |
| y) zone di vincolo idrogeologico | simbolo (H7) |

CAPO X ZONE RESIDENZIALI

ART. 41 - ZONA OMOGENEA "A" - CENTRO STORICO

Sono le parti del territorio che manifestano caratteristiche di omogeneità ambientale, interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico e/o pregio ambientale o tradizionale.

Qualsiasi intervento edificatorio dovrà essere preceduto dalla predisposizione di apposito piano particolareggiato. In attesa di tale piano potranno essere consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e consolidamento statico; sono consentiti, in genere, interventi di trasformazione che non alterino le caratteristiche preesistenti e cioè volume, altezza, distanze dagli edifici circostanti anche se effettuati mediante demolizioni totali o parziali.

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico – artistico, salvo diversa disposizione del piano particolareggiato o del piano di recupero.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni, a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona (quest'ultimo sarà definito in sede di piano particolareggiato).

Da tali norme possono essere derogati gli edifici pubblici o di interesse pubblico, previa approvazione dell'intervento da parte del Consiglio Comunale, sempre con il rispetto dell'indice medio di zona.

Gli interventi diretti di trasformazione effettuati ai sensi del presente articolo, non potranno occupare un'area maggiore di quella occupata dall'edificio preesistente, salvo che in sede di rilascio della Concessione, l'Amministrazione Comunale non chieda allineamenti ai fini della regolarizzazione del tessuto viario.

Per gli edifici di rilevanza storico ambientale da indicarsi nel P.P.E., saranno consentiti solo interventi di restauro con vincolo assoluto ovvero con vincolo parziale a seconda delle indicazioni del P.P.E..

ART. 42 - ZONA OMOGENEA "B" - DI COMPLETAMENTO

Sono considerate zone B le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessiva previa verifica attuata per superfici non superiori ai 5.000 mq.

Zona B

Il PUC si attua tramite intervento diretto o PPE.

- Altezza massima (art.10 comma 4 delle N.A.) non superiore a quella degli edifici circostanti e comunque inferiore a m 12,50.

- Numero piani: 4 più sottotetto fuori terra.

- Distanza fra pareti finestrate: m 8 per nuove costruzioni, salvo nei casi di aree inedificate contenute in un tessuto urbano già definito, qualora il rispetto delle distanze comporti la inutilizzazione dell'area, ma in ogni caso non inferiore a m.4; per le trasformazioni la distanza non dovrà essere inferiore a quella preesistente.

- Distanza dal confine: non inferiore a m 4 fatta salva la possibilità di costruire in aderenza nel caso di edifici preesistenti sul confine o di accordo scritto fra le parti e fatto salvo il diritto di reciprocità fra confinanti.

- Distanze fra edifici e dai confini: le distanze vanno misurate dalle pareti degli edifici trascurando balconi, scale ed aggetti in genere; tali balconi scale ed aggetti non possono avere sporgenze superiori a m 1,30 in modo che la distanza dal confine misurata dalla proiezione verticale del punto di massima sporgenza dell'aggetto non sia inferiore a m 2,70.

- Distanza dalla strada: conforme al verbale di linea e quota rilascio congiuntamente alla concessione edilizia.

- Standard: per le nuove costruzioni è fatto obbligo prevedere una superficie destinata a parcheggio e/o garage con vincolo di destinazione d'uso nella misura di 1 mq per ogni 20 mc di costruzione.

- Indice di fabbricabilità fondiaria: l'intervento edilizio potrà attuarsi con demolizione e/o ricostruzione e con nuova costruzione, il max sarà pari a 3 mc/mq.

- Oneri di urbanizzazione primaria: assolti con l'ammodernamento il ripristino o la costruzione delle opere relative, e con la concessione delle aree eventualmente necessarie, in base a quanto previsto dall'atto d'obbligo o dalla convenzione.

- Oneri di urbanizzazione secondaria: secondo delibera del Consiglio Comunale.

- Contributo commisurato al costo di costruzione: secondo le indicazioni regionali.

ART. 43 - ZONA OMOGENEA "C" - ESPANSIONE RESIDENZIALE

La Zona C è quella parte di territorio in cui è prevista l'espansione residenziale e comprende quelle aree a vocazione residenziale che risultano inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

In tale zona sono ammesse, oltre le residenze ed i servizi annessi alle residenze, attività commerciali e laboratori artigianali che non arrechino molestia e/o inquinamento.

L'edificazione sarà consentita esclusivamente dopo l'approvazione di progetti di lottizzazione convenzionata, e la firma della convenzione allegata a norma delle vigenti leggi, i P.L.C. saranno predisposti da privati o d'ufficio e comunque per tutta la superficie individuata dalla stessa sigla.

