Spedizione in abbonamento postale - Gruppo II

Anno 30° - Numero 22

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE

DELLA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Parti PRIMA e SECONDA

Cagliari, giovedì 18 maggio 1978

Si pubblica ogni decade ed eccezionalmente quando occorre esclusi i giorni festivi.

DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO LA PRESIDENZA DE LLA GIUNTA REGIONALE - CAGLIARI Via Cino da Pistoia, 16 - Tel. 498.367

PREZZI E CONDIZIONI DI ABBBONAMENTO: *a*) parti I e II - abbonamen annuale L. 7.000 - un fasciscolo L. 150 - un fascicolo delle annate precedenti L. 300 — *b*) parte III - abbonamento annuale L. 6.500 - un fascicolo L. 150 - un fascicolo delle annate precedenti L. 300. - Per l'Estero, esclusi i paesi della Comunità Economica Europea, tutti i prezzi si intendono raddoppiati. I fascicoli disguidati devono, essere richiesti entro 30 giorni dalla data di pubblicazione. L'importo degli abbonamenti deve essere versato esclusivamente sul c/c postale n 10/535, intestato al Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna - Cagliari.

AVVERTENZE — Il Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna s pubblica in Cagliari ed è suddiviso in tre parti: nella PRIMA parte sono pubblicati tutte le leggi e i regolamenti della Regione, i decreti del Presidente della Giunta e quelli degli Assessori - integralmente o in sunto - che possono interessare la generalità dei cittadini, nonché le disposizioni e i comunicati emanati dal Presidente della Giunta e del Consiglio e dagli Assessori; nella SECONDA parte sono pubblicati le leggi e i decreti dello Stato che interessano la Regione, le circolari la cui divulgazione sia ritenuta opportuna e gli annunzi ed avvisi prescritti dalle leggi e dai regolamenti vigenti nella Regione; nella TERZA sono pubblicati gli annunzi e gli avvisi di cui per legge era obbligatoria la pubblicazione nei soppressi fogli degli annunzi legali delle Province e quelli liberamente richiesti dagli interessati, ovvero prescritti da leggi dello Stato.

Il Bollettino Ufficiale è in vendita presso la Direzione in Via Cino da Pistoia 16, Cagliari alla quale possono richiedersi anche i fascicoli arretrati, nonché presso le Sezioni di controllo sugli atti degli Enti Locali di Nuoro, Oristano e Sassari.

SOMMARIO

PARTE PRIMA

LEGGI E DECRETI

DECRETO DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA 31 gennaio 1978, n. 70-u.

Definizione delle tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28.1.1977, n. 10 - Errata corrige.

pag. 746

DECRETO DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA 11 aprile 1978, n. 362-u.

Correzioni ai decreti dell'Assessore degli EE.LL., Finanze ad Urbanistica recanti: «Definizione delle tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28.1.1977, n. 10 «Determinazione delle quote del contributo di concessione afferente il costo di costruzione ai sensi della legge 28.1.1977, n. 10».

pag. 746

PARTE SECONDA

COMUNICATO DELL'ASSESSORATO DEGLI EE.LL., FINANZE E URBANISTICA

Riunioni periodiche 1978 su materia urbanistica.

pag. 746

CIRCOLARE DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA, 20 marzo 1978, n. 2-A (Ma-Per).

Istruzioni per l'applicazione delle disposizioni di carattere innovativo contenute nel D.P.G.R. 1.8.1977, nr. 9743-271, pubblicato nel BUR n. 29 dell'.8.8.1977.

pag. 747

CIRCOLARE DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA 20 marzo 1978 - 3B (Ma Ol).

Criteri per la redazione degli studi di disciplina del territorio di cui all'art. 7 della L.R. 9.3.1976, n. 10.

pag. 764

CIRCOLARE DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA 20 marzo 1978, n. 4/C (Bo-Ol).

Legge 18.4.1962, n. 167 e successive modifiche e integrazioni - Aspetti tecnici e giuridici relativi ai piani di zona e istruzioni per il loro dimensionamento.

pag. 782

CIRCOLARE DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA 20 marzo 1978, n. 5-D (Am-Ma).

Chiarimenti in merito alle disposizioni contenute nella legge 28.1.1977, n. 10 ed istruzioni per l'applicazione dei decreti assessoriali 31 gennaio 1978, n. 70, 71 e 72, relativi rispettivamente alla definizione delle tabelle parametriche, alla determinazione della quota di contributo afferente il costo di costruzione ed alla aprovazione della Convenzione -tipo.

pag. 790

2) Lanusei. Ispettorato Distrettuale delle Foreste - Via Gennauara per i Comprensori n. 11, 13 e 22;

3) Nuoro: Sezione di Controllo dell'Assessorato Enti Locali - per i Comprensori n. 7, 8, 9, 10 e 12;

4) Oristano: Sezione di Controllo dell'Assessorato Enti Locali - per i Comprensori n. 14, 15, 16, 17, 18 e 25;

5) Sassari: Sezione di Controllo dell'Assessorato Enti Locali - per i Comprensori n. 1, 2 e 5;

6) Tempio: Ufficio staccato dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura - Palazzo Regionale, Piazza Brigata Sassari - per i Comprensori n. 3, 4 e 6.

Le riunioni si terranno, alle ore 10:

— presso la sede di Cagliari:
nei giorni: 5 giugno, 24 luglio, 11 settembre, 30 ottobre, 13 novembre e 11 dicembre;

— presso la sede di Lanusei:
nei giorni: 6 giugno, 25 luglio, 12 settembre, 31 ottobre, 14 novembre e 12 dicembre;

— presso la sede di Nuoro:
nei giorni: 19 giugno, 10 luglio, 25 settembre, 16 ottobre, 27 novembre e 18 dicembre;

— presso la sede di Oristano:
nei giorni: 7 giugno, 26 luglio, 13 settembre, 25 ottobre, 15 novembre e 13 dicembre;

— presso la sede di Sassari:
nei giorni: 20 giugno, 11 luglio, 26 settembre, 17 ottobre, 28 novembre e 19 dicembre;

— presso la sede di Tempio:
nei giorni: 21 giugno, 12 luglio, 27 settembre, 18 ottobre, 29 novembre e 20 dicembre.

Sono invitati a partecipare alle riunioni gli amministratori ed i funzionari amministrativi e tecnici dei Comuni e dei comprensori ed è altresì gradita la presenza di professionisti e di operatori del settore.

Se, per impedimenti vari o per una maggiore comodità logistica o per un migliore approfondimento dei problemi, si vorrà partecipare alle riunioni indette in sede diversa da quella indicata per i Comprensori di appartenenza, non vi è naturalmente alcuna difficoltà.

L'Ufficio scrivente è a disposizione nelle giornate del venerdì per qualsiasi chiarimento relativo alla materia urbanistica ed all'istruttoria delle pratiche.

Carrus

CIRCOLARE DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA, 20 marzo 1978, n. 2-A (Ma-Per).

Istruzioni per l'applicazione delle disposizioni di carattere innovativo contenute nel D.P.G.R. 1.8.1977, nr. 9743-271, pubblicato nel BUR n. 29 dell'.8.8.1977.

Premessa

A distanza di vari mesi dall'entrata in vigore del Decreto del Presidente della Giunta 1.8.1977, n. 9743-271, l'Assesorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, avendo constatato che continuano a pervenire richieste di chiarimenti in merito a singole disposizioni contenute nel Decreto citato, ritiene opportuno fornire, con la presente circolare, un testo esplicativo utile ai soggetti interessati all'applicazione della normativa in esso contenuta.

Si vuole con ciò dare una risposta ai numerosi quesiti che finora sono stati prospettati, ed inoltre offrire un'interpretazione ufficiale a quelle disposizioni del decreto che avendo un carattere innovativo, possono presentare difficoltà nell'applicazione pratica o necessitano comunque di integrazioni esplicative e di chiarimenti.

