



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO LL. FINANZE E URBANISTICA

ALLEGATO al decreto *Assessoriale*

N. 980 u del 6 AGO. 1981

Cagliari, li 6 AGO. 1981

IL FUNZIONARIO INCARICATO

Johny Solverson

COMUNE DI VILLASIMIUS

PROV. DI CAGLIARI

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

ANNESSO AL REGOLAMENTO EDILIZIO SANITARIO E ADEGUATO AI SENSI DEL DECRETO PRES. GIUNTA REGIONALE n° 9743-271 1.8.77 CON ESCLUSIONE ZONA "OMOGENEA" F"

NORMATIVA GENERALE PARTE SECONDA URBANISTICA

il sindaco
S. SANNA

il progettista
I. ROSI

il segretario
A. AFFINITA

Villasimius 1980



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DELLE FINANZE E URBANISTICA

ALLEGATO al decreto Assessoriale

N. 980 u del 6 AGO. 1981

Cagliari, li 6 AGO. 1981

IL FUNZIONARIO INCARICATO

[Signature]

COMUNE DI VILLASIMIUS

PROV. DI CAGLIARI

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

ANNESSO AL REGOLAMENTO EDILIZIO SANITARIO E ADEGUATO AI SENSI DEL DECRETO PRES. GIUNTA REGIONALE n° 9743-271 1.8.77 CON ESCLUSIONE ZONA OMOGENEA "F"

NORMATIVA GENERALE PARTE SECONDA URBANISTICA

il sindaco
S. SANNA

il progettista
I. ROSI

il segretario
A. AFFINITA

Villasimius 1980

7

COMUNE DI VILLASIMIUS

PROVINCIA DI CAGLIARI

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE ANNESSO AL REGOLAMENTO
EDILIZIO SANITARIO ADEGUATO AI SENSI DEL DECRETO
DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 1.8.1977
N°9743-271 CON ESCLUSIONE DELLA ZONA OMOGENEA "F"

NORMATIVA GENERALE

PARAMETRI TECNICO-URBANISTICI

PARTE SECONDA - URBANISTICA

INDICE - NORMATIVA GENERALE

PARAMETRI TECNICO-URBANISTICI

PARTE SECONDA - URBANISTICA

Validità delle norme	pag	1
Redazione dei piani urbanistici	"	1
Prescrizioni generali per impianti tecnologici	"	5
Deroga alla minima superficie d'intervento	"	6
Superficie d'intervento o lottizzazione (SLOT)	"	7
Tipo di frazionamento	"	7
Modalità d'intervento	"	7
Limite di approssimazione	"	8
Superficie territoriale	"	8
Superficie pubblica per standards complessiva (Std)	"	8
Coefficienti di parzializzazione per standards (CP)	"	8
Standard per parcheggio pubblico	"	8
Standard per istruzione pubblica	"	8
Standard per attrezzature d'interesse comune pubbliche	"	8
Standard per aree e spazi pubblici attrezzati	"	8
Superficie fuori standards (Sftd)	"	8
Superficie teorica fondiaria (Sf)	"	9
Superficie teorica fondiaria pubblica (Sinf)	"	9
Coefficiente definitivo per fuori-standards (FCP)	"	9
Indice di fabbricabilità territoriale o densità edilizia territoriale (Ift)	"	9
Volumetria territoriale	"	9
Classi di ripartizione volumetria fondiaria subzone B1 e B2 (in assenza di piano di lottizzazione e/o di p.p.) e volumetria territoriale per subzone C1, C2 e C3 e subzone B1 e B2 con piano di lottizzazione e/o piano particolareggiato	"	10
Coefficienti -RCP- per ripartizione volumetrica fondiaria nelle subzone B1 e B2 e volumetria territoriale nelle subzone C1, C2, C3 e B1, B2	"	11
Indice di fabbricabilità fondiaria o densità edilizia fondiaria generale (lff)	"	11
Volumetria fondiaria generale (Vf)	"	11
Indice di fabbricabilità fondiaria parziale per classi di ripartizione nelle subzone B1 e B2 in assenza di piano di lottizzazione e/o p.p.	"	11