Il P. d. L. generale (che dovrà prevedere la possibilità di attuazione per stralci funzionali) potrà essere presentato anche da un singolo proprietario, nel caso di mancato accordo fra possessori dei lotti inclusi nell'unità minima territoriale.

Successivamente alla predisposizione di un P. d. L. generale, comprendente tutta la zona omogenea, è consentita l'attuazione per stralci funzionali convenzionabili separatamente.

I Piani di Lottizzazione dovranno essere progettati secondo le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale = 1 mc/mq
- Aree per l'istruzione = 4 mq/ab
- Aree per attrezzature di interesse comune = 2 mq/ab
- Aree per spazi pubblici parco / gioco / sport = 5 mq/ab
- Aree per parcheggi = 1 mq/ab
- Distanze minime fra pareti finestrate = 8 m
- Distanze minime dai confini = 4 m
- Altezza massima fabbricati = 8 m
- Distanza dalla strada = 2 m

- Rapporto di copertura = 0,7 mq/mq
- Sarà ammessa la costruzione in aderenza.

Dovrà inoltre essere assicurata in queste zone una dotazione minima di spazi pubblici pari a 12 mq/ab, suddivisi secondo l'art. 6 del D.A. EE.LL. 20/12/83 n°2266/U.

- Alla viabilità dovrà essere destinata una superficie non inferiore al 14%. Nei casi in cui la zona non necessiti di viabilità di piano o la superficie prevista sia inferiore a quella indicata, la differenza tra la superficie minima richiesta e quella in progetto, dovrà essere utilizzata ad integrazione del verde pubblico e dei parcheggi.
- La pubblica amministrazione previa dimostrazione della sufficienza dei servizi esistenti relativi alle zone S1 e S2 potrà acconsentire a che queste aree integrino le zone S3 e S4.

2- Sono individuate le zone C1.1, C1.2, C1.3, C2.1, C2.2.

a) Zona C1.1: Già sottoposto a lottizzazione convenzionata;

b) Zona C1.2: Zona di espansione comprendente una parte della zona C già prevista dal p.d.f.,

L'area è già dotata di urbanizzazione primaria ed è parzialmente edificata.

In virtù di queste considerazioni e del fatto che la fascia interessata ha una profondità massima di circa 20 metri, e quindi potrebbe non essere necessaria viabilità di piano, la pubblica amministrazione potrà accogliere un piano attuativo, che non preveda opere di urbanizzazione primaria, e nel quale il rilascio di concessione sia condizionato al pagamento di una quota commisurata al costo di costruzione e da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

c) Zona C1.3 Zona di espansione di nuova individuazione.

Sono, inoltre, riconducibili a zone di espansione ad iniziativa pubblica, con piani attuativi già approvati ed in vigore, le zone:

d) C2.1 Zona di espansione (nota come "Piano di Lottizzazione Su Lompatzu") quasi totalmente edificata.

e) C2.2 Zona di espansione (nota come "Piano di Zona") i cui lotti sono in fase di assegnazione.

ART. 43 BIS – ZONE "F" POLI PAESAGGISTICO-TURISTICI

1) Sono le parti di territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

2) Il 50 % della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, giuoco e sport e parcheggi. Almeno il 60 % di tali aree devono essere pubbliche.

3) E' prescritto l'indice fondiario massimo di 0,75 mc/mq.

4) In tali zone il PUC si attua con piano particolareggiato.

5) In tutto il territorio sono state previste due zone F:

zona F1, in località "Funtana 'e filigi" di circa 45.000 mq

zona F2, in località "Porciles", di circa 30.000 mq.

CAPO XI ZONE PRODUTTIVE

ART. 44 - ZONA OMOGENEA "D" - ARTIGIANALE E COMMERCIALE

Le zone D comprendono le parti del territorio comunale da destinare a nuovi insediamenti per impianti industriali, commerciali, artigianali, del terziario, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli.

Il P.U.C. prevede l'individuazione di tre zone D, identificate con i simboli D1, D2, D3.

Zona D1.

La Zona D1 comprende le parti del territorio comunale prossime al centro abitato e da destinare a piccoli insediamenti artigianali e/o commerciali, o di appoggio a queste attività. Non saranno consentite attività artigianali che, per la loro natura o per le attrezzature utilizzate nelle fasi lavorative, comportino l'emissione di alti livelli sonori, quali segherie, falegnamerie, officine di fabbri, ecc..

L'attività edificatoria è subordinata alla predisposizione di un Piano di Lottizzazione che dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- Superficie minima comparto = 5.000 mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq
- Altezza massima fabbricati = 10 m
- Rapporto di copertura = 0,50 mq/mq
- Distanza dalle strade = 8 m
- Lotto minimo = 500 mq
- Spazi per parcheggi nei singoli lotti: pari alla superficie coperta.