A) *Campo di applicazione (art. 1).*

In forza delle disposizioni contenute nell'art. 3 della L.R. 9.3.1976, n. 10, il nuovo Decreto deve trovare applicazione in tutti gli strumenti urbanistici dei Comuni della Sardegna, che hanno l'obbligo di adeguarvisi, con adozione di apposita variante.

La delibera consiliare, con la quale il Comune dispone l'adeguamento, deve essere accompagnata, in quadruplice copia, dagli elaborati dello strumento urbanistico opportunamente modificati, sia per quanto riguarda la normavita (regolamento edilizio e norme di attuazione) sia per quanto riguarda la cartografia.

Inoltre è necessario compilare l'allegato modulo che riassume le previsioni dello strumento urbanistico.

Per detta variante non deve ritenersi necessaria la preventiva autorizzazione.

Essendo ormai scaduto il termine concesso per lo adeguamento, in mancanza di esso non saranno prese in esame varianti agli strumenti urbanistici.

L'obbligo di adeguamento non significa che i Comuni debbano recepire letteralmente tutte le disposizioni del Decreto in argomento, ma soltanto che le norme dello strumento urbanistico comunale non possono stabilire limiti di densità edilizia e di altezza dei fabbricati superiori

o distanze tra pareti prospicienti e dotazioni di spazi pubblici inferiori a quelli contenuti nel Decreto presidenziale, essendo in potestà dell'Amministrazione Comunale la prescrizione di norme urbanistiche ed edilizie eventualmente più restrittive.

Si ricorda in proposito che i limiti massimi e le dotazioni minime fissate dal decreto 1.8.1977 sono inderogabili per disposizione dell'art. 17 della legge 6.8.1967, n. 765, cioè non possono essere superate neanche con la particolare procedura di deroga prevista dall'art. 16 della legge medesima.

Inoltre, nelle more dell'adeguamento, il decreto, ai sensi del penultimo comma dell'art. 1 che riproduce una disposizione del già citato articolo 3 L.R. n. 10, esplica un'efficacia immediata, in quanto, dalla data della sua entrata in vigore, non possono essere rilasciate concessioni edilizie, nè adottati piani particolareggiati o piani di zona, nonchè studi di disciplina delle zone F o piani di lottizzazione, che siano in contrasto con le norme del decreto.

Sono fatte salve soltanto quelle concessioni edilizie da rilasciare in attuazione di piani particolareggiati o piani di zona già approvati con decreto regionale nonché di piani di lottizzazione già muniti di nulla osta regionale antecedentemente al 9.8.1977.

Può pertanto affermarsi che i Sindaci possono rilasciare le concessioni edilizie soltanto per progetti che siano conformi sia alle prescrizioni dello strumento urbanistico comunale sia alle disposizioni del decreto in argomento oltre che, naturalmente, alla normativa urbanistica generale e in particolare alla legge 28.1.1977, n. 10.

Appare infine superfluo precisare - ma è forse opportuno - che non possono rilasciarsi concessioni edilizie per opere conformi al decreto, ma in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico; ovverossia le norme eventualmente più permissive del decreto non possono applicarsi nei Comuni fino a quando e nella misura in cui non vengano formalmente recepite.

Si coglie altresì l'occasione per raccomandare l'osservanza, in sede di adeguamento, del disposto dell'art. 13 della legge 11 giugno 1971, n. 426.

B) *Classificazione dei Comuni (art. 2).*

I Comuni vengono attualmente suddivisi in quattro classi, in luogo delle due precedenti.

Il criterio che determina l'appartenenza di un Comune ad una determinata classe è rimasto lo stesso ed è dato dalla capacità insediativa prevista dallo strumento urbanistico, con la sola esclusione della popolazione insediabile nella zona agricola.

C) *Zone territoriali omogenee (art. 3).*

Sono innanzitutto cambiati i criteri per la individuazione delle zone di completamento. Successivamente alla entrata in vigore del nuovo decreto, possono essere individuate come zone B di completamento solo quelle superfici in cui l'area utilizzata ai fini edificatori non sia inferiore al 10% di quella complessiva per i Comuni sino a 5.000 abitanti, e non inferiore al 20% per tutti gli altri Comuni.

La sussistenza di tali requisiti va verificata per superfici non superiori ai 5.000 mq.

Per area utilizzata deve intendersi la superficie coperta, risultando questo l'unico criterio che permette una precisa verifica quantitativa.

Deve altresì trattarsi di area utilizzata legittimamente, apparendo ovvio che eventuali costruzioni abusive non fanno sorgere il diritto alla classificazione dell'area in zona di completamento.

Inoltre, per motivi di razionalità urbanistica, le nuove superfici da individuare come zona B devono trovarsi in rapporto di contiguità con il centro abitato o con frazioni o borgate, non potendosi classificare come zona B piccole aree individuate attorno a case isolate lontane dal centro abitato.

Da rilevare inoltre che le zone turistiche, anche se in presenza dei requisiti per essere classificate di completamento, dovranno sempre essere individuate come zone F.

Analogamente le stesse zone, in assenza dei predetti requisiti, non potranno essere classificate come zone C.

Ai fini dell'istruttoria e della definizione delle relative pratiche, sarà opportuno che i Comuni trasmettano anche una planimetria delle opere di urbanizzazione esistenti e/o da realizzare, con l'indicazione di come intendano reperire la quantità minima prescritta di spazi pubblici nelle zone che vengono proposte di completamento.

L'altra novità dell'art. 3 del decreto è la previsione di due nuove zone omogenee:

1) le zone G, che comprendono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature e impianti di interesse generale e di livello prevalentemente sovraccomunale, la cui individuazione é pertanto facoltativa in sede di strumento urbanistico comunale; appare opportuno precisare che per determinati impianti, quali per esempio un depuratore, vanno individuate apposite e separate zone G con destinazione specifica;

2) le zone H, che comprendono le parti del territorio di particolare pregio naturalistico o di particolare interes-

se per la collettività, che devono essere obbligatoriamente individuate e devono comprendere le fasce di rispetto indicate nel decreto, nonchè le aree da sottoporre a vincolo particolare.

Sia per le zone G che per le zone H, l'esemplificazione contenuta nel decreto è naturalmente a solo titolo indicativo, per cui, per esempio, sarà necessario classificare tra le zone H anche le golene dei fiumi, le aree di rispetto cimiteriale, gli stagni, le zone umide, le fasce intorno a questi e simili.

Infine, si fà presente che gli strumenti urbanistici comunali con indicazioni di zona diverse da quelle del decreto devono essere uniformati all'art. 3 del decreto medesimo.

Le zone omogenee individuate dal decreto presidenziale, con eccezione della zona G, comprendono anche le aree destinate ai servizi: per l'istruzione (S1), per attrezzature di interesse comune (S2), per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (S3) e per parcheggi (S4).

Nel caso che tali aree vengano individuate nella cartografia, è opportuno indicarle con i simboli sopra riportati tra parentesi. E' inoltre opportuno, nel caso che si tratti di superfici particolari, utilizzare la simbologia indicata nell'allegato B.

D) *Rapporto tra cubatura e abitanti insediabili e suddivisione dei volumi (art. 4 - 1.o comma).*

L'art. 4 del decreto, prima di fissare gli indici massimi di fabbricabilità per le singole zone omogenee, stabilisce in via preliminare alcune norme relative al rapporto mc/abitante, alla suddivisione dei volumi tra residenze e servizi e al computo dei volumi.

Il rapporto tra cubatura e abitanti è fissato, di norma, in 100 mc/ab. per la residenza e in 60 mc/ab. per le zone F.

Il volume realizzabile deve essere suddiviso tra residenze e servizi nella misura indicata nel decreto, intendendosi la percentuale di volume destinata alla residenza come massimo insuperabile e la percentuale dei volumi destinata a servizi come un minimo che deve essere comunque riservato.

Ciò significa che per le zone A, B, C, in sede di piano esecutivo (particolareggiato, di zona o di lottizzazione), non può essere superato per le residenze il 70% dei volumi complessivamente ammissibili.