Superficie copribile generale (Sle)	pag 12
Coefficienti di copertura generale (CCP)	" 12
Coefficienti di copertura parziali per classi di ripartizione delle subzone B1 e B2 in assenza di piano di lottizzazione e/o di p.p.	" 12
Superficie minima lotto edificabile (SMIN)	" 13
Altezza di calcolo canonico (H_{CAN})	" 13
Viabilità veicolare pubblica subzonale	" 14
Sede stradale	" 14
Innesiamento stradale pubblico	" 15
Parametri stradali	" 15
Fondo stradale	" 15
Bordo strada (o anche ciglio strada, filo strada)	" 16
Parcheggio pubblico	" 16
Area di parcheggio pubblico	" 16
Innesiamenti di stazionamento pubblici	" 16
Viabilità generale	" 17
Altezza delle recinzioni (H_{RE})	" 17
Altezza delle recinzioni stradali (H_{RES})	" 17
Altezza delle recinzioni interne (H_{REI})	" 17
Indice di piantumazione (I_{pp})	" 18
Condizione di condizionamento cromatico	" 18
Condizione di adeguamento storico-sociale	" 18
Arece non edificandi	" 18



PARTE SECONDA

U R B A N I S T I C A

PARAMETRI DESCRITTIVO - NORMATIVI CONTENUTI NEL PROGRAMMA
DI FABBRICAZIONE ADEGUATO AI SENSI DEL DECRETO DEL PRESI
DENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 1.8.1977 N° 9743 - 271

- VALIDITA' DELLE NORME

Tutte le opere relative ai settori dell'edilizia, dell'agricoltura e dell'urbanistica realizzabili da parte di chiunque in tutto il territorio comunale sono assoggettate alle Norme Generali e Particolari del Programma di Fabbricazione che integrano quelle del Regolamento Edilizio Sanitario.

Nessuna concessione edilizia può essere rilasciata in tutto il territorio comunale, ad eccezione della zona omogenea B, della zona agricola (salvo casi particolari) e dei casi riconducibili alla "Deroga dalla Minima Superficie d'Intervento" (SLOT), in mancanza di piani di lottizzazione da convenzione di iniziativa pubblica e/o privata, di piani particolareggiati, piani di zona e simili di iniziativa pubblica, tutti regolarmente approvati secondo la normativa vigente nazionale e regionale.

- REDAZIONE DEI PIANI URBANISTICI

I piani di lottizzazione, i piani particolareggiati, piani di zona e simili; i piani di assetto con previsioni planovolumetriche per la subzona B2 e simili, devono essere obbligatoriamente redatti e controfirmati da tecnici laureati in Architettura e Ingegneria Civile, abilitati per legge all'esercizio della professione.

I piani urbanistici limitati a parti del territorio comunale devono prevedere, secondo una conce-

zione organica e razionale, la sistemazione del territorio interessato alla luce delle situazioni con termini e limiti e delle componenti economiche, ambientali, costruttive, storiche, sociali, ecc., sia in senso pubblico, sia in senso privato, e secondo tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio Sanitario con annesso "Programma di Fabbricazione vigente e, nel caso di omissioni specifiche, nel Codice Civile, oltre, naturalmente a quanto prescritto in materia dalle leggi dello Stato e della Regione.

Non sono approvabili piani urbanistici di iniziativa privata e/o pubblica che non raggiungano le prescritte minime superfici d'intervento. Tuttavia, qualora ciò sia materialmente impossibile per preesistente o avvenuta saturazione di zona, per situazione urbanistica e/o edilizia già compromessa al contorno, per la presenza ai margini di organismi e aree pubbliche, e, soprattutto, nel caso in cui l'opera proposta abbia un effettivo interesse pubblico, è consentita, dietro documentazione comprovante, una superficie d'intervento minore di quella prescritta. Tale concessione è però subordinata all'approvazione preventiva del Consiglio Comunale.

I progetti dei piani urbanistici devono essere costituiti dai seguenti elaborati fondamentali e facoltativi.

a) - Fondamentali:

- Planimetria di posizione del terreno interessato con le connessioni tra aree contermini nel rapporto 1/10.000 disegnato su stralcio trasparente dell'Azzonamento Generale del P.d.F. Comunale fornito dall'Amministrazione comunale.
- Planimetria Catastale nel rapporto minimo di 1/4.000 con elenco dei mappali e delle superfici.



- Rilievo dello stato attuale nel rapporto minimo di 1/1.000 per piani urbanistici fino a 1 ettaro di superficie; di 1/500 fino a 5.000 mq. Sotto la superficie di 5.000 mq il rapporto minimo è 1/200.

Per piani urbanistici di particolare ampiezza e importanza può essere richiesto dall'Amministrazione Comunale il rilievo ortofotogrammetrico nel rapporto non inferiore a 1/2.000.

Il rilievo dello stato attuale deve essere quotato a curve di livello con equidistanza variabile da 0,5 a 1 metro e contenere tutti gli elementi caratteristici naturali, compresa la vegetazione, le costruzioni eventualmente esistenti e quanto altro è presente.

