

**REGIONE SARDEGNA - DECRETO DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI,
FINANZE ED URBANISTICA 20 DICEMBRE 1983, N. 2266/U.**

**DISCIPLINA DEI LIMITI E DEI RAPPORTI RELATIVI ALLA FORMAZIONE DI
NUOVI STRUMENTI URBANISTICI ED ALLA REVISIONE DI QUELLI
ESISTENTI NEI COMUNI DELLA SARDEGNA.**

Art. 1. Campo di applicazione

Le disposizioni che seguono si applicano a tutti gli strumenti urbanistici dei Comuni della Sardegna in conformità al dispositivo dell'art. 5 della LR 19 maggio 1981. n. 17.

Art. 2. Classificazione dei Comuni

Ai fini del presente decreto i Comuni della Sardegna sono ripartibili, in funzione della popolazione residente e di quella prevista dallo strumento urbanistico generale, nelle seguenti quattro classi:

- Classe I - Comuni con oltre 20.000 abitanti;
- Classe II - Comuni da 10.000 a 20.000 abitanti;
- Classe III - Comuni da 2.000 a 10.000 abitanti;
- Classe IV - Comuni sino a 2.000 abitanti.

Art. 3. Zone territoriali omogenee

Sono considerate zone territoriali omogenee al sensi e per gli effetti dell'art.17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

ZONE A - Centro storico - artistico o di particolare pregio ambientale.

Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

ZONE B - Completamento residenziale.

Le parti del 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 complessivamente realizzabile, nei Comuni di III e di IV classe, ed al 20% negli altri Comuni.

La verifica della sussistenza del suddetto rapporto deve essere attuata, di norma, per superfici non superiori a 5.000 m²; tale superficie può essere elevata fino a 10.000 m² in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards urbanistici.

ZONE C - Espansione residenziale.

Le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

ZONE D - Industriali, artigianali e commerciali.

Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli

e/o della pesca.

ZONE E - Agricole.

Le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro - pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

ZONE F - Turistiche.

Le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

ZONE G - Servizi Generali.

Le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

ZONE H - Salvaguardia.

Le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un parti speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali.

Art. 4. Limiti di densità edilizia per le diverse zone

La densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria che esprimono la misura del volume edificabile per ogni metro quadro di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo, salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico comunale:

il parametro di 100 m³ ad abitante per zone A, B e C, dei quali:

- 70 m³ per la residenza;
- 20 m³ per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde;
- 10 m³ per servizi pubblici;

il parametro di 60 m³ ad abitante per le zone F dei quali:

- 50 m³ per residenza;
- 10 m³ per servizi pubblici.

Per le zone F costiere la capacità insediativa massima, salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico comunale, è calcolata sulla fruibilità ottimale del litorale determinata secondo i seguenti parametri:

- 2 posti-bagnante/ml per costa sabbiosa la cui fascia abbia una larghezza superiore a 50 m;
- 1,5 posti-bagnante/ml per costa sabbiosa la cui fascia abbia una larghezza compresa tra 50 e 30 m;
- 1 posto-bagnante/ml per costa sabbiosa la cui fascia abbia una larghezza inferiore a 30 m;
- 0,5 posti-bagnante/ml per costa rocciosa.

Almeno il 20% della capacità insediativa così ottenuta deve essere riservato ad attrezzature alberghiere, paralberghiere e villaggi turistici a rotazione d'uso.

Nelle zone B e C per gli interventi edificatori ammessi dagli strumenti urbanistici, i volumi possono essere computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali

con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti v'aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, e comunque non adibiti ad abitazione. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di 12 m di lato.

Nelle zone F turistiche ed in quelle E agricole a distanza inferiore a metri mille dal mare devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrate per almeno due lati, destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili di altezza inferiore a 2,40 m.

Gli indici massimi di fabbricabilità per le singole zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

ZONE A

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse 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.

ZONE B

Comuni della I e II classe: indice fondiario massimo: 7,00 m³/m²;

Comuni della III e IV classe: indice fondiario massimo: 5,00 m³/m².

Qualora nelle zone B le previsioni dello strumento urbanistico generale consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti di densità fondiaria quando non eccedano il 70% del volume preesistente.

ZONE C

Comuni della I e II classe: indice territoriale massimo: 1,50 m³/m²;

Comuni della III e IV classe: indice territoriale massimo: 1,00 m³/m².

ZONE E

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

a) 0,03 m³/m² per le residenze;

b) 0,20 m³/m² per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendali quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di cui al punto a) potrà essere elevato fino a:

- 0,10 m³/m² per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee; nelle isole di La Maddalena, San Pietro e S. Antioco, quando lo strumento urbanistico ne preveda la possibilità, tale indice può essere elevato fino al limite massimo di 0,50 m³/m²;

- 1,00 m³/m² per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di cui al punto b) potrà essere elevato fino a 0,50 m³/m² in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di 500 m per i Comuni di II, III e IV classe e di 1000 m per i Comuni di I classe.