Ulteriori volumi, in misura non superiore al 20%, possono essere realizzati solo se destinati a servizi connessi con la residenza. La destinazione di detti servizi, non necessariamente specificata in dettaglio in sede di studio urbanistico, deve comunque essere verificata dall'Amministrazione Comunale in sede di esami dei progetti esecutivi.

Il 10% dei volumi ammissibili deve invece essere riservato a servizi pubblici, cioè ad edifici, impianti e attrezzature pubbliche da realizzare secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale o direttamente dalla stessa su aree pubbliche o destinate a divenire tali in seguito a cessione.

Nel caso che il Comune non intenda utilizzare immediatamente i volumi riservati a servizi pubblici, questi non potranno essere assegnati ai privati, ma dovranno essere accantonati per eventuali future esigenze di servizi pubblici.

Possono invece essere utilizzati per servizi pubblici eventuali volumi rientranti nella quota riservata ai servizi connessi con la residenza, cui i privati espressamente rinuncino.

Inoltre i volumi pubblici possono essere incrementati, con la procedura di deroga prevista dall'art. 16 della legge 6.8.1967, n. 765, senza pregiudizio per la quota di volumi spettante ai privati e sempre nel rispetto degli indici massimi inderogabili fissati nel decreto.

Analogo discorso deve essere fatto per le zone turistiche, applicando le percentuali appositamente prescritte e tenendo conto che eventuali servizi connessi con la residenza vanno ricompresi nella quota di volumi destinata alla residenza.

Per servizi strettamente connessi con la funzione residenziale, che possono essere separati oppure compresi negli edifici residenziali, sono da intendersi:

— studi professionali e laboratori artigianali ammissibili in zona residenziale;

— locali per cantine, vani scala condominiali, garage, caldaie e simili;

— negozi e centri commerciali, bar, ristoranti e simili;

— servizi sociali e culturali.

E) *Computo dei volumi (art. 4 - 2.o, 3.o, 4.o e 5.o comma).*

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

a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purchè la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente

dall'Amministrazione Comunale, 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 questo, dovendo essa computarsi diversamente, secondo i criteri tradizionali, ai fini del rispetto dell'altezza massima prescritta dagli strumenti urbanistici.

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

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

Per tetti sfalsati o con falde assimmetriche si conserva lo stesso criterio, semprechè le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Ugualmente non si tiene conto di quella parte dei volumi interrati e/o seminterrati sottostanti al sopradescritto punto a), sempre che siano adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili; qualora detti locali siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna.

Dalla lettura dell'art. 4 sembrerebbe esistere un contrasto tra il 2.o ed il 4.o comma.

Il 2.o comma stabilisce chiaramente il criterio da adottare per determinare l'altezza utile al fine del computo dei volumi.

Il punto, quota media del piano di campagna in corrispondenza del prospetto a monte, definisce un piano orizzontale ideale, al dì sopra del quale il volume va computato.

I volumi seminterrati al dì sotto di tale piano, e quindi i vani, non sono da computarsi ai fini della determinazione del volume solo se destinati a cantine, depositi, ecc.

Può capitare che la copertura del vano seminterrato non coincida con il suddetto piano ideale, ma che questo suddivida in due parti i locali seminterrati.

In tal caso i volumi da non computare ,sempre che si verifichino le altre condizioni, sono quelli relativi ai vani o meglio alla porzione di vani che si trovano al di sotto del piano citato ideale.

A maggior chiarimento dei criteri sopra illustrati si vedano gli esempi allegati.

Le suddette norme sul computo dei volumi possono essere adottate dai Comuni in sede di adeguamento al decreto e recepite nello strumento urbanistico comunale, ma rimane in facoltà dell'Amministrazione Comunale la adozione di criteri diversi, ritenuti più rispondenti alle esigenze del proprio territorio, purchè non siano più permissivi di quelli sopra illustrati.

Si ritiene in questa sede di poter suggerire l'adozione delle suddette norme ai Comuni di montagna, nei quali altrimenti spesso non sarebbero possibili neanche modesti interventi edificatori senza la preventiva formazione di un piano esecutivo, stante il limite dei 3 mc/mq per la concessione diretta, prescritto dall'art. 17 della legge 6.8.1967, n. 765.

Nelle zone turistiche, invece, paiono opportuni criteri più rigidi per il computo dei volumi.

F) *Indici massimi di fabbricabilità nelle zone A, B e C (art. 4).*

Relativamente alle zone A e B la normativa è rimasta invariata. Si coglie l'occasione comunque per invitare le Amministrazioni Comunali a valutare l'opportunità di ammettere le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni solo in seguito alla predisposizione di apposito piano particolareggiato, in assenza del quale consentire soltanto gli interventi di risanamento conservativo per ragioni statiche ed igieniche, prestando inoltre la dovuta attenzione ai particolari costruttivi, ai materiali usati e all'arredo esterno.

Si ricorda inoltre che, per espressa disposizione del già citato art. 17 della legge 6.8.1967, n. 765 nonchè dell'art. 3 della L.R. 9.3.1976, n. 10, non possono superarsi nell'edificazione i limiti di 3 mc/mq di volume e di 25 mt. di altezza se non previa predisposizione di apposito piano particolareggiato o di lottizzazione. Quindi, quando lo strumento urbanistico preveda indici superiori ai 3 mc-mq o altezze maggiori ai 25 metri, l'attuazione della normativa deve avvenire sempre attraverso i suddetti piani attuativi.

Nelle zone C viene prescritto, in luogo dell'indice fondiario, l'indice territoriale massimo, che consente ai Comuni ed ai progettisti una maggiore libertà di scelta e di progettazione rispettivamente in sede di determinazione della normativa comunale e nella predisposizione dei piani esecutivi.

L'Amministrazione Comunale può cioè stabilire l'indice fondiario nel proprio strumento urbanistico, oppure limi-

tarsi anch'essa alla fissazione dell'indice territoriale, rinviando al momento dello studio dei piani esecutivi la scelta tra un'edificazione più o meno sparsa ed una più o meno accorpata.

E' evidente che in tal modo può arrivarsi anche ad indici fondiari notevolmente alti, ma con corrispondente aumento delle superfici libere, che, a parità di viabilità, possono andare eventualmente ad incrementare gli standards urbanistici.

G) *Indici di fabbricabilità nelle zone agricole (art. 4).*

La novità del decreto è rappresentata dalla fissazione di indici di fabbricabilità differenziati.

— Per le residenze l'indice fondiario massimo è stabilito in 0,03 mc/mq.

— Per le attrezzature agricole e zootecniche l'indice fondiario massimo è stabilito in 0,10 mc/mq, con possibilità di incremento previo parere favorevole da richiedersi all'ispettorato provinciale dell'agricoltura ed all'Assessorato Regionale competente in materia di urbanistica.

La dizione del decreto, ove si dice che per dette opere i volumi «non vengono computati», non significa che non debbono essere calcolati, altrimenti non potrebbe sapersi quando vi sia necessità del previo parere favorevole. Significa piuttosto che i volumi per attrezzature agricole e zootecniche sono ammessi in via normale sino al limite di 0,10 mc/mq, per superare il quale occorre la particolare procedura prevista dal decreto.

E' opportuno ricordare alle Amministrazioni Comunali l'importanza di un attento esame dei progetti, al fine di evitare il mascheramento di volumi destinati ad usi residenziali o commerciali prospettati artatamente come volumi tecnici per attrezzature.

Nei casi dubbi sarà opportuno chiedere un parere all'ispettorato provinciale dell'agricoltura, e sarebbe altresì auspicabile un controllo periodico da parte del Comune per verificare il rispetto della destinazione d'uso dichiarata.

Per quanto riguarda i silos a trincea, non trattandosi di superficie coperta, la relativa volumetria non deve essere nè computata nè calcolata.