- Documentazione fotografica dello stato attuale.
- Azzonamento del territorio, nel rapporto minimo di 1/100 + 1/1.000 a seconda dell'estensione del piano urbanistico, con curve di livello e tabelle di ripartizione delle superfici pubbliche e private.
- Piano planivolumetrico nel rapporto idem come sopra completo della suddivisione in lotti pubblici e privati; della volumetria edificabile in ciascuno di essi; della superficie copribile; delle altezze delle costruzioni e di quanto altro è necessario alla completa identificazione planovolumetrica.
- Progetto di massima dei parcheggi e della viabilità veicolare e pedonale sia pubblica, sia privata, nei rapporti minimi sopra indicati con curve di livello, riportante gli effettivi insediamenti stradali e di sosta ipotizzati.
- Progetto di massima delle strade con le sezioni più significative e profili stradali e dettagli costruttivi più caratteristici.
- Schemi degli impianti tecnologici generali di:



a) acqua potabile; b) fognatura acque usate;
c) smaltimento acque meteoriche; d) energia elettrica; e) rete telefonica; f) illuminazione stradale; g) rete innaffiamento verde pubblico attrezzato.

Potranno essere richiesti dal Comune, eventualmente, anche altri tipi di impianti speciali.

- Planimetria generale indicativa su tavola con curve di livello equidistanti da 0,5 a 1 metro riportante la posizione di tutti gli edifici previsti rappresentati schematicamente.
- Planimetria con l'indicazione schematica della piantumazione nuova e integrativa e delle varie essenze da mettere a dimora.
- Tipologia dei vari edifici previsti nel piano con indicazione degli elementi costruttivi e dei materiali di costruzione principali per le coperture, i muri perimetrali e i serramenti esterni.
- Sezioni generali e profili caratteristici del terreno.
- Norme di attuazione integrative del Programma di Fabbricazione.
- Schema di convenzione redatta sul modello ufficiale del Comune.
- Relazione tecnico-descrittiva

b)- Facoltativi:

- Elenco delle ditte catastalmente interessate.
- Plastici del territorio e modellini delle costruzioni.

La mancanza di qualunque elaborato considerato come fondamentale è motivo di rigetto del piano urbanistico in fase istruttoria.

Tutte le copie degli elaborati devono essere controfirmate anche dal lottizzante.

- PRESCRIZIONI GENERALI PER IMPIANTI TECNOLOGICI

a) - Impianto elettrico-telefonico.

La rete di distribuzione deve essere completamente interrata.

b) - Impianto per illuminazione stradale.

La rete di distribuzione deve essere completamente interrata. Le apparecchiature illuminanti devono essere del tipo prescritto dall'Amministrazione Comunale e distribuite lungo le strade e i parcheggi pubblici.

c) - Impianto idrico.

La rete di distribuzione, le apparecchiature di captazione, ecc. devono essere completamente interrate. In corrispondenza degli edifici pubblici e più importanti per il pubblico interesse devono essere previste apparecchiature antincendio stradali.

d) - Impianto smaltimento acque meteoriche.

Deve essere indipendente da quello fognario e completamente interrato nei tratti stradali, in presenza di costruzioni e ovunque sia necessario, comprese le strade pedonali e gli spazi verdi attrezzati.

e) - Impianto fognario.

In tutto il territorio comunale deve essere attuato il trattamento epurativo delle acque usate di origine qualsiasi secondo la normativa statale, regionale e comunale vigente in materia.

La rete di raccolta e di convogliamento deve essere sempre interrata e far capo a pozzetti sifonati ispezionabili in prossimità delle uscite dei punti di utenza.

f) - Rifiuti solidi.

Tutti i piani urbanistici devono prevedere appositi luoghi di raccolta, con elementi controllati e protetti, di facile accesso ai mezzi di prelievo della nettezza urbana.



- DEROGA ALLA MINIMA SUPERFICIE D'INTERVENTO

Il Comune può rilasciare la concessione edilizia per costruzioni che non rientrino in piani di lottizzazione e/o piani particolareggiati, nelle subzone sottoposte a tale vincolo, nei seguenti casi:

- a)- quando il terreno sul quale si intende costruire è posto tra terreni già lottizzati o con piano di lottizzazione e/o P.P. in corso di approvazione;
- b)- quando il terreno è posto tra altri già edificati o in corso di edificazione e non esiste più la possibilità di coordinare un piano che raggiunga il minimo di superficie prescritto;
- c)- quando sul terreno si intende costruire un edificio di interesse pubblico;
- d)- quando il terreno confina con proprietà pubbliche e/o inedificabili.