La viabilità dovrà prevedere strade di carreggiata pari ad almeno 10 m, con marciapiedi di 1,5 m. su entrambi i lati.

Sono vietate le residenze eccettuato l'alloggio per il personale di custodia che non dovrà superare i limiti superficiali previsti dalla L.R. 32/85.

Nelle linee di confine della zona, per una larghezza di due metri è fatto obbligo, ai lottizzanti delle nuove zone, la messa in opera di apposita zona alberata di separazione.

Zona D2.

1- È individuata la zona D2 (P.I.P.).

Trattasi dell'area cartograficamente individuata nella piana confinante col comune di Baunei, in prossimità della S. P. Talana – Lotzorai. La destinazione d'uso prevede insediamenti di carattere industriale, manifatturiero, terziario, artigianale e/o commerciale.

L'attività edificatoria è subordinata alla predisposizione di un Piano di Lottizzazione che dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- Superficie minima comparto = 30.000 mq
- Indice di fabbricabilità territoriale = 1,5 mc/mq
- Altezza massima fabbricati = 12 m
- Rapporto di copertura = 0,50 mq/mq
- Distanza fra fabbricati = 20 m
- Distanza dal confine = 10 m
- Distanza dalle strade = 10 m
- Cubatura da destinare a servizi = 5% vol. tot.
- Superficie stradale = 15% della superficie di comparto
- Superficie cessioni, parcheggi, verde, servizi = 15%
- Lotto minimo = 1.500 mq

Sono vietate le residenze eccettuato l'alloggio per il personale di custodia che non dovrà superare i limiti superficiali previsti dalla L.R. 32/85.

Zona D3. Cava.

La zona D3 riguarda un'area interessata dall'apertura di una cava per l'estrazione di materiale lapideo di diversa natura ed agli impianti ad essa collegati (per la normativa inerente l'apertura di "cave e torbiere" vedere Regolamento Edilizio).

Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale = 0,2 mc/mq relativamente ad un comparto di max 30.000 mq.
- Altezza massima fabbricati = 7 m
- Rapporto di copertura max = 0,50 mq/mq
- Distanza dal confine = 10 m
- Distanza dalle strade = 10 m

Sono consentiti edifici finalizzati alla conduzione tecnica ed amministrativa della cava (officine meccaniche, garages, uffici, stanze per il personale, spogliatoi, mense ecc.).

Sono vietate le residenze eccettuato l'alloggio per il personale di custodia che non dovrà superare i limiti superficiali previsti dalla L.R. 32/85.

ART. 45 - ZONA OMOGENEA "E" – AGRICOLA: CARATTERI GENERALI

1- Le parti di territorio destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agricolo, pastorale e della pesca compresa la trasformazione, la valorizzazione e commercializzazione dei prodotti.

L'attuazione potrà essere garantita sia attraverso l'approvazione di piani specifici di settore di iniziativa pubblica o privata, sia attraverso singole concessioni edilizie non in contrasto con le predette iniziative di carattere generale.

2- In applicazione degli art. 5 ed 8 della L.R. 22/12/1989 n°45 che disciplina l'uso e l'edificazione nelle zone agricole, e previo studio delle carte tematiche (pedologica, uso reale del suolo, e classi di capacità d'uso ed attitudini agro-silvo-pastorali) si è diviso il territorio in tre sotto zone agricole:

E2) aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

E3) aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;

E5) aree marginali per le attività agricole nella quale viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

3- Sono ammesse le seguenti costruzioni:

a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, alla ricerca scientifica in campo agro - pastorale;

b) fabbricati per agriturismo;

c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

4- Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

a) **per fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma.**

- Indice fondiario massimo = 0,20 mc/mq
- Altezza massima = 12 m

b) **Residenze**

- Indice fondiario massimo = 0,03 mc/mq
- Altezza massima = 7,50 m
- Distanza da confini e strade = 5 m

c) **per i fabbricati di cui alla lettera c) del precedente comma**

- Indice fondiario massimo = 0,01 mc/mq
- Altezza massima = 7,50 m
- Distanza dai confini e strade = 5 m

d) **Punti di ristoro attrezzature ed impianti di carattere particolare che, per la loro natura, non possono essere localizzati in altre zone omogenee e per fabbricati di cui alla lettera d) del precedente comma.**

- Indice fondiario massimo = 0,10 mc/mq
- Altezza massima = 7,50 m
- Distanza da confini e strade = 5 m
- Distanza minima dal perimetro urbano = 500 m

f) **Impianti di intervento pubblico, cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni, ponti radio, ripetitori e simili.**

- Indice di fabbricabilità fondiario = 1 mc/mq

5- È possibile un incremento di tali indici ai sensi e con le modalità dell'art. 4 del D.A. EE.LL. 20/12/83 n° 2266/U.

6- Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in 10.000 mq, salvo per quanto riguarda la destinazione per gli impianti serricoli, impianti ortivinicoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in 5.000.

7- Anche per le residenze la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in 10.000 mq per le zone E2, E3 ed E5.

8- È possibile utilizzare più corpi aziendali, anche non contigui purché appartenenti alla stessa sottozona omogenea, al fine del raggiungimento della superficie minima indicata. Il volume realizzabile sarà quindi valutato in funzione della superficie minima di intervento stabilita per la particolare zona.

9- Non è, inoltre, permessa l'edificazione in quelle aree già definite agricole nello strumento urbanistico comunale, già computate per precedenti edificazioni.

10- Per le costruzioni già esistenti sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti stabiliti precedentemente per le zone agricole, nonché la demolizione e ricostruzione "in loco" per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

11- Può essere variata la destinazione d'uso di costruzione esistenti, purché nel rispetto del precedente comma 4.

12- L'eventuale ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

13- I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi devono distare almeno 50 m dai confini di proprietà. Detti fabbricati devono distare almeno 500 m se trattasi di allevamenti di suini, 300 m per allevamenti avicunicoli, e 100 m per allevamenti bovini, ovicapri ed equini dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

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

16- Le distanze di cui ai commi precedenti non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura ed ai fabbricati di loro pertinenza.

17- I fabbricati per insediamenti produttivi del tipo agro-industriale sono da ubicarsi nella zona omogenea D2, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti esistenti, alla data di entrata in vigore delle Direttive per le Zone Agricole (13/04/1994), di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

18- Il rapporto di copertura per gli insediamenti del tipo agro-industriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza. Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene alle distanze dai confini di proprietà.

19- Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per l'agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 % del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

20- Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo, di cui alla L. 29/giugno/1937 n° 1497.

21- Fermo restando le prescrizioni di cui alla Legge 10/05/1976 n°39, e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate alla fognatura comunale, dovranno dotarsi, a secondo della natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento entro tre anni dall'entrata in vigore della Direttiva per le Zone agricole, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna. Entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazioni approvati dall'Amministrazione Comunale.

22- Per fabbricati di cui alla lettera b) del precedente comma 3 è consentita nelle zone E2, E3, E5 l'attività dell'agriturismo come attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi 3 posti letto per ettaro e per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 30.000 mq. Il progetto deve prevedere sia le residenze, sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

23- Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola da ubicarsi nelle zone E2, E3, E5, dotati di non più di 20 posti letto con indice fondiario minimo di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale a 0,1 mc/mq. Per la realizzazione di punti di ristoro isolati il lotto minimo deve essere di 30.000 mq. Se il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo, che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 30.000 mq, vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 30.000 mq relativa al fondo agricolo.

24- L'apertura di cave non è consentita nelle zone agricole nel pieno rispetto di quanto previsto nella L.R. 07/06/1989 n°30, "Disciplina delle attività di cava", e nella L.R. 07/06/1989

n°31, norme per l'istituzione e la gestione di parchi, delle riserve e dei monumenti naturali, nonché delle aree di particolare rilevanza naturalistica ed ambientale e dovrà tener conto di quanto disposto dalle leggi nazionali vigenti in materia, in particolare dalla L.N. 04/03/1958 n°199 e dal D.P.R. 09/04/1959 n°129.

Per la disciplina di aperture delle cave e torbiere inoltre si rimanda al Titolo III, Capitolo I del Regolamento Edilizio.

25- Le tipologie edilizie utilizzabili nelle zone agricole prevedono l'utilizzo di:

- coperture ad una o due falde, con pendenza massima del 35%;
- solo per gli edifici adibiti a residenza è fatto obbligo del rivestimento della copertura in coppi con sporgenza del tetto non superiore ai 60 cm dalla muratura perimetrale;
- possibilità di realizzazione porticati su più lati della stessa costruzione;
- è fatto divieto dell'utilizzo nelle pareti perimetrali esterne di intonaci plastici, rivestimenti in ceramica o metallici;
- le pareti perimetrali esterne, non realizzate in pietra a vista, dovranno essere intonacate;
- per gli edifici preesistenti e per i mutamenti di destinazioni d'uso è fatto obbligo di conservazione dei portali esistenti e degli elementi in pietra lavorata, delle murature in pietra a vista (queste ultime se non costituenti pericolo per l'incolumità delle persone e cose);
- è fatto divieto, sia per le strutture nuove che per quelle esistenti, di messa in opera di infissi in plastica o alluminio sui prospetti.