Inoltre, quando gli insediamenti o gli impianti superano i 3.000 mc. di volume, o il numero di venti unità lavorative, o il numero di 100 capi bovini (o numero equivalente di capi di altre specie), occorre comunque il previo parere favorevole degli Assessorati regionali competenti in materia di urbanistica, agricoltura, ecologia e programmazione.

La richiesta deve essere inoltrata alla Divisione Urbanistica dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, che provvederà a sentire gli altri Assessorati, che esprimeranno il loro parere tramite i loro rappresentanti in sede di Commissione Consultiva Regionale competente in materia di urbanistica.

La richiesta, acompagnata dal parere della Commissione Edilizia Comunale, nonchè dal progetto in duplice copia, dovrà essere opportunamente corredata della documentazione necessaria ad un esame esauriente della pratica sotto i vari profili.

In particolare dovranno essere indicati:

— ubicazione dell'insediamento o dell'impianto;
— distanze da agglomerati urbani, case sparse, strade statali e provinciali;
— direzione dei venti dominanti;
— numero di addetti;
— tipo di lavorazione e ciclo produttivo;
— numero di capi di bestiame, modalità di allevamento e tipo di alimentazione;
— quantità di acqua per i diversi usi;
— tipo di trattamento adottato per i liquami di scarico;
— recapito finale degli scarichi.

Per quanto riguarda in particolare gli allevamenti zootecnici il recapito finale ottimale è il suolo agricolo per la sua capacità di depurazione naturale e per i vantaggi che potrebbero derivarne agli effetti agronomici.

In tal caso la quantità di liquame ammissibile per la utilizzazione agronomica è quella corrispondente ad un carico non superiore a 40 q.li-ha di peso vivo di bestiame di allevamento.

Le aziende che rispondono a tale caratteristica possono effettuare lo smaltimento anche senza pretrattamento a condizione che siano assicurate la salvaguardia idrica delle falde, la tutela igienica delle colture e degli addetti.

Resta inteso che sarà comunque opportuno verificare che lo smaltimento sia compatibile con le effettive capacità di mineralizzazione del terreno e che eventuali superi di liquame dovranno essere immediatamente interrati.

Nel caso in cui lo smaltimento avvenga sul suolo, dovranno essere allegate alla richiesta di parere, oltre alle notizie di carattere generale precedentemente elencate, anche le seguenti, relative al sito ove avviene lo smaltimento:

— caratteristiche dell'area (topografiche, morfologiche, geologiche, climatiche, idrologiche e idrografiche);

— eventuale presenza di falde acquifere e loro profondità;

— distanza del sito dai corpi idrici superficiali più vicini ed eventuali cautele adottate per evitare sversamenti dei liquami negli stessi;

— tipo di sistemazione idraulico - agraria dell'area e relativa pendenza;

— destinazione colturale;

— metodo di distribuzione del liquame nel suolo (aspersione, infiltrazione laterale, sommersione, deflusso superficiale etc.).

Si precisa inoltre che, per il buon andamento del sistema di smaltimento, dovranno essere previste idonee vasche impermeabili per il contenimento e la collocazione dei liquami nei periodi nei quali, in relazione all'andamento climatico, non vi sia domanda di acqua o di nutrienti da parte della vegetazione, o si verifichino eccessi d'acqua nel suolo che possano causare ruscellamenti o stagnazioni.

Per gli allevamenti di suini il volume di tali vasche non dovrà essere inferiore ad una capacità di accumulo corrispondente a 4 mesi di deiezioni.

Sarà altresì opportuno prevedere intorno all'area ove avviene lo smaltimento una fascia di rispetto, che si consiglia intorno agli 80 mt., nella quale non è ammessa la presenza di abitazioni e di strade statali e provinciali.

Ad ogni buon conto, fino a che la Regione non avrà emanato la normativa integrativa e di attuazione di cui all'art. 4 della legge 10.5.1976, n. 319, si farà riferimento, per ciò che concerne lo smaltimento dei liquami nel suolo, alle Norme tecniche generali contenute nell'allegato 5 alla delibera in data 4.2.1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, pubblicata nel supplemento ordinario alla G.U. n. 48 del 21.2.1977.

Qualora il recapito finale dei liquami sia previsto in acque superficiali, dal momento che dovrà essere assicurato il rispetto degli standards di scarico di cui alla tab. A della legge 10.5.1976, n. 319, l'insediamento dovrà essere dotato di adeguato impianto di trattamento il cui progetto dovrà essere incluso nella documentazione allegata alla richiesta di parere.

Ove i liquami vengano invece recapitati in pubbliche fognature, dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di accettabilità fissati dall'Ente gestore delle stesse, per cui l'insediamento dovrà essere dotato di idoneo impianto di pretrattamento, il cui progetto dovrà essere identicamente allegato alla richiesta di parere.

Si precisa inoltre che per capi bovini devono intendersi capi bovini adulti a stabulazione permanente, per i quali soltanto è possibile stabilire in modo razionale delle equivalenze con capi d'altre specie.

Fino all'acquisizione di precisi elementi di valutazione derivanti dall'effettuazione di specifici studi al riguardo, il numero di capi equivalente a 100 capi bovini a stabulazione permanente è il seguente:

— 200 scrofe in centro parentale aperto;
— 40 scrofe in centro parentale a ciclo integrale;
— 400 suini da ingrasso;
— 2000 agnelli da ingrasso;
— 5000 conigli;
— 8000 polli-galline.

Naturalmente devono essere richiesti i pareri in questione anche per gli impianti o insediamenti destinati all'allevamento di capi di specie diverse che, considerati complessivamente, equivalgono a oltre cento capi bovini (per esempio: 100 scrofe in centro parentale aperto + 200 suini da ingrasso + 100 agnelli da ingrasso equivalgono a 150 capi bovini).

Sono inoltre previsti indici differenziati per opere a destinazione diversa da quella agricola e zootecnica, che vengono in tal modo ad essere ammesse in via normale in zona agricola sia pure con particolari procedure.

Tali opere sono divise in due gruppi:

1) I punti di ristoro e quelle opere (insediamenti o attrezzature o impianti) che abbiano un carattere particolare rispetto alla destinazione agricola (per esempio una polveriera) e che non siano localizzabili altrove, sono ammessi, purchè a distanza inferiore a 1.000 metri dal perimetro delle zone residenziali urbane e previa deliberazione del Consiglio Comunale, sino al limite di 0,10 mc/mq.
Detto indice può essere incrementato sino al limite massimo di 0,50 mc/mq, previo nulla osta dell'Assessorato Regionale competente.
La richiesta di nulla osta deve essere accompagnata, anche in questo caso, dal parere della Commissione Edilizia Comunale, dal progetto in duplice copia, ed eventualmente dalla delibera del Consiglio Comunale, che però può essere assunta anche successivamente all'acquisizione del nulla osta regionale.
Come punti di ristoro devono tendersi, a titolo esemplificativo, i bar, le tavole calde, i piccoli ristoranti, con eventualmente annesso un numero limitato - comunque non superiore a venti - di posti letto. Non potranno invece considersi punti di ristoro gli alberghi o comunque gli alloggi con funzione chiaramente di residenza stagionale, e rappresentanti perciò un'attrezzatura turistica da localizzare nelle apposite zone omogenee.

2) Gli impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni di ponti-radio, ripetitori e simili sono ammessi, previa deliberazione del Consiglio

Comunale, entro il limite massimo di 1 mc/mq.
Detto limite, come del resto quello di 0,03 mc/mq per le residenze, non è in alcun modo incrementabile o derogabile. L'esemplificazione inoltre dei tipi di impianto ammissibili mostra chiaramente che deve trattarsi di impianti che per motivi tecnici hanno necessità di sorgere in una determinata località.

Va fatto presente infine che i pareri e i nulla osta di cui sopra non sostituiscono quelli previsti da leggi particolari e/o di competenza delle Soprintendenze ai Beni Culturali e alle Antichità in relazione a territori sottoposti a speciali vincoli, pareri che debbono sempre essere richiesti.