In tali casi l'edificazione, ottenibile applicando lo indice di fabbricabilità territoriale, è consentita al verificarsi delle seguenti condizioni:

- 1°- Il terreno deve essere fornito di strada di accesso, di acqua potabile, di energia elettrica e di possibilità di smaltimento e di epurazione delle acque usate secondo le vigenti disposizioni.
- 2°- Nel caso in cui il Comune, per la eventuale limitata ampiezza del terreno, rinunci in tutto o in parte alla formazione e alla proprietà del verde attrezzato, delle strade e dei parcheggi pubblici. All'Amministrazione Comunale deve essere versata in contropartita una somma in contanti pari al valore commerciale delle aree non cedute e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non eseguite, da destinare ad una opera pubblica, oppure deve essere ceduta gratuitamente un'attrezzatura o un servizio pubblico da edificare a cura e spese del richiedente la concessione edilizia.

- SUPERFICIE D'INTERVENTO O LOTTIZZATORIA (SLOT)

E' la misura in ettari della superficie lottizzabile.

- TIPO DI FRAZIONAMENTO (1°, 2°, 3°)

Rappresentano le modalità di frazionamento del territorio in esecuzione di lottizzazioni e/o piani particolareggiati e più precisamente:

a)- Frazionamento multiplo - (1°) -

Suddivisione dell'area edificabile a destinazione privata in numero di lotti superiore a due in piani di lottizzazione e/o piani particolareggiati.

b)- Frazionamento semplice - (2°) -

Suddivisione dell'area edificabile a destinazione privata in numero di lotti non superiore a due in piani di lottizzazione e/o piani particolareggiati isolati e non coordinati con altri contermini presentati all'approvazione.

c)- Frazionamento aggregato - (3°) -

Suddivisione dell'area edificabile a destinazione privata in numero di lotti non superiore a due in piani di lottizzazione e/o piani particolareggiati presentati in coordinazione contemporanea con altri piani (minimo due) interessanti terreni con finanti al contorno.

- MODALITA' D'INTERVENTO

E' la distinzione che contraddistingue le possibilità operative nelle subzone C2 e C3. E più precisamente:

MD1 - Piani di lottizzazione promossi dal Comune e realizzazione delle opere di urbanizzazione con fondi pubblici e ridistribuzione dei lotti edificabili agli aventi diritto.

MD2 - Piani di lottizzazione promossi dal Comune e realizzazione delle opere di urbanizzazione con fondi privati e ridistribuzione dei lotti edificabili agli aventi diritto.

MD3 - Piani di lottizzazione promossi da privati con opere di urbanizzazione realizzate da privati con fondi privati.

- LIMITE DI APPROSSIMAZIONE

E' la tolleranza in percentuale alla superficie d'intervento:

- a)- Inferiore: approssimazione per difetto.
- b)- Superiore: approssimazione per eccesso.

- SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

Superficie complessiva lorda del terreno costituente la lottizzazione o qualunque altro piano urbanistico.

- SUPERFICIE PUBBLICA PER STANDARDS COMPLESSIVA (Std)

E' la superficie da rendere pubblica e da cedere al Comune da piani di lottizzazione o da piani particolareggiati esclusa la viabilità carrozzabile e pedonale pubblica.

La superficie pubblica standard è espressa in percento della superficie territoriale.

- COEFFICIENTI DI PARZIALIZZAZIONE PER STANDARDS (CP)

Sono i coefficienti, espressi in percento della superficie territoriale, che determinano le aree per gli standards urbanistici e più precisamente:

- CP 1 - coefficiente per parcheggio pubblico.
- CP 2 - coefficiente per istruzione pubblica.
- CP 3 - coefficiente per attrezzature d'interesse comune pubbliche.
- CP 4 - coefficiente per spazi pubblici attrezzati.

- STANDARD PER PARCHEGGIO PUBBLICO (P = St. CP 1)

- STANDARD PER ISTRUZIONE PUBBLICA (IS = St. CP 2)

- STANDARD PER ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE PUBBLICHE
(AC = St. CP 3)

- STANDARD PER AREE E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI
(ATH = St. CP 4)

- SUPERFICIE FUORI STANDARDS (Sftd)

E' la superficie territoriale depurata della superficie pubblica standard. Essa comprende la superficie fondiaria e la superficie viaria.

- SUPERFICIE TEORICA FONDIARIA (Sf)

E' la superficie fuori standards, depurata della superficie viaria pubblica, destinata alla edificazione. E' espressa in percento della superficie fuori standards.