Per i punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, nonché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal

perimetro urbano non inferiore a 500 m per i Comuni di II, III e IV Classe, e 2000 m per i Comuni di I Classe, salvo diversa deliberazione del Consiglio comunale. Tali limiti di distanza non si applicano nelle Isole di La Maddalena, San Pietro e S. Antioco.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 m³, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, ~~al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali~~, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

ZONE F

È prescritto l'indice fondiario massimo di 0,75 m³/m².

ZONE G

È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 m³/m², con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica

ZONE H

È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Con tale procedura, nel caso di zone H costiere possono essere consentiti anche insediamenti, attrezzature ed impianti privati, destinati alla valorizzazione dei prodotti ittici, sempreché lo strumento urbanistico non preveda zone specifiche per tali insediamenti.

In ogni caso le opere dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante.

Art. 5. Limiti di altezza dei fabbricati e di distanza tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata

Le altezze massime degli edifici e le distanze minime tra pareti prospicienti, per le diverse zone territoriali omogenee, sono stabilite come segue:

ZONE A

Per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in serie di piano attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

ZONE B

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi.

Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare, da qualsiasi corpo di fabbrica, le seguenti distanze minime:

- Comuni della classe I e II: 10 m;
- Comuni della classe III e IV: 8 m.

È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del presente decreto o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 24 m per i Comuni della I e II classe, e a 20 m per quelli della III e IV classe, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la ri-

duzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

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 luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

EDIFICI RICADENTI IN ALTRE ZONE

Le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici, in relazione alle distanze dei fabbricati.

Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con zone «A», le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone «A» predette.

È prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere superiore a 5 m per i Comuni di I e II classe e a 4 m per quelli di III e IV classe.

Nelle porzioni di zone C già compromesse, ove lo stato di fatto non consenta il rispetto delle distanze predette, possono trovare applicazione le disposizioni relative alle zone B sulle distanze e sulle altezze.

Per tutte le zone omogenee diverse dalla zona A e dalla zona B è obbligatorio il rispetto delle norme di cui al DM 10 aprile 1968, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, ad eccezione di quelle concernenti le strade comunali di interesse locale, che non abbiano funzione di collegamento tra diversi Comuni o tra centro abitato e frazione o borgate, o tra centri abitati e insediamenti turistici, o tra centri abitati e insediamenti industriali.

Le predette norme si applicano inoltre alle strade di circonvallazione o a scorrimento veloce.

Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a 6 m.

Art. 6. Rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio

Salvo quanto stabilito dal successivo art. 7, dovrà essere assicurata per ogni abitante insediato o da insediare la seguente dotazione minima per spazi pubblici (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie:

- Comuni della I e II classe: 18,00 m² per abitante;
- Comuni della III e IV classe: 12,00 m² per abitante.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

a) aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo:

- Comuni della I e II classe: 4,50 m²;
- Comuni della III e IV classe: 4,00 m².

b) Aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre:

- Comuni della I, II, III e IV classe: 2,00 m².

c) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (S3):

- Comuni della I e II classe, 9,00 m²;
- Comuni della III e IV classe: 5,00 m².

d) Aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della L. 765 (S4): tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli:

- Comuni della I e II classe: 2,50 m²;

- Comuni della III e IV classe: 1,00 m².

Per i Comuni della classe IV, previa dimostrazione della sufficienza dei servizi esistenti relativi all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici possono ridursi soltanto a quelli indicati alle lettere c) e d).

Art. 7. Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee

La quantità minima di spazi, definita nel precedente articolo in via generale, è soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilito in rapporto alla diversità di situazioni obiettive.

1) ZONE A e B

L'Amministrazione Comunale qualora dimostri l'impossibilità, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di raggiungere le quantità minime di cui al precedente art.6, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

Quando sia dimostrata l'impossibilità, detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti, di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili, tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici.

2) ZONE C

Deve essere assicurata integralmente, attraverso la predisposizione di apposito piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata, la quantità minima di spazi di cui all'articolo 6.

3) ZONE F

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

Art. 8. Rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

I rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

1) Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale, o ad essi assimilabili compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

2) Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G, a 100 m² di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 m² di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

Art. 9. Disposizioni finali

Le disposizioni che precedono sostituiscono integralmente quelle contenute nei DDPGR 10 agosto 1977 n. 9743-271, 4 dicembre 1978 n. 144 e 25 novembre 1980 n. 104.