Si ricorda infine che nelle zone agricole, o porzioni di esse, per le quali disposizioni particolari di legge, o dello strumento urbanistico comunale o di eventuali piani regolatori territoriali prescrivono indici più restrittivi, questi ultimi devono essere naturalmente rispettati. A tale proposito si ricorda che i fabbricati ricadenti nella fascia costiera della larghezza di un chilometro devono rispettare le disposizioni di cui all'art. 12 della L.R. n. 10 del 9 marzo 1976 e pertanto l'indice fondiario di 0,01 mc/mq non è derogabile, salvo le deroghe ammesse dall'art. 14 della legge citata.

Per quanto riguarda normative particolari disposte da Piani Regolatori Territoriali si porta l'esempio del Piano delle aree di sviluppo industriale del Consorzio di Cagliari che prescrive per le residenze in zona agricola, nei Comuni di Cagliari, Assemini, Capoterra, Decimomannu, Decimoputzu, Dolianova, Maracalagonis, Monastir, Nuraminis, Quartu S. Elena, S. Sperate, Sarroch, Selargius, Serdiana, Serramanna, Sestu, Setitmo San Pietro, Sinnai, Soleminis, Ussana, Uta, Villasor e Villaspeciosa, un indice fondiario massimo di 0,01 mc/mq, che è inderogabile. Mentre sono applicabili le disposizioni relative ai punti b) e c) e successive, relative alle zone E dell'art. 4 del Decreto Presidenziale.

H) *Limiti di altezze dei fabbricati e di distanza tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata (art. 5).*

Non vi sono innovazioni sostanziali da segnalare per quanto riguarda l'altezza. Si ricorda piuttosto che, in forza dell'articolo 17 della legge 6.8.1967, n. 765, non può superarsi nell'edificazione il limite dei 25 metri di altezza se non previa predisposizione di apposito piano particolareggiato o di lottizzazione.

Nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A le altezze dei nuovi edifici non devono superare quelle degli edifici della zona A e comunque devono essere compatibili con esse.

Per le zone B è stata confermata la distanza minima assoluta tra pareti antistanti, di cui almeno una finestrata, nella misura di 8 o 10 metri, a seconda della classe di appartenenza del Comune. Vi è però adesso, e rappresenta una importante novità, la possibilità di ridurre detta distanza sia per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito sia per evitare l'inutilizzazione delle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, prospicienti le strade e contenute in un tessuto urbano definito o consolidato. La riduzione della distanza può applicarsi anche alle sopraelevazioni, purchè naturalmente rispettino gli altri limiti urbanistici (di altezza, di indice di fabbricabilità, etc).

Nelle zone diverse dalla A e dalla B, la distanza minima assoluta tra pareti antistanti, di cui almeno una finestrata, deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto; ma nelle porzioni di zone C già compromesse è facoltativa l'applicazione delle disposizioni relative alla zona B sulle distanze e sulle altezze.

Per quanto riguarda la distanza tra pareti non finestrate, essa può essere autonomamente disciplinata dallo strumento urbanistico comunale che può prescriverla nella stessa misura prevista per le pareti finestrate o può meglio prevedere che le costruzioni sorgano sul confine, con muro in comune o in aderenza e quindi con tipologie in linea o in schiera.

Per quanto riguarda la possibilità di riduzione della distanza minima prescritta per le pareti finestrate, essa deve essere valutata in sede di esame del singolo progetto, ma sarebbe auspicabile che lo strumento urbanistico indichi i tratti di strada con tessuto urbano già definito o consolidato, in cui applicare la prevista riduzione della distanza e quali sono le porzioni di zona C già compromessa, in cui applicare le norme della zona B sulle distanze e sulle altezze.

Altra novità importante del presente articolo è lo ampliamento del campo di applicazione delle distanze minime a protezione del nastro stradale fissato dal D.M. 1.4.1968, prima valevoli soltanto fuori dal centro abitato e cioè in zona agricola, ma attualmente da applicare in tutte le zone omogenee diverse dalla A e dalla B, in relazione alle strade statali e provinciali, nonchè alle strade comunali che abbiano funzione di collegamento tra diversi Comuni o tra centro abitato e frazioni o borgate, o tra centri abitati e insediamenti turistici, o - limitatamente ai Comuni della I classe - tra centri abitati e insediamenti industriali.

Per le strade non rientranti tra quelle sopra indicate, ma che abbiano funzione di collegamento tra zone del medesimo abitato, deve essere prescritta una distanza di almeno sei metri.

Dette norme tendono a salvaguardare le caratteristiche tecniche delle strade e, logicamente, non si applicano laddove già esiste uno stato di compromissione.

Da quanto detto ne deriva che lo strumento urbanistico deve definire la gerarchia della viabilità .

Nei Comuni di montagna, ove gli attuali strumenti urbanistici prevedano zone di espansione lungo i tornanti delle principali strade di collegamento e pertanto il rispetto delle distanze sopraddette comporti l'impossibilità di utilizzazione di tali zone, si suggerisce che esse vengano trasferite in altra parte del territorio comunale.

I) *Dotazione minime di spazi pubblici riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi negli insediamenti produttivi (artt. 6, 7, 8).*

Gli standards relativi sono rimasti gli stessi del precedente decreto. L'unica innovazione consiste nella possibilità data ai Comuni della IV classe di ridurli alla metà, cioè alle sole aree relative agli spazi pubblici attrezzati da destinare al gioco dei bambini e dei ragazzi ed ai parcheggi, previa dimostrazione della sufficienza dei servizi esistenti relativi all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune. Detta dimostrazione dovrà essere data con una dettagliata relazione compilata dall'Ufficio Tecnico Comunale, o eventualmente da altro tecnico appositamente incaricato, ed approvata dal Consiglio Comunale.

Nelle zone turistiche almeno il 50% della superficie territoriale deve essere destinata ai servizi: 20% per servizi privati e almeno il 30% deve essere ceduto all'Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda i campeggi, è sufficiente che nello studio della lottizzazione venga prevista la cessione del 30% di aree all'Amministrazione Comunale, in quanto all'interno dei campeggi stessi esistono i servizi centralizzati e quindi deve considerarsi già soddisfatta l'ulteriore percentuale del 20% da destinare a servizi.

Identico discorso vale per le attrezzature ricettive e pararicettive.

La dotazione di spazi pubblici o riservati indicata nel decreto deve sempre essere considerata come un minimo inderogabile, rimanendo affidata alla valutazione discrezionale dell'Amministrazione Comunale la possibilità di prescrivere dotazioni maggiori di spazi pubblici.

L) Criteri per la compilazione del modulo allegato.

Il modulo allegato deve essere compilato ogni qualvolta si adotti un nuovo strumento urbanistico, o una variante allo strumento urbanistico comunale vigente. Per variante devono intendersi anche gli adeguamenti a disposizioni di legge.

Nel caso che un Comune abbia frazioni o borgate, si consiglia di compilare schede separate per ogni nucleo abitato, riassumendo i dati in un'ulteriore modulo.

Nella testata del modulo devono essere indicati il Comune, il Comprensorio, la classe di appartenenza ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 1.8.1977, n. 9743-271, la superficie del territorio comunale e la popolazione residente.

Nella prima colonna va specificato se si tratta di zone ricadenti nel centro abitato o nelle borgate o frazioni.

Nella seconda colonna vanno riportate le diverse zone con la nomenclatura delle zone omogenee indicata dal D.P.G.R. 1.8.1977, prestando attenzione, nel caso che vi siano zone omogenee con indici differenti, ad indicarle in diverse righe.

Nella terza colonna va riportata la superficie di ciascuna zona in metri quadrati. Nella quarta e quinta colonna vanno riportati gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario.

Nella sesta colonna gli abitanti ottenuti come detto precedentemente

Nelle colonne 7, 8, 9 e 10 sono da riportare rispettivamente le superfici: per l'istruzione (S1), per attrezzature di interesse comune (S2), per spazi pubblici attrezzati (S3) e per parcheggi (S4).