La percentuale indicata può variare in dipendenza del piano di lottizzazione e/o del piano particolareggiato e in funzione della superficie viaria pubblica esposta. L'eventuale maggiore superficie esposta dai piani urbanistici legittimamente approvati nella superficie viaria pubblica di progetto, rispetto a quella ottenibile applicando gli indici teorici deve essere prelevata a spese della superficie fondiaria. Viceversa l'eventuale area non utilizzata deve essere assegnata alla superficie fondiaria.

- SUPERFICIE TEORICA FONDIARIA PUBBLICA (Sinf)

E' la superficie fuori standards, depurata della superficie fondiaria, destinata alla viabilità carrozzabile e pedonale pubblica. E' espressa in percento della superficie fuori standards.

- COEFFICIENTE DEFINITIVO PER FUORI-STANDARDS (FCP)

E' il coefficiente, espresso in percento, della superficie territoriale, che determina l'area fuori standards destinata complessivamente alla edificazione fondiaria ed alla viabilità pubblica.

- INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE O DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (If_t)

E' il coefficiente per il quale deve essere moltiplicata la superficie territoriale per ottenere il volume edificabile sul terreno oggetto del piano di lottizzazione e/o del piano particolareggiato. E' espresso in metri cubi su metri quadrati.

- VOLUMETRIA TERRITORIALE (Vt)

E' il massimo volume edificabile sul territorio oggetto del piano di lottizzazione e/o del piano par

ticolareggiato. E' espresso in metri cubi.

- CLASSI DI RIPARTIZIONE VOLUMETRIA FONDIARIA SUBZONE B 1 e B 2 (IN ASSENZA DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE E/O DI P.P.) E VOLUMETRIA TERRITORIALE PER SUBZONE C 1, C 2 E C 3 E SUBZONE B 1 E B 2 CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE E/O PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il volume fondiario in assenza di piano di lottizzazione o di P.P. edificabile nelle subzone B 1 e B 2; il volume territoriale edificabile nelle subzone C 1, C 2 e C 3 e il volume territoriale edificabile nelle subzone B 1 e B 2 in presenza di piano di lottizzazione e/o piano particolareggiato deve essere ripartito nelle tre classi seguenti:

- a)- Classe RS - Per residenze e per impianti produttivi minori privati;
- b)- Classe SCR - Per servizi privati connessi con le residenze;
- c)- Classe SP - Per servizi pubblici.

Nelle subzone B 1 e B 2, nell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria parziali per classi di ripartizione possono presentarsi casi diversi:

- a)- E' possibile edificare sul lotto tutto il volume fondiario suddiviso nelle tre classi;
- b)- E' possibile edificare sul lotto soltanto il volume di una o due classi.

Nel primo caso non sussiste nessun problema, mentre nel secondo caso deve essere applicato, nel lotto considerato, soltanto il coefficiente per ripartizione volumetrica relativo alle classi di ripartizione impiegate. La parte di volume fondiario rimanente deve essere trascritta su apposito registro pubblico e tenuta in parcheggio in attesa di essere utilizzata in successivi piani planovolumetrici o lottizzazioni e/o piani particolareggiati nelle subzone B 1, B 2, C 1, C 2, C 3, sui quali verrà posta a carico, secondo ripartizioni stabilite dall'Amministrazione Comunale, in aggiunta ai volumi fon-

ri normalmente concedibili.

- Il volume tenuto in parcheggio può anche essere impiegato liberamente nella subzona B1.

- COEFFICIENTI -R.C.P.- PER RIPARTIZIONE VOLUMETRICA FONDIARIA NELLE SUBZONE B1 e B2 E VOLUMETRIA TERRITORIALE NELLE SUBZONE C1, C2, C3 E B1, B2.

Sono i coefficienti, espressi in percento, della volumetria fondiaria per le subzone B1 e B2 in assenza di piano di lottizzazione e/o di piano particolareggiato e in percento della volumetria territoriale per le subzone B1 e B2, in presenza di piano di lottizzazione e/o di p.p. e per le subzone C1, C2, C3.

Si distinguono in:

- RCP1 - per la classe di ripartizione RS;
- RCP2 - per la classe di ripartizione SCR;
- RCP3 - per la classe di ripartizione SP.

- INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA O DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA GENERALE (Iff)

E' il coefficiente per il quale devesi moltiplicare la superficie del lotto per ottenere il volume che vi si può edificare. E' espressa in metri cubi su metri quadrati.

- VOLUMETRIA FONDIARIA GENERALE (Vf)

E' il massimo volume edificabile sul lotto. E' espresso in metri cubi su metri quadrati.

- INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA PARZIALE PER CLASSI DI RIPARTIZIONE NELLE SUBZONE B1 e B2 IN ASSENZA DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE E/O DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

E' il coefficiente per cui devesi moltiplicare la superficie del lotto nelle subzone B1 e B2 (in assenza di piano di lottizzazione e/o di P.P.) per ottenere il volume che vi si può edificare ripartito per le classi RS, SCR, SP. Si suddivide in:

- a)- Iff_{RS} - Indice di fabbricabilità fondiaria per residenze e per impianti produttivi minori;

b)- Iff_{SCR} - Indice di fabbricabilità fondiaria per servizi concessi con le residenze;

c)- Iff_{SP} - Indice di fabbricabilità fondiaria per servizi pubblici.

- SUPERFICIE COPRIBILE GENERALE (S_{le})

E' la superficie della porzione di lotto che può essere coperta dall'edificio secondo le norme di valutazione stabilite. E' espressa in metri quadrati.

- COEFFICIENTI DI COPERTURA GENERALE (CCP)

Sono i coefficienti, espressi in percento della superficie del lotto, che determinano la superficie copribile.

- COEFFICIENTI DI COPERTURA PARZIALI PER CLASSI DI RIPARTIZIONE DELLE SUBZONE B1 e B2 IN ASSENZA DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE E/O PIANO PARTICOLAREGGIATO.

Sono i coefficienti per cui debesì moltiplicare la superficie del lotto nelle subzone B1 e B2 (in assenza di piano di lottizzazione e/o P.P.) per ottenere la superficie copribile.

Nelle subzone suddette, similmente alle subzone C1, C2 e C3, debesì attuare la ripartizione del volume territoriale secondo le classi di ripartizione RS, SCR, SP. In assenza di piano di lottizzazione e/o di P.P. debesì ripartire il volume fondiario.

Nelle subzone B1 e B2, nell'applicazione dei coefficienti di copertura, possono presentarsi casi diversi:

a)- sul lotto si può edificare il volume ripartito secondo le tre classi;

b)- sul lotto si può edificare soltanto il volume di una o due classi.

Nel primo caso non sussistono problemi. Nel secondo, invece, si devono applicare soltanto i coefficienti di copertura parziali relativi alle classi utilizzate.

La superficie copribile rimanente deve essere trascritta in apposito registro pubblico e tenuta in

parcheggio per essere realizzata, secondo ripartizioni stabilite dall'Amministrazione Comunale, o liberamente nella subzona B1, o inserita nei piani planovolumetrici, nei piani di lottizzazione e nei P.Particolareggiati nelle subzone B1, B2, C1, C2, C3, in aggiunta alla superficie copribile, suddivisa in classi di ripartizione, normalmente concedibile.

I coefficienti di copertura parziali per classi di ripartizione nelle subzone B1 e B2 sono i seguenti:

- a)- CCP_{RS} - Coefficiente di copertura per residenze e impianti produttivi minori privati;
- b)- CCP_{SCR} - Coefficiente di copertura per servizi privati connessi con le residenze;
- c)- CCP_{Sp} - Coefficiente di copertura per servizi pubblici.

- SUPERFICIE MINIMA LOTTO EDIFICABILE (S_{MIN})

E' la superficie minima, espressa in metri quadrati, sulla quale si può edificare nelle varie subzone. Nel calcolo della superficie minima si è considerato pari a quattro il numero dei componenti la famiglia tipo.

- ALTEZZA DI CALCOLO CANONICO (H_{CAN})

E' l'altezza convenzionale di un solido elementare edificato su terreno orizzontale con le seguenti caratteristiche:

- 1°- Altezza del primo piano di calpestio CP dal marciapiede (considerato come piano di sistemazione definitiva ideale PSDi) pari a 10 cm;
- 2°- Altezza dei vani pari a quelle minime stabilite per le subzone di appartenenza;
- 3°- Spessore degli eventuali solai intermedi pari a 30 cm;
- 4°- Copertura piana con intradosso dell'ultimo solaio, intradosso della copertura e intradosso

della gronda coincidenti.

L'altezza di calcolo canonico è riferita dal piano del marciapiede, considerato come piano di sistemazione definitiva ideale, dall'intradosso dell'ultimo solaio.

- VIABILITA' VEICOLARE PUBBLICA SUBZONALE

Rappresenta la rete stradale pubblica atta al percorso ed alla sosta temporanea di autoveicoli.

Si distingue in:

- a)- Viabilità principale formata da strade di collegamento tra le varie subzone e tra gli elementi costitutivi principali all'interno di esse;
- b)- Viabilità secondaria formata da strade di distribuzione all'interno delle varie subzone.