26- Le strade di nuova costruzione dovranno avere caratteristiche rispondenti alle indicazioni delle Norme Regionali Vigenti, ed in particolare una carreggiata stradale non inferiore a 3,50 m.

**CAPO XII ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE
GENERALE**

ART. 46 - ZONA OMOGENEA "G" - SERVIZI GENERALI D'INTERESSE COMUNALE

1- Sono le parti di territori destinate ad edifici o ad attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale quali istruzione secondaria superiore, musei, ospedali, impianti per la macellazione, parchi, depuratori, impianti di raccolta acque e potabilizzazione, inceneritori etc.

2- Sono state individuate, esternamente, ma prossime al centro abitato, le seguenti zone:

- a) zona dell'attuale depuratore (di imminente dismissione) (G1);
- b) zona installazione nuovo impianto di depurazione reflui urbani (G2);
- c) zona della discarica dei rifiuti solidi urbani (G3).
- d) Inoltre, sono state individuate, delle aree private interne al centro abitato (G4);
- e) ed aree esterne al centro abitato, ma di proprietà del comune di Talana, (G5) e (G6).

3- In tutte le zone G è previsto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento, previa predisposizione di apposito piano attuativo (PPE) di iniziativa pubblica, gli standard urbanistici come da decreto n° 2266/U del 20/12/1983, art. 8.

ART. 47 - ZONA OMOGENEA "H" - SALVAGUARDIA

1 - Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico od un particolare interesse per la collettività (fascia lungo le strade statali, provinciali, comunali, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, ecc.).

2 - Per tali zone è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc./mq., con possibilità di deroga limitata ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici, ai sensi dell'Art. 16 della L. 06.08.1967

3 - Sono state individuati le seguenti zone H:

4 - **Zona H1.** Area cimiteriale.

È la zona di rispetto cimiteriale, si tratta dell'area circostante al cimitero nella quale non è consentito costruire nuovi edifici e ampliare quelli esistenti.

È possibile sottoporre però a restauro conservativo le costruzioni esistenti.

La destinazione d'uso non può essere per civile abitazione.

5 - **Zone H2.** Fasce stradali.

Sono le fasce di rispetto a norma di legge lungo le strade statali, provinciali e comunali. Per tali zone è previsto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con la possibilità di deroga per gli edifici, attrezzature ed impianti pubblici, ai sensi dell'art. 16 della L. 06/08/1967 n° 765. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade ed in quelle di rispetto al nastro stradale sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della L. 05/08/79 n°457;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli interventi sugli edifici possono essere autorizzati esclusivamente se non prevedono l'avanzamento del corpo di fabbrica verso il fronte stradale.

Nel caso di esproprio di edificio per la realizzazione e l'ampliamento di strade o per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione totale è consentita la

ricostruzione, con il mantenimento della destinazione d'uso, nei limiti di cui al comma 3, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 29 comma 6/7 (zone agricole).

6- Zona H3. Verde privato.

È una di quelle zone all'interno del perimetro urbano nella quale, considerando un comparto maggiore uguale a 5000 mq, non si raggiunge il 10 % della superficie edificata, inoltre per la sua conformazione orografica si ritiene non possa essere utilizzata per fini abitativi.

Sono quindi aree da destinare esclusivamente a verde, le specie vegetali da utilizzare sono esclusivamente quelle autoctone compatibili con le caratteristiche dell'ambiente locale.

7 – In base alla L. N. 431/85 (legge Galasso) sono sottoposte a vincolo paesistico e quindi ai dettami della L. 1497/39, le parti del territorio comunale comprendenti:

- a) i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti nell'elenco di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici approvato con R. D. 11/12/1933 n° 1775, e le relative sponde per una fascia di m. 150 ciascuna;
- b) le montagne per la parte eccedente i 1.200 metri s.l.m.
- c) i territori coperti da foreste e da boschi e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento
- d) le zone gravate da usi civici
- e) le zone di interesse archeologico
- f) le zone di particolare interesse ambientale.

8 - Sono state individuate le seguenti zone:

9 - Zona H4. Vincolo archeologico e monumentale.

Sono le aree su cui esistono le emergenze archeologiche e monumentali presenti nel territorio comunale e le relative aree circostanti che possono essere interessate dagli insediamenti.

In tali zone, per una distanza minima superiore a 20 m dal perimetro esterno del fabbricato, e comunque per una superficie minima di 1500 mq, sono consentiti solo gli interventi finalizzati alla loro valorizzazione e conservazione.

Il PUC si applica esclusivamente per PPE elaborati o autorizzati da Comune e sottoposti ai vincoli ed alle norme vigenti in materia, L. 01/06/39 n°1089, R.D. 03/06/1940 n°1357, DPR 24/07/77 n°616, L. 08/06/85 n°431.