La colonna 11 (S) è costituita dalla somma S1 + S2 + S3 + S4.

Nell'ultima colonna vanno riportate eventuali note o richiami.

Nel caso che lo strumento urbanistico non riporti aree specificatamente per servizi, è necessario calcolarle in base alle percetuali o ai mq. per abitante previsti dallo strumento urbanistico.

In mancanza, per qualche zona, anche di queste indicazioni dello strumento urbanistico, le rispettive caselle devono essere lasciate in bianco.

Si ricorda che con S devono essere indicate solo le aree per servizi di cui all'art. 6 del citato D.P.G.R., mentre i servizi di carattere sovracomunale sono da classificare come zona G.

Terminata l'elencazione nel prospetto delle singole zone, si dovranno riportare i totali relativi ad ogni zona omogenea (somma delle A, somma delle B etc.) e successivamente i totali delle zone residenziali (A + B + C).

Necessariamente le somme devono essere fatte per le colonne 3, 6, 7, 8, 9, 10 e 11.

Per quanto riguarda l'individuazione della classe di appartenenza, da riportare nella testata del modulo, si opera nel seguente modo: la popolazione insediabile va determinata calcolando la superficie delle singole zone residenziali (colonna 3) e moltiplicando per il relativo indice di fabricabilità territoriale (colonna 4).

I valori così ottenuti vanno quindi divisi per 100 mc/ab per le zone omogenee A, B e C e per 60 mc/ab per le zone turistiche F, come previsto dall'art. 4 del D.P.G.R. 1.8.1977, n. 9743-271.

La sommatoria degli abitanti delle singole zone, così ottenuti, fornisce la popolazione insediabile nel Comune.

Può capitare che qualche zona omogenea non abbia indice territoriale, in tal caso l'indice da applicare è quello fondiario (colonna 5), depurando l'area della zona omogenea delle aree da destinare a viabilità, che in prima approssimazione e salvo dimostrazione contraria è da ritenenrsi il 20% della complessiva, e delle aree da destinazionarsi a servizi.

Nel caso che nelle zone omogenee siano individuate aree per servizi, anche esse dovranno essere sottratte alle superfici da conteggiare ed inserite nelle rispettive colonne S.

Naturalmente per le zone omogenee o parti di esse ove esistano strumenti urbanistici attuativi, quali Piani di Zona 167, Piani Particolareggiati o di Lottizzazione, il computo va effettuato in base ai suddetti strumenti attuativi.

Cagliari, li 20 marzo 1978.

Carrus

ALLEGATO A

MODULO DA ALLEGARE ALLA VARIANTE E AGLI ADEGUAMENTI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Comune	Classe	Comprensorio	Superf. terr. com.le	Popol. resid. anno .....
.....	.....	N.	Ha	.....

1 Località	2 Zona	3 Superf.	4 I_t	5 I_f	6 Abit.	7 S_1	8 S_2	9 S_3	10 S_4	11 S	12 Note

Allegato B

SIMBOLOGIE CONSIGLIATE

S_t (Superficie territoriale)

- S S_{vpu} (Superficie viabilità pubblica)
  - S_{vvpu} (Superficie viabilità veicolare pubblica)
  - S_{vppu} (Superficie viabilità pedonale pubblica)
- S (Superficie delle aree destinate ad attrezzature pubbliche)
  - S_1 — Istruzione
  - S_2 — attrezzature d'interesse comune
  - S_3 — parco, gioco e sport
  - S_4 — parcheggi
- S_f (Superficie fondiaria privata)
  - S_{vvpr} — viabilità veicolare privata
  - S_{vppr} — viabilità pedonale privata
  - S_l — superficie lotti
  - S_{pr} — Superficie aree destinate ad attrezzature private

S_t

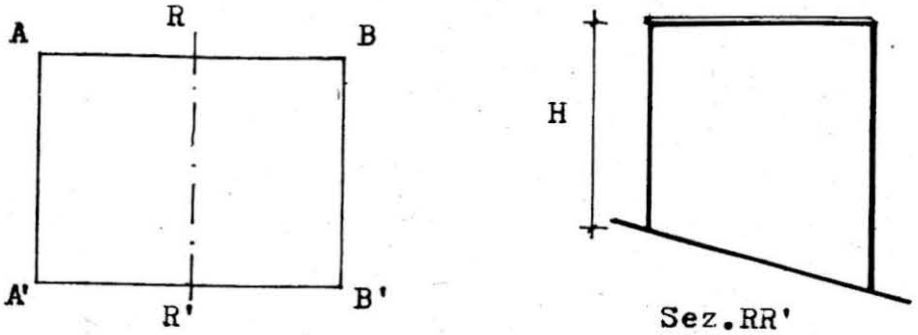
- S_{vpu} — superficie viabilità pubblica
- S_{serv} (min. 50% nelle zone F)
  - S — superficie aree destinate ad attrezzature pubbliche $S_1 + S_2 + S_3 + S_4$ (minimo 18 o 12 mq per abitante o, nelle zone turistiche, 30%)
  - S_{pr} — superficie aree destinate ad attrezzature private $S_{1pr} + S_{2pr} + S_{3pr} + S_{4pr} + S_{vp}$ (minimo 20% nelle zone turistiche)
- S_l — superficie fondiaria lotti

Allegato C

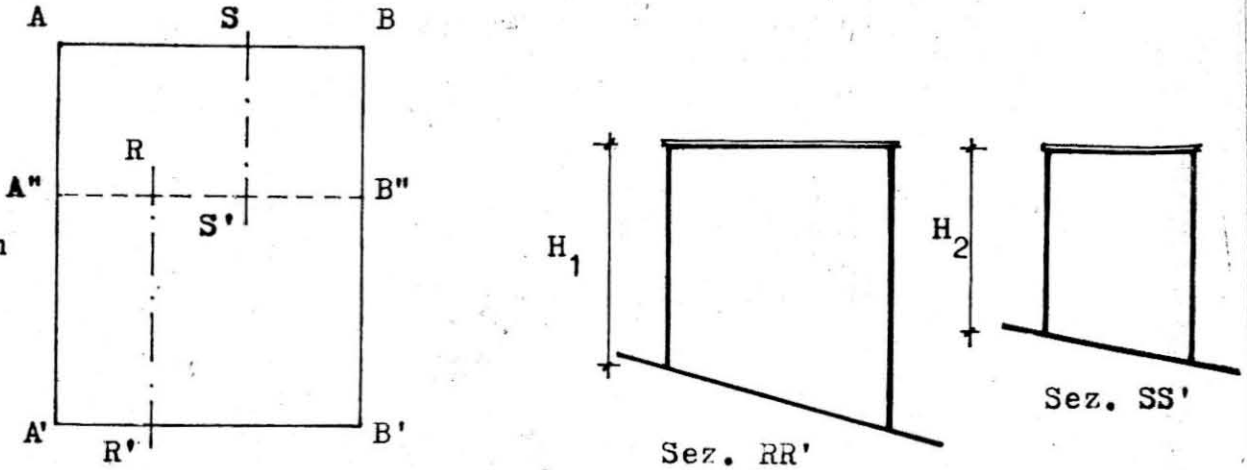
SCHEMI DI PIANTE E RISPETTIVE SEZIONI E ALTEZZE

* l'altezza H, in caso di terreno a monte accidentato, è la media ponderale delle altezze.