- SEDE STRADALE

E' la fascia di terreno destinato alla viabilità veicolare pubblica costituita dagli elementi seguenti:

- 1°- dal marciapiede destro e/o sinistro o, in alternativa, da banchine e/o cunette;
- 2°- dalla sosta temporanea destra e/o sinistra di autoveicoli o, in alternativa, da piste ciclabili o pedonali;
- 3°- dallo scorrimento degli autoveicoli nei due sensi di marcia.

Sono escluse le scarpate, i muri di sostegno e simili.

Soltanto la larghezza e la lunghezza della "sede stradale" sono alla base del calcolo per la viabilità veicolare pubblica nei piani di lottizzazione da convenzionare e/o piani particolareggiati.

La sede stradale può mancare di una o più parametri stradali e essere costituita dalla sola "carreggiata".

La sede stradale deve essere sempre obbligatoria -

mente provvista di apposita ed idonea rete interrata o aperta per lo smaltimento delle acque meteoriche.

- INSEDIAMENTO STRADALE PUBBLICO

E' la superficie costituita dalla "sede stradale" e dalle eventuali scarpe laterali o da altri elementi simili. La superficie costituente l'insediamento stradale pubblico deve essere ceduta al Comune in virtù dei piani di lottizzazione e/o dei piani particolareggiati legittimamente approvati.

I limiti laterali degli insediamenti stradali pubblici non sono da considerare "confini di proprietà" ai fini delle distanze tra costruzioni e strade. I distacchi tra gli edifici e le strade vanno riferiti unicamente alla sede stradale.

- PARAMETRI STRADALI

MS - Larghezza di sede stradale destinata al marciapiede o alla banchina-cunetta sul lato sinistro.

PMS - Larghezza di sede stradale destinata alla sosta temporanea degli autoveicoli o alla eventuale ciclopista sul lato sinistro.

C - Larghezza di sede stradale destinata allo scorrimento di autoveicoli denominata "carreggiata".

In casi particolari la sede stradale può essere costituita dalla sola carreggiata.

MD - Larghezza di sede stradale destinata al marciapiede e/o alla cunetta-banchina sul lato destro.

PMD - Larghezza di sede stradale destinata alla sosta temporanea di autoveicoli o a ciclopista sul lato destro.

- FONDO STRADALE

E' costituito dal materiale fondamentale costituente il piano di rotolamento della viabilità veicolare

re pubblica e il piano di stazionamento nei parcheggi pubblici.

Comprende la larghezza della sede stradale, ad eccezione dei marciapiedi e/o delle banchine-dunette, e l'area del parcheggio.

- BORDO STRADA (O ANCHE CIGLIO STRADA, FILO STRADA)

E' rappresentato dal limite laterale, nella viabilità generale e nella viabilità veicolare pubblica subzonale, della "sede stradale" anche se mancante di uno o più elementi costituenti e se costituita dalla sola carreggiata.

- PARCHEGGIO PUBBLICO

E' costituito da area di terreno, o di altri elementi anche strutturali a cielo aperto o chiuso in terrati o sopraelevati, avente come destinazione la sosta prolungata di veicoli a motore, biciclette e simili, imbarcazioni e simili.

Il parcheggio pubblico deve essere suddiviso per specifiche tipologie di utenza.

Deve sempre essere obbligatoriamente provvisto di apposita ed idonea rete di evacuazione delle acque meteoriche.

- AREA DI PARCHEGGIO PUBBLICO

E' costituita dalla fascia o superficie atta allo stazionamento con esclusione delle eventuali scarpate, muri di sostegno e simili.

Soltanto "l'area di parcheggio" è alla base del calcolo di cui agli standards urbanistici.

- INSEDIAMENTI DI STAZIONAMENTO PUBBLICI

Sono costituiti dalle aree di parcheggio pubbliche e dalle aree occupate dalle eventuali scarpate, dai muri di sostegno e simili, necessari alla realizzazione del parcheggio.

Le superfici costituenti gli "insediamenti di stazionamento pubblico" devono essere cedute al Comune dai piani di lottizzazione e/o piani particola-

reggiati.

I limiti laterali che definiscono le "aree di parcheggio pubblico" sono da considerare "confini di proprietà" e non bordi stradali ai fini del calcolo dei distacchi delle costruzioni dalle aree di parcheggio, salvo prescrizioni particolari stabilite dall'Amministrazione Comunale.

VIABILITA' GENERALE

Costituisce la rete viaria generale da sviluppare fuori dei piani di lottizzazione e dei piani particolareggiati. E' costituita da:

SP1 - Strada provinciale;

SP2 - Strada comunale di principale interesse;

SP3 - Strada comunale di secondario interesse.

La viabilità generale ha sempre il fondo stradale in asfalto e la sede stradale con le seguenti larghezze minime comprensive delle banchine e/o cunette:

SP1 - 10,00 metri;

SP2 - 8,00 metri;

SP3 - 6,00 metri.