In tali zone è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'art.16 della Legge 06.08.67 n°765, limitatamente ad edifici, attrezzature di impianti pubblici.

Anche se non riportate totalmente negli elaborati grafici si devono pure ritenere vincolati:

- “Menhir is iscannas o intrappadentes” come da D.M. del 15 Giugno 1964 nel Mapp.5 Foglio 8;
- “Complesso nuragico di Nuragi” come da D.M. del 22 Giugno 1979 nel Mapp.8 Foglio 7;

10 – Zona H5. Vicolo ambientale.

È la zona del territorio comunale comprendente il monte “Mundugia”, che verrà vincolata per il suo particolare valore ambientale.

Per tale zona è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc./mq. con possibilità di deroga, ai sensi dell'Art. 16 della L. 06.08.1967 come in precedente [Art. 4](#), limitatamente ad edifici ed attrezzature per impianti pubblici.

Per i manufatti connessi all'utilizzo agro-silvo-pastorale del suolo eventualmente esistenti è concesso intervenire nei modi e per gli effetti di cui al punto a) Art. 31 della L. 05.08.1978 n°

Norme di attuazione del P.U.C. di TALANA (NU) - CAPO XII Zone pubbliche e di interesse generale -50

457 in "Interventi di manutenzione ordinaria ovvero opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".

Nella necessità di dover produrre nei siti citati azioni sul suolo connesse all'utilizzo agro-silvo-pastorale, dovrà essere acquisita preventiva autorizzazione dell'Ufficio per la Tutela del Paesaggio competente per territorio.

11 - Zone H6.

Sono le parti del territorio comunale di cui alla lettera b) del comma 7 del presente articolo. Valgono le stesse indicazioni riportate per la zona H5.

12 - Zone H7.

Sono le parti del territorio comunale di cui alla lettera a) del comma 7 del presente articolo.

CAPO XIII SPAZI PUBBLICI URBANI

ART. 48 - ZONA OMOGENEA "S" - SPAZI PUBBLICI

Sono le aree destinate ad assicurare per ogni abitante insediato od da insediare la minima dotazione per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Sono individuate le Sottozone "S1", "S2", "S3",

ART. 49 - SOTTOZONA OMOGENEA "S1" - AREE PER L'ISTRUZIONE

Sono le aree destinate alle seguenti attrezzature : asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

Nella fattispecie è concesso intervenire nei modi e per gli effetti di cui ai punti a), b), c), d) dell'Art. 31 della L. 457/78, specificatamente "interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo ed interventi di ristrutturazione edilizia".

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri ed indici:

- If = 3 mc/mq
- Hmax = 6,50 m
- Distanze dai confini \geq 5 m
- Rc max = 0,50 mq/mq
- Parcheggi = 1 mq/2 mq Su

Prescrizioni sui materiali:

- È fatto obbligo della copertura a tetto con tegole.

ART. 50 - SOTTOZONA OMOGENEA S2 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Sono le aree destinate ad insediamenti a destinazione : religiosa, culturale, sociale, assistenziale, sanitaria ed amministrativa, per pubblici servizi (Uffici P.T., protezione civile, ricreative, direzionali e commerciali - per il solo commercio al dettaglio).

E' concesso intervenire nei modi e per gli effetti del disposto in comma 2 del precedente Articolo.

Per le nuove costruzioni trovano applicazione i seguenti parametri urbanistici :

- If = 3 mc/mq
- Hmax = 9 m
- Distanze dai confini \geq 5 m
- Rc max = 0,70 mq/mq
- Parcheggi = 1 mq/2 mq Su

Prescrizioni sui materiali:

- È fatto obbligo della copertura a tetto con tegole.

Qualora gli interventi di cui al comma 2 del presente Articolo debbansi proporre su manufatti che abbiano una accertata fabbrica anteriore a cinquanta (50) anni dovrà, in ogni caso,

essere acquisita preventiva autorizzazione della Soprintendenza B.A.A.A.S. competente per territorio in norma di cui alla Legge 1089/39.

ART. 51 - SOTTOZONE OMOGENEE "S3" - AREE PER SPAZI PUBBLICI

ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT

Sono quelle aree destinate a parchi o per il gioco dei bambini e per il riposo degli adulti.

Possono essere utilizzate solo costruzioni in precario ad uso bar, attrezzature per la sosta ed il ristoro, quali panchine e tavoli all'aperto, attrezzature per il gioco dei bambini quali giostre, altalene, etc., parcheggi marginali per l'accesso alle attrezzature, viabilità pedonale e ciclabile.

Il P.U.C. , in tali zone si applica esclusivamente attraverso PPE di iniziativa pubblica.

È ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio su area pubblica e su progetto conforme alle esigenze comunali, approvato in consiglio comunale, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, per una durata massima di anni 20; scaduto il termine, non rinnovabile, della concessione il comune entra in piena proprietà dell'edificio, e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario, che ne cessa l'uso.

Gli edifici eventualmente già compresi nella zona saranno acquisiti dal comune ed utilizzati in conformità alla destinazione ed alle prescrizioni previste nel PPE.

Gli indici da applicare sono i seguenti:

- If = 3 mc/mq
- H max = 3,50 m
- Rc max = 0,005 mq/mq
- Parcheggi = 1/ 20 mq Sf

Le aree non utilizzate da edifici o attrezzature saranno sistemate a bosco per il 50% della St, e a prato per il 30 % della St. (Le specie vegetali ed arboree da utilizzare sono quelle autoctone e, comunque, dovranno essere proposte, per l'accettazione, alla P.A.).

Zona S3s - Impianti sportivi.

Sono le aree per spazi pubblici attrezzati per lo sport, da classificarsi S3 in base al D. A. EE. LL. n° 2266/U e distinte come S3s in quanto destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti, immersi nel verde, che deve occupare almeno in 50% dell'intera area.

si applicano i seguenti indici:

- Rc (imp. cop.) = 0,50 mq/mq
- Rc (imp. scop) = 0,25 mq/mq
- Parcheggi = 1 mq / 10 mq Su

Zona S3p - Parco Urbano.

In questa zona è tutelata la morfologia del suolo, della vegetazione.

Il PUC si applica attraverso intervento preventivo, esclusivamente attraverso P.P.E. elaborati o autorizzati dal Comune. Sono zone destinate a parchi ed aree attrezzate, la realizzazione di tali attrezzature, secondo le previsioni del progetto esecutivo (P.P.E.), spetta unicamente alla pubblica amministrazione. Sono altresì possibili, per gli edifici e le strutture già presenti in questa zona interventi di consolidamento, manutenzione e risanamento.

Si applicano i seguenti indici:

- Rapporto di copertura 0,002 mq/mq

- Altezza max 3,50 m

Parcheggi uno ogni 20 mq di Sup. fondiaria.

Indice territoriale max. di 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga per edifici, attrezzature ed impianti pubblici ai sensi dell'art. 16 della L. n° 765 del 06/08/1967.

Le aree non utilizzate da edifici o attrezzature saranno sistemate a bosco nella misura minima del 60% della superficie territoriale di cui al P.P.E., ed a prato nella misura del 20% della superficie territoriale.

Le specie vegetali da utilizzare sono esclusivamente quelle autoctone, compatibili con le caratteristiche dell'ambiente locale.

ART. 52 - SOTTOZONA OMOGENEA "S4" - AREE PER PARCHEGGI

Sono le aree destinate a parcheggi (art.18 L. 765/1967).

La realizzazione è di competenza esclusiva della pubblica amministrazione.

Nelle zone adibite a parcheggio saranno messe a dimora piante di alto fusto.

CAPO XIV NORME TRANSITORIE FINALI

ART. 53 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico - edilizia vigente, che risulti in contrasto con quanto nel P.U.C., così come espresso negli allegati grafici, nelle presenti Norme d'Attuazione è da considerare non proponibile per decadenza.

Nell'ambito temporale di salvaguardia le disposizioni e norme che si dovessero dimostrare in contrasto con quanto nel P.U.C. adottato, sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultimo.

Nelle more di approvazione del P.U.C. il Dirigente del Servizio, su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale, "può con provvedimento motivato da notificare ai richiedenti, sospendere ogni determinazione sulle domande di licenza di costruzione, di cui all'Art. 31 della Legge 17 Agosto 1942, n°1150, quando riconosca che tali domande siano in contrasto con il P.U.C. adottato".

Tali sospensioni sono disciplinate dal combinato disposto di cui alla L. 03.11.1952 n°1902, edificata con L. 21.12.1955 n° 357 e con L. 30.07.1959 e successivamente modificata ed integrata con L. 05.07.1966,