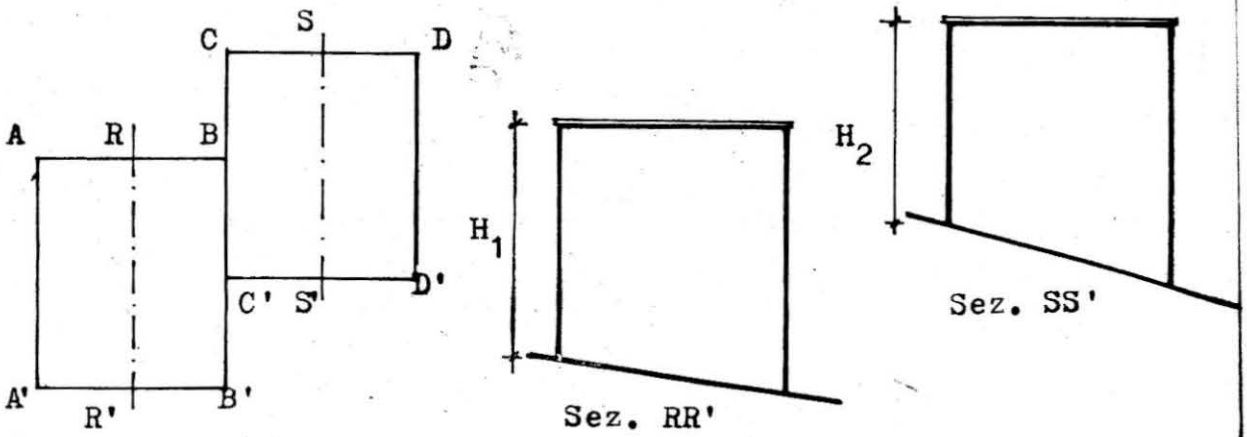
1) AA' < 12 m



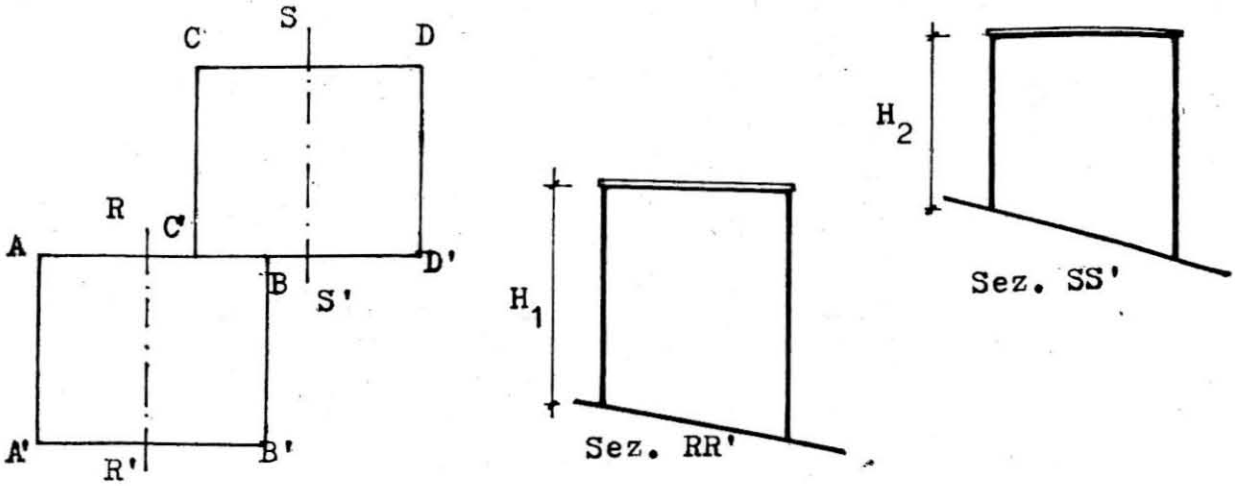
2) AA' > 12 m
A'A" =12 m



3) corpi sfalsati



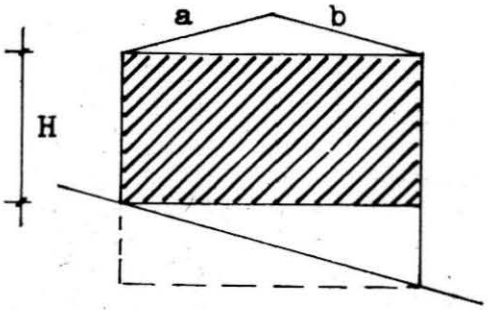
4) corpi sfalsati



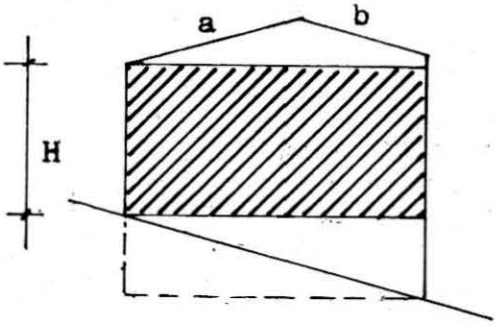
Allegato D

VOLUMI DEI SOTTOTETTI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI

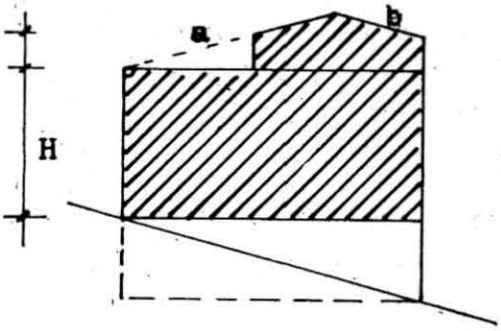
* il tratteggio a 45° indica il volume dell'edificio. Le parti bianche non si computano indipendentemente dalla posizione dei solai o dei piani di calpestio.



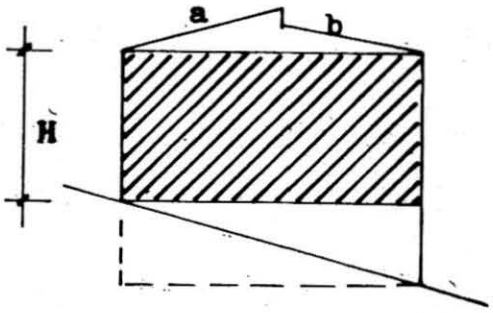
5) Pendenza < 35%
a = b



6) Pendenza < 35%
a ≠ b; (a — b) < 1/5a



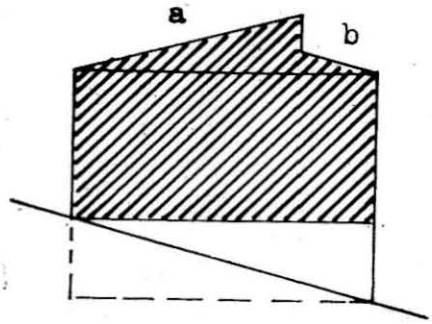
7) Pendenza < 35%
a ≠ b; (a — b) < 1/5a



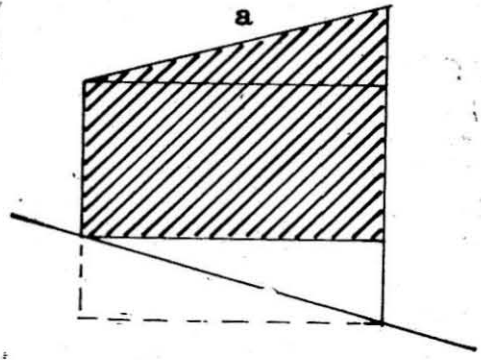
8) Pendenza < 35%
a = b;
a ≠ b; (a — b) < 1/5a

Allegato E

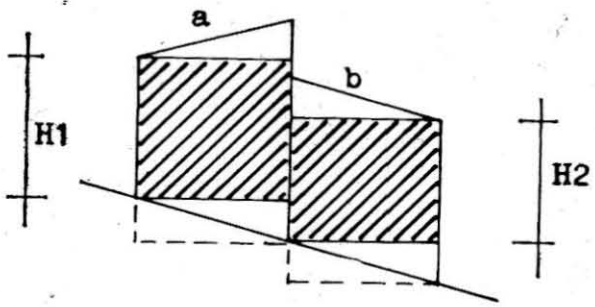
VOLUMI DEI SOTTOTETTI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI



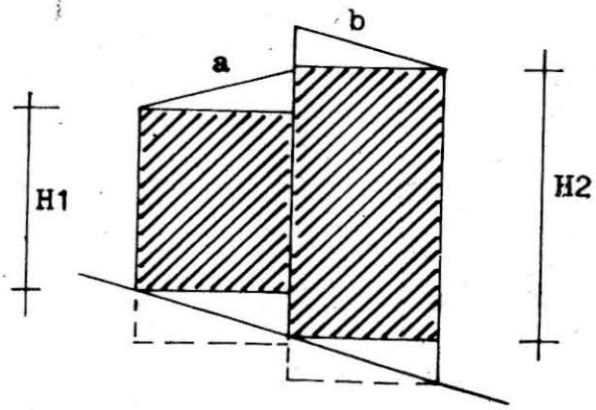
9) Pendenza < 35%
$a \neq b$; $(a - b) > 1/5a$



10) Pendenza < 35%
$a \neq b$; $b = 0$



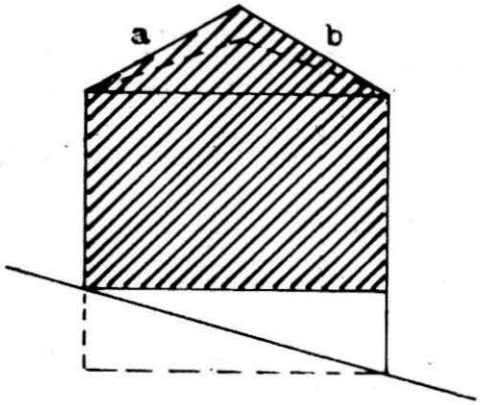
11) Pendenza < 35%
Corpi sfalsati
$a \neq b$; $a = b$



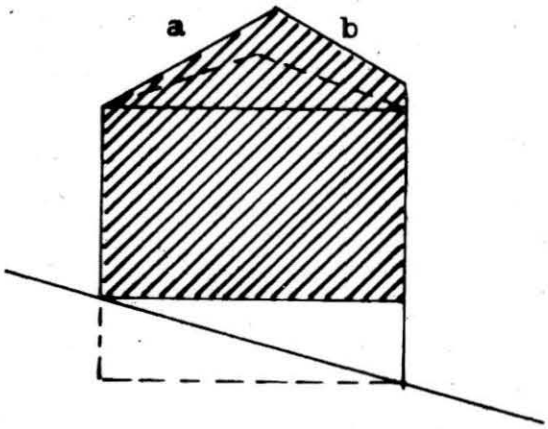
12) Pendenza < 35%
Corpi sfalsati
$a = b$; $a \neq b$

Allegato F

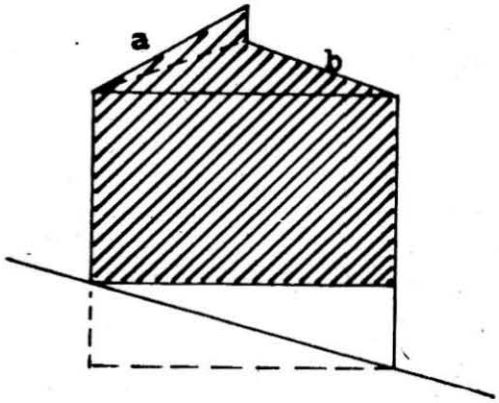
COMPUTO DEI VOLUMI DEL SOTTOTETTO



13) Pendenza > 35%
$a = b$



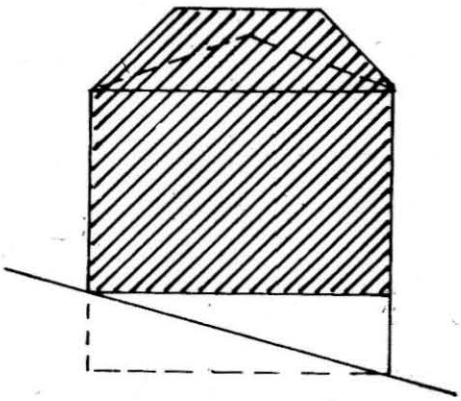
14) Pendenza > 35%
$a \neq b$



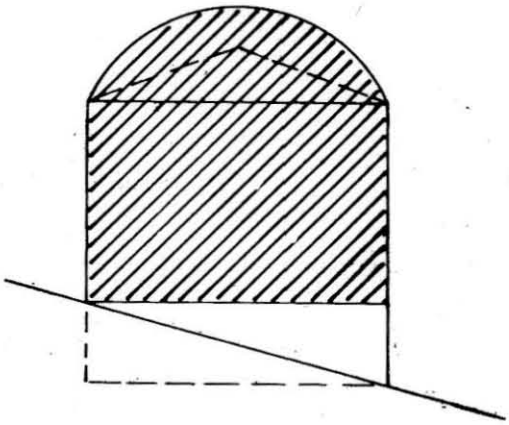
15) Pendenza > 35%
$a = b$; $a \neq b$

Allegato G

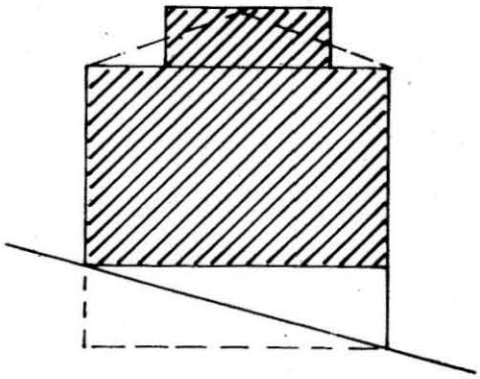
COMPUTO DEI VOLUMI DEL SOTTOTETTO



16) Pendenza > 35%



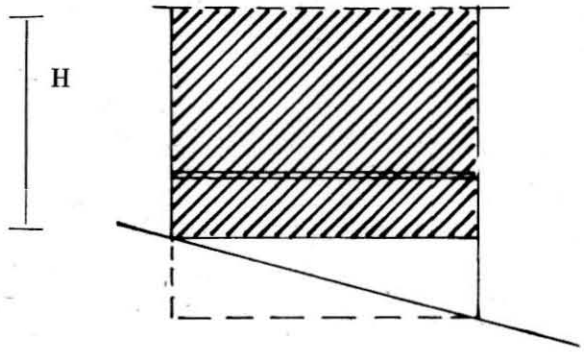
17) Cupola



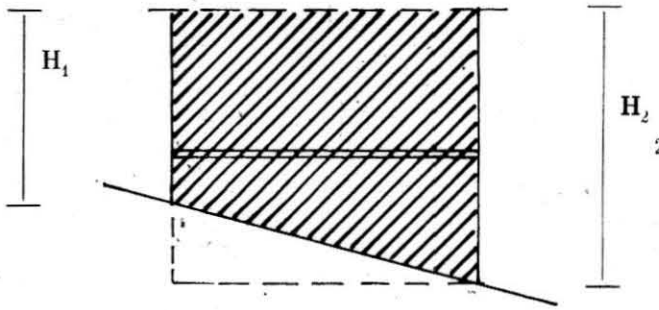
18) Attico

Allegato H

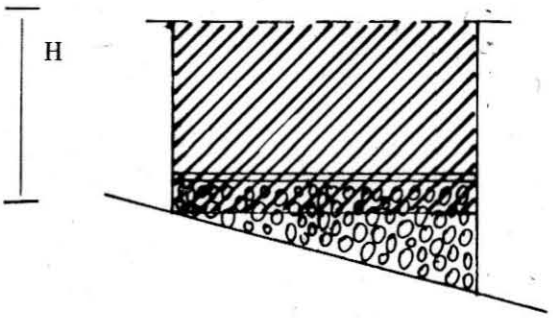
COMPUTO DEI VOLUMI DEL SEMINTERRATO



19) Seminterrato adibito a cantine ecc.



20) Seminterrato non adibito a cantine ecc.



21) Vespaio e massetto fuori terra