- ALTEZZA DELLE RECINZIONI (H_{RE})

E' l'altezza media misurata in metri dal piano stradale definitivo e la parte superiore della recinzione stessa ad eccezione dei cancelli d'ingresso, passaggi carrai e simili organismi provvisti di tettoia o portichetto d'ingresso superiore.

- ALTEZZA DELLE RECINZIONI STRADALI (H_{RES})

E' l'altezza misurata in metri delle recinzioni poste lungo le strade, piazze, parcheggi ed altri spazi pubblici. Le recinzioni si intendono sempre con parte inferiore piena e superiore a giorno.

- ALTEZZA DELLE RECINZIONI INTERNE (H_{REI})

E' l'altezza misurata in metri delle recinzioni interne tra lotti diversi privati non a contatto di spazi pubblici. Se non espressamente prescritto le



recinzioni si intendono sempre con parte inferiore piena e superiore, a giorno.

- INDICE DI PIANTUMAZIONE (Ipp)

E' il numero di piante di alto e medio fusto da mettere a dimora nei terreni interessati da nuove costruzioni. La piantumazione è condizione d'ottenimento del certificato d'abitabilità.

- CONDIZIONE DI ADEGUAMENTO PAESAGGISTICO

E' la condizione che determina l'adeguamento cromatico-formale all'ambiente naturale e/o urbano per la quale, a 3 Km di distanza dai principali punti di osservazione, non si ha più luogo a discordanze di forma e di colore con la creazione di nuovi parametri paesaggistici armonici con i preesistenti e circostanti.

- CONDIZIONE DI ADEGUAMENTO STORICO - SOCIALE

E' la condizione di osservanza delle tradizioni storico-culturali e sociali del territorio d'inserimento non inquinata da componenti pseudoculturali prelevati da opere di diversa civiltà e/o cultura.

- AREE NON AEDIFICANDI

Sono quelle aree nelle quali deve essere osservato il pieno rispetto dell'assetto ecomorfologico locale e degli elementi suoi componenti come essenze vegetali, rocce e roccaglie ecc. che non possono essere alterate o eliminate senza l'espresso consenso dell'Amministrazione Comunale.

Le aree non aedificandi si distinguono in:

- a) Aree non aedificandi assolute. In esse è vietata qualsiasi attività costruttiva, salvo quanto espressamente prescritto, e qualsiasi attività tendente a modificare l'assetto naturale con strade, parcheggi, piantumazioni, disboscamenti ecc., ad eccezione degli interventi diretti al risanamento geomorfologico e a prevenire i danneggiamenti prodotti da calamità naturali e da

eventi dolosi.

Le aree "non edificandi" assolute possono essere assegnate a tre principali condizioni operative a seconda che facciano o no parte di piani di lottizzazione da convenzionare o di altri piani urbanistici.

1^a - Aree non edificandi non connesse con altre edificabili.

2^a - Aree N.AE. connesse al contorno con altre edificabili.

3^a - Aree parzialmente non edificandi.

Nel primo caso nessuna utilizzazione è possibile; nel secondo caso il volume ottenibile applicando all'area N.AE. l'indice di fabbricabilità territoriale relativo alla subzona di appartenenza può essere trasferito nelle aree connesse al contorno sempreché l'aumento della loro densità edilizia fondiaria non sia superiore al 20%.

Nel terzo caso il volume fondiario deve essere realizzato completamente nella parte di area non assoggettata al vincolo di inedificabilità.

- b) Aree non edificandi relative. Nelle aree assoggettate a tale condizione vale quanto detto per le precedenti ad eccezione di una limitata edificabilità. Per ottenere il volume edificabile deve essere applicato l'indice di fabbricabilità territoriale relativo alla subzona. Il volume così ottenuto può essere edificato nella misura massima di 2/10 nelle aree non edificandi relative mentre la parte rimanente di 8/10 può essere edificata, alle condizioni prescritte nella precedente lettera a), nei terreni limitrofi e nella parte di area non assoggettata alla condizione di inedificabilità.

Nelle zone omogenee E ed F le norme precedenti relative alla non edificabilità assoluta e relativa sono obbligatorie anche quando siano consentite modifiche territoriali entro la fascia di rispetto di 150 metri dal mare di cui all'art. 11, lett. b) della legge regionale 9.3.76 n° 10.

.- CONDIZIONE DI ADEGUAMENTO CROMATICO

E' la condizione che determina l'adeguamento omocromatico e/o pluricromatico delle facciate della costruzione al cromatismo ambientale dominante.