SOMMARIO

<u>COMUNE DI TALANA PROVINCIA DI NUORO NORME DI ATTUAZIONE</u>	<u>1</u>
<u>CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI.....</u>	<u>2</u>
ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.U.C. - PIANO URBANISTICO COMUNALE	3
ART. 2 - APPLICAZIONE DEL P.U.C.	3
ART. 3 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	4
ART. 4 - FACOLTA' DI DEROGA	4
ART. 5 - REQUISITI IGIENICO - EDILIZI	4
ART. 6 - REQUISITI DI SICUREZZA	4
ART. 7 - REQUISITI SANITARI	4
ART. 8 - REQUISITI AMBIENTALI E PAESISTICI	5
<u>CAPO II PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI.....</u>	<u>6</u>
ART. 9 - PARAMETRI URBANISTICI (C.F.R. <u>R.E.</u> CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI)	7
ART. 10 - PARAMETRI EDILIZI (CFR. <u>R.E.</u> CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI)	8
ART. 11 - DISTANZE (CFR. <u>R.E.</u> CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI)	10
ART. 12 - NUMERO DEI PIANI (N)	11
ART. 13 - LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI DI UN EDIFICIO (Lm)	11
ART. 14 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI (MQ)	11
ART. 15 - INDICE DI PIANTUMAZIONE (N/HA)	12
<u>CAPO III ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE. STRUMENTI DI ATTUAZIONE</u>	<u>13</u>
ART. 16 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI	14
ART. 17 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.	14
ART. 18 - INTERVENTO PREVENTIVO	14
ART. 19 - INTERVENTO DIRETTO	15
<u>CAPO IV MODALITÀ DELL'INTERVENTO PREVENTIVO.....</u>	<u>16</u>
ART. 20 - P.P.E. - PIANI PARTICOLAREGGIATI D'ESECUZIONE	17
ART. 21 - ALTRI PIANI PARTICOLAREGGIATI COMUNALI	17
ART. 22 - P.P.R. - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI RECUPERO EDILIZIO E/O URBANISTICO	17
ART. 23 - P.L.C. - PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA	18
ART. 24 - LA CONVENZIONE NEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA	19
<u>CAPO V MODALITÀ DELL'INTERVENTO DIRETTO</u>	<u>21</u>
ART. 25 - CONCESSIONE AD EDIFICARE	22
ART. 26 - CONVENZIONE PER L'EDILIZIA ABITATIVA	23
ART. 27 - TERMINI DI DECADENZA DELLA CONCESSIONE	23

ART. 28 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI	24
ART. 29 - LICENZA D'USO	24
<u>CAPO VI URBANIZZAZIONI.....</u>	<u>26</u>
ART. 30 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	27
ART. 31 - CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE	27
<u>CAPO VII NORME GENERALI E SPECIALI.....</u>	<u>29</u>
ART. 32 - DESTINAZIONI D'USO	30
ART. 33 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO	30
ART. 34 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE	31
ART. 35 - REGIME AUTORIZZATORIO EX L. 1497/39	31
ART. 36 - STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE	31
ART. 37 - PROCEDURE ISTRUTTORIE DELLO STUDIO DI COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE	32
<u>CAPO VIII CATEGORIE EDILIZIE OPERATIVE.....</u>	<u>33</u>
ART. 38 - CATEGORIE OPERATIVE	34
<u>CAPO IX PREVISIONI DEL P.U.C. PIANO URBANISTICO COMUNALE DIVISIONE IN ZONE.....</u>	<u>35</u>
ART. 39 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE	36
ART. 40 - DIVISIONE IN ZONE A CARATTERE URBANISTICO	36
<u>CAPO X ZONE RESIDENZIALI.....</u>	<u>37</u>
ART. 41 - ZONA OMOGENEA "A" - CENTRO STORICO	38
ART. 42 - ZONA OMOGENEA "B" - DI COMPLETAMENTO	38
ART. 43 - ZONA OMOGENEA "C" - ESPANSIONE RESIDENZIALE	39
ART. 43 BIS – ZONE E POLI PAESAGGISTICO-TURISTICI “F”	40
<u>CAPO XI ZONE PRODUTTIVE.....</u>	<u>41</u>
ART. 44 - ZONA OMOGENEA "D" - ARTIGIANALE E COMMERCIALE	42
ART. 45 - ZONA OMOGENEA "E" – AGRICOLA: CARATTERI GENERALI	43
<u>CAPO XII ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE.....</u>	<u>47</u>
ART. 46 - ZONA OMOGENEA "G" - SERVIZI GENERALI D'INTERESSE COMUNALE	48
ART. 47 - ZONA OMOGENEA "H" - SALVAGUARDIA	48
<u>CAPO XIII SPAZI PUBBLICI URBANI.....</u>	<u>51</u>

ART. 48 - ZONA OMOGENEA "S" - SPAZI PUBBLICI	52
ART. 49 - SOTTOZONA OMOGENEA "S1" - AREE PER L'ISTRUZIONE	52
ART. 50 - SOTTOZONA OMOGENEA S2 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	52
ART. 51 - SOTTOZONE OMOGENEE "S3" - AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT	53
ART. 52 - SOTTOZONA OMOGENEA "S4" - AREE PER PARCHEGGI	54

CAPO XIV NORME TRANSITORIE FINALI..... 55

ART. 53 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA	56
